

3 cartórios (Jury)

Gil Mendes Coelho e Mello  
Arquiteto - CAU A 86077-8  
e-mail : gilmendescoelhoemello@yahoo.com.br

216  
5

EXMA. SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA  
CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL III JABAQUARA - SAÚDE

15 DEZ 2014

Conclusos

SP, 11/12/14

MARINA BALESTER BELLO DE GODOI  
Juíza de Direito

PROC. : 0105077 - 48. 2007.8.26.0003  
AÇÃO : DESPESAS CONDOMINIAIS  
REQUERENTE : CONDOMÍNIO ENGENHEIRO ARMANDO DE ARRUDA PEREIRA II  
REQUERIDO : MASAR NAKAYA ( ESPÓLIO )

H.78

GIL MENDES COELHO E MELLO, Arquiteto, Perito nomeado e compromissado nos autos supra e que tramitam por este ÍNCLITO JUÍZO, vem, após estudo do problema, vistoria do imóvel, diligências e consulta aos autos apresentar a V.Exª suas conclusões consubstanciadas no presente

# L a u d o

003 3 F.MB.14.00119470-1 111214 1649 10

# ÍNDICE GERAL

217  
5

		1
	Índice	2
01	Preliminares	3
02	Vistoria	3
	2.1 Dos Logradouros	
	2.2 Do Terreno	
	2.3 Do Condomínio Engenheiro Armando de Arruda Pereira - II	
	2.4 o Apartamento 42 - 4º andar- frente - esquina com Praça Prof. Vitorino Prata Castelo Branco - Prédio 10	
03	Avaliação da unidade 42 referida ( novembro / 2014 )	4
04	Validade do Laudo	6
05	Conclusão	7
06	Relação de Anexos	8
07	Encerramento	9

218  
5

## 01 - PRELIMINARES

Trata-se de Ação de Cobrança de Despesas condominiais .

Nomeação ainda pelo MM JUIZ DR. PAULO FURTADO DE OLIVEIRA FILHO , ex-Titular da 3ª Vara Cível do Fórum Regional III Jabaquara - Saúde em 23.04.2014 , apresenta-se nesta peça técnica o resultado dos estudos e diligências que se fizeram necessários para avaliação da unidade 42 do prédio 10 - do CONDOMÍNIO ENGENHEIRO ARMANDO DE ARRUDA PEREIRA II localizado na avenida homônima - Setor 310 - Quadra 118 , no 42º Subdistrito do Jabaquara , da 8ª Circunscrição Imobiliária - Região Sudoeste da Capital ZSW .

## 02. VISTORIAS

O subscritor se reporta especificamente ao teor do Anexo 7- “ Coleta de Dados de Interesse e Outros Significativos ” onde estão detalhados os pontos mais relevantes , e genericamente , ao conteúdo dos demais Anexos .

As vistorias ao o CONDOMÍNIO ENGENHEIRO ARMANDO DE ARRUDA PEREIRA situado à avenida homônima , 1639 - Jabaquara , efetivaram-se nos dias 22 11/ 14 sábado , e 23.11.14 - domingo , às 9:30 horas .

03 - AVALIAÇÃO ( novembro / 2014 )

219  
3

**AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO 42 - 4º ANDAR - FRENTE  
NO CONDOMÍNIO ENGENHEIRO ARMANDO DE ARRUDA  
PEREIRA, 1639 - QUADRA II - PRÉDIO 10 - JABAQUARA.**

- a) A determinação do Capital - Imóvel faz - se através do Método de Comparação Direta de Dados de Mercado ;
- b) No caso específico do imóvel avaliando o signatário pôde adotar o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO pela total consistência das 15 amostras de apartamentos na microrregião de JABAQUARA pertencente ao Setor 310 Quadra 118
- c) Há que se proceder à seleção dos elementos comparativos ( amostras ) que submetida à homogeneização redunda na apuração do unitário de apartamento ;
- d) No presente caso, aplicação das variáveis , a saber : oferta , área útil, localização ( comparação entre Índices Fiscais ), coeficiente de valorização do padrão construtivo e , fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (  $F_{oc}$  ) , apurado a partir de  $k$ , coeficiente de Ross / Heideck, TABELA 2 das Normas ) ;
- e) As 15 amostras compreendem apartamentos dos tipos “ padrão médio ” ( 8 ) e “ padrão superior ” ( 7 ) , sendo todas as 15 amostras constituídas de ofertas ;
- f) As 15 amostras são recentes , isto é, são de 08 de julho de 2014 .
- g) Há 6 apartamentos com mais de 1 vaga de garagem ; tal fato foi considerado adiante ;

Tudo conforme pormenorização no Anexo 5 – “ Apuração para novembro de 2014 do unitário de Apartamento - TABULAÇÃO das 15 amostras - julho / 2014 - avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira ,1639 - Quadra II - Prédio 10 .

De se ressaltar a sequência para apuração do Unitário - R\$ / m<sup>2</sup> , última coluna à direita da tabulação :

( coluna 1 / área da coluna 2 ) x ( IF do avaliando /coluna 3 ) x ( Intervalo de Valor do avaliando / coluna 4 ) x (  $F_{oc}$  do avaliando / coluna 6 ) = unitário - R\$ / m<sup>2</sup> ( coluna 7 ) de cada uma das 15 amostras .

CONCLUSÃO

221  
5

**VALOR DO APARTAMENTO 42 DO PRÉDIO  
10 DO CONDOMÍNIO ENGENHEIRO  
ARMANDO DE ARRUDA PERERIRA, NA  
AVENIDA HOMÔNIMA , 1639 - JABAQUARA**

**R\$ 345.000,00**  
**novembro de 2014**

**04 - VALIDADE DO LAUDO**

**novembro de 2014**

## 05 - CONCLUSÃO

222  
9

Do exposto, pode-se deduzir :

- 1) Localização em área classificada como JACPb 01- definida como Zona de Centralidade Polar de Alta Densidade Populacional e Construtiva ; Administração Regional de JABAQUARA ( JA ) - 15 ; Região SUDOESTE - ZSW;
- 2) Construção sólida ; planta bem elaborada e racional ; implantação em terreno amplo efetuada com grande engenho ; conservação adequada;
- 3) Empreendimento denominado de CIDADE COMERCIÁRIA PRESIDENTE VARGAS -compreende as Quadras I ( com 14 prédios ) e II ( com 15 prédios ) ;
- 4) Início das obras em 1968 / 1969 ; término , 1973 ;
- 5) Construção de EXCEL - ECISA , uma das grandes Construtoras da época ;
- 6) Administração eficiente : 1 Síndico Geral e 1 Subsíndico para cada uma das 2 Quadras ;
- 7) Manutenção e conservação das 2 Quadras exemplar :
- 8) O Prédio 10 da Quadra II é de esquina com a Praça Prof. Dr. Vitorino Prata Castelo Branco ; possui térreo + 4 pavimentos altos ; não há subsolo ; o térreo do tipo pilotis é estacionamento privativo de seus ocupantes ; 4 apartamentos por andar, 16 no prédio; 240 na Quadra II ( 15 prédios ) , e 224 na Quadra I ( 14 prédios ) ;
- 9) Localiza-se próximo aos Terminais Rodoviário e Metroviário do Jabaquara :
- 10) No momento , começou o processo de instalação de elevador nos prédios ;
- 11) O quantum apurado pelo subscritor é consentâneo com o mercado imobiliário local e seu valor de venda à vista no estado para unidade padrão médio sem elevador em estado de conservação regular e com 1 ( UMA ) VAGA DE GARAGEM é consistente para novembro de 2014

223  
5

ENCERRAMENTO

## 06 - RELAÇÃO DE ANEXOS - H.78

1. GOOGLE - Terra
2. Fotos em nº de 3 do GOOGLE, a saber: 2 do Edifício 10 de nº 1639 da av. Engenheiro Armando de Arruda Pereira II, em 2 ângulos distintos mais 1 do detalhe de implantação do prédio 10 na esquina da avenida com a praça Prof. Vitorino Prata Castelo Branco e mais 1 da implantação geral dos 29 prédios ( 15 da Quadra II, do avaliando e 14 da Quadra I ) - todas no tamanho A4
3. MOC - Mapa Oficial da Cidade - Folha 14 G
4. Pesquisa Imobiliária - Setor 310 Quadra 118
5. Apuração para novembro de 2014 do unitário de apartamento com Tabulação das 15 amostras - julho de 2014 - avenida Engº Armando de Arruda Pereira, 1639 - Prédio 10 - Quadra II
6. Desenho esquemático da planta do apartamento 42 - 4º andar - frente
7. Coleta de Dados de Interesse e Outros Significativos
8. Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU - n/d
- 9 Fotos [ total de 29 fotos, impressas em 23 folhas, 11 internas e 18 externas ]

## 07 - ENCERRAMENTO

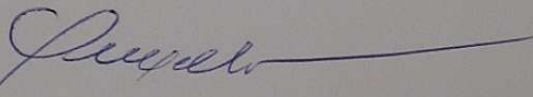
224  
8

Consta o presente laudo avaliatório, do total de folhas abaixo indicado, digitado e impresso em folhas soltas, sendo esta última folha, datada e assinada.

Conforme noticiado no item anterior, seguem 9 (nove) Anexos elucidativos.

### Termos em que Pede Deferimento

São Paulo, 11 de dezembro de 2014 - quinta - feira



Gil Mendes Coelho e Mello  
Arquiteto - CAU/BR A 86077 - 8

Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE / SP

RG 2.609.945 - 7

CPF 067.326.158 -15

e-mail : gilmendescoelhoemello@yahoo.com.br



225  
8

o 01 - Google - Terra

PA  
Ex  
par  
enc  
(se

de Pr

Gesto  
Process  
do Trib  
qualque

re

rua Brasil

Mapa

R. Mucuri

R. Emb. Gurgel Valente

R. Antônio André de S

706  
3

Editar no Google Map Maker

Imagens ©2014 CNES / Astrum, DigitaGlobe, Dados cartográficos ©2014 Google

R. Jallia Koratsho

R. De M...

A

224  
3

Anexo 02 - Fotos em nº de 3 do Google, a saber: 2 do edifício 10 de nº 1639 da avenida engenheiro Armando de Arruda Pereira II na esquina da avenida com a praça Professor Doutor Vitorino Prata Castelo Branco e mais 1 da implantação geral dos 29 prédios ( 15 da quadra II, do avaliando e 14 da quadra I todas no tamanho A.4 ).

O endereço é aproximado

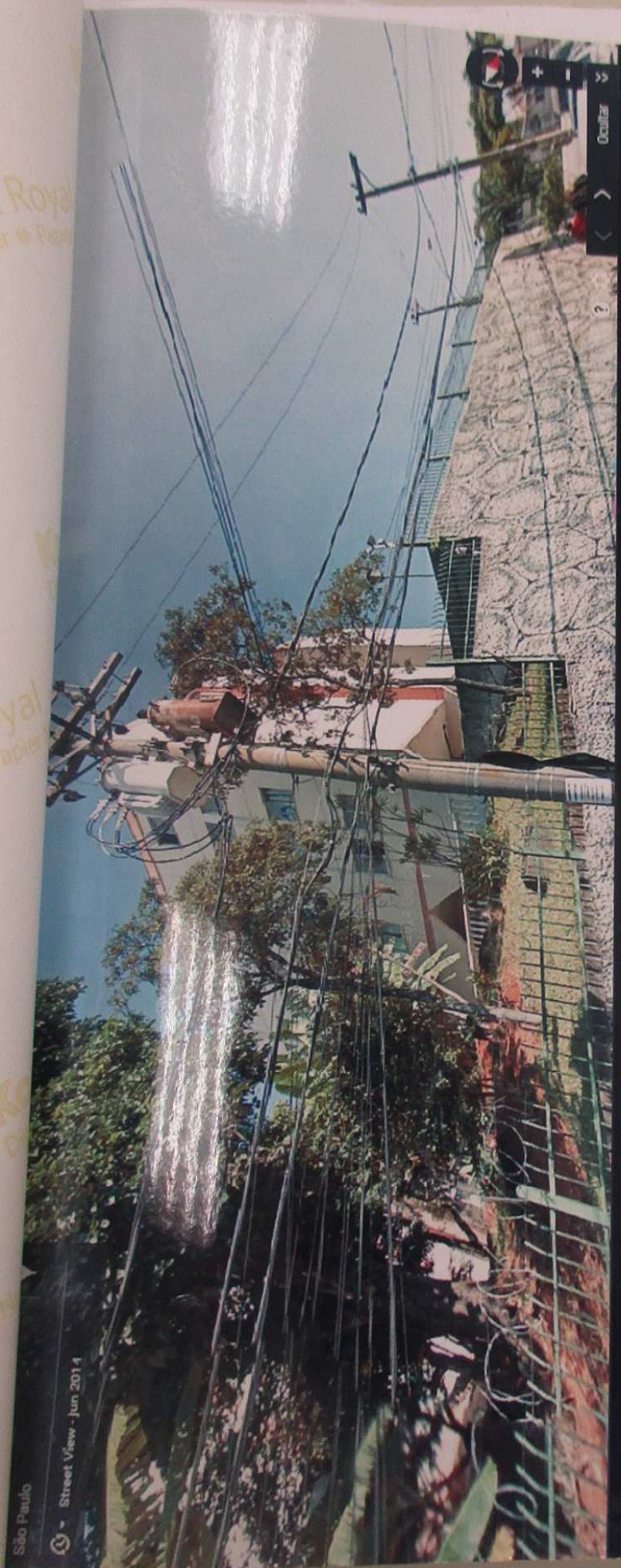


Informar um problema

220

14 Google - Data del 14 junho de 2014

Royal Paper  
Royal Paper  
Royal Paper



São Paulo

Street View - Jun 2014

Volitar ao Google Maps

o de Arruda Petrus

Terra

AV Eng. GEORGE COBBIER

São Paulo - Jabaquara

Prados da Conceição

Jabaquara - Vila Guarani

657 Avenida Engenheiro

Microsoft Office PowerPoint 2003

Captura da imagem em 2014 © 2014 Google. Termos Privacidade Informe um problema

Ocultar

2014

Royal  
Paris

Royal  
Paris

Royal  
Paris



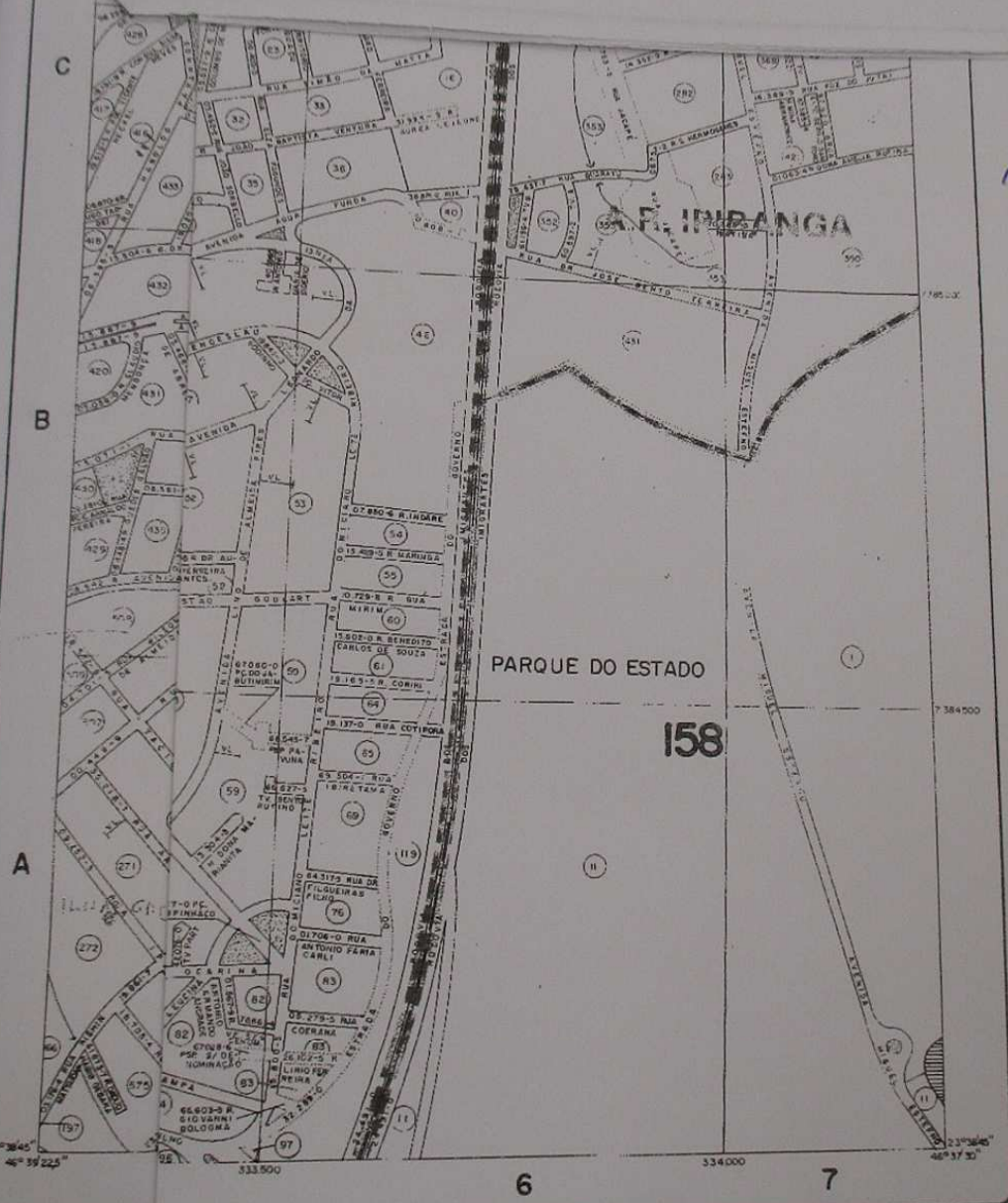
Av Eng Armando de Arruda Pereira, 1639 - Jabaquara X  
 Av Eng Armando de Arruda Pereira,  
 Street View Nesta área, pesquisar por

230

232

Anexo 03 - **MOC** - Mapa Oficial da Cidade - Folha 14G

14F



2327

15G

14H



Escala 1:7.500  
Escala Gráfica

FOLHA **14G**  
SCM **3332/2**  
DATA **SETEMBRO/1984**





Cidade de São Paulo

Prefeitura do Município de São Paulo  
Secretaria das Finanças  
Departamento de Rendas Imobiliárias  
CAD/LOG/Cadastro de Logradouros

Mapa Oficial da Cidade/MOC

56



Escala 1:7.500  
Série Oficial

14G  
3332/2  
SETEMBRO/94

14H

Este documento é de propriedade da Prefeitura Municipal de São Paulo e não pode ser reproduzido, total ou parcialmente, sem a autorização expressa da Prefeitura Municipal de São Paulo. A Prefeitura Municipal de São Paulo não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso indevido deste documento.

332  
337

1465 002

Este documento é de propriedade da Prefeitura Municipal de São Paulo e não pode ser reproduzido, total ou parcialmente, sem a autorização expressa da Prefeitura Municipal de São Paulo. A Prefeitura Municipal de São Paulo não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso indevido deste documento.

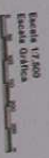
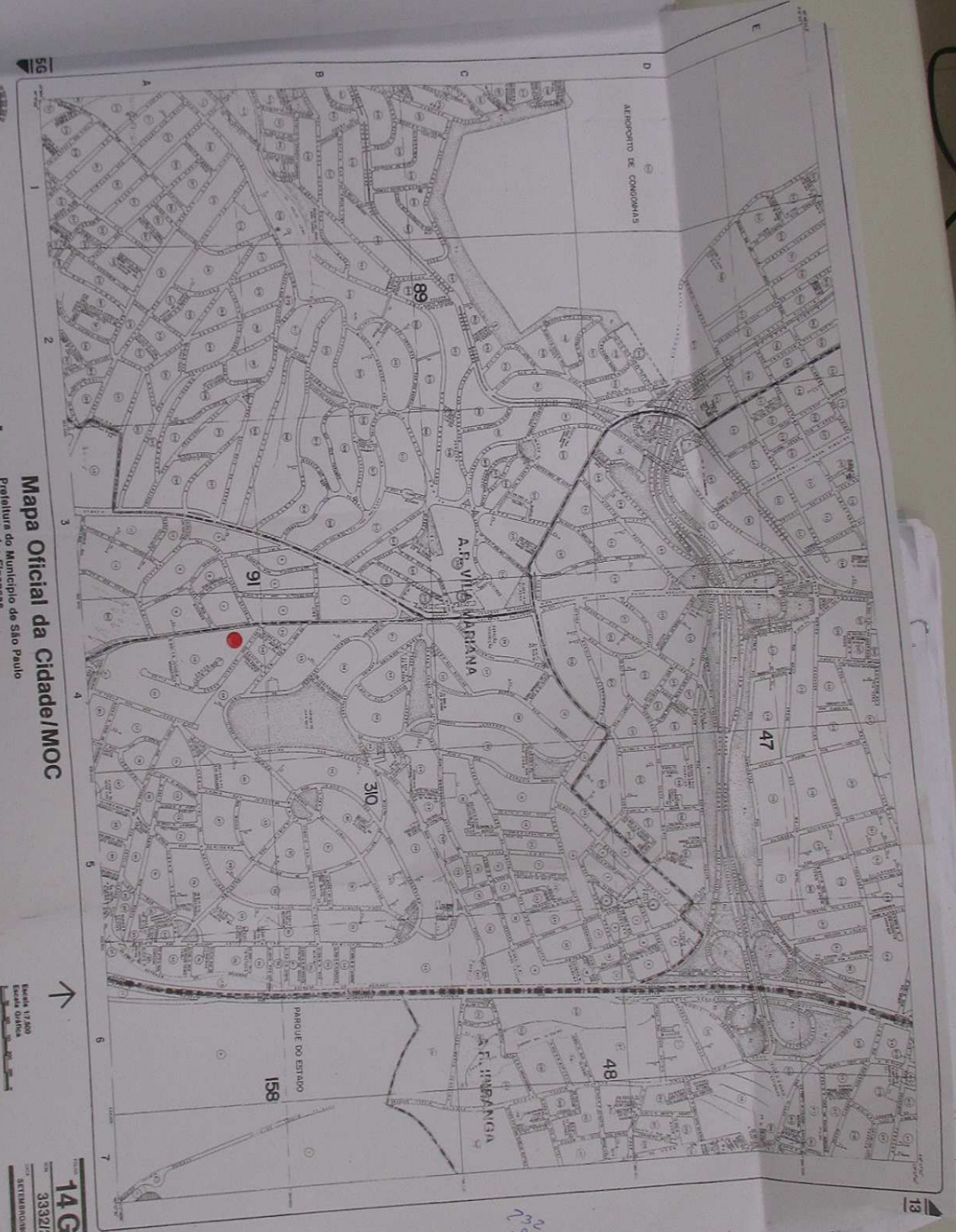
Este documento é de propriedade da Prefeitura Municipal de São Paulo e não pode ser reproduzido, total ou parcialmente, sem a autorização expressa da Prefeitura Municipal de São Paulo. A Prefeitura Municipal de São Paulo não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso indevido deste documento.



# Cidade de São Paulo

Proletura do Município de São Paulo  
Secretaria das Finanças  
Departamento de Rendas Imobiliárias  
CADIMOC/Cadastro de Logradouros

## Mapa Oficial da Cidade/MOC



14G  
333212  
SETEMBRO/2014

Identificação  
Gratu

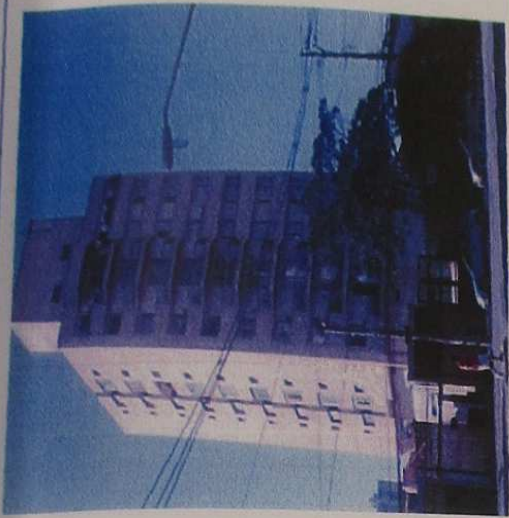
per Avenida...  
12

232  
7  
Alks 602

237  
9

Anexo 04 - Pesquisa Imobiliária - Setor 310 - Quadra 118

Data: 08/07/2014  
 Estado: SP  
 Endereço: PC BARAO DE JAPURA, 338  
 Empreendimento: ALESSANDRO  
 Bairro: VILA GUARANI(ZONA SUL)  
 Setor: 310  
 Zonamento Atual: ZM 2  
 Melhoramento Urbano:  
 Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Serjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,  
 Dados Econômicos:  
 Modalidade: Venda  
 Valor: R\$:490.000,00  
 Natureza: Oferta  
 Localização: 0,00  
 Dados do Terreno:  
 Área: N/F  
 Frente: N/F  
 Prof. Equiv.: N/F  
 Formato: Regular  
 Situação: N/F  
 Topografia: Terreno plano  
 Fração Ideal: N/F  
 Dados da Construção:  
 Padrão: PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR  
 Idade Estimada: 20  
 Conservação: Regular  
 Área da Construção: 84 m²  
 Vagas Cobertas: 1  
 Área Total: m²  
 Área Comum: m²  
 Área Privativa: 84 m²  
 Infra-Estrutura: Piscina, SI Festas, SI Ginástica.  
 Características: 2 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 3 Apartamento por Andar. C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.  
 Descrição do Imóvel:  
 Fonte de Informação:  
 Contato: SRA. LURDES  
 Site: 5564-4004 / 99455-0633  
 Imobiliária: MASCOTE IMÓVEIS  
 Endereço: PLACA NO LOCAL  
 OBS: UNIDADE A VENDA NO 6º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 680,00 MENSAIS.



MSN - Rua Senador Paulo Egídio, 34 - Conj. 61 - 6º Andar - Telefone: (11) 3242-4070 - Email: msnpesquisas@terra.com.br

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b

08/07/2014 SP R MARACA, 234 CASABLANCA VILA GUARANI(ZONA SUL) 310 ZCP b



235

**APARTAMENTO TIPO**  
**SÃO PAULO**

**Edifício:** JABAQUARA **Zona de Valor:** CONCEIÇÃO

**Distrito:** JABAQUARA **IF:** 764,00

**Quadra:** 027 **Prof. Equiv.:** N/F

**Antigo:** Z02 **Tipo de via:** N/F

**Modalidade:** Venda

**Natureza:** Oferta

**Valor:** R\$-870.000,00 **Locação:** 0,00

**Dados do Terreno:**

**Formato:** N/F **Fronte:** N/F **Situação:** N/F

**Topografia:** N/F **Situação:** N/F **Fração Ideal:** N/F

**Dados da Construção:**

**Padrão:** PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR

**Idade Estimada:** 20 **Conservação:** Regular

**Área da Construção:** 119 m² **Yagas Cobertas:** 2

**Área Total:** 119 m² **Área Comum:** 0 m² **Área Privativa:** 119 m²

**Infra-Estrutura:** Piscina, Si Festas, Si Jogos, Si Ginástica, Playground, Sauna, Quadra, Jardins, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.

**Características:** 3 Dormitórios, (1 Suíte), 2 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 4 Apartamento por Andar.

**Descrição do Imóvel:** C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.

**Fonte de Informação:** SR MARCIO

**Contato:** CORRETOR AUTÔNOMO

**Imobiliária:** PLACA NO LOCAL

**Endereço:** Sítio: Fone: 95649-7422

**OBS:** UNIDADE A VENDA NO 6º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 900,00 MENSUAIS.

MSN - Rua Senador Paulo Egídio, 34 - Conj. 61 - 6º Andar - Telefone: (11) 3242-4070 - Email: msnpesquisas@terra.com.br

Data: 08/07/2014  
 Estado: SP  
 Endereço: R MARACA, 234  
 Empreendimento: CASABLANCA  
 Bairro: VILA GUARANIZONA (ZONA SUL)  
 Setor: 310  
 Zoneamento Atual: ZCP b  
 Melhoramento Urbano:  
 Melhorias:  
 Dados Econômicos:  
 Modalidade:  
 Valor:  
 Dados do Terreno:  
 Área:  
 Formato:  
 Topografia:  
 Dados da Construção:  
 Padrão:  
 Área da Construção:  
 Área Total:  
 Infra-Estrutura:  
 Características:  
 Descrição do Imóvel:  
 Fonte de Informação:  
 Contato:  
 Imobiliária:  
 Endereço:  
 OBS: UNIDADE A VENDA NO 8º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 900,00 MENSAIS.

08/07/2014  
 SP  
 R MARACA, 234  
 CASABLANCA  
 VILA GUARANIZONA (ZONA SUL)  
 310  
 ZCP b  
 Venda  
 R\$:870.000,00  
 N/F  
 N/F  
 N/F  
 PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR  
 119 m²  
 m²  
 Área da Construção:  
 Área Total:  
 Infra-Estrutura:  
 Características:  
 Descrição do Imóvel:  
 Fonte de Informação:  
 Contato:  
 Imobiliária:  
 Endereço:  
 OBS: UNIDADE A VENDA NO 8º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 900,00 MENSAIS.

08/07/2014  
 SP  
 R MARACA, 234  
 CASABLANCA  
 VILA GUARANIZONA (ZONA SUL)  
 310  
 ZCP b  
 Venda  
 R\$:870.000,00  
 N/F  
 N/F  
 N/F  
 PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR  
 119 m²  
 m²  
 Área da Construção:  
 Área Total:  
 Infra-Estrutura:  
 Características:  
 Descrição do Imóvel:  
 Fonte de Informação:  
 Contato:  
 Imobiliária:  
 Endereço:  
 OBS: UNIDADE A VENDA NO 8º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 900,00 MENSAIS.

08/07/2014  
 SP  
 R MARACA, 234  
 CASABLANCA  
 VILA GUARANIZONA (ZONA SUL)  
 310  
 ZCP b  
 Venda  
 R\$:870.000,00  
 N/F  
 N/F  
 N/F  
 PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR  
 119 m²  
 m²  
 Área da Construção:  
 Área Total:  
 Infra-Estrutura:  
 Características:  
 Descrição do Imóvel:  
 Fonte de Informação:  
 Contato:  
 Imobiliária:  
 Endereço:  
 OBS: UNIDADE A VENDA NO 8º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 900,00 MENSAIS.

08/07/2014  
 SP  
 R MARACA, 234  
 CASABLANCA  
 VILA GUARANIZONA (ZONA SUL)  
 310  
 ZCP b  
 Venda  
 R\$:870.000,00  
 N/F  
 N/F  
 N/F  
 PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR  
 119 m²  
 m²  
 Área da Construção:  
 Área Total:  
 Infra-Estrutura:  
 Características:  
 Descrição do Imóvel:  
 Fonte de Informação:  
 Contato:  
 Imobiliária:  
 Endereço:  
 OBS: UNIDADE A VENDA NO 8º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 900,00 MENSAIS.

08/07/2014  
 SP  
 R MARACA, 234  
 CASABLANCA  
 VILA GUARANIZONA (ZONA SUL)  
 310  
 ZCP b  
 Venda  
 R\$:870.000,00  
 N/F  
 N/F  
 N/F  
 PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR  
 119 m²  
 m²  
 Área da Construção:  
 Área Total:  
 Infra-Estrutura:  
 Características:  
 Descrição do Imóvel:  
 Fonte de Informação:  
 Contato:  
 Imobiliária:  
 Endereço:  
 OBS: UNIDADE A VENDA NO 8º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 900,00 MENSAIS.



236  
 27

MSN - Rua Senador Paulo Egidio, 34 - Conj. 61 - 6º Andar - Telefone: (11) 3242-4070 - Email: msnpesquisas@terra.com.br

2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

<b>Data:</b>	07/07/2014	<b>Tipo:</b>	APARTAMENTO TIPO	
<b>Estado:</b>	SP	<b>Município:</b>	SAO PAULO	
<b>Endereço:</b>	AV LEONARDO DA VINCI, 211	<b>Edifício:</b>	JABAQUARA	
<b>Empreendimento:</b>	COMODORO	<b>Zona de Valor:</b>	JABAQUARA	
<b>Bairro:</b>	VILA GUARANI(ZONA SUL)	<b>Distrito:</b>	JABAQUARA	
<b>Sector:</b>	310	<b>Quadra:</b>	029	<b>IF:</b> 733,00
<b>Zonamento Atual:</b>	ZM 3b	<b>Antigo:</b>	202	<b>Tipo de via:</b> N/F
<b>Melhorias:</b>	Energia Elétrica, Gulas e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
<b>Dados Econômicos:</b>	<b>Venda</b>			
<b>Modalidade:</b>	Natureza: Oferta			
<b>Valor:</b>	R\$:420.000,00			
<b>Dados do Terreno:</b>	Locação: 0,00			
<b>Área:</b>	N/F			
<b>Formato:</b>	Regular			
<b>Topografia:</b>	N/F			
<b>Dados da Construção:</b>	Terreno plano			
<b>Padrão:</b>	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR			
<b>Área da Construção:</b>	Idade Estimada: 25			
<b>Área Total:</b>	Vagas Cobertas: 1			
<b>Infra-Estrutura:</b>	Área Comum: m²			
<b>Características:</b>	2 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevador, 8 Armários nos dormitórios; Cozinha e Área de Serviço; Piso Frio.			
<b>Descrição do Imóvel:</b>	Apartamento por Andar.			
<b>Fonte de Informação:</b>	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO FRIO.			
<b>Contato:</b>	SR. FERNANDO			
<b>Imobiliária:</b>	CORRETOR AUTÔNOMO			
<b>Endereço:</b>	PLACA NO LOCAL			
<b>Site:</b>	Fone: 99577-5697			
<b>Fone:</b>	99577-5697			
<b>OBS:</b>	UNIDADE A VENDA NO 3º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 350,00 MENSAIS.			



234  
229

2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.  
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

**Data:** 08/07/2014  
**Estado:** SP  
**Empreendimento:** AV LEONARDO DA VINCI, 317  
**Bairro:** VILA GUARANI  
**Sector:** 310  
**Zoneamento Atual:** ZM 3b  
**Melhoramento Urbano:** Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.

**Dados Econômicos:**  
**Modalidade:** Venda  
**Valor:** R\$:420.000,00  
**Dados do Terreno:** Natureza: Oferta  
**Area:** R\$:420.000,00  
**Locação:** 0,00

**Formato:** N/F  
**Topografia:** Regular  
**Dados da Construção:** Frente: N/F  
Situacao: N/F  
Prof. Equiv.: N/F  
Terreno plano  
Fração Ideal: N/F

**Padrão:** PADRAO MEDIO -  
COM ELEVADOR  
Idade Estimada: 10  
Conservação: Regular

**Area da Construção:** 55 m²  
**Area Total:** m²  
**Infra-Estrutura:** Vagas Cobertas: 1  
Area Comum: m²  
Placina, 31 Festas, 31 Jogos, 31 Ginástica, Playground, Área Privativa: 55 m²

**Características:** 2 Dormitórios, (1 Suites), 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevador, 4 Apartamento por Andar.  
C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO FRIO.

**Descrição do Imóvel:**  
**Fonte de Informação:**  
**Contato:** SR. RAFAEL  
**Imobiliária:** NOVA SÃO PAULO IMÓVEIS  
**Endereço:** AVENIDA JABAQUARA, 1947  
Site:  
Fone: 2198-4999 / 98920-5993

**OBS:** UNIDADE A VENDA NO 8º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 480,00 MENSAIS.



238  
62



**07/07/2014** Tipo: **APARTAMENTO TIPO**  
**SP** Município: **SAO PAULO**  
**AV LEONARDO DA VINCI, 275** Edifício:  
**MAISON DA VINCI** JABAQUARA Zona de Valor: JABAQUARA  
**VILA** Distrito: **GUARANI(ZONA** Antigo: **029** IF: **733,00**  
**SUL)** Antigo: **Z02** Tipo de vlr: **N/F**  
**310** Quadra: **ZM 3b** Natureza: **Oferta**  
**ZM 3b** Locação: **0,00**  
**310** R\$: **395.000,00** Natureza: **Oferta**  
**310** R\$: **395.000,00** Locação: **0,00**

**Regular** Frente: **N/F** Prof. Equiv.: **N/F**  
**Terreno plano** Situação: Fração Ideal: **N/F**

**Dados da Construção:** **PADRAO MEDIO -** Idade Estimada: **30** Conservação: **Regular**  
**COM ELEVADOR** Vagas Cobertas: **1** Área Privativa: **65 m²**  
**SI Festas.** Área Comum: **0 m²**

**Área da Construção:** **65 m²**  
**Área Total:** **65 m²**  
**Infra-Estrutura:** **2 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevador, 4**  
**Características:** **Apartamento por Andar.**  
**Descrição do Imóvel:** **C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO FRIO.**

**Fonte de Informação:**  
**Contato:** **SRA. PAMELA** Site: **5071-2712/97148-**  
**Imobiliária:** **VARGAS IMÓVEIS** Fone: **0327**  
**Endereço:** **AVENIDA DIEDERICHSEN, 977**

**OBS: UNIDADE A VENDA NO 2º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 727,00 MENSAIS.**



239

<b>Data:</b>	07/07/2014	<b>Município:</b>	SAO PAULO
<b>Estado:</b>	SP	<b>Município:</b>	SAO PAULO
<b>Endereço:</b>	R MARACA, 709	<b>Edifício:</b>	JABAQUARA
<b>Empreendimento:</b>	METROPOLE MARACA	<b>IF:</b>	603,00
<b>Bairro:</b>	VILA GUARANI(ZONA SUL)	<b> Tipo de via:</b>	N/F
<b>Sétor:</b>	310	<b>Quadra Antigo:</b>	043 Z02
<b>Zonamento Atual:</b>	ZM 3a		
<b>Melhoramento Urbano:</b>			
<b>Melhorias:</b>	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
<b>Dados Econômicos:</b>			
<b>Modalidade:</b>	Venda	<b>Natureza:</b>	Oferta
<b>Valor:</b>	R\$-470.000,00	<b>Locação:</b>	0,00
<b>Dados do Terreno:</b>			
<b>Área:</b>	N/F	<b>Frente:</b>	0 m
<b>Topografia:</b>	N/F	<b>Situação:</b>	
<b>Dados da Construção:</b>		<b>Fração Ideal:</b>	N/F
<b>Padrão:</b>	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	<b>Idade Estimada:</b>	5
<b>Área da Construção:</b>	55 m²	<b>Vagas Cobertas:</b>	1
<b>Área Total:</b>		<b>Área Comum:</b>	m²
<b>Infra-Estrutura:</b>		<b>Área Privativa:</b>	55 m²
<b>Características:</b>	Piscina, 81 Festas, 81 Ginástica, Sauna, Jardim, Churrasqueira, 2 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 3 Elevador, 4 Apartamentos por Andar		
<b>Descrição do Imóvel:</b>	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO LAMINADO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.		
<b>Fonte de Informação:</b>	SRA. LENICE	<b>Site:</b>	
<b>Contato:</b>	SANTA SALES IMÓVEIS	<b>Fone:</b>	5691-3199 / 97536-8825
<b>Imobiliária:</b>	AVENIDA CECI, 1329		
<b>Endereço:</b>			
<b>OBS:</b>	UNIDADE A VENDA NO 8º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 390,00 MENSALIS.		



240  
8

3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

**Data:** 08/07/2014  
**Estado:** SP  
**Endereço:** R BOTELHO, 98  
**Empreendimento:** SPAZIO METROPOLITANA  
**Bairro:** VILA GUARANI  
**Sector:** 310  
**Zonamento Atual:** R202  
**Melhoramento Urbano:**

**Melhorias:** Energia Elétrica, Gulas e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.

**Dados Econômicos:**

**Modalidade:** Venda  
**Natureza:** Oferta  
**Valor:** R\$:450.000,00  
**Locação:** 0,00

**Dados do Terreno:**

**Área:** N/F  
**Formato:** N/F  
**Topografia:** N/F  
**Prof. Equiv.:** N/F  
**Situação:** N/F  
**Fração Ideal:** N/F

**Dados de Construção:**

**Padrão:** PADRAO MEDIO - Conservação: Regular  
**COM ELEVADOR**  
**Idade Estimada:** 10  
**Área da Construção:** 60 m²  
**Vagas Cobertas:** 1  
**Área Total:** m²  
**Área Comum:** m²  
**Área Privativa:** 60 m²  
**Infra-Estrutura:** Piscina, Playground, churrasqueira.  
**Características:** 2 Dormitórios, (1 Sultes), 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevador, 4 Apartamento por Andar.  
**C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO FRIO.**

**Descrição do Imóvel:**

**Fonte de Informação:**

**Contato:** SR. RAFAEL Site:  
**Imobiliária:** NOVA SÃO PAULO IMÓVEIS Fone: 2198-4999 / 98820-5993  
**Endereço:** AVENIDA JABAQUARA, 1947

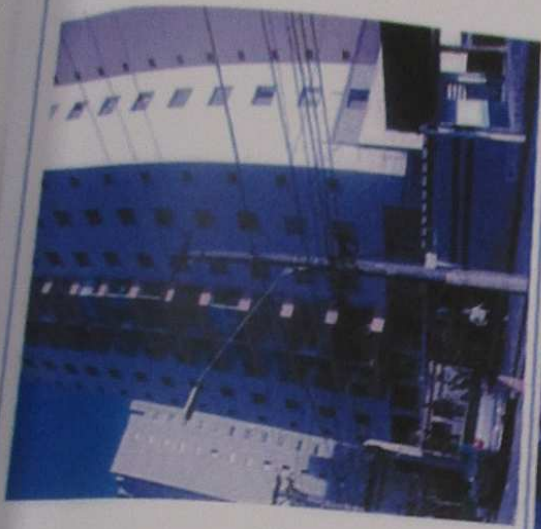
**OBS:** UNIDADE A VENDA NO 1º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 600,00 MENSALIS.



247  
9

08/07/2014  
 Endereço: SP  
 Emprego: R MARACA, 132  
 Bairro: CAROLINA  
 Setor: GUARANI/ZONA SUL  
 Zonamento Atual: 310  
 Melhoramento Urbano: ZCP b  
 Melhorias: Energia Elétrica, Guitas e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,  
 Dados Econômicos:  
 Modalidade: Venda  
 Valor: R\$:750.000,00  
 Natureza: Oferta  
 Localização: 0,00  
 Formato: N/F  
 Frente: N/F  
 Situação: N/F  
 Dados da Construção:  
 Padrão: PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR  
 Área de Construção: 85,00 m²  
 Área Total: 0 m²  
 Infra-Estrutura: Picheira, SI Festas, SI Jogos, Playground, Vigilância Eletrônica, 3 Dormitórios, (1 Suíte), 2 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 4 Apartamento por Andar.  
 Características: C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.  
 Descrição do Imóvel:  
 Fonte de Informação:  
 Contato: SR. MARGIO CORRETOR AUTÔNOMO  
 Imobiliária: PLACA NO LOCAL  
 Endereço:  
 OBS: UNIDADE A VENDA NO 4º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 750,00 MENSUAIS.  
 Site: Fone: 95649-7422

APARTAMENTO TIPO  
 SAO PAULO



242  
 2

MSN - Rua Senador Paulo Egidio, 34 - Conj. 61 - 6º Andar - Telefone: (11) 3242-4070 - Email: msnpesquisas@terra.com.br

Data: 08/07/2014  
 Estado: SP  
 Endereço: R MARACA, 206  
 Empreendimento: ACQUARIA  
 Bairro: VILA GUARANI(ZONA SUL)  
 Setor: 310  
 Zoneamento Atual: ZM 3b  
 Melhoramento Urbano:  
 Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Serjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,  
 Dados Econômicos:  
 Modalidade: Venda  
 Valor: RS:900.000,00  
 Detalhes do Terreno:  
 Área: N/F  
 Formato: N/F  
 Topografia: N/F  
 Dados da Construção:  
 Padrão: PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR  
 Área da Construção: 101 m²  
 Área Total: m²  
 Infra-Estrutura: Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Sauna, Jardins, Vigilância Eletrônica, 3 Dormitórios, (1 Suíte), 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 4 Apartamento por Andar.  
 Características:  
 Descrição do Imóvel: C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO LAMINADO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.  
 Fonte de Informação:  
 Contato: SRA. LUANA  
 Imobiliária: SEIKO IMÓVEIS  
 Endereço: AVENIDA BOSQUE DA SAUDE, 368  
 Site:  
 Fone: 5684-7233 / 98542-0879  
 OBS: UNIDADE A VENDA NO 3º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 700,00 MENSUAIS.

**APARTAMENTO TIPO**  
SAO PAULO

Edifício: JABAQUARA  
 Zona de Valor: JABAQUARA  
 012 IF: 713,00  
 Z3-210 Tipo de via: N/F



243  
2

3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

CDM-SR

**Data:** 08/07/2014  
**Estação:** SP  
**Empreendimento:** AV LEONARDO DA VINCI, 383  
**Bairro:** JARDINS DE MARIA VILA GUARANI  
**Sector:** 310  
**Zonamento Atual:** ZM 3b  
**Melhoramento Urbano:** Antigo

**Edifício:** JABAQUARA  
**Zona de Valor:** JABAQUARA  
**IF:** 733,00  
**Tipo de Vila:** N/F

**Modalidade:** Energia Elétrica, Guias e Saídas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

**Valor:** Venda  
**RS:** 820.000,00  
**Natureza:** Oferta  
**Locação:** 0,00

**Formato:** N/F  
**Topografia:** N/F  
**Dados da Construção:** N/F

**Padrão:** PADRAO SUPERIOR - COM Elevador  
**Idade Estimada:** 10  
**Conservação:** Regular

**Área da Construção:** 85,00 m²  
**Área Total:** 85,00 m²  
**Infra-Estrutura:** Vagas Cobertas: 2  
 Área Comum: m²  
 Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Quadra, Jardins, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.  
 3 Dormitórios, (1 Sultes), 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 4 Apartamento por Andar.  
**Características:** C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO CARPETE DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.

**Descrição do Imóvel:**  
**Fonte de Informação:**  
**Contato:** SR. GUILHERME  
**Imobiliária:** G B IMÓVEIS  
**Endereço:** ALAMEDA SANTOS, 1800  
**Site:**  
**Fone:** 95204-7525  
**OBS:** UNIDADE A VENDA NO 8º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 670,00 MENSAIS.

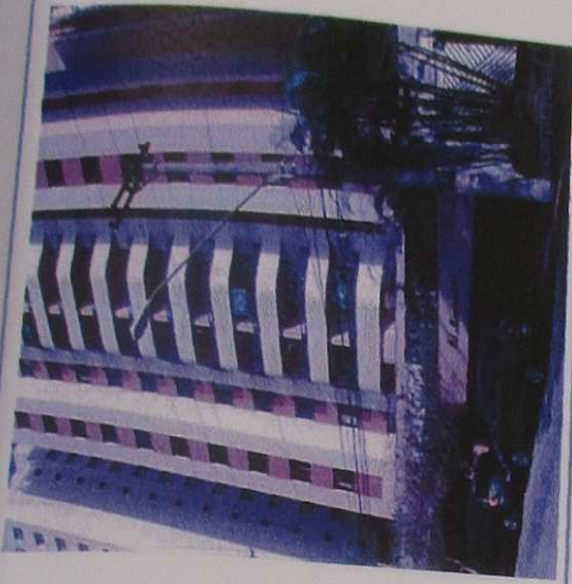


244  
3

MSN – Rua Senador Paulo Egídio, 34 - Conj. 61 - 6º Andar - Telefone: (11) 3242-4070 – Email: msnpesquisas@terra.com.br

3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

**Data:** 07/07/2014  
**Estado:** SP  
**Endereço:** R MARACA, 268  
**Empreendimento:** MARACA  
**Bairro:** VILA GUARANI(ZONA SUL)  
**Sector:** 310  
**Zonamento Atual:** ZCP b  
**Melhoramento Urbano:** Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,  
**Melhorias:**  
**Dados Econômicos:**  
**Modalidade:** Venda  
**Valor:** R\$:750.000,00  
**Dados do Terreno:**  
**Área:** N/F  
**Formato:** Regular  
**Topografia:** Terreno plano  
**Dados da Construção:**  
**Padrão:** PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR  
**Área da Construção:** 95 m²  
**Área Total:** m²  
**Infra-Estrutura:** Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Quadra, Jardins, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.  
**Características:** 3 Dormitórios, (1 Sultes ), 2 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 4 Apartamento por Andar.  
**Descrição do Imóvel:** C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO LAMINADO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.  
**Fonte de Informação:** SR. ANTÔNIO  
**Contato:** HIRATA IMÓVEIS  
**Imobiliária:** Site: 5594-4628 / 97118-2052  
**Endereço:** RUA AFONSO CELSO,1494  
**OBS:** UNIDADE A VENDA NO 6º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 750,00 MENSAIS.



245

MSN - Rua Senador Paulo Egídio, 34 - Conj. 61 - 6º Andar - Telefone: (11) 3242-4070 - Email: mspesquisas@terra.com.br



245  
9

**Data:** 07/07/2014

**Estado:** SP

**Endereço:** R MARACA, 431

**Empreendimento:** PRACTICAL LIFE MARACA

**Bairro:** VILA GUARANI(ZONA SUL)

**Setor:** 310

**Zoneamento Atual:** ZM 3b

**Melhoramento Urbano:**

**Melhorias:** Energia Elétrica, Gulas e Serjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.

**Dados Econômicos:**

**Modalidade:** Venda

**Valor:** R\$:950.000,00

**Dados do Terreno:**

**Área:** 0 m<sup>2</sup>

**Formato:** N/F

**Topografia:** N/F

**Dados da Construção:**

**Padrão:** PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR

**Área da Construção:** 106 m<sup>2</sup>

**Área Total:** m<sup>2</sup>

**Infra-Estrutura:** Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Quadra, Jardins, Vigilância Eletrônica.

**Características:** 3 Dormitórios, (1 Suítes), 1 Lavabo, 2 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 4 Apartamento por Andar.

**Descrição do Imóvel:** C/ ARMARIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO FRIO.

**Fonte de Informação:**

**Contato:** SR. LOPES

**Imobiliária:** CORRETOR AUTÔNOMO

**Endereço:** PLACA NO LOCAL

**OBS:** UNIDADE A VENDA NO 7º ANDAR - C/ CONDOMINIO DE R\$ 850,00 MENSAIS.

**Site:**

**Fone:** 2841-8288 / 99931-7788

MSN – Rua Senador Paulo Egídio, 34 - Conj. 61 - 6º Andar - Telefone: (11) 3242-4070 – Email: msnpesquisas@terra.com.br



2. Os usos e zoneamentos não tereis validade.  
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugeridas.

**Data:** 07/07/2014  
**Estado:** SP  
**Endereço:** R BOTELHO, 155  
**Empreendimento:** SAN MARINO  
**Bairro:** VILA GUARANI(ZONA SUL)  
**Sector:** 310  
**Zoneamento Atual:** ZM 3b  
**Melhoramento Urbano:**

**APARTAMENTO TIPO**  
**SAO PAULO**  
 Edifício: JABAQUARA Zona de Valor: JABAQUARA  
 IF: 027 735,00  
 Tipo de via: N/F

**Melhorias:** Energia Elétrica, Guias e Sanjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,  
**Dados Econômicos:**

**Modalidade:** Venda  
**Valor:** R\$:650.000,00  
**Natureza:** Oferta  
**Localção:** 0,00

**Dados do Terreno:**  
**Area:** 0 m²  
**Formato:** N/F  
**Topografia:** N/F  
**Dados da Construção:**

**Padrão:** PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR  
**Idade Estimada:** 10  
**Conservação:** Regular

**Area da Construção:** 74 m²  
**Area Total:** m²  
**Infra-Estrutura:** Vagas Cobertas: 2  
 Area Comum: m²  
 Area Privativa: 74 m²  
 Piscina, SI Festas, Playground, Jardins, Churrasqueira.

**Características:** 3 Dormitórios, (1 Suites), 1 Lavabo, 2 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 4 Apartamento por Andar.  
 C/ ARMARIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.

**Descrição do Imóvel:**

**Fonte de Informação:** SRA. CIDA  
**Contato:** COSTA REI IMÓVEIS  
**Imobiliária:** RUA ARNALDO MAGNÍCARO, 791  
**Endereço:**  
**OBS:** UNIDADE A VENDA NO 6º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 600,00 MENSÁIS.

**Site:** 3539-0097 / 95360-3970  
**Fone:**



247

MSN – Rua Senador Paulo Egídio, 34 - Conj. 61 - 6º Andar - Telefone: (11) 3242-4070 – Email: msnpesquisas@terra.com.br

2. Os usos e zôn timers no terreno...  
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

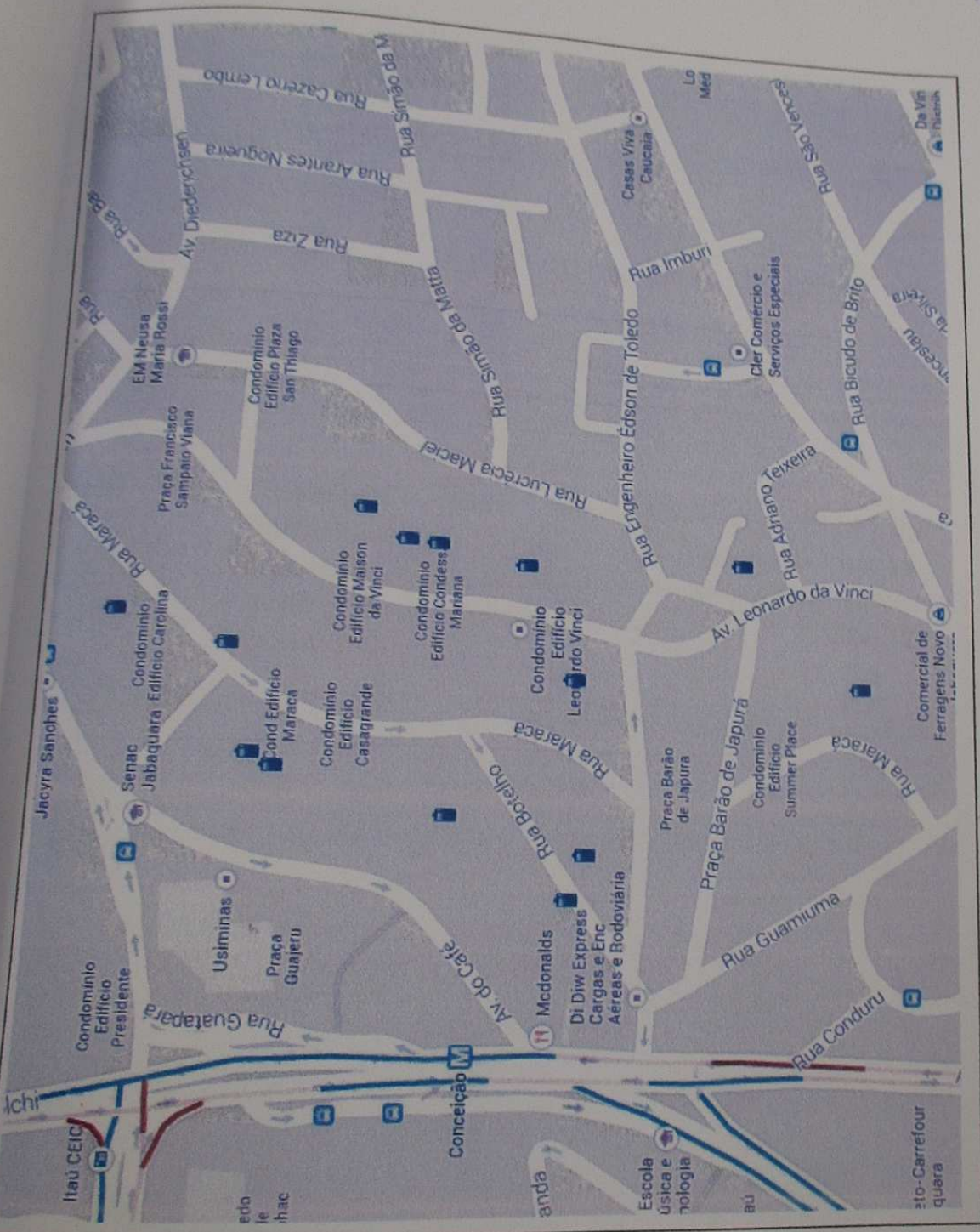
<b>Data:</b>	07/07/2014	<b>Tipo:</b>	APARTAMENTO TIPO
<b>Estado:</b>	SP	<b>Município:</b>	SAO PAULO
<b>Endereço:</b>	R BOTELHO, 245	<b>Edifício:</b>	JABAQUARA
<b>Empreendimento:</b>	VITRINE CONCEICAO	<b>Zona de Valor:</b>	CONCEICAO
<b>Bairro:</b>	GUARAMIZONA	<b>Distrito:</b>	
<b>Sobr:</b>	310	<b>Quadra:</b>	027
<b>Zonamento Atual:</b>	ZCP b	<b>Antigo:</b>	Z02
<b>Melhoramento Urbano:</b>		<b>IF:</b>	735,00
<b>Melhorias:</b>	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
<b>Dados Econômicos:</b>		<b>Tipo de via:</b>	N/F
<b>Modalidade:</b>	<b>Venda</b>	<b>Natureza:</b>	<b>Oferta</b>
<b>Valor:</b>	R\$:650.000,00	<b>Locação:</b>	0,00
<b>Dados do Terreno:</b>		<b>Frente:</b>	N/F
<b>Área:</b>	N/F	<b>Situação:</b>	N/F
<b>Formato:</b>	N/F	<b>Prof. Equiv.:</b>	N/F
<b>Topografia:</b>	N/F	<b>Fração Ideal:</b>	N/F
<b>Dados da Construção:</b>		<b>Conservação:</b>	Regular
<b>Padrão:</b>	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	<b>Idade Estimada:</b>	10
<b>Área de Construção:</b>	72 m²	<b>Vagas Cobertas:</b>	1
<b>Área Total:</b>	72 m²	<b>Área Comum:</b>	m²
<b>Infra-Estrutura:</b>	Piscina, SI Festas, SI Olmástica, Sauna, Jardins, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.	<b>Área Privativa:</b>	72 m²
<b>Características:</b>	3 Dormitórios, (1 Suíte), 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 4 Apartamento por Andar.		
<b>Descrição do Imóvel:</b>	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.		
<b>Fonte de Informação:</b>	SRA. CIDA	<b>Site:</b>	
<b>Contato:</b>	COSTA REI IMÓVEIS	<b>Fone:</b>	3539-0097 / 95360-3970
<b>Imobiliária:</b>	RUA ARNALDO MAGNÍCARO, 791		
<b>Endereço:</b>			
<b>Obs:</b>	UNIDADE A VENDA NO 13º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 600,00 MENSUAIS.		



248

MSN - Rua Senador Paulo Egídio, 34 - Conj. 61 - 6º Andar - Telefone: (11) 3242-4070 - Email: msnpesquisas@terra.com.br

202



250

**Anexo 05**    **Apuração para novembro de 2014 do  
unitário de apartamento com Tabulação das 15  
amostras - julho de 2014 - avenida Engenheiro  
Armando de Arruda Pereira, 1639 - Prédio 10  
Quadra II**

ELEM. LOCAL

- 1 PRAÇA BARÃO DE JAPURA, 236 - 6° ANDAR
- 2 RUA MARACA, 234 - 6° ANDAR
- 3 RUA MARACA, 234 - 9° ANDAR
- 4 AV. LEONARDO DA VINCI, 211 - 3° ANDAR
- 5 AV. LEONARDO DA VINCI, 317 - 8° ANDAR
- 6 AV. LEONARDO DA VINCI, 275 - 2° ANDAR
- 7 RUA MARACA, 709 - 8° ANDAR
- 8 RUA BOTELHO, 99 - 1° ANDAR
- 9 RUA MARACA, 132 - 4° ANDAR
- 10 RUA MARACA, 206 - 3° ANDAR
- 11 AV. LEONARDO DA VINCI, 383 - 8° ANDAR
- 12 RUA MARACA, 266 - 5° ANDAR
- 13 RUA MARACA, 431 - 7° ANDAR
- 14 RUA BOTELHO, 155 - 6° ANDAR
- 15 RUA BOTELHO, 245 - 13° ANDAR

VALOR OFERTA COM 10% DESC.	ÁREA	IF	INTERVALO DE VALOR	"K"	FOC	UNITÁRIO R\$ / M²
441.000	84	544	1,926	0,761	0,8088	6.351,63
783.000	119	764	1,926	0,761	0,8088	5.668,21
783.000	119	764	1,926	0,761	0,8088	5.668,21
378.000	59	733	1,926	0,684	0,7472	6.226,80
378.000	55	733	1,926	0,877	0,9016	5.535,76
355.000	65	733	1,926	0,609	0,6872	5.771,57
423.000	55	603	1,926	0,954	0,9632	7.048,71
405.000	60	735	1,926	0,877	0,9016	5.422,11
675.000	95	713	2,406	0,761	0,8088	5.250,20
810.000	101	713	2,406	0,933	0,9464	5.064,37
738.000	85	733	2,406	0,877	0,9016	5.598,17
675.000	95	764	2,406	0,822	0,8576	4.620,92
855.000	106	750	2,406	0,877	0,9016	5.082,90
585.000	74	735	2,406	0,877	0,9016	5.083,34
585.000	72	735	2,406	0,877	0,9016	5.224,54

SOMA 83.617,44

MÉDIA 5.574,50

LIMITES : SUPERIOR = média x 1,3 7.246,85

INFERIOR = média x 0,7 3.902,15

DISCREPANTES : NIHIL

1. PADRÃO - APARTAMENTO MÉDIO SEM ELEVADOR 2. Foc : 0,8088

3. ÁREA PRIVATIVA : 58,7050 M² 4. ÍNDICE FISCAL - IF : 726 / 2014

5. ESTADO DE CONSERVAÇÃO - REGULAR - LETRA "c" DO QUADRO "A" E TABELA "2"

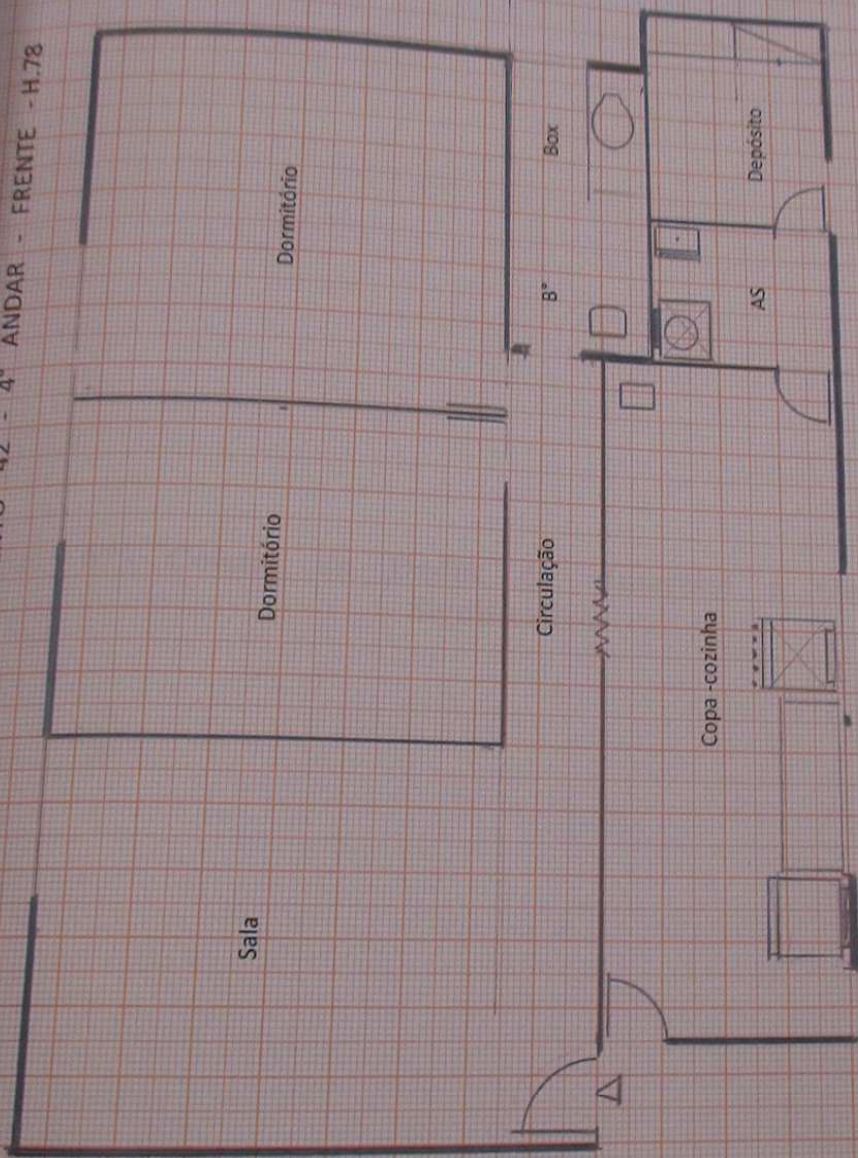
PARÂMETROS DO AVALIANDO :

252

252  
5

**Anexo 06 - Desenho Esquemático do Apartamento 42 - 4º andar - frente**

PLANTA ESQUEMÁTICA DO APARTAMENTO 42 - 4º ANDAR - FRENTE - H.78



253  
2507

ESCALA APROXIMADA 1:50

254  
8

H.78 HISTORIA

### Anexo 07 - Coleta de Dados de Interesse e Outros Significativos



## ANEXO 7

Coleta de Dados de Interesse e Outros Significativos

255/8

LIVRO DE NOMEAÇÕES : **H.78** VISTORIA : DATA - 22.11.14 - sábado -9:45 h

NOME DO ARQUIVO : CONDOMÍNIO ENGENHEIRO ARMANDO DE ARRUDA PEREIRA - II 23.11.14 - domingo - 10 h

VARA : 3ª CÍVEL DO JABAQUARA

TITULAR : MMA. JUÍZA DOUTORA MARINA BALESTER MELLO DE GODOY

Requerido : MASAR NAKAYA - ESPÓLIO

1. LOCAL : AVENIDA ENGENHEIRO ARMANDO DE ARRUDA PEREIRA, 1639
2. CONDOMÍNIO : ENGENHEIRO ARMANDO DE ARRUDA PEREIRA - II
3. EDIFÍCIO : 10
4. BAIRRO : JABAQUARA
5. SUBDISTRITO : 42° - JABAQUARA
6. CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA : 8ª
7. SUBPREFEITURA - NOME : JABAQUARA N° 15 - ABRANGE APENAS O DISTRITO HOMÔNIMO
8. REGIÃO : SUDOESTE - ZSW
9. CONTRIBUINTE MUNICIPAL : 310.118. ---- -- ( não disponibilizado o IPTU )
10. CODLOG : 02. 235 - 7
11. CEP : 04309 - 010
12. SETOR : 310 QUADRA : 118
13. ÍNDICE FISCAL : 726 / EXERCÍCIO DE 2014
14. LEI DO ZONEAMENTO : JA ZCPb - 01 - ZONA DE CENTRALIDADE POLAR DE ALTA DENSIDADE CONSTRUTIVA E DEMOGRÁFICA - letra b
15. GEOMAPAS 2006 - 1ª Edição - PLANTA DO ZONEAMENTO : 87 M
16. MOC: 14. G - Quadrícula : A.4
17. "O GUIA" - Editora MAPOGRAF - ano 2014 - planta pág. 263 - 05 MN; ( na lista por ordem alfabética de logradouros consta na pág. 104 )
18. DISTÂNCIA DO MARCO ZERO : 10,5 KM

256  
8

19. COMPONENTES DA QUADRA FISCAL 118 : ( sentido horário ) - praça Prof. Doutor Vitorino Prata Castelo Branco , rua Antônio André de Sá Filho , rua Joaquim Mosqueira e avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira , fechando o ciclo .
20. CONSTRUTORA : EXCEL - ECISA ( INÍCIO DAS OBRAS : 1968 / 69 ; TÉRMINO : 1973 )
21. ÁREAS : TERRENO ORIGINAL DO SÍTIO RESSACA ; 62.510,00 M<sup>2</sup> , SENDO DA QUADRA II 18.040,46 M<sup>2</sup> .  
ÁREA CONSTRUÍDA DO APARTAMENTO 42 - 4º ANDAR - FRENTE : ÁREA TOTAL DE 83,4332 M<sup>2</sup> ; USO PRIVATIVA 58,7050 M<sup>2</sup> ; ÁREA DE USO COMUM : 24,7282 M<sup>2</sup> ; FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO 0,33315879 % , CABENDO - LHE 1 ( UMA ) VAGA PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULO ,
22. MATRÍCULA : 25.917 DO 8º REGISTRO DE IMÓVEIS ( FLS. 37 E 38 FRENTE - VERSO )
23. ELEVADORES : NIHIL MARCA : -  
Nº DE PASSAGEIROS - CAPACIDADE DE CARGA GERAL : -
24. NÚMERO DE PRÉDIOS 15 na Quadra II e 14 na Quadra I - Total 29 prédios favor reportar-se aos Anexos 01 e 02 para melhor visualização do empreendimento denominado CIDADE COMERCIÁRIA PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS .
25. NÚMERO DE PAVIMENTOS - TÉRREO ( pilotis - estacionamento ) + 4 SUPERIORES
26. NÚMERO DE APARTAMENTOS POR ANDAR 4 ; NÚMERO TOTAL : 16 / PRÉDIO
27. NÚMERO TOTAL DE APARTAMENTOS NA QUADRA II - 240 UNIDADES ( entre unidades com 2 e com 3 dormitórios ) .

( nota : já foi iniciado o processo de colocação de elevadores nos edifícios )

257  
2

**Anexo 08 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel  
IPTU - 2014**

258  
9

**Anexo 09 - Fotos ( total de 29 fotos, impressas em 23 folhas,  
11 internas e 18 externas )**

250  
9



Foto 1 . Entrada social do apartamento 42 - 4º andar da avenida Engº Armando de Arruda Pereira nº 1639 - Quadra II - esquina da rua Antônio André de Sá Filho.

260  
262



Foto 2 . Vista parcial da Sala a partir da circulação interna ; à esquerda, acesso à cozinha através de porta "modern fold"

263  
9



Foto 3 . Vista da sala .

262  
5



Foto 4 . Um dos dois dormitórios ,



263  
9



Foto 5 . O segundo dormitório .

264  
8



Foto 6 . No interior da cozinha olhando para a entrada de serviço

265  
P



Foto 7 . Mesma vista porém mais distante da entrada de serviço

266  
992  
3



Foto 8 . Da circulação interna olhando para a porta do banheiro único

26x  
202  
3



Foto 9 . Na cozinha olhando para a área de serviço e depósito

268  
3



Foto 10 . Pequeno tanque de aço inoxidável na área de serviço

269  
9



Foto 11 . O 3° dormitório ou de empregada travestido de depósito



270  
9

Foto 12 . Agência do Banco do Brasil frontal ao edifício de n° 1639 da avenida Eng° Armando de Arruda Pereira II

Foto 13 . O prédio de esquina da citada avenida com a rua Antônio André de Sá Filho. Em toda a fachada do conjunto de prédios estende-se a praça Prof. Dr. Vitorino P.C. Branco







244  
429

Foto 14 . O conjunto de edificios da quadra II voltado para a avenida eng° Armando de Arruda Pereira e o jardim contínuo da praça Prof. Dr. Vitorino P.C. Branco

Foto 15 . Da praça Prof. Dr. Vitorino P.C. Branco olhando para a avenida , sentido Centro



272  
279



Foto 16 . O prédio de nº 1639 da avenida Engº Armando de Arruda Pereira ,1639 esquina da rua Antônio André de Sá Filho. No 4º andar, frente , esquina, acha-se o aptº 42 avaliando.

279



Foto 17 . O prédio visto da rua Antônio André de Sá Filho



274  
3

Foto 18 . Placa sinalizando a rua Antônio André de Sá Filho ,no começo da praça Prof. Dr. Vitorino P.C. Branco .

Foto 19 . Panorâmica da referida esquina . Adiante, prédios de bom padrão de construção .





Foto 20 . Da rua Embaixador Gurgel Valente travessa da rua Antônio André de Sá Filho pode se notar prédio de bom nível em suas proximidades .

Foto 21 . Vista do edifício da av. Eng<sup>o</sup> Armando de Arruda Pereira , 1639 a partir da rua Embaixador Gurgel Valente, 1<sup>a</sup> travessa da Antônio André de Sá Filho ,





276  
9

Foto 22 . Outra vista do Edifício da av. Eng° Armando de Arruda Pereira, 1639 a partir do começo da rua Antônio André de Sá Filho

Foto 23 . Panorâmica da rua pública Antônio André de Sá Filho com trânsito livre apenas controlado adiante por cancela, autorização dada a título precário pela P.M.S.P. Notar, à esquerda, adiante, guarita de controle .



2707



Foto 24 . Prédio da rua Antônio André de Sá Filho , esquina com a rua Wilson Nahra

248  
3



Foto 25 . Outro edifício de padrão visto da esquina da rua Embixador Gurgel Valente com a rua Antônio André de Sá Filho



1916

249



Foto 26 . Nova visão do prédio da rua Antônio André de Sá Filho esquina com a rua Wilson Nahra .



280  
8

Foto 27 . Edifício de grande impacto visual na av. Eng° Armando de Arruda Pereira  
Foto 28 . O mesmo edifício agora visto no sentido do Supermercado " Pão de Açúcar " e Terminais Rodoviário e Metroviário .



28/2/11



Foto 29 . Vista do Supermercado " Pão de Açúcar defronte ao Condomínio Engº Armando de Arruda Pereira II que se interliga aos Terminais Rodoviário e Metroviário