

EDUARDO MARCONDES STACCHINI
ARQUITETO E URBANISTA

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 35ª VARA CÍVEL DO FÓRUM
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

Processo N.º 1132328-43.2015.8.26.0100

EDUARDO MARCONDES STACCHINI, perito judicial, arquiteto, nomeado nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** onde **CONDOMINIO EDIFICIO CAPRI** move em face de **JEFFERSON SEGURA RIBEIRO ABREU** tendo analisado os autos vem em respeitosa presença de Vossa Excelência, apresentar as suas conclusões através deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Versa a presente ação sobre a cobrança de quantia certa por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAPRI** ao **JEFFERSON SEGURA RIBEIRO ABREU**, proprietários do apartamento 22 do Edifício Capri, localizado na Rua Rosa e Silva, nº 210, no 11º Subdistrito Santa Cecília.

Às fls. 77, o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança do R. Juízo, para elaborar o laudo de avaliação do referido imóvel.

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO.

TIPO DO IMÓVEL:	Apartamento residencial	
LOCAL:	Rua Rosa e Silva, nº 210	
QUADRO DE ÁREAS		
Área Privativa:	94,50 m ²	
Garagem:	21,66 m ²	
Área Comum:	47,18 m ²	
Área Total:	163,34 m ²	
Área extraída da matrícula 90.317, 2º ORI de São Paulo.		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	II	
GRAU DE PRECISÃO:	III	
VALOR DE MERCADO: R\$ 781.000,00 (setecentos e oitenta e um mil reais) a preços de fevereiro de 2018.		
DATA DA AVALIAÇÃO:	Fevereiro de 2018	

III. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo será a determinação do Valor Atual de Mercado do imóvel, valor este válido para pagamento nesta data, considerando-o livre, desimpedido e sem ônus fiscais.

IV. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO.

IV. 1 OBJETO

O imóvel objeto da presente avaliação é constituído por um apartamento com 94,50m²² de área útil, contendo 3 dormitórios sendo 1 suíte, sala com dois ambientes, banheiro social, cozinha, área de serviço, dependência de empregados e uma vaga de garagem.

IV. 2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está na localizado no nº 210 da Rua Rosa e Silva, no bairro de Santa Cecília, no Município de São Paulo – Capital.

Completa a quadra onde se situa o imóvel as vias Alameda Barros, Rua Dr. Gabriel dos Santos e Av. Gen. Olímpio da Silveira.

Essa quadra se encontra sob a égide da Subprefeitura da Sé e está enquadrada para fins de zoneamento como ZCOR-3, seja, Zona de Corredor – 3.

IV. 3.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região heterogênea, ocupada por edifícios residenciais, comerciais, hotéis, teatros, comércio local e escolas com predominância dos padrões médio a fino.

IV. 3.1.3 INFRAESTRUTURA URBANA

A região e o imóvel avaliando são servidos por asfalto, guias e sarjetas; passeio; redes de águas pluviais, água potável e esgoto; redes de energia elétrica, tevê a cabo, internet e telefonia; arborização; coleta de lixo e correios.




IV. 3.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região possui serviço regular de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pelas principais avenidas, com destino ao centro e bairros além da linha Vermelha do Metrô, sendo a estação mais próxima Estação Marechal Deodoro.

IV. 3.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As principais características do imóvel, objeto da presente avaliação, estão as a seguir descritas.

Ressaltamos que a documentação anexada, principalmente certidões e fotografias, auxiliam sobremodo a descrição que segue.

 <p>Qualidade em projetos e avaliações</p>	<p>MEMBRO SINDICATO DE ARQUITETOS E PERITOS DE ENGENHEIROS DE SÃO PAULO www.ibape-sp.org.br</p>
<p>GRUPO 1.3 – APARTAMENTO</p>	
<p>1.3.4 – Padrão Superior</p>	
<p>Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores, (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes arrastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica, eventualmente combinadas com detalhes em granito ou material equivalente.</p>	
<p>Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.</p>	
<p>Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:</p>	
<p>Pisos: asfáltico, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito. Paredes: pintura latex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica. Instalações hidráulicas: completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central. Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações. Esquadrias: caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.</p>	
	

IV. 3.2.1 TERRENO

Na vistoria realizada no local, constatamos que o terreno apresenta topografia plana se ajustando as curvas de nível da Praça da República.

IV. 3.2.2 BENEFETORIAS

O edifício possui 12 pavimentos tipo, com dois apartamentos por andar.

O apartamento pode ser classificado como do tipo Superior com elevador, com idade efetiva de construção de 21 anos, mas uma idade condizente com a idade.

O estado de conservação do apartamento avaliando pode ser enquadrado na categoria "C – Regular", para fins de depreciação pelo Método de Ross/Heideck.

IV. 4 FOTOS DO IMÓVEL

Foto 1 – Fachada do Edifício Capri

EDUARDO M. STACCHINI
ARQUITETO E URBANISTA



Foto 2 – Identificação do Edifício Capri



Foto 3 – Hall Social andar térreo Edifício Capri



Foto 4 – Hall Social 2º Pavimento do Edifício Capri



Figura 5 – Identificação da unidade 22 do edifício Capri

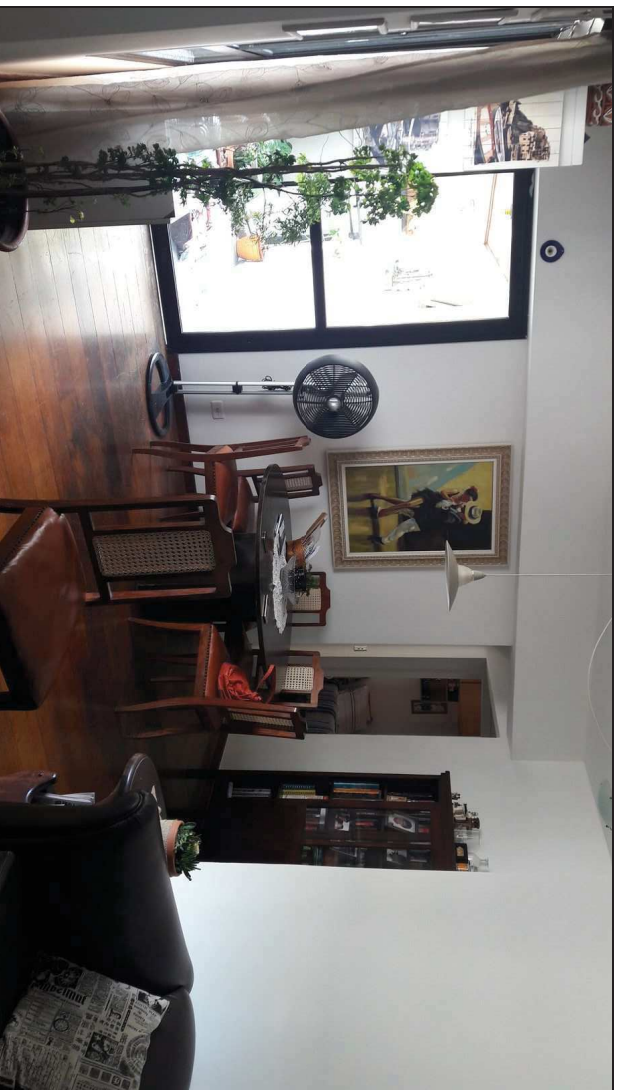


Foto 6 – Sala principal da unidade 22



Figura 7 – Banheiro social da unidade 22



Figura 8 – Vista da suíte da unidade 22



Foto 9 – Banheiro da suíte



Foto 10 – Um dos dormitórios da unidade 22



Figura 11 – Outro dormitório da unidade 22



Figura 12 – Cozinha da unidade 22



Foto 13 – Área de Serviço a unidade 22

V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO EVOLUTIVO

No presente trabalho de avaliação, foi adotada a metodologia do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

V.1 ESPECIFICAÇÃO DO TRABALHO

Grau de fundamentação

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando;
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados;
- Identificação dos dados de mercado;
- Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores

Grau de precisão

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

Enquadramento

Conforme estabelecido pela ABNT NBR 14653-2, este laudo pode ser assim enquadrado (Anexo 04):

Método comparativo direto	Valor de mercado
Grau de precisão:	III
Grau de fundamentação:	II

V.1.1 - PESQUISA

A coleta de dados e os valores de mercado foram obtidos na região, considerando-se as ofertas existentes atualmente ou recentemente transacionados por meio de consultas aos proprietários e imobiliárias da cidade.

V.1.2 – TRATAMENTO DE DADOS

O fator de comercialização (FC) procura corrigir a distorção que há entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição, podendo assim ser maior ou menor do que 1,0, dependendo da realidade do mercado imobiliário local, sendo normalmente adotado o valor de 0,9. No caso de transações efetivamente realizadas, se adotou um Fator de Comercialização igual a 1,00.

V.1.3 – AMOSTRAS LEVANTADAS E UTILIZADAS

Para se proceder à avaliação do imóvel, efetuamos um levantamento na região da República, buscando apartamentos residências, em edifícios com mais de 10 andares, com área útil entre 95,00 m² e 188,00 m², contendo 3 dormitórios sendo uma suíte e 1 vaga de garagem.

Os valores foram homogeneizados utilizando os seguintes fatores: Localização, obtido através da Planta Genérica de Valores da Cidade de São Paulo; Área, obtido pela relação entre a área da unidade avalianda e a área da amostra e Estado de conservação.

A relação completa das amostras utilizadas, e seus detalhes técnicos estão apensados no **Anexo II** deste Laudo.

A tabela de homogeneização das amostras, segundo os fatores adotados, está apensada no **Anexo I** deste Laudo.

V.1.4 – VALOR DO IMÓVEL

Do tratamento das amostras, se obteve na tabela de homogeneização, o valor unitário por metro quadrado de área útil para apartamentos com área entre 95 m² e 188,00 m², a preços de fevereiro de 2018.

$$Vu = R\$ 8.267,43/m^2$$

O valor do imóvel é obtido pelo produto do valor unitário por metro quadrado pela área útil do imóvel, ou seja:

$$Vi = Vu \times \text{Área Útil}$$

$$Vi = R\$ 8.267,43/m^2 \times 94,50m^2$$

$$Vi = R\$ 781.272,37$$

Arredondando o valor, obtemos:

Valor de Imóvel

R\$ 781.000,00 (setecentos e oitenta e um mil reais) a preços de fevereiro de 2018.

VI. CONCLUSÃO

O apartamento nº 22 localizado no Edifício Capri na Rua Rosa e Silva, nº 210, foi através deste Laudo de Avaliação, avaliado pelo valor de R\$ 781.000,00 (setecentos e oitenta e um mil reais) a preço de fevereiro de 2018.

Valor de Imóvel

R\$ 781.000,00 (setecentos e oitenta e um mil reais) a preços de fevereiro de 2018.

*

*

*

VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, dá-se por encerrado o presente Laudo de Avaliação, o qual possui 18 (dezoito) folhas e 4 anexos, todas rubricadas no seu anverso exceto esta última que vai datada e assinada.

Seguem os seguintes ANEXOS ELUCIDATIVOS:

- ANEXO I: Tabela de Homogeneização das Amostras
- ANEXO II: Amostras efetivamente utilizadas.
- ANEXO III: Grau de Fundamentação do Trabalho
- ANEXO IV: Quesitos formulados pela Requerida

São Paulo, 9 de março de 2018.



EDUARDO MARCONDES STACCHINI

Arquiteto e Urbanista
CAU-SP A79581-0

EDUARDO M. STACCHINI
ARQUITETO E URBANISTA

ANEXO I

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Amostr a	Endereço	Valor Imóvel	Fator Oferta	Vu - Valor Unitário	Área Total	Fator Área	Idade Apar.	Est. Cons.	K	Foc	Fator Conservaçã o	IFe	IFa/Ife	Somatória de Fatores	Valor Unitário	Valor Unitário	Valor Unitário					
			Fof	Ve/Ae*Fof								IFe										
1	Alameda Barros, 676 S20 F64	1.500.000,00	0,90	9.507,04	142,00	0,665	35	B	0,540	0,632	1,2797	4078,00	1,03	0,97	9.238,22	9.238,22	9.238,22					
2	Rua Aureliano Coutinho, 88 S07 F24	720.000,00	0,90	6.821,05	95,00	0,995	40	D	0,405	0,524	1,5435	3349,00	1,25	1,79	12.197,23							
3	Rua Baronesa de Itu, 22 S07 F17	1.050.000,00	0,90	7.875,00	120,00	0,788	35	C	0,528	0,622	1,2995	3355,00	1,25	1,33	10.510,57	10.510,57						
4	Rua Baronesa de Itu, 709 S20 F88	1.400.000,00	0,90	8.400,00	150,00	0,630	40	C	0,430	0,544	1,4868	4986,00	0,84	0,96	8.033,05	8.033,05	8.033,05					
5	Rua Conselheiro Brotero, 703 S20 F62	950.000,00	0,90	6.021,13	142,00	0,665	40	D	0,405	0,524	1,5435	4073,00	1,03	1,24	7.446,62							
11	Rua Conselheiro Brotero 744 S20 F60	990.000,00	0,90	6.364,29	140,00	0,675	40	B	0,439	0,551	1,4673	3900,00	1,07	1,22	7.736,92	7.736,92	7.736,92					
6	Rua Conselheiro Brotero, 1417 S20 F87	1.750.000,00	0,90	9.375,00	168,00	0,563	40	B	0,439	0,551	1,4673	5138,00	0,81	0,84	7.917,73	7.917,73	7.917,73					
7	Rua Dr. Gabriel dos Santos, 253 S20 F63	1.000.000,00	0,90	7.438,02	121,00	0,781	35	C	0,528	0,622	1,2995	4110,00	1,02	1,10	8.174,15	8.174,15	8.174,15					
8	Rua Martinico Prado, 305 S07 F44	1.100.000,00	0,90	7.615,38	130,00	0,727	40	C	0,430	0,544	1,4868	3321,00	1,26	1,47	11.226,23							
9	Rua Rosa e Silva 206 S20 F63	850.000,00	0,90	7.083,33	108,00	0,875	35	C	0,528	0,622	1,2995	4186,00	1,00	1,17	8.319,27	8.319,27	8.319,27					
10	Rua Rosa e Silva 210 S20 F63 Apto 101	900.000,00	0,90	8.571,43	94,50	1,000	20	C	0,761	0,809	1,0000	4186,00	1,00	1,00	8.571,43	8.571,43	8.571,43					
11	Rua Rosa e Silva 210 S20 F63 Apto 12	870.000,00	0,90	8.198,95	95,50	0,990	20	B	0,778	0,822	0,9835	4186,00	1,00	0,97	7.977,51	7.977,51	7.977,51					
12	Rua Rosa e Silva 242 S20 F63	1.650.000,00	0,90	7.898,94	188,00	0,503	35	B	0,540	0,632	1,2797	4186,00	1,00	0,78	6.180,18							
												S20F63										
		média		7.782,27	94,50		20	C	0,761	0,809		4186,00	1,00	média	9.164,52	8.497,65	8.246,04					
		desvio padrão		1.056,05										desv. pad.	1.659,09	876,33	475,89					
		variancia		13,57%										variancia	18,10%	10,31%	5,77%					
														máximo	10.823,61	9.373,98	8.721,92					
														mínimo	7.505,44	7.621,32	7.770,15					
Imóvel avaliando				779.250,31																		

EDUARDO M. STACCHINI
ARQUITETO E URBANISTA

ANEXO II
AMOSTRAS EFETIVAMENTE UTILIZADAS

AMOSTRA 1



ZAP Imóveis
Imóveis
(11) 3895-4321

ZAP Imóveis | Imprimindo a ficha

Autores [Ver perfil](#)

Autores [Ver perfil](#)

Preço de venda
R\$ 1.500.000
Condômino 162.000

Apartamento
Alameda Wilson
São Cecília, São Paulo - SP

Características do imóvel
Dormitório 3 quartos/suítas
Suíte 1 suíte
Vagas 1 vaga
Área útil 162 m²
Valor do m² R\$ 9.259,26/m²

Mobílias disponíveis

Plano	<input type="checkbox"/>	Refr. gel.	<input type="checkbox"/>	Sofá	<input type="checkbox"/>
Pratinha	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Ar condicionado	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Burletes	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Cadeiras	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Utensílios	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Chuveiro	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Hidromassagem	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Área gourmet	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Descrição: APTO C/ 11AOS E ANOS, Cozinha Equipada, MARRMÓZELO



Anexões:










Imobiliária 

EDUARDO M. STACCHINI
ARQUITETO E URBANISTA

AMOSTRA 3

26/03/2018 ZAP Imóveis | Imprimir e enviar

ZAP **RX** **RENOVOS SÃO PAULO** (11) 3500-0050 Atualizado em 12/07/2018
Clique aqui para atualizar o site

Preço de venda:
R\$ 1.050.000
Condômino: R\$ 1.500

Apartamento
Rua Iliríacas de Iru
Sto.Cecília, São Paulo - SP

Características do imóvel

Localização	Tauas
Sala	Três
Vaga	Três
Área útil	120 m²
Valor do m²	R\$ 8.750/m²

Minhas avaliações

Prax	<input type="checkbox"/>	Área	<input type="checkbox"/>	Reforma	<input type="checkbox"/>
Platao	<input type="checkbox"/>	Acabamento	<input type="checkbox"/>	Acabamento	<input type="checkbox"/>
Área externa	<input type="checkbox"/>	Barulho	<input type="checkbox"/>	Barulho	<input type="checkbox"/>
Quarto	<input type="checkbox"/>	Quarto	<input type="checkbox"/>	Quarto	<input type="checkbox"/>
Varanda	<input type="checkbox"/>	Varanda	<input type="checkbox"/>	Varanda	<input type="checkbox"/>
Escada	<input type="checkbox"/>	Escada	<input type="checkbox"/>	Escada	<input type="checkbox"/>
Locustagem	<input type="checkbox"/>	Locustagem	<input type="checkbox"/>	Locustagem	<input type="checkbox"/>
Área de lazer	<input type="checkbox"/>	Área de lazer	<input type="checkbox"/>	Área de lazer	<input type="checkbox"/>
Outros	<input type="checkbox"/>	Outros	<input type="checkbox"/>	Outros	<input type="checkbox"/>



Descrição: APARTAMENTO COM 3 DORMITÓRIOS, 3 SUÍTES, COZINHA, BANHEIRA, 1 VAGA NA GARAGEM, FINAL, ACESSO A TRAVA PORTA DE LIG. PROXIMO AO SHOPPING PÁTIO PARQUE SUIÇA, HORTAS E CANTINA DE 100M².

Bonus Descartáveis: Cozinha Americana, TV a cabo

Associação:



Imagem meramente ilustrativa

AMOSTRA 4



ZAP Imóveis | Imobiliária eficiente



SAP REAL PROTECTORIA
(11) 4302-7845

Atualizado em 12/03/2018
Disponível em: zap.imob.com.br

Preço de venda
R\$ 1.400.000

Cordão de R\$ 1.500

Apartamento
Rua Iliríevna de Itu
514 Condi 4, São Paulo - SP

Características do imóvel

Diâmetro:	3 quartos/1/2
Sala:	1 sala
Vaga:	1 vaga
Área útil:	130 m²
Cobertura:	100%
Valor do m²:	R\$ 9.230/m²

Móveis disponíveis

Móv:	<input type="checkbox"/>	Arquitetura:	<input type="checkbox"/>
Plúmis:	<input type="checkbox"/>	Arquitetura:	<input type="checkbox"/>
Arquitetura:	<input type="checkbox"/>	Arquitetura:	<input type="checkbox"/>
Arquitetura:	<input type="checkbox"/>	Arquitetura:	<input type="checkbox"/>
Arquitetura:	<input type="checkbox"/>	Arquitetura:	<input type="checkbox"/>
Arquitetura:	<input type="checkbox"/>	Arquitetura:	<input type="checkbox"/>
Arquitetura:	<input type="checkbox"/>	Arquitetura:	<input type="checkbox"/>
Arquitetura:	<input type="checkbox"/>	Arquitetura:	<input type="checkbox"/>
Arquitetura:	<input type="checkbox"/>	Arquitetura:	<input type="checkbox"/>
Arquitetura:	<input type="checkbox"/>	Arquitetura:	<input type="checkbox"/>



Descrição: AMBIENTE BOM VENTILADO, BOM SONO, APARTAMENTO SIMPLES BOM DIVIDIDO, LOCALIZAÇÃO MUITO BOM, Perto do shopping.













Das fotos:

EDUARDO M. STACCHINI
ARQUITETO E URBANISTA

AMOSTRA 8

26/02/2018

ZAP imóvel | Imprimir e fechar

Classificação: **OLIMPO LIVEL AND SPA**

(11) 3895-6612

Atualizado em 22/02/2018

Código de Imóvel: **15011801954619**

Preço de venda
R\$ 1.000.000
 Condomínio: R\$ 1.500

Apartamento
 Número do imóvel: 5º andar
 Situação: Sem Vendo - SP

Características do Imóvel
 Dormitórios: 3 quartos
 Suite: 1 suite
 Vagas: 1 vaga
 Área total: 127 m²
 Valor do m²: R\$ 8.299/m²

Móveis disponíveis

Móvel	Sim	Não
Plata	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Refrig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ar-cond	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cabele	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Washing	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estufa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidromass	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área externa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Descrição: Área reformada, com vista panorâmica, piscina de aquecimento, piscina lúdica, uma suíte, barbeleto social, estúdio, dependência de recepção, Pórtico com elevador, 24 horas, salão de beleza com ar-condicionado, Pórtico com estuário, o amplo estuário para fitness, churrasqueira, piscina, dependência de shopping, Petshop, hipermercado, Mercado, Mercado, Mercado, Petshop, dependências e toda a infraestrutura do bairro. Valor a partir de R\$ 1.000.000,00 - 25/02/2018

Outras Características: Área de Serviço, Armário do Cozinha, Lavabo, Quarto WC, Dependência, WC Dependência

Quadrante: Área de Serviço, Armário do Cozinha, Lavabo, Quarto WC, Dependência, WC Dependência



Anexões














0 de 6 fotos

EDUARDO M. STACCHINI
ARQUITETO E URBANISTA

AMOSTRA 9



ZAP Imóveis | Impressão de Perfil

Telefone: (11) 3895-6612

Atendimento: (11) 3895-6612

Atendimento: (11) 3895-6612

26/02/2018

ZAP Imóveis | Impressão de Perfil

Telefone: (11) 3895-6612

Atendimento: (11) 3895-6612

Atendimento: (11) 3895-6612

Preço de venda
R\$ 900.000
Condômetro: 163,100

Apartamento
Rua Gabriel dos Santos
Sua Casa é Sua Vida - GP

Características do Imóvel
Distrito: 3º Quadrante
Status: 1 suite
Vagas: 1 vaga
Área útil: 130 m²
Valor do m²: R\$ 7.900/m²

Mobílias disponíveis

Item	Sim	Não	Outro
Pr. ar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kit de cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ar condicionado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Refrigerador	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geladeira	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Quarto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Escritório	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidromassagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área gourmet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Barrel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Descrição: Apartamento muito bem conservado com excelente vista para a paisagem, perto metrô, Shopping Iguatemi e Parque Anhembi. Valor abaixo do mercado!

26/02/2018

Descrição detalhada: Área de lazer, churrasqueira, academia, playground, TV a cabo, churrasqueira, área gourmet, churrasqueira.

Foto galeria



Disponível em:



AMOSTRA 11



Zap Imóveis | Imobiliária Oficial



ESPECIAL
IMÓVEIS
IMÓVEIS
(11) 2121-7244

Matrícula em 24/11/2018
Código de Verificação: 40AB512

Preço de venda
R\$ 850.000

Coordenado: 161 1.300

Apartamento
Rua Rios e Silva
Sta Cecilia, Sta Fidé - SP

Características do imóvel

Quartos: 3 quartos
Banho: 1 suíte
Vagas: 1 vaga
Área útil: 108 m²
Construído: 1974
Valor do m²: R\$ 7.870/m²

Móveis disponíveis

TV	Ar-cond	Arquit
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Prateleira	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cofre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Quarto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fritadeira	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidromassagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: Apartamento amplo e com ótima localização, ótima vista para o rio, 3000, 1 vaga de garagem, 3 dormitórios, 1 sala e playground com academia e playground.

Associações













024 Imobiliária Zap Imóveis

AMOSTRA 12

20/03/2018 Apartamento 97 m² em Higienópolis em São Paulo, por R\$ 870.000 - VivaReal

Menu

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 97 m² por R\$ 870.000

Quartos e Sala - Higienópolis, São Paulo - SP

COO. BH902

11 de 19 ²

PREÇO DE COMPRA
R\$ 870.000

COMUNICADO
R\$ 1.600

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

Área
97 m² (R\$ 8.969/m²)

3 quartos (sendo suite)

2 banheiros

2 vagas

Apartamento reformado de 3 dormitórios com 1 suite e 2 vagas de garagem em Higienópolis 1

Apartamento com living para 2 ambientes, lavabo, pool taco de madeira, 3 dormitórios com armários embutidos, suíte 1 suite, banheiro social com box, cozinha planejada, área de serviço com dependência e banheiro de empregada, 2 vagas de garagem. Boa localização em rua tranquila, apartamento reformado, bem iluminado, com grófito inferior e cablo de fibra óptica e fibra, próximo a estação do metrô, com hortifruti, padarias, supermercados, academias, colégios e facilidades da região. Com fácil acesso ao Aeroporto, Barumbá, Higienópolis e Anália. A

AMOSTRA 13

30/02/2018 Apartamento na Ilha Nova e São João, Itaipava, RJ. Disponível em São Paulo, por R\$ 900.000 - VivaReal

Menu VivaReal

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 96 m² por R\$ 900.000

Condomínio CAPR

Quartas e São João - Higienópolis - São Paulo - SP

COD. AN1118

PREÇO DE COPIA
R\$ 900.000

CONTINUIDADE
R\$ 1.500

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
96m² (R\$ 9.375/m²)

3 quartos (sendo suite)

3 banheiros

Apartamento Impacável com 3 dormitórios em Higienópolis - Raridade!!

Apartamento Impacável com 3 dormitórios, suíte, 3 sala e ainda esta dependência de empregada com suite. Ilva, Possui área de 96m², com jardim, Laser com churrasqueira, Piscina, Playground, Sala de Ginástica, Salão de Festas e Sauna. Fica em no Moradial da Terra, Pizzeria Parma, Açougue República, Landchonele Pirati, no Mercado Municipal Decodorn, Shopping Higienópolis, Colégio Rio Branco e São, e Hospital Samaritanópolis!!!

LEAVMS

AMOSTRA 14

20/02/2018 | Apartamento em Vila Rica e São José - Higienópolis em São Paulo, por R\$ 1.650.000 - Viva Real

MENU

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 188 m² por R\$ 1.650.000

Condomínio TAGA 914

Rua Rosa e Silva, 242 - Higienópolis - São Paulo - SP

COD. 353-IM296562

9 de 27

PREÇO DE COMPRA
\$ **R\$ 1.650.000**

CONDIÇÕES
R\$ 1.580
PTL

PREÇO
R\$ 1.250

TIPO DE ANÚNCIO
Apartamento

ÁREA
188 m² (pós 8,75m²)

3 quartos (sendo suite)

3 banheiros

1 vaga

Apartamento-São Paulo-Santa Cecília | Ref.: 353-IM296562

Magnífico apartamento, reformado, espaçoso, claro e arejado. Puntia moderna com toda iteng' ação dos

EDUARDO M. STACCHINI
ARQUITETO E URBANISTA

ANEXO III

QUADRO DE GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

QUADRO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3)	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação de paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, utilizados.	13	5 (2)	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas (2)	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,25	0,50 a 2,00 (2)	0,40 a 2,50
	TOTAL PONTOS	(3)	(6)	(0)

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = **9 pontos**

Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Face ao exposto, conforme a NBR 14653-2 o trabalho pode ser enquadrado no **Grau II** de fundamentação:

- Pontos mínimos: $9 > 6$;
- Itens obrigatórios: mínimo Grau II.

Tabela 6 – Grau de precisão estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	$>50\%$

EDUARDO M. STACCHINI
ARQUITETO E URBANISTA

ANEXO IV
QUESTOS FORMULADOS PELA REQUERIDA

EDUARDO M. STACCHINI
ARQUITETO E URBANISTA

QUESITO 1

Em atendimento ao Art. 431-A do CPC, o Sr. Perito Judicial agendou com antecedencia o dia e a hora para proceder às diligencias ao local, comunicando às partes e seus assistentes técnicos da data para comparecimento e acompanhamento das diligencias?

RESPOSTA

Sim. Foi encaminhado e-mail no dia 14 de fevereiro com agendamento para o dia 23 de fevereiro o qual foi remarcada mediante contato telefônico par ao dia 28 de fevereiro com o acompanhamento do Assistente Técnico da requerida.

QUESITO 2

O Sr. Perito pode esclarecer quais as características do imóvel avaliado?

RESPOSTA

A descrição consta no Item IV. 3.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL do Laudo pericial.

QUESITO 3

O Sr. Perito pode informar qual é a utilização do imóvel avaliado?

RESPOSTA

O imóvel avaliado é utilizado apenas para uso residencial pela Requerida.

EDUARDO M. STACCHINI
ARQUITETO E URBANISTA

QUESITO 4

O Sr. Perito tem condições de informar qual a classificação do tipo do acabamento?

RESPOSTA

Conforme descrito noItem IV. 3.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, o imóvel avaliado se enquadra no padrão Superior de construção e acabamentos.

QUESITO 5

O Sr. Perito pode informar qual a classificação do tipo de acabamento?

RESPOSTA

Já elucidado no quesito anterior.

QUESITO 6

O Sr. Perito pode descrever as características do imóvel avaliado?

RESPOSTA

Trata-se de um apartamento construído no ano de 1997 conposto de 3 dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social, sala para dois ambientes, cozinha com área de serviço e dependencia de empregados contendo uma vaga de garagem.

EDUARDO M. STACCHINI
ARQUITETO E URBANISTA

QUESITO 7

O Sr. Perito opode informar as características de lazer existentes no condomínio em que o imóvel avaliado esta situado?

RESPOSTA

Apesar dessas características associadas ao partido do Edifício Capri servirem de atrativo comercial sem que se agregue valor comercial ao mesmo, o Edifício possui Salão de festas, piscina e playground e academia, todos localizados no andar térreo.

QUESITO 8

O Sr. Perito pode informar quantos andares existem no edifício em que o imóvel esta situado?

RESPOSTA

O Edifício Capri, possui 12 pavimentos tipo, térreo, área técnica de cobertura e subsolo.

QUESITO 9

O Sr. Perito pode informar quantos elevadores e suas características que atendem o imóvel avaliado?

RESPOSTA

O Edifício Capri possui dois elevadores, sendo um social e outro de serviço localizado em faces opostas um ao outro.

O elevador social aparenta ter sidomodernizado possuindo revestimento em granito e aço inox escovado sendo qu eo elevador de servipo possui acabamentos que fazem frente a idade do edifício como revestimento interno de fórmica.

EDUARDO M. STACCHINI
ARQUITETO E URBANISTA

QUESITO 10

O Sr. Perito pode informar quantas vagas de garagem possui o imóvel avaliado?

RESPOSTA

Conforme informação fornecida pela requerente, o imóvel possui apenas uma vaga de garagem.

QUESITO 11

O Sr. Perito pode informar se caso afirmativo com relação à garagem de veículos e o mesmo possui matrícula imobiliária separada e em caso afirmativo, qual a metragem da garagem existente na referida matrícula imobiliária?

RESPOSTA

Não. A vaga de garagem é descrita na matrícula do imóvel constante das áreas de participação comum.

QUESITO 12

O sr. Perito pode esclarecer qual o tipo de vizinhança nas proximidades da área do imóvel avaliado?

RESPOSTA

A descrição completa da circunvizinhança do imóvel avaliado consta do item CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL neste Laudo de Avaliação.

QUESITO 13

O Sr. Perito pode informar a existência dos principais pontos comerciais próximos ao imóvel avaliado?

EDUARDO M. STACCHINI
ARQUITETO E URBANISTA

RESPOSTA

Prejudicado. Informação irrelevante para o contexto da perícia.

QUESITO 14

O Sr. Perito pode informar qual a área útil do imóvel avaliado?

RESPOSTA

Conforme matrícula fornecida, o imóvel avaliado possui 94,5 m² de área útil.

QUESITO 15

O Sr. Perito pode esclarecer qual o valor do metro quadrado do imóvel?

RESPOSTA

Após a homogeneização das amostras foi possível se chegar ao valor R\$ 8.267,43 por metro quadrado com precisão de 5,63%.

QUESITO 16

O Sr. Perito pode informar se o imóvel avaliado é considerado imóvel de alto padrão e em caso positivo, porque?

RESPOSTA

Não. O imóvel possui características para se enquadrar no padrão SUPERIOR apenas.

QUESITO 17

O Sr. Perito pode informar se existe facil locomoção de transportes públicos nas proximidades?

RESPOSTA

Sim. A malha viária no entorno do edifício possui grande fluxo de ônibus que transitam por toda cidade além da estação Marechal Deodoro da linha vermelha do Metrô.

QUESITO 18

O Sr. Perito pode informar se a região em que está alocado o imóvel avaliado trata-se de uma região bem valorizada?

RESPOSTA

Acredito que sim em função de sua infraestrutura urbana e a oferta de imóveis à venda na região.

QUESITO 19

Quais os parâmetros utilizados para a avaliação?

RESPOSTA

Foram utilizados fatores tais como área, localização e estado de conservação das amostras e do imóvel avaliado.

QUESITO 20

Qual a metodologia de avaliação utilizada para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliado?

RESPOSTA

A metodologia utilizada foi a por Comparativo Direto e saneamento por fatores previsto na Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape-SP.

EDUARDO M. STACCHINI
ARQUITETO E URBANISTA

QUESITO 21

Qual a distancia entre o imóvel paradigma e os imóveis utilizados para comparação?

RESPOSTA

Foram coletadas amostras de imóveis com 3 dormitórios, sendo uma suíte além de 1 vaga de garagem e com metragem compatível com o imóvel avaliado de modo a não ser necessário a adoção de situação paradigma durante a avaliação.

QUESITO 22

De qualquer maneira o Sr. Perito obteve os dados necessários para a elaboração do laudo?

RESPOSTA

Sim.

QUESITO 23

O Sr. Perito pode esclarecer se o imóvel avaliado está inscrito em dívida ativa tributária ou fiscal municipal além da dívida condominal?

RESPOSTA

Foi passada a informação pela síndica terceirizada do imóvel de que o mesmo possui dívidas de IPTU além da dívida de Condomínio.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA
EDIFÍCIO CAPRI

Rua Rosa e Silva n.º 210
Apartamento n.º 022

2.º Andar

01 (uma) Vaga Indeterminada no 1.º ou no 2.º subsolos

Na qualidade de outorgante **PROMITENTE VENDEDORA**, doravante designada simplesmente por **VENDEDORA, CONSTRUTORA LORENZINI LTDA.**, com sede na cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, à rua Pará, nº 171, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 60.518.123/0001-40, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 196.021 em 22 de Junho de 1956, e última alteração sob o n.º 18.107/00-0 em 24/01/00, neste ato representada por seu sócio Sr. **MARCOS DE ALMEIDA LORENZINI**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, RG. nº 9.945.350-2-SSP-SP, C.I.C. nº 097.083.008-45, com endereço comercial à rua Pará, nº 171 – São Caetano do Sul - SP, e de outro lado, como outorgado(s) compromissário(s) comprador(es), doravante designado(s) simplesmente **COMPRADOR(ES), - JEFFERSON SEGURA RIBEIRO ABREU**, Médico, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.511.399/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 090.018.498-14, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, com **MONICA CAIANA VIEGAS ABREU**, Advogada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 16.323.011-SSPSP, inscrita no CPF/MF sob nº 064.566.788-97, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Dr. Siqueira Campos, nº 72 – apto. 11 – Acclimação, Fone: 270.11.94.

1. **A VENDEDORA**, a justo título, é senhora e legítima possuidora do imóvel que assim se descreve: um terreno situado na Rua Rosa e Silva, onde existiam as casas nºs. 210 e 218, no 11.º Subdistrito - Santa Cecília, nesta Capital, 2.º Circunscrição Imobiliária da Capital de São Paulo, cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob n.º 020.083.044-1, medindo em sua integridade, 12,00 metros de frente, por 38,60 metros da frente aos fundos, do lado onde confronta com o prédio n.º 222, por 43,20 metros também da frente aos fundos, no outro lado, onde confronta com propriedade de Luiz Maria, tendo nos fundos a largura de 18,28 metros; confronta-se, no lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio n.º 222, do lado direito com o prédio n.º 206, da mesma Rua Rosa e Silva, e nos fundos com o prédio n.º 211 da Rua Gabriel dos Santos.

2. O terreno acima descrito e caracterizado foi adquirido pela **VENDEDORA**, por força da escritura de venda e compra, lavrada no 8.º Cartório de Notas da Capital, em 13 de Outubro de 1994, Livro 2276, Folhas 254, devidamente registrada sob o n.º 12, na matrícula 3.244, no 2.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

3. O terreno descrito na cláusula anterior, foi destinado pela **VENDEDORA** à realização de um empreendimento Imobiliário pelo Sistema da Lei 4.591/64, de 16 de Dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto n.º 55.815, de 08 de Março de 1965, com as alterações introduzidas pela Lei 4.864, de 29 de Novembro de 1965, consistente na Incorporação e construção de um prédio denominado **Edifício CAPRI**, que recebeu o n.º 210 da Rua Rosa e Silva

O projeto de construção foi aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo, através do Alvará de Construção n.º 4000861891, expedido em 04 de Agosto de 1989, apostilado em 28 de Fevereiro de 1996 no referido Alvará, cujo o prédio encontra-se, totalmente pronto e acabado e o Certificado de Conclusão (Habite-se), 0500806977 de 11/04/97 e a Instituição, Especificação de Condomínio devidamente registrada sob n.º 5256 do livro 3 do 2.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, em 26/08/97.

4. De conformidade com o projeto aprovado, o Edifício CAPRI é constituído de dois subsolos, andar térreo, 13 (treze) andares superiores e ático, e será servido por dois elevadores, sendo um social e o outro de serviço, assim caracterizados:
- a) no 2º SUBSOLO, contém a área destinada a garagem coletiva, com capacidade para a guarda de 26 carros de passeio, em vagas de uso indeterminado, com emprego de manobrista, hall, poços dos elevadores, caixa de escada com porta corta-fogo, escada e rampa de acesso;
 - b) no 1º SUBSOLO, contém a área destinada a garagem coletiva, com capacidade para guarda de 21 carros de passeio, em vagas de uso indeterminado, com emprego de manobrista, hall, poços dos elevadores, caixa de escada com porta corta-fogo e rampas de acesso ao térreo e ao 2º subsolo;
 - c) no ANDAR TÉRREO: contém as entradas, social e de serviço, guarita, saguão, apartamento do zelador, W.C. para funcionários, depósitos, halls, caixa de escada com porta corta-fogo, poços dos elevadores social e de serviço e seus respectivos halls, cabine de medição, salão de festas com copa e w.c., salão de ginástica com ducha, W.C. e sauna, escadas, piscina, deck, áreas ajardinadas e rampas de acesso aos subsolos;
 - d) do 1º ao 11º ANDAR, contém dois apartamentos por andar, poços dos elevadores social e de serviço e seus respectivos halls, caixa de escada com porta corta-fogo;
 - e) no 12º e 13º ANDAR, contém dois apartamentos do tipo "Duplex", com acesso por escada interna, sendo que no 12º andar terá poços dos elevadores e seus respectivos halls, caixa de escada com porta corta-fogo e no 13º andar, serão fechados; cada apartamento no 13º andar, será constituído de: sala de estar, W.C., pergolado, piscina e deck;
 - f) no ÁTICO, contém o barriete, casa de máquinas dos elevadores, caixas d'água superiores, caixa de escada com porta corta-fogo e laje de emergência.
 - g) O empreendimento Imobiliário abrangerá partes distintas, a saber:
 - g-1) partes de propriedade comum ou partes de condomínio, que serão aquelas definidas no Artigo 3º da Lei n.º. 4.591/64, e na minuta da futura convenção de condomínio;
 - g-2) partes de propriedade exclusiva ou unidades autônomas, que serão aquelas representadas pelos apartamentos, com a seguinte designação numérica:

1º andar - apartamentos 11 e 12	7º andar - apartamentos 71 e 72
2º andar - apartamentos 21 e 22	8º andar - apartamentos 81 e 82
3º andar - apartamentos 31 e 32	9º andar - apartamentos 91 e 92
4º andar - apartamentos 41 e 42	10º andar - apartamentos 101 e 102
5º andar - apartamentos 51 e 52	11º andar - apartamentos 111 e 112
6º andar - apartamentos 61 e 62	12º e 13º andares apartamentos 121 e 122, do tipo "duplex"
5. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito a **VENDEDORA** se compromete a vender ao(s) **COMPRADOR(ES)**, que da **VENDEDORA** promete(m) comprar, a unidade autônoma do Edifício CAPRI, a seguir designada e confrontada, nos seguintes termos e condições:
- Apartamento n.º 022** - 2º andar, com a área real privativa de 94,500m², a área real comum de garagem de 21,660 m², correspondente a 01 (uma) vaga(s) de uso indeterminado na garagem coletiva, localizada ou no 1º ou no 2º subsolos, para a guarda de dois carros de passeio, com emprego de manobrista, mais a área real comum de divisão proporcional de 47,180 m², perfazendo a área real total de 163,340m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 3,7060%, e confrontar-se-á, de quem da Rua Rosa e Silva olha para o imóvel, pela frente com o poço do elevador de serviço, halls social e de serviço e caixa de escada; e dos lados, direito, esquerdo e nos fundos com área livre do condomínio.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- a) Os valores das obrigações pecuniárias devidas em decorrência do presente instrumento serão reajustados, pela variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), publicado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas, nos termos do Art. 1º da alínea "c" e Art. 2º do parágrafo 4º da MP nº 1.540-23/97;
- b) Os valores das obrigações pecuniárias estipuladas no presente instrumento são, neste ato, expressos em Real nos termos do Art. 1º da Lei 8.880/94, do Art. 1º da Lei 9.069/95 e do Art. 1º da MP 1.540-23/97, e serão reajustadas de acordo com a variação mensal do índice estabelecido na alínea "a", observada sempre, durante o prazo de vigência deste contrato, a periodicidade mínima estipulada para a cobrança do reajuste, a qual, neste data, é de 12 (doze) meses, podendo, todavia, ser reduzida nos termos do Art. 11, Parágrafo 1º da Lei 8.880/94, do parágrafo 5º do Art. 28 da Lei 9.069/95;

c) Para efeito de apuração do valor efetivamente devido a título de reajuste sobre os valores contratados, será utilizada a variação do índice estabelecido ocorrida entre a data de assinatura deste instrumento e a data do vencimento da obrigação. A eventual diferença apurada mensalmente entre o valor devido (correspondente ao valor reajustado pelo índice estabelecido) e o valor efetivamente pago no vencimento (valor fixo pago em real) será pago pelo(s) **COMPRADOR(ES)** à **VENDEDORA**, ou por esta ao(s) **COMPRADOR(ES)**, em um único pagamento, acrescido do reajuste obtido pela variação do mesmo índice entre o mês em que se tornou devida cada parcela e o mês em que efetivamente pago o montante, observada sempre, durante o período de vigência deste contrato, a periodicidade mínima estipulada em lei para a cobrança do reajuste, a qual, nesta data, é de 12 (doze) meses, nos termos do parágrafo 1º do artigo 11 da Lei 8.880/94, podendo, todavia, ser reduzida nos termos do Art. 11, Parágrafo 1º da Lei 8.880/94 e do parágrafo 5º do Art. 28 da Lei 9.069/95;

d) O reajuste previsto nas alíneas anteriores importam no automático e consequente reajuste monetário, em igual montante, da totalidade do preço contratado, para todos os fins de direito. Desta forma, a quitação total das obrigações devidas em decorrência deste instrumento será dada pela **VENDEDORA** ao(s) **COMPRADOR(ES)**, após o pagamento do valor correspondente à totalidade do preço reajustado, nos termos das alíneas "b" e "c", acrescidas de eventuais diferenças decorrentes dos pagamentos efetuados em Real, conforme disposto na alínea "c".

e) Por ocasião do pagamento no seu vencimento final, havendo dívida decorrente de reajuste devido em função do estabelecido nas alíneas "c" e "d" desta cláusula, o(s) **COMPRADOR(ES)** obriga(m)-se a quitar valor devido, conforme disposto no parágrafo 4º do Art. 2º da MP nº 1.540-23/97.

f) É facultado ao(s) **COMPRADOR(ES)**, e obriga-se a **VENDEDORA** a receber, o pagamento mensal do valor correspondente ao reajuste de cada parcela. Nesta hipótese, a **VENDEDORA** dará quitação, mensalmente, do valor correspondente ao valor principal e do reajuste previsto nesta cláusula. Efetuando o pagamento mensal dos reajustes, ficará sem efeito o disposto na alínea "e" desta cláusula, e no parágrafo quatro da cláusula segunda.

Parágrafo Primeiro: O preço contratado para o presente compromisso de venda e compra é de **R\$ 129.010,00 (Cento e vinte mil e dez reais)**, que o(s) **COMPRADOR(ES)** se obriga(m) a pagar à **VENDEDORA** da seguinte forma:

- a) **R\$ 36.010,00 (Trinta e seis mil e dez reais)**, neste ato, através de cheque(s) n.º(s) 694298, 000221, SZ-695871, contra o(s) Banco(s) 033, 237 e 341, de emissão do **COMPRADOR**, cuja quitação ocorrerá com sua quitação bancária.
- b) **R\$ 66.500,00 (Sessenta e seis mil e quinhentos reais)** através de **42** (quarenta e duas) prestações, mensais, iguais e sucessivas no valor de **R\$ 1.946,83** (Hum mil, novecentos e quarenta e seis reais e oitenta e três centavos), já acrescidas de juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira delas no dia **16.07.2.000**, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até a final liquidação;

c) **R\$ 26.500,00** (Vinte e seis mil e quinhentos reais), através de **07** (sete) prestações, semestrais, iguais e sucessivas no valor de **R\$ 4.747,08** (Quatro mil, setecentos e quarenta e sete reais e oito centavos), já acrescidas de juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira delas no dia **16.12.2000**, e as demais no mesmo dia dos semestres subsequentes, até a final liquidação:

PARÁGRAFO ÚNICO: - As parcelas descritas nas letras "b" e "c", serão re-presentadas por igual nº de NPS, as quais serão entregues o/a quitação do boleto bancário

2. CLÁUSULA SEGUNDA: - DA INADIMPLÊNCIA

2.1 A impontualidade do COMPRADOR no pagamento da parcela do preço referida neste contrato, acarretará o acréscimo de uma multa de 10% (dez por cento) de seu valor, além dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, bem como a atualização "pro-rata temporis" sobre os valores devidos e reajustados no dia do mês do efetivo pagamento.

2.2 A tolerância da VENDEDEDORA no recebimento da parcela do preço em atraso prevista neste contrato, a não aplicação imediata das sanções ou o não exercício das ações que o inadimplemento do COMPRADOR acarretaria, não poderão jamais ser invocadas como precedente ou novação, sendo tais fatos levados a conta de mera liberalidade, assim podendo a VENDEDEDORA, a qualquer tempo, impor as sanções, promover interposição ou ajuizar as ações que lhe competir.

2.3 Operada a rescisão deste instrumento, em qualquer hipótese e por qualquer motivo ou razão, ficará a VENDEDEDORA de imediato liberada e autorizada de pleno direito a dispor da unidade habitacional objeto deste, sem ressalva ou restrição de nenhuma natureza independentemente de quaisquer outros procedimentos judiciais ou extrajudiciais.

2.4 Ocorrendo qualquer hipótese de inadimplência por parte do COMPRADOR, com a rescisão deste contrato, COMPRADOR perderá o sinal ora pago, a favor da VENDEDEDORA.

3. CLÁUSULA TERCEIRA: - DAS OBRIGAÇÕES DA VENDEDEDORA

3.1 A VENDEDEDORA obriga-se a outorgar a escritura definitiva de compra e venda do imóvel objeto deste contrato por ocasião do pagamento da última parcela do preço acima contratado, em local a ser indicado expressamente pela VENDEDEDORA, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

4. CLÁUSULA QUARTA: - DA CESSÃO

4.1 Fica facultado ao COMPRADOR ceder e transferir a terceiros os direitos e obrigações oriundas do presente contrato, mediante a prévia concordância da VENDEDEDORA e o pagamento de uma taxa no montante de 3% (três por cento) do valor atualizado do presente contrato, inclusive o pagamento do I.T.B.I. (imposto transmissão de bens imóveis)

4.2 Caso o COMPRADOR não cumpra com as obrigações aqui assumidas, na forma aqui estabelecida, fica facultado à VENDEDEDORA aceitar ou não a transferência

4.3 Fica expressamente vedado ao COMPRADOR:

- a) ceder e transferir o presente contrato a terceiros, sem a prévia e expressa anuência da VENDEDEDORA, sob pena de imediata rescisão deste instrumento e perdas das importâncias pagas, em favor da VENDEDEDORA;
- b) constituir ônus de qualquer espécie sobre os direitos que ora adquiriu assim como caucioná-los ou oferecê-los em garantia, sob pena de imediata rescisão e perda das importâncias pagas.

5. CLAUSULA QUINTA: - DA TRANSFERÊNCIA DA POSSE E ENTREGA DE CHAVES E DISPOSIÇÕES GERAIS

- 5.1 O COMPRADOR ficará responsável pelas despesas de condomínio e os impostos lançados sobre o imóvel, a partir de desta data.
- 5.2 A VENDEDORA poderá indicar Administrador(a) do empreendimento durante o período 12 (doze) meses, a contar da data da expedição do habite-se e registro da especificação do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis competente, podendo ser reeleito.
- 5.3 É permitida a permanência no local do empreendimento, desde que de interesse da VENDEDORA, em áreas comuns cobertas ou descobertas do condomínio, de luminosos, placas, e painéis publicitários, stand de venda e de corretores, até a completa comercialização e outorga das escrituras de transferência de posse de todas as unidades autônomas do empreendimento.
- 5.4 Declara o COMPRADOR que seu endereço correto é aquele constante do preâmbulo deste e que, qualquer mudança e/ou alteração do mesmo deverá ser imediatamente comunicada a VENDEDORA através de correspondência protocolada, sob pena de, não o fazendo, prevalecer o ora indicado para todos os fins e efeitos de direito, constituindo a falta de comunicação da mudança de endereço, infração grave ao presente instrumento, que poderá acarretar sua rescisão.
- 5.5 Por ocasião da assinatura deste o COMPRADOR fará a vistoria no imóvel, e na data da assinatura da escritura assinará o termo de Entrega de Unidade Autônoma e receberá as chaves.
- 5.6 Quaisquer reclamações, desde que os defeitos não resultem de mau uso das partes comuns ou privativas, bem como das respectivas instalações, ou ainda, de obras ou serviços de terceiros, estranhos à VENDEDORA, deverão ser formulados dentro do prazo de 6 (seis) meses contados da entrega da unidade autônoma, na forma do que dispões o Artigo 178, parágrafo quinto, item VI do Código Civil Brasileiro.
- 5.7 O disposto nesta cláusula não se aplica a eventuais defeitos perceptíveis mediante simples vistoria visual, os quais deverão ser reclamados no ato da entrega da Unidade, importando o recebimento das chaves, sem ressalvas, no reconhecimento de que a unidade foi entregue em plena condição de habitabilidade, cumpridas as especificações contratuais e com todas as suas instalações em perfeito funcionamento.

6. CLAUSULA SEXTA - DO MANDATO

- 6.1 Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o COMPRADOR constitui sua bastante procuradora a VENDEDORA, para representá-lo com poderes para praticar todos os atos tendentes a formalização final e cumprimento deste contrato, inclusive substabelecer no todo ou em parte, sendo este mandato irrevogável e irretirável, nos termos do artigo 1.317, inciso II do Código Civil Brasileiro.

7. CLAUSULA SÉTIMA: - DA IRRETIRABILIDADE E IRREVOGABILIDADE.

- 7.1 O presente instrumento é formalizado em caráter irrevogável e irretirável, obrigando-se as partes por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, com as exceções previstas neste instrumento.
- 7.2 Excetuado o princípio da irretirabilidade e irrevogabilidade ora expressamente constituído, admite-se a rescisão deste instrumento por caracterização de infirgência contratual e em especial, por falta de pagamento do preço, após o não atendimento de notificação.

8. CLAUSULA OITAVA- DAS DESPESAS

- 8.1 Correrão por conta exclusiva do COMPRADOR todas as despesas, da escritura definitiva de venda e compra ou outra que venha a ser lavrada, ITBI, emolumentos cartorários, registros, quitações fiscais, ou qualquer outro tributo ou emolumento, assim como as despesas pertinentes a inscrição predial da unidade compromissada junto ao Cadastro Imobiliário do Município.

9. CLAUSULA NONA- DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de São Caetano do Sul, para a derrogação de quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato, com expressa renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que possa ser.

E, por estarem assim, justos e contratados, assinam as partes contratantes o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

São Paulo, 16 de junho de 2.000.



VENDEDORA: CONSTRUTORA LORENZINI LTDA

COMPRADOR:

COMPRADOR:

TESTEMUNHA AP. SOZZA BERTOCCO

RG: 6.622.234
CPF 674.878.208/00


GILBERTO DANIEL DE SOUZA
RG. 6.121.037
CPF. 573.405.798-34

ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADES AUTONOMAS DO EDIFÍCIO CAPRI.

Pelo presente aditamento de um lado como promitente **VENDEDORA: CONSTRUTORA LORENZINI LTDA**, sociedade comercial por quotas de responsabilidade limitada, com sede em São Caetano do Sul, na Rua Amazonas, 363, salas 81 a 85, 8.º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 60.518.123/001-40, com seu contrato social datado de 17.05.1956, arquivado na JUCESP sob n.º 196.021, em sessão de 22.06.1956, e última alteração que o consolidou, datada de 05.04/2002, registrada no mesmo órgão sob n.º 74.659/02-9, em data de 16.04.02, neste ato representada por seu sócio, **MARCOS DE ALMEIDA LORENZINI**, brasileiro, casado, engenheiro civil, RG. n.º 9.945.350-SSP-SP, CIC. n.º 097.083.008-45, com endereço comercial supra, nos termos da cláusula 6ª do aludido contrato social consolidado, e do outro lado como promissária **COMPRADORA: JEFFERSON SEGURA RIBEIRO ABREU**, brasileiro, médico, casado, RG 12.511.399 - SSP/SP, CPF/MF 090.018.498-14, residente na Rua Rosa e Silva, n.º 210, apartamento 22, São Paulo – SP.

As partes acima qualificadas, de comum acordo comparecem neste ato para aditar o **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA**, datado de 16 de junho de 2000; referente à aquisição do apartamento 22, e 01 box de garagem, do Edifício Capri, sito a Rua Rosa e Silva, n.º 210 – São Paulo – SP, **para ficar aditado o que segue:**

1 – Fica alterado o item “c” e “d”, do Cláusula Segunda, para constar a nova forma pactuada para quitação do preço total avençado, no instrumento supra citado, nos seguintes termos e condições:

- a) **O saldo a pagar do Item “b” e “c” da Cláusula Primeira**, existente hoje, já descontados os pagamentos efetuados, somam o valor de **R\$ 44.087,69 (Quarenta e Quatro Mil, Oitenta e Sete Reais e Sessenta e Nove Centavos)**, que será pago em **24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas**, no valor de **R\$ 2.137,62 (Dois Mil, Cento e Trinta e Sete Reais e Sessenta e Dois Centavos)**, cada uma, já devidamente acrescidas de juros pelo Sistema da Tabela Price, de 1% (um por cento) ao mês vencendo-se a primeira em **28/07/2003**, e as demais nos mesmos

dias dos meses subsequentes, todas devidamente corrigidas mensalmente a partir desta data pelo **IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado)**.

II – Ficam ratificadas as demais cláusulas que aqui não sofreram alteração.

III – Neste ato são assinadas notas promissórias que representam as parcelas acima descritas, e são entregues as notas promissórias assinadas anteriormente, que aqui foram substituídas.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente aditamento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.



4.º TAB. DE NOTAS
São Caetano do Sul, 04 de Julho de 2003.

CONSTRUTORA LORENZINI LTDA

JEFERSSON SEGURA RIBEIRO ABREU

4.º TAB. DE NOTAS
TESTEMUNHAS:

TEREZINHA AP. SOZZA BERTOCCO

4.º TAB. DE NOTAS

GILBERTO DANIEL DE SOUZA

Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais de 11.ª sub., Santa Cecilia - Oficial Foramente Menor

Registado por: **JEFERSSON SEGURA RIBEIRO ABREU** com valor econômico de R\$ 1.000,00 (um mil e zero reais) em 04 de julho de 2003.

530 Paulo, 07 de Agosto de 2003.

da verdade.

Esse testemunho

"VALIDO POR EMPLACAMENTO DE AUTENTICIDADE"

FILIPPE AUGUSTO BERTOLINI - Oficial do Registro Civil

RUA TOULOUS, BROTTERO, 979 - SP - TEL.: 5501-4511 / 0200122123

CHIEFEM NOTARIAL

10 BRASIL - SP

TIRMA VALIDE ECONOMICA

1073AA01194

DO REGISTRO CIVIL

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAPRI
Rua Rosa e Silva, 210 - São Paulo - SP

TERMO DE RECEBIMENTO DAS CHAVES E DE
MANUAL DE USO E MANUTENÇÃO

PROPRIETÁRIO: JEFFERSON SEGURA RIBEIRO ABBREU

APTO: 22

Pelo presente instrumento particular, o adquirente acima declara que recebeu em perfeitas condições de habitabilidade, tal como pactuado, a unidade residencial acima descrita, tendo a vistoriado e constatado que suas instalações estão em perfeito funcionamento, nada tendo a reclamar ou ressaltar, inclusive quanto a vícios ou defeitos visíveis. Declara, também, estar ciente de que, a partir desta data, passa a contar com as garantias que são asseguradas pelo Código de Defesa do Consumidor, fixando-se em noventa dias a responsabilidade do construtor quanto a eventuais vícios aparentes. O adquirente concorda com qualquer possível modificação que se tenha feito no projeto, nas especificações ou no acabamento da unidade e do prédio, tendo-as como necessária ao atendimento dos aspectos técnicos ou como decorrência da qualidade, segurança ou mesmo falta no mercado do material originalmente especificado. O adquirente declara neste ato, que recebeu o Manual de Uso e Manutenção do Imóvel e confere à empresa construtora, quanto às obrigações assumidas ou decorrentes do contrato de construção com ela firmado, ampla geral, rasa e irrevogável quitação. No entanto, caso venham a ser constatados irregularidades ou defeitos comprovadamente de responsabilidade da construtora, reserva-se o direito de exigir a reparação no prazo máximo de até 180 dias da comprovação.

Assume neste ato os direitos e obrigações do acerto final das contas do condomínio, ou seja, em caso de saldo positivo terá direito de receber sua cota-partê do rateio, e, em caso de parcela complementar, desde que devidamente aprovada pela Comissão de Representantes, será o responsável pelo pagamento da mesma.

Salvo o resíduo responsável das por Carter

São Caetano do Sul, 27 de junho de 2000.

ASSINATURA