

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO AMARO/SP

**PROCESSO:** 1023752-56.2015.8.26.0002/01

**AÇÃO:** Cumprimento de Sentença

**REQUERENTE:** Condomínio Conjunto Residencial Vila Inglesa

**REQUERIDO:** Mara Aparecida Gomes P. da Silva

**Marcia Maria Spadoni de Almeida**, registrada no Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – CAU/SP, Perita nomeada nos autos à fl. 77, tendo procedido à vistoria, diligências, análises e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente apresentar o resultado de seus trabalhos, consubstanciado no **Laudo de Avaliação** anexo.

Em tempo, solicita a liberação dos **honorários já depositados** às fls. 60/61 dos autos.

<b>RESUMO DA AVALIAÇÃO</b>	
Autor/Requerido:	Condomínio Conjunto Residencial Vila Inglesa x Mara Aparecida Gomes P. da Silva
Localização do bem:	Rua Francisco Felipe Agosti, 80, Bloco 7, apto 02, térreo, Vila Inglesa, Santo Amaro/SP
Data base:	Março 2018
Vistoria:	22/03/2018
Área Privativa	50,72 m <sup>2</sup>
Área Comum Garagem	10,13 m <sup>2</sup>
Área Uso Comum	45,678 m <sup>2</sup>
Área Total	106,528 m <sup>2</sup>
Fração Ideal Terreno	0,6250%
Objetivo:	Determinação do valor de mercado para venda do imóvel
Uso:	Residencial
<b>VALOR FINAL – MARÇO/2018</b>	
<b>VALOR DE VENDA:</b>	<b>R\$ 254.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro mil reais)</b>

## Índice

1	FINALIDADE E OBJETO .....	4
2	VISTORIA.....	4
2.1	Localização.....	5
2.2	Infra-estrutura e região.....	5
2.3	Diagnóstico de Mercado.....	6
3	AVALIAÇÃO.....	6
3.1	Metodologia e Critérios de <b>Avaliação</b> .....	6
3.2	Planilha dos Elementos.....	6
3.3	Resultados da Inferência Estatística.....	7
3.4	Valor do Imóvel.....	10
4	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	10
5	ENCERRAMENTO .....	10

## 1. FINALIDADE E OBJETO

O presente trabalho tem como objetivo a determinação do valor de mercado para venda do imóvel considerando a data base da avaliação como sendo a do mês da vistoria, ou seja, março de 2018

Não está incluso no escopo deste trabalho a verificação da existência de dívidas, ônus ou gravames sobre o título de propriedade, bem como a situação dominial do imóvel.

## 2. VISTORIA

Dirigi-me ao local, Rua Francisco Felipe Agosti, 80, Bloco 7 (vide foto 01), apto 02, térreo, Santo Amaro/SP em 22/03/2018 e chegando lá fui atendido pelo zelador do Conjunto, Sr Marcondes, que me acompanhou ao apartamento da ré, Sra Mara, que gentilmente permitiu a minha entrada e vistoria a todos os cômodos.

O imóvel possui área construída privativa de 50,72 m<sup>2</sup> e uma vaga de garagem determinada, situada no estacionamento do pátio, no térreo, é coberta com telhas tipo calhetão de fibrocimento suportado por estrutura de madeira (vide foto 02).

Internamente apresenta ótimo estado de conservação e pode ser classificado como Padrão Médio, segundo a tabela VEIU do Ibape. Sua divisão é composta de sala, cozinha e área de serviços, dois dormitórios e um banheiro. Possui armários planejados em um dos quartos, na cozinha e banheiro, nos dormitórios o piso é laminado e na sala e demais dependências é piso cerâmico, a pintura interna é do tipo látex, na cozinha, banheiro e área de serviço as paredes são azulejadas até o teto, as esquadrias das janelas são de ferro, pintadas, com grade externa. Vide as fotos internas de 03 a 14.

O acesso ao bloco e demais andares é pela porta de vidro (foto 15), o piso do hall de entrada e escadas é de ardósia (foto 16).

Está inserido no Conjunto Residencial Vila Inglesa que possui oito blocos compostos de térreo mais quatro andares (T+4) sendo quatro unidades por andar totalizando 20 por bloco e 160 no todo. Possui portaria central com controle de acesso aos pedestres e automóveis (fotos 17 e 18). O condomínio é todo murado no seu perímetro e está localizado em local de fácil acesso e pouco trânsito de veículos (fotos 19 e 20).

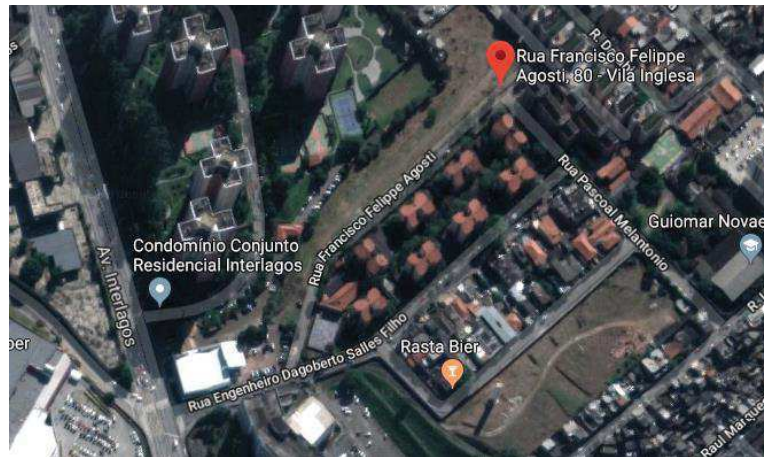
Externamente aparenta estado regular de conservação de suas fachadas (foto 01), necessitando de reparos de fissuras superficiais e pintura. As esquadrias

são de ferro e as paredes pintadas em PVA, sobre blocos de cimento. O piso do pátio é cimentado (fotos 21 e 22).

Como lazer possui uma quadra poliesportiva (foto 23), salão de festas e churrasqueira (foto 24), brinquedoteca (foto 25) e playground.

## 2.1 Localização

Trata-se de região central da cidade, servida principalmente pela avenida Interlagos. A quadra onde se localiza o imóvel compreende as Ruas Pascoal Melantonio e Engenheiro Dagoberto Salles Filho.



Localização da quadra no "Google"

## 2.2 Infraestrutura e região

O entorno da região vistoriada apresenta os seguintes melhoramentos públicos e utilidades:

serviços		utilidades	
x	Energia elétrica pública	x	Comércio
x	Pavimentação	x	Escola pública e Faculdade
x	Guias e calçadas	x	Hospital
x	Telefone aéreo	x	Parque
x	Transporte coletivo de ônibus	x	Hipermercado

A circunvizinhança do imóvel apresenta ocupação predominante de uso residencial unifamiliar, com casas no padrão simples.

## 2.2 Diagnóstico de Mercado

O momento atual do mercado de imóveis apresenta-se em viés de baixa devido à situação econômica recessiva do país.

## 3. AVALIAÇÃO

### 3.1 Metodologia e Critérios de avaliação

Serão observadas as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- Normas Brasileiras Para Avaliações de Imóveis Urbanos – NBR 14653-2.
- Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos 2011 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.

Para a investigação dos valores praticados no mercado imobiliário realizou-se extensa pesquisa visando à obtenção de elementos de comparação os mais similares ao avaliando.

Todos os imóveis pesquisados estão localizados na mesma região sócio econômica.

Assim, para a obtenção do valor de mercado do imóvel, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado através do tratamento inferencial via regressão múltipla, utilizando o programa SisReN Windows sobre amostra de 12 (doze) elementos consistentes de ofertas imobiliárias.

#### Planilha dos elementos utilizados:

Elem	Endereço	Descrição	Bairro	Contato	Telefone	Área Const	Reforma	V unitário com Fof (R\$)
1	RUA FRANCISCO FELIPPE AGOSTI, 80, BL 8, AP 01	2D, SALA, COZINHA, BANHEIRO, 1 VAGA.	Vila Inglesa	ZELADOR	5685-3668	50,72	1	4.791,01
2	RUA FRANCISCO FELIPPE AGOSTI, 80, BL 7, AP 11	2D, SALA, COZINHA, BANHEIRO, 1 VAGA.	Vila Inglesa	ZELADOR	5685-3668	50,72	1	4.791,01
3	RUA FRANCISCO FELIPPE AGOSTI, 80, BL 12, AP 01	2D, SALA, COZINHA, BANHEIRO, 1 VAGA.	Vila Inglesa	ZELADOR	5685-3668	50,72	0	4.613,56
4	RUA FRANCISCO FELIPPE AGOSTI, 80, BL 3, AP 41	2D, SALA, COZINHA, BANHEIRO, 1 VAGA.	Vila Inglesa	ZELADOR	5685-3668	50,72	0	4.879,73
5	RUA FRANCISCO FELIPPE AGOSTI, 80, BL 4, AP 03	2D, SALA, COZINHA, BANHEIRO, 1 VAGA.	Vila Inglesa	ZELADOR	5685-3668	50,72	1	5.323,34
6	RUA FRANCISCO FELIPPE AGOSTI, 80, Cod H8625	2D, SALA, COZINHA, BANHEIRO, 1 VAGA.	Vila Inglesa	VIVAREAL	2337-5016	50,00	1	5.130,00
7	RUA FRANCISCO FELIPPE AGOSTI, 80, Cod H8626	2D, SALA, COZINHA, BANHEIRO, 1 VAGA.	Vila Inglesa	VIVAREAL	2337-5017	50,00	0	4.950,00
8	RUA FRANCISCO FELIPPE AGOSTI, 80, Cod 5463	2D, SALA, COZINHA, BANHEIRO, 1 VAGA.	Vila Inglesa	NOVA VIDA	4301-6115	55,00	1	4.500,00
9	RUA FRANCISCO FELIPPE AGOSTI, 80, Cod AP13566	2D, SALA, COZINHA, BANHEIRO, 1 VAGA.	Vila Inglesa	PAULISTA	5090-7070	50,00	1	5.220,00
10	RUA FRANCISCO FELIPPE AGOSTI, 80, Cod MR50523	2D, SALA, COZINHA, BANHEIRO, 1 VAGA.	Vila Inglesa	SCHEID	5523-0177	50,00	0	4.770,00
11	RUA FRANCISCO FELIPPE AGOSTI, 80, Cod IM113968629	2D, SALA, COZINHA, BANHEIRO, 1 VAGA.	Vila Inglesa	CAMARGO& SILVA	5686-1616	51,00	0	4.764,71
12	RUA FRANCISCO FELIPPE AGOSTI, 80, Cod IM315390870	2D, SALA, COZINHA, BANHEIRO, 1 VAGA.	Vila Inglesa	SILVIA	98723-6355	51,00	0	4.588,24

**Sendo:**

**ÁREA CONSTRUÍDA** = Área útil do imóvel em m<sup>2</sup>

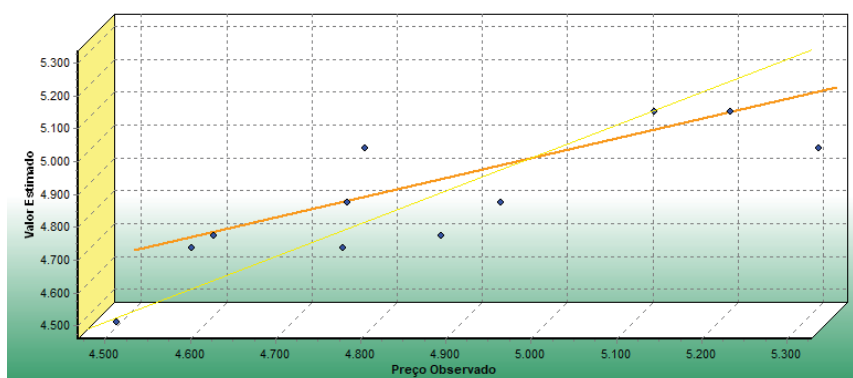
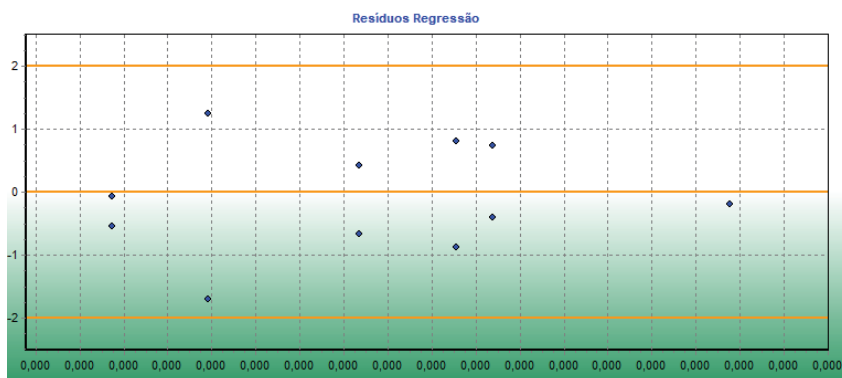
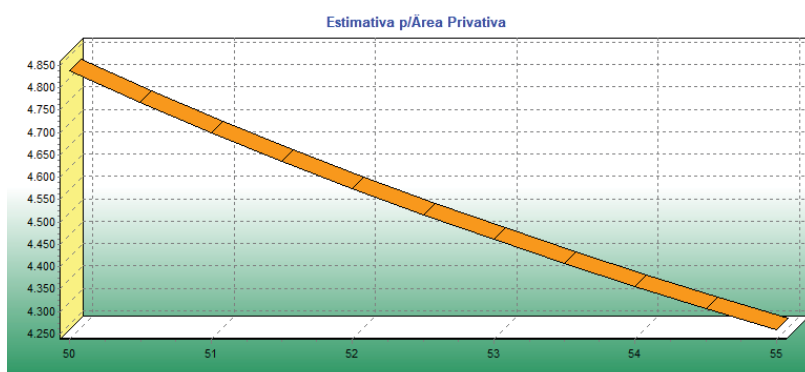
**REFORMA** = Condição do imóvel internamente, original ou reformado

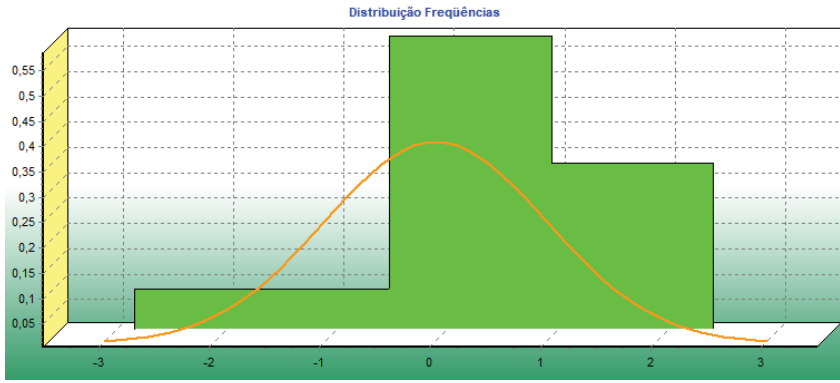
**VALOR UNITÁRIO VENDA x 0,9** = Valor de oferta descontado o Fator de fonte (Ff = 0,9), que representa a elasticidade das ofertas no mercado imobiliário.

### 3.2 Resultados da Inferência Estatística

De posse dos dados levantados no mercado foram testadas as variáveis Área construída e reforma, que foram as efetivamente utilizadas no modelo.

Procedendo às verificações gráficas, o modelo escolhido foi considerado satisfatório apresentando os seguintes gráficos principais:





A seguir apresentamos os resultados estatísticos:

### **Informações Complementares:**

- Número de variáveis: 3
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 12
- Número de dados considerados: 12

### **Resultados Estatísticos:**

- Coeficiente de Correlação: 0,7960769 / 0,7860057
- Coeficiente Determinação: 0,6337384
- Fisher-Snedecor: 7,79
- Significância modelo: 0,05

### **Normalidade dos resíduos:**

- 75% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 91% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

### **Outliers do Modelo: 0**

<b><u>Variáveis</u></b>	<b><u>Equação</u></b>	<b><u>t-Observado</u></b>	<b><u>Sig.</u></b>
• Área Privativa	1/x	-3,45	0,73
• Reforma	x	-2,67	2,58



**Equação de Regressão - Direta:**

Valor Unit. x 0,9 =  $1/(+0,0005154036017 - 0,015434338 / \text{Área Privativa} - 1,124734528\text{E}-005 * \text{Reforma})$

**Correlações entre variáveis**      **Isoladas**      **Influência**

- Área Privativa
 

Reforma	-0,23	0,62
Valor Unit. x 0,9	-0,59	0,75
  
- Reforma
 

Valor Unit. x 0,9	-0,39	0,66
-------------------	-------	------

**3.3 Valor do Imóvel - Formação do Valor**

O imóvel avaliando apresenta os seguintes atributos:

Área privativa = 50,72 m<sup>2</sup>

Reforma = 1 (imóvel reformado)

Substituindo-os na equação de forma a não ocorrer extrapolação vem:

**Equação de Regressão - Direta:**

Valor Total x 0,9 =  $1/(+0,0005154036017 - 0,015434338/50,72 - 1,124734528\text{E}-005 * 1)$

Calculando os valores do intervalo de confiança estimados ao nível de confiança de 80%, vem:

Valor do imóvel		
Valor mínimo:	R\$ 248.644,99	2,03%
<b>Valor médio:</b>	<b>R\$ 253.788,45</b>	
Valor máximo:	R\$ 259.149,20	2,11%

O valor de R\$ **253.788,45** representa o valor central do intervalo de ofertas adotado, já considerando a elasticidade existente no mercado de imóveis.

Assim, em número redondo com aproximação de até 1%, o valor de venda apurado é de:

**Valor de venda do imóvel: R\$ 254.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro mil reais), válido para março de 2018.**

#### **4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica e tratamento dos dados por inferência estatística-regressão linear e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão segundo quadros da NBR 14653-2:

##### **Grau de Precisão III**

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central de **4,13 %** < 30%

##### **Grau de Fundamentação I**

Quantidade de elementos efetivamente utilizados = 12, com 2 variáveis independentes, satisfazendo a condição  $4(k+1)$ , onde  $k$  é o número de variáveis independentes.

#### **5. ENCERRAMENTO**

Este relatório constitui uma peça única redigido em 10 páginas numeradas e rubricadas, mais os anexos:

- ANEXO I - Fotografias externas do imóvel e arredores
- ANEXO II – Planilha de elementos pesquisados
- ANEXO III – Certidão Cadastral do Imóvel - 2018

São Paulo, 28 de março de 2018

Arquiteta Marcia M S Almeida  
Perita Judicial

## **ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**Foto 1** – Fachada Bloco 07



**Foto 2** – Vagas - estacionamento no pátio



**Foto 3** – Dormitório 1



**Foto 4** - Armário



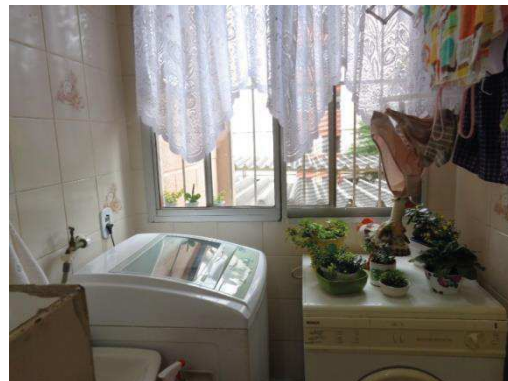
**Foto 5** – Dormitório 2 e piso laminado



**Foto 6** – Armários



**Foto 7** - Banheiro



**Foto 8** – Área de Serviços



Fotos 9 e 10 - Cozinha



Fotos 11 e 12 - Sala de estar



Foto 13 - Hall, detalhe decoração



Foto 14 - Piso sala, detalhe decoração



Foto 15 – Entrada Bloco 07



Foto 16 – Piso hall entrada bloco



Foto 17 – Portaria Central Condomínio



Foto 18 – Rua do entorno



Foto 19 – Vista do condomínio



Foto 20 – Perímetro murado



Foto 21 – Calçamento pátio



Foto 22 – Vista pátio interno



**Foto 23** – Quadra poliesportiva



**Foto 24** – Salão de Festas




**Foto 25** - Brinquedoteca

## ANEXO II

Item	Endereço	Descrição	Barrio	Contato	Telefone	Área Const	Reforma	Padrão	Valor Total (R\$)	V unitário com Fof (R\$)
1	RUA FRANCISCO FELIPE AGOSTI, 80, BL 8, AP 01	2D, SALA, COZINHA, BANHEIRO, 1 VAGA.	Vila Inglesa	ZELADOR	5685-3668	50,72	1	Médio	270.000,00	4.791,01
2	RUA FRANCISCO FELIPE AGOSTI, 80, BL 7, AP 11	2D, SALA, COZINHA, BANHEIRO, 1 VAGA.	Vila Inglesa	ZELADOR	5685-3668	50,72	1	Médio	270.000,00	4.791,01
3	RUA FRANCISCO FELIPE AGOSTI, 80, BL 12, AP 01	2D, SALA, COZINHA, BANHEIRO, 1 VAGA.	Vila Inglesa	ZELADOR	5685-3668	50,72	0	Médio	260.000,00	4.613,56
4	RUA FRANCISCO FELIPE AGOSTI, 80, BL 3, AP 41	2D, SALA, COZINHA, BANHEIRO, 1 VAGA.	Vila Inglesa	ZELADOR	5685-3668	50,72	0	Médio	275.000,00	4.879,73
5	RUA FRANCISCO FELIPE AGOSTI, 80, BL 4, AP 03	2D, SALA, COZINHA, BANHEIRO, 1 VAGA.	Vila Inglesa	ZELADOR	5685-3668	50,72	1	Médio	300.000,00	5.323,34
6	RUA FRANCISCO FELIPE AGOSTI, 80, Cod H8625	2D, SALA, COZINHA, BANHEIRO, 1 VAGA.	Vila Inglesa	VIVAREAL	2337-5016	50,00	1	Médio	285.000,00	5.130,00
7	RUA FRANCISCO FELIPE AGOSTI, 80, Cod H8626	2D, SALA, COZINHA, BANHEIRO, 1 VAGA.	Vila Inglesa	VIVAREAL	2337-5017	50,00	0	Médio	275.000,00	4.950,00
8	RUA FRANCISCO FELIPE AGOSTI, 80, Cod 5463	2D, SALA, COZINHA, BANHEIRO, 1 VAGA.	Vila Inglesa	NOVA VIDA	4301-6115	55,00	1	Médio	275.000,00	4.500,00
9	RUA FRANCISCO FELIPE AGOSTI, 80, Cod AP13566	2D, SALA, COZINHA, BANHEIRO, 1 VAGA.	Vila Inglesa	PAULISTA	5090-7070	50,00	1	Médio	290.000,00	5.220,00
10	RUA FRANCISCO FELIPE AGOSTI, 80, Cod MR50523	2D, SALA, COZINHA, BANHEIRO, 1 VAGA.	Vila Inglesa	SCHIED	5523-0177	50,00	0	Médio	265.000,00	4.770,00
11	RUA FRANCISCO FELIPE AGOSTI, 80, Cod IM113968629	2D, SALA, COZINHA, BANHEIRO, 1 VAGA.	Vila Inglesa	CAMARGO& SILVA	5686-1616	51,00	0	Médio	270.000,00	4.764,71
12	RUA FRANCISCO FELIPE AGOSTI, 80, Cod IM1315390870	2D, SALA, COZINHA, BANHEIRO, 1 VAGA.	Vila Inglesa	SILVIA	98723-6355	51,00	0	Médio	260.000,00	4.588,24



## ANEXO III

		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018</b>	
<b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA			
<b>Cadastro do Imóvel: 120.440.0124-0</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R FRANCISCO FELIPPE AGOSTI, 80 - AP 02 E VAGA BLOCO 7 CJ RES VL INGLESA CEP 04653-210 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R FRANCISCO FELIPPE AGOSTI, 80 - AP 02 E VAGA BLOCO 7 CJ RES VL INGLESA CEP 04653-210			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 424.915.338-04      LUIZ CARLOS VIEIRA			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	9.838	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0063
Área total (m²):	9.838		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	107	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	2.001	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1989		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	594,00		
- da construção:	1.242,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	63.209,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	66.447,00		
Base de cálculo do IPTU:	129.656,00		
<p>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 da Fazenda <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.          A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 11/06/2018, em  <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></p>			
<b>Data de Emissão:</b> 13/03/2018			
<b>Número do Documento:</b> 2.2018.000429789-4			
<b>Solicitante:</b> WALTER JOSE GONCALVES DE ALMEIDA (CPF 029.545.218-80)			

**CAPITAL LITORAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA**

**INSTRUMENTO DE VENDA E COMPRA DO IMÓVEL SITO À RUA ENGENHEIRO DAGOBERTO SALLES FILHO, nº 189 – BL 07 – APTO 02 – VILA INGLESA – SÃO PAULO/SP.**

**VENDEDORES:** LUIZ CARLOS VIEIRA, brasileiro, casado, aposentado, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.765.636 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 424.915.338-04 e sua mulher RITA DE CÁSSIA ROSA VIEIRA, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG nº 5.718.410-0 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 952.345.608-30 ambos residentes e domiciliados à Avenida Interlagos, nº 871 – apto 13 – Bl 11 – Jardim Marajoara – São Paulo/SP.

**COMPRADORA:** MARA APARECIDA GOMES PEREIRA DA SILVA, brasileira, auxiliar contábil, portadora da Cédula de Identidade RG nº 9.403.696 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 938.762.978-34 residente e domiciliada à Avenida Interlagos, nº 871 – apto 106 – Bl 12 – Jardim Marajoara - São Paulo/SP.

**1. DO IMÓVEL:**

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 02(dois), localizado no pavimento térreo do BLOCO 07, integrante do empreendimento denominado CONJUNTO RESIDENCIAL VILA INGLESA, situado à Rua Engenheiro Dagoberto Salles nºs 189,229 e 269, Rua Francisco Fellipe Agosti ou Rua Francisco Felipe Agosti nºs 80, 140, 180 e 220 e Rua Pascoal Melantonio, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 50,72m<sup>2</sup>, a área comum de garagem de 10,13m<sup>2</sup> e a área de uso comum de 45,678m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 106,528m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno e nas partes comuns a fração ideal de 0,6250%. Referido bloco foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob o nº 14 na matrícula nº 133.699, estando dito imóvel cadastrado perante a Prefeitura Municipal desta Capital, pelo Contribuinte cadastrado perante a PMSP sob nº 120.440.0124-0 e matriculado sob nº 223.262, perante do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

**CAPITAL LITORAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA**

**2. DO PREÇO:**

Os VENDEDORES vendem dito imóvel pelo preço de **R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais)**, que será pago pela COMPRADORA da seguinte forma:

- 2.1 R\$ 8.000,00 (oito mil reais) – em papel moeda a título de sinal e princípio de pagamento.
- 2.2 R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) a ser pago dia 11 de outubro contra a posse precária do imóvel, e R\$ 12.000,00 (doze mil reais) em 10 de dezembro de 2005, concomitantemente a assinatura da escritura pública, e apresentação de toda documentação devidamente em ordem.
- 2.3 A posse definitiva do imóvel por parte da Compradora ocorrerá na mesma data do recebimento total do preço pelos VENDEDORES.
- 2.4 Os VENDEDORES comprometem-se a pagar à Capital Litoral Imóveis a importância de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) pelos serviços prestados na intermediação do negócio, sendo R\$ 2.000,00 (dois mil reais) no ato do recebimento do sinal e princípio de pagamento e R\$ (2.000,00 Dois mil reais) em 11 de outubro de 2005.

*diária 18/10/05*

*[Handwritten signatures and initials]*

**DOCUMENTOS**

3. Os VENDEDORES comprometem-se, as suas expensas, a entregar os documentos abaixo relacionados: Certidão atualizada do imóvel, com negativa de ônus e alienações expedida pelo 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo;

- Certidão negativa de débitos de tributos municipais (IPTU);
- Certidões negativas de executivos Municipais e Estaduais;
- Certidões negativas de distribuidores cíveis;
- Certidões negativas dos distribuidores Federais;
- Certidões negativas dos 10 Cartórios de Protesto de São Paulo;

*[Handwritten signatures and initials]*

**CAPITAL LITORAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA**

---

3.1 As despesas com escritura e registro da presente venda e compra será de total responsabilidade da COMPRADORA, sendo que será outorgada escritura a ela, COMPRADORA.

**DOS IMPOSTOS E TAXAS**

4. Correm por conta exclusivos da COMPRADORA, a partir da data de ingresso na posse do imóvel objeto da presente transação imobiliária, todos os impostos e taxas que recaiam ou vierem a recair sobre o imóvel ora objetivado, ainda que sejam estes lançados em nome dos VENDEDORES ou de seus antecessores.

4ª. No entanto respondem os VENDEDORES pelos pagamentos de todos os tributos ou taxas que, não obstante cobrados posteriormente, tenham como fato gerador e período de incidência data anterior à posse outorgada.

**DA IRREVOGABILIDADE**

5. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, não sendo lícito o arrependimento por nenhum pretexto ou motivo a qualquer uma das partes.

**CONDIÇÕES GERAIS**

6. Declaram os VENDEDORES sob responsabilidade civil e penal, que o imóvel objeto deste contrato será completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou dívidas reais, mesmo que legais.

7. Declaram, ainda, os VENDEDORES, que não estão vinculados ao INSS – Instituto Nacional de Seguro Social, como empregadores ou produtores rural, não estando sujeito ao cumprimento das obrigações previdenciárias na legislação em vigor.

8. O presente instrumento obriga as partes do seu inteiro teor e cumprimento, por si, seus herdeiros ou sucessores, a título singular ou universal.

9. Ficam autorizadas as averbações e prenotações junto aos competentes órgãos relativo ao presente instrumento de venda e compra.

Este documento é cópia de um documento original assinado eletronicamente pelo usuário. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/passei@registra.org.br/docs/documentos/documentosView.php?idoc=15275256201508260002> ou diretamente pelo endereço: Rua Coronel João Gaby, 240 - Aeroporto - São Paulo/SP - CEP 04342-040 - Telefone: (011) 5581-9827. E-mail: atendimento@tjsp.jus.br

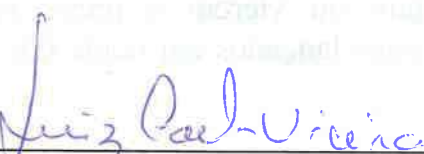
*Handwritten signatures and initials:*  
 - Top left: *[Handwritten mark]*  
 - Middle left: *[Handwritten signature]*  
 - Bottom left: *[Handwritten signature]*  
 - Bottom left: *[Handwritten signature]*

**CAPITAL LITORAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA**

E, por estarem justos e contratados, elegem o Foro da situação do imóvel para dirimir quaisquer dúvidas deste, assinam o contrato em 03 (três) vias de igual teor a fim de surtir seus regulares efeitos de direito, assinado por duas testemunhas.

São Paulo, 04 de Outubro de 2005.

VENDEDORES:

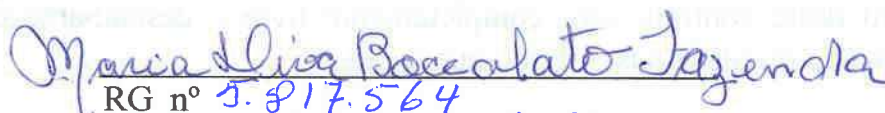
  
**LUIZ CARLOS VIEIRA**

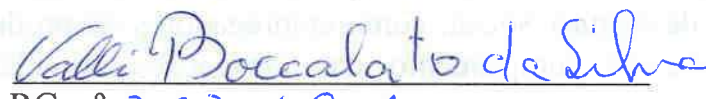
  
**RITA DE CASSIA ROSA VIEIRA**

COMPRADORA:

  
**MARA APARECIDA GOMES DA SILVA**

Testemunhas:

  
 RG nº 5.817.564  
 CIC nº 146246328-26

  
 RG nº 7.517.429-7  
 CIC nº 258049708/45