

LAUDO TÉCNICO

1ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA - SÃO PAULO

PROCESSO N.º 1003483-87.2015.8.26.0004

ASSUNTO : DIREITOS / DEVERES DO CONDOMÍNIO.

REQUERENTE : TERRAZZA MARINA RESERVA SPECIALES.

REQUERIDA : GHISLAINE ZELENKOVAS GOMES DA SILVA.

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

CONDOMINIO TERRAZA MARINA RESERVA SPECIALE., Inscrito no CPF/MF sob o nº 14.127.454/0001-32, estabelecido nesta Capital, na Avenida Santa Marina, nº 1588, CEP: 05036-001, na pessoa de seu representante legal, Sr. Renato Alves Sant’anna, brasileiro, casado, inscrito no CPF(MF) nº 193.419.598-70, residente e domiciliado no endereço acima, **em face** de **GHISLAINE ZELENKOVAS GOMES DA SILVA**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 25.809.176-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 281.131.788-05, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com **FABIO HENRIQUE DE OLIVEIRA**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 24.723.017-0-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 295.933.978-92, residentes e domiciliados nesta Capital nos seguintes endereços: **ENDEREÇO:** Avenida Santa Marina, nº 1588- Apto 72- Bloco 02, CEP: 05036-001;

Conforme pedido da Excelentíssima Doutora Juíza de Direito desta Vara Cível, apresento o **Laudo de Avaliação do referido imóvel**.

METODOLOGIA

De acordo com a norma NRB 14653-1-Avaliação de Bens- Parte 1: Procedimento Gerais, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Em termo gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência no valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, pelo qual o valor do imóvel é obtido a partir de dados de ofertas ou transações semelhantes ao avaliando, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam a estes requisitos nas imediações do bem em estudo.

A escolha da Metodologia da norma NBR 14653-1 recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

II – ANÁLISE DOS AUTOS

Após receber e-mail no dia 25/07/2019 e estudá-lo, o PERITO JUDICIAL em seguida solicitou uma pesquisa Imobiliária junto a Empresa **M&A – PESQUISAS DE MERCADO**, para que apresentassem pesquisa de imóveis com valores e características semelhantes do objeto avaliado, e próximo do imóvel.

Trata-se de apartamento Nº 72, denominado **CONDOMINIO TERRAZA MARINA RESERVA SPECIALE**, na: Avenida Santa Marina, nº 1544/1588- Bloco 02, Lapa, Capital - S/P. CEP: 05036-001;

O edifício tem aproximadamente **8 anos** de construção.

III – IMÓVEL - Apartamento 72

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

No 10.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca da Capital do Estado de São Paulo

Matricula: 126.298 fichas: 01

S. Paulo, 15 de junho de 2011

*“Imóvel: O apartamento nº 72, localizado no 7º pavimento, da Torre 2 do **CONDOMÍNIO TERRAZZA***

MARINA RESERVA SPECIALE,, à Avenida SANTA MARINA, N° 1588, no 14° Subdistrito, Lapa, com área **privativa de 64,5300 m²**, área comum de 46,1670m², incluindo a correspondente a 1 vaga na garagem localizada no térreo do condomínio, térreo da torre de garagens e sobressolos, área total de 110,6970m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0028550 no terreno objeto da matrícula nº118.524, na qual sob nº 807 foi registrado a instituição e especificação do referido condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 11.341 no livro 3- Auxiliar desta Serventia.

CONTRIBUINTE nº 197.001.0105-2, em área maior

Titulares de Direitos de Fiduciante: GHISLAINE ZELENKOVAS GOMES DA SILVA, RG nº 25.809.176-9 SSP-SP, CPF nº 281.131.788-05, professora e seu marido FABIO HEN RIQUE DE OLIVEIRA, RG nº24.723.017-0 SSP-SP, CPF nº 295.933.978-92, administrador, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº6.515/77, residentes e domiciliados na Av. Pompeia, 249-Apto 24, cidade de São Paulo.

**Na Prefeitura Municipal de São Paulo consta:
IPTU de 2011**

Nº do Contribuinte: 197.001.0105-2

Contribuinte : GOLD HAVAI EMPREENDIMENTOS
IMOBILIS SPE LTDA

Local do Imóvel: AV. SANTA MARINA, 1544-1588
LAPA- CEP: 05036-001

Área do Terreno : 9.750,00 m²

Área Construída : 6.780,00 m²

Ano da Construção: 1982

IV – DA VISTORIA DO IMÓVEL

O Perito Judicial no dia 01/08/2019 na parte da manhã dirigiu-se ao local do referido imóvel, APARTAMENTO Nº 72, BLOCO 2, localizado no 7º andar, do **CONDOMÍNIO TERRAZZA MARINA RESERVA SPECIALE**, situado na Avenida Santa Marina, 1544/1588, Lapa, São Paulo, CEP 05036-001, para realizar a vistoria Técnica.

O Perito Judicial foi recepcionado pela Gerente Lene que que após a identificação na recepção, permitiu que o Sr. Ivanildo acompanhasse na vistoria de áreas de lazer do edifício.

O Perito tomou as informações necessárias do condomínio com o Sr. Ivanildo.

O proprietário do imóvel não se encontrava no momento da vista do Perito no condomínio e não foi permitida a vistoria dentro do apartamento.

Trata-se de condomínio com **3 TORRES**, e o APARTAMENTO Nº 72, localizado no 7º andar, Bloco “2” do **CONDOMÍNIO TERRAZZA MARINA RESERVA SPECIALE**

Cada Torre com 18º andares e com 6 apartamentos por andar.

Cada Torre possui 2 elevadores - social e de serviços.

As garagens estão localizadas em construção separadas das 3 torres e assim distribuídos: pavimento térreo e pavimentos superior.

O Apartamento com direito a uma vaga de garagem.

O CONDOMÍNIO TERRAZZA MARINA RESERVA SPECIALE está internamente e externamente em ótimo estado de conservação.

O condomínio tem como áreas de lazer; playground, piscinas, churrasqueira, sala gourmet, salão de festa, sala de leitura, salão de jogos lavanderia comunitária, academia, brinquedoteca, quadra de squash, e 1 amplo hall de entrada.

O apartamento nº 72 no 7º andar contém:

1 sala, 1 suíte, 1 dormitório, 1 banheiro social, cozinha com área de serviço. Com pequena sacada frente da sala.

Esquadrias de alumínio anodizado, portas de madeira pintadas de branco e piso cerâmico. Acabamentos da entrega do prédio.

Com área útil de 64,53 m², e área total de 110,697 m².

O apartamento com direito a 1 vagas de garagem.

Foi fotografado o **apartamento 116 do Bloco “2”** igual ao apartamento avaliado.

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

V – CONCLUSÃO

O imóvel **APARTAMENTO Nº 72**, localizado no 7º andar, do **BLOCO “2”**, do **CONDOMÍNIO TERRAZZA MARINA RESERVA SPECIALE**, situado na Avenida Santa Marina, 1544/1588, Lapa, Capital, São Paulo, CEP 05036-001.

Após a avaliação, o Perito chegou à seguinte conclusão:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO APARTAMENTO com 1 VAGA DE GARAGENS

R\$ 426.000,00

(Quatrocentos e vinte e seis mil reais)

VI - ENCERRAMENTO

Contém o presente Laudo Técnico, sete (7) folhas impressas de um só lado, com esta última datada e assinada eletronicamente e inclusos ainda anexos.

São Paulo, 12 de agosto de 2019.

CLAUDIO GARCIA GOMES
Perito Judicial
assinatura eletrônica

Anexos

- 1 - Cálculo do Valor do Imóvel

- 2 - Pesquisa M&A- PESQUISAS DE MERCADO

- 3 - Localização do Imóvel

- 4 - Fotos do Condomínio

- 5 - Escritura do Apto
Certidão IPTU 2011

- 6- ART/CREA-SP

ANEXO -1

CALCULO DO VALOR DO
IMÓVEL

1ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA - SÃO PAULO**PROCESSO N.º 1003483-87.2015.8.26.0004****ASSUNTO : DIREITOS / DEVERES DO CONDOMÍNIO.****REQUERENTE : TERRAZZA MARINA RESERVA SPECIALES.****REQUERIDA : GHISLAINE ZELENKOVAS GOMES DA SILVA.****1-) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL****Elasticidade**

Ou também chamado de fator de fonte, são os valores obtidos no mercado, nos quais incidem descontos para compensar a superestimação natural dos mesmos, (adotado 5 % de depreciação)

SITUAÇÃO PARADÍGMA

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

METODOLOGIA

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

De acordo com a norma NBR 14653-1- Avaliação de Bens- Parte 1: Procedimento Gerais, o **Método Comparativo Direto** de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação com dados de mercado assemelhado quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência no valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

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

Idade aparente do pesquisado: 8 anos

IF = 1.115,00

Padrão do pesquisado: Pp = 2,50

Kd do pesquisado: 0,816

PESQUISAS - M & A PESQUISAS DE MERCADO

PESQUISA N.º 02

Valor do Apto : R\$ 500.000,00

Idade pesquisa : 8 anos

Au = 69,00 m²

IF = 1.115,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,816

$$V = \left(\frac{500.000,00}{69,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,816}{0,816}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.115,00}{1.115,00} = \text{R\$ 6.884,06 / m}^2$$

PESQUISA N.º 03

Valor do Apto : R\$ 560.000,00

Idade pesquisa : 8 anos

Au = 65,00 m2

IF = 1.115,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,816

$$V = \left(\frac{560.000,00}{65,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,816}{0,816}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.115,00}{1.115,00} = \mathbf{R\$ 8.184,61 / m^2}$$

PESQUISA N.º 04

Valor do Apto : R\$ 490.000,00

Idade pesquisa : 8 anos

Au = 65,00 m2

IF = 1.115,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,816

$$V = \left(\frac{490.000,00}{65,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,816}{0,816}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.115,00}{1.115,00} = \mathbf{R\$ 7.161,53 / m^2}$$

PESQUISA N.º 05

Valor do Apto : R\$ 520.000,00

Idade pesquisa : 8 anos

Au = 64,00 m2

IF = 1.115,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,816

$$V = \left(\frac{520.000,00}{64,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,816}{0,816}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.115,00}{1.115,00} = \mathbf{R\$ 7.718,75 / m^2}$$

PESQUISA N.º 06

Valor do Apto : R\$ 508.000,00

Idade pesquisa : 8 anos

Au = 64,00 m2

IF = 1.115,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,816

$$V = \left(\frac{508.000,00}{64,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,816}{0,816}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.115,00}{1.115,00} = \mathbf{R\$ 7.540,62 / m^2}$$

PESQUISA N.º 07

Valor do Apto : R\$ 390.000,00

Idade pesquisa : 8 anos

Au = 65,00 m2

IF = 1.115,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,816

$$V = \left(\frac{390.000,00}{65,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,816}{0,816}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.115,00}{1.115,00} = \mathbf{R\$ 5.700,00 / m^2}$$

PESQUISA N.º 08

Valor do Apto : R\$ 480.000,00

Idade pesquisa : 8 anos

Au = 64,00 m2

IF = 1.115,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,816

$$V = \left(\frac{480.000,00}{64,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,816}{0,816}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.115,00}{1.115,00} = \mathbf{R\$ 7.125,00 / m^2}$$

PESQUISA N.º 09

Valor do Apto : R\$ 550.000,00

Idade pesquisa : 8 anos

Au = 65,00 m2

IF = 1.115,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,816

$$V = \left(\frac{550.000,00}{65,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,816}{0,816}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.115,00}{1.115,00} = \mathbf{R\$ 8.038,46 / m^2}$$

PESQUISA N.º 10

Valor do Apto : R\$ 450.000,00

Idade pesquisa : 8 anos

Au = 65,00 m2

IF = 1.115,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,816

$$V = \left(\frac{450.000,00}{65,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,816}{0,816}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.115,00}{1.115,00} = \mathbf{R\$ 6.576,92 / m^2}$$

PESQUISA N.º 11

Valor do Apto : R\$ 449.800,00

Idade pesquisa : 7 anos

Au = 70,00 m2

IF = 1.295,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,834

$$V = \left(\frac{449.800,00}{70,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,834}{0,816}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.115,00}{1.295,00} = \mathbf{R\$ 5.142,49 / m^2}$$

PESQUISA N.º 12

Valor do Apto : R\$ 529.000,00

Idade pesquisa : 7 anos

Au = 70,00 m2

IF = 1.295,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,834

$$V = \left(\frac{529.000,00}{70,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,834}{0,816}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.115,00}{1.295,00} = \mathbf{R\$ 6.047,98 / m^2}$$

PESQUISA N.º 13

Valor do Apto : R\$ 549.000,00

Idade pesquisa : 7 anos

Au = 70,00 m2

IF = 1.295,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,834

$$V = \left(\frac{549.000,00}{70,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,834}{0,816}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.115,00}{1.295,00} = \mathbf{R\$ 6.276,63 / m^2}$$

PESQUISA N.º 14

Valor do Apto : R\$ 300.000,00

Idade pesquisa : 7 anos

Au = 44,00 m2

IF = 1.295,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,834

$$V = \left(\frac{300.000,00}{44,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,834}{0,816}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.115,00}{1.295,00} = \mathbf{R\$ 5.456,59 / m^2}$$

PESQUISA N.º 15

Valor do Apto : R\$ 620.000,00

Idade pesquisa : 6 anos

Au = 70,00 m2

IF = 1.904,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,858

$$V = \left(\frac{620.000,00}{70,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,858}{0,816}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.115,00}{1.904,00} = \text{R\$ } 4.686,27 / \text{m}^2$$

RESUMO E CÁLCULO DA MÉDIA**PESQUISAS****R\$ / M2**

02	6.884,06
03	8.184,61
04	7.161,53
05	7.718,75
06	7.540,62
07	5.700,00
08	7.125,00
09	8.038,46
10	6.576,92
11	5.142,49
12	6.047,98
13	6.276,63
14	5.456,59
15	4.686,27

=====
92.539,91

SOMA> R\$ 92.539,91

VALOR DO METRO QUADRADO = R\$ 6.610,00

1ª) média geral	-	6.610,00
limite inferior - 30%	-	4.627,00
limite superior + 30%	-	8.593,00

Valores Discrepantes (0)

VALOR DO METRO QUADRADO = R\$ 6.600,00

Valor do M² da edificação = R\$ 6.600,00 / M2

VALOR DO APTO = 64,53 M2 x R\$ 6.600,00 = R\$ 425.898,00

VALOR DO APARTAMENTO Nº 72 = R\$ 426.000,00

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO APARTAMENTO

R\$ 426.000,00

(Quatrocentos e vinte e seis mil reais)

12/08/2019



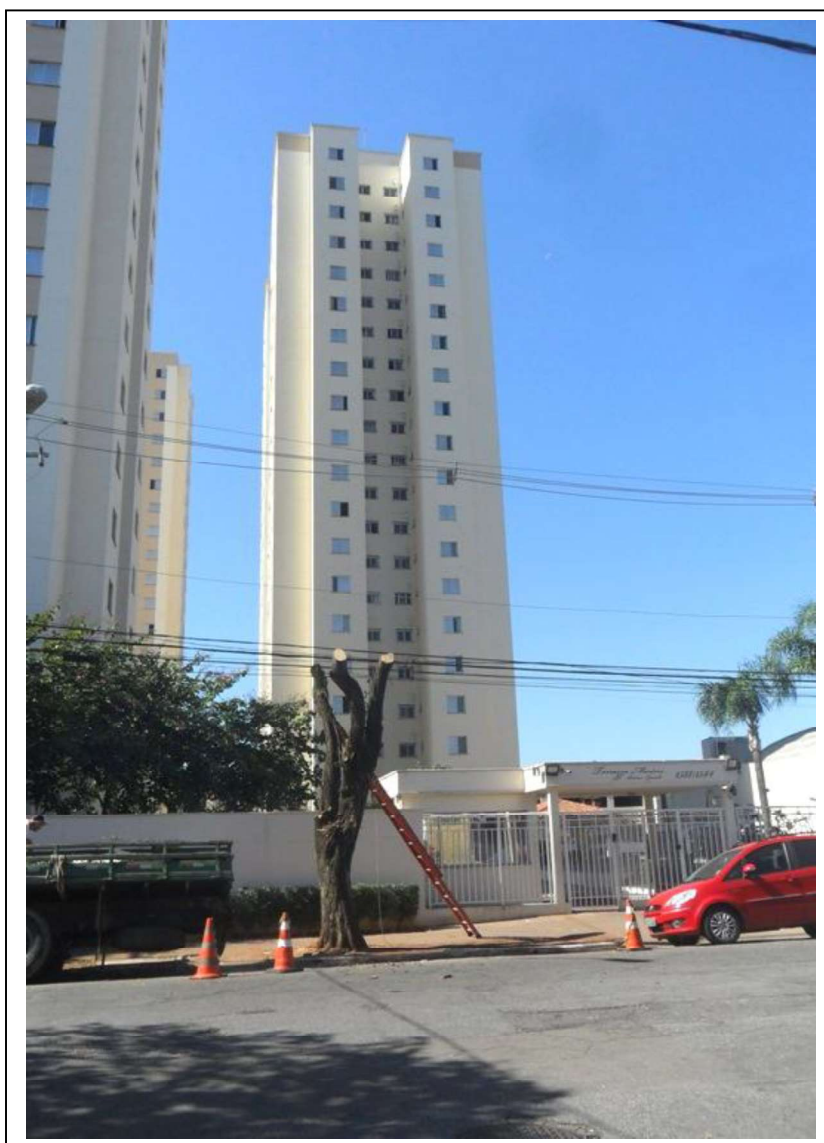
ANEXO -2

PESQUISAS M&A- PESQUISAS DE MERCADO

M & A - Pesquisas de Mercado

0

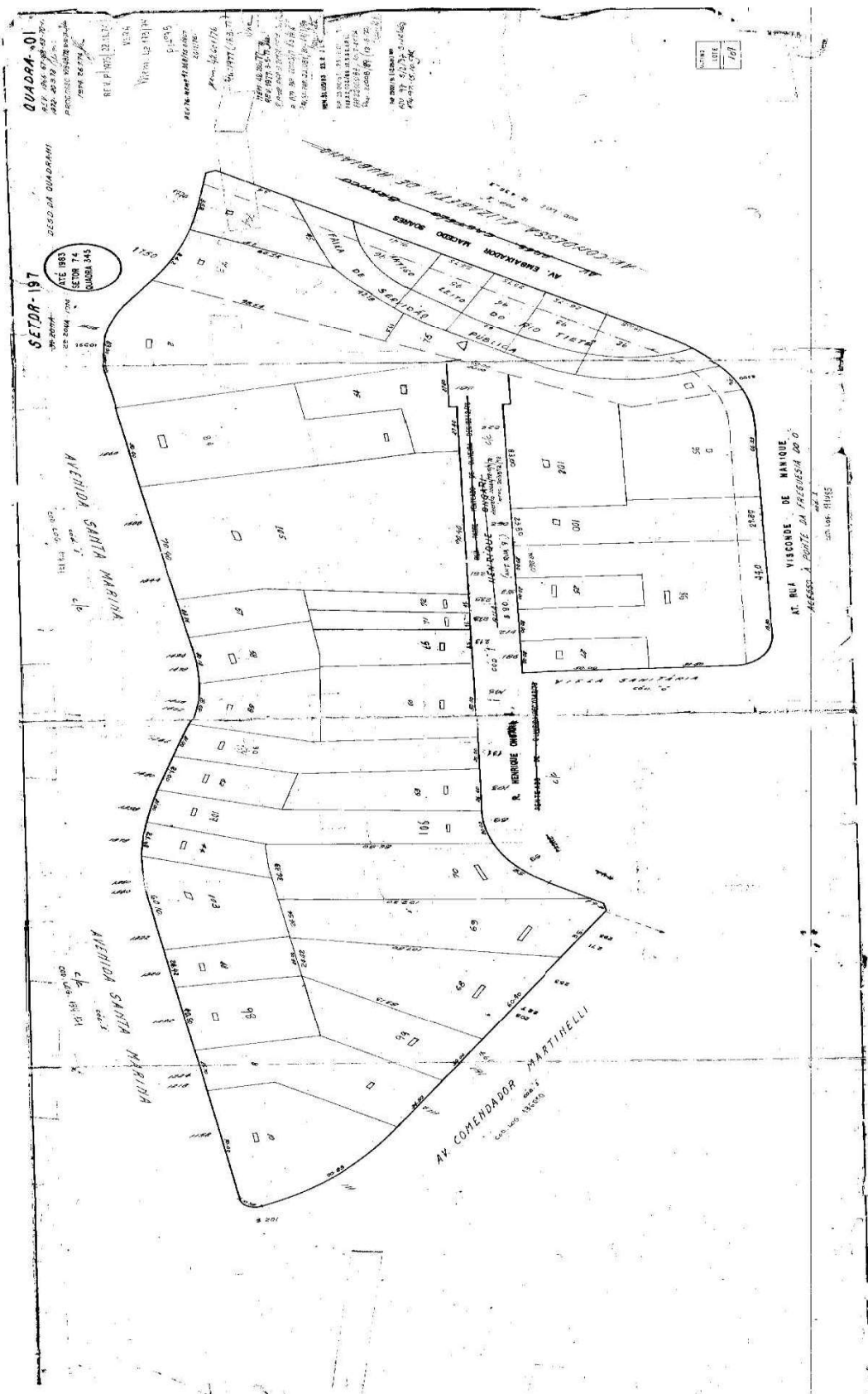
Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)*****PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS*****Imóvel avaliando:****- Avenida Santa Marina, 1588 -****Setor: 197 - Quadra: 001 - Zona: ZEM - I. F.: 1.115,00 / 19****M & A - Pesquisas de Mercado**
Tel. 3242-8464 / 3105-0960

M & A - Pesquisas de Mercado

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

(Sede Própria)



M & A - Pesquisas de Mercado

2

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

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0018

Data: 06/08/2019

Tipo : Apartamento
 Endereço : Avenida Santa Marina, 1588 - 5º andar
 Bairro : Agua Branca
 Setor : 197
 Quadra : 001

Zona : ZEM
 I.F. : 1.115,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 500.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

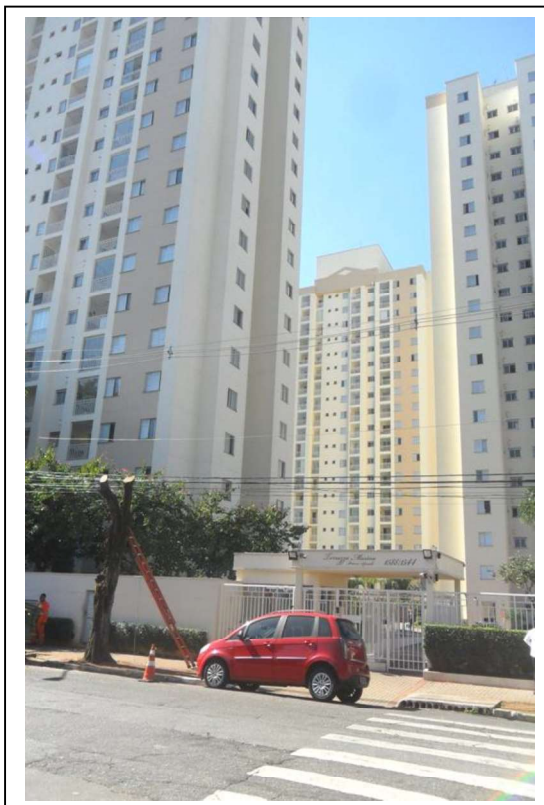
Padrão : AMe Idade : 8 anos
 Area Util : 69,00 Dormitórios : 2
 Area Garagem : 0,00 Suítes : 1
 Area Edícula : 0,00 Banheiros : 1
 Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 0
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1
 Salão de Festas: 1 Vagas Descobertas: 0
 Playground : 1 Piscinas : 1
 Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Brasil Brokers
 Endereço - Avenida Sumaré, 1700
 Contato - Sra. Claudia Fone: 2121-7244

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Terrazza Marina - 5º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 550,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

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

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0019

Data: 06/08/2019

Tipo : Apartamento
 Endereço : Avenida Santa Marina, 1588 - 16º andar
 Bairro : Agua Branca
 Setor : 197
 Quadra : 001

Zona : ZEM
 I.F. : 1.115,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 640.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

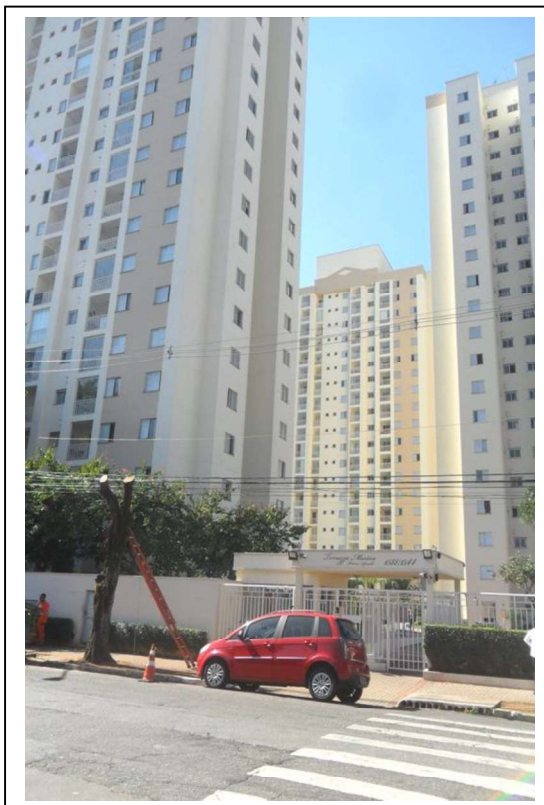
Padrão : AMe Idade : 8 anos
 Area Util : 65,00 Dormitórios : 2
 Area Garagem : 0,00 Suítes : 1
 Area Edícula : 0,00 Banheiros : 1
 Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 0
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 2
 Salão de Festas: 1 Vagas Descobertas: 0
 Playground : 1 Piscinas : 1
 Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Local Imóveis
 Endereço - Avenida Pedroso de Maorais, 2646
 Contato - Sra. Elaine Fone: 3677-0555

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Terrazza Marina - 16º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 550,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0020

Data: 06/08/2019

Tipo : Apartamento
 Endereço : Avenida Santa Marina, 1588 - 19º andar
 Bairro : Agua Branca
 Setor : 197 Zona : ZEM
 Quadra : 001 I.F. : 1.115,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 490.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

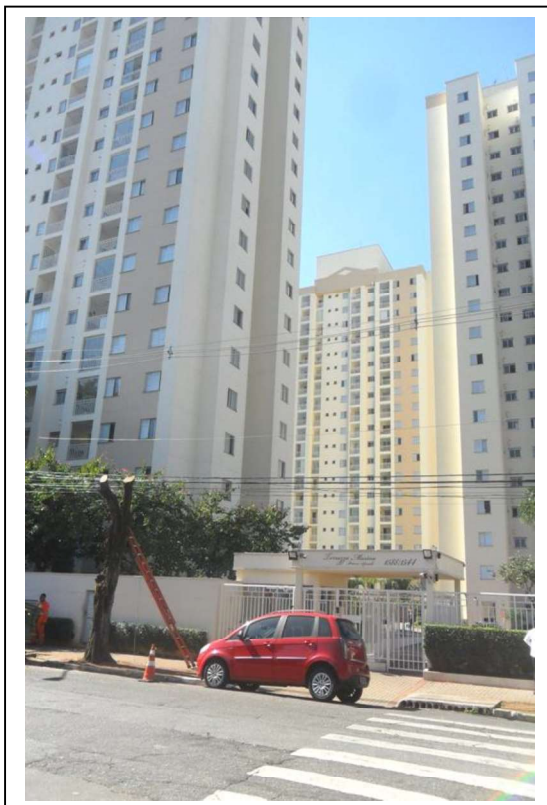
Padrão : AMe	Idade : 8 anos
Area Util : 65,00	Dormitórios : 2
Area Garagem : 0,00	Suítes : 1
Area Edícula : 0,00	Banheiros : 1
Area Total : 1,00	Dorm. Empregada : 0
Area Comum : 0,00	Vagas Cobertas : 1
Salão de Festas: 1	Vagas Descobertas: 0
Playground : 1	Piscinas : 1
	Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo
 Endereço - No local
 Contato - Sr. Anderson Fone: 97592-0041

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Terrazza Marina - 19º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 550,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

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

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0021

Data: 06/08/2019

Tipo : Apartamento
 Endereço : Avenida Santa Marina, 1588 - 5º andar
 Bairro : Agua Branca
 Setor : 197
 Quadra : 001

Zona : ZEM
 I.F. : 1.115,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 520.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

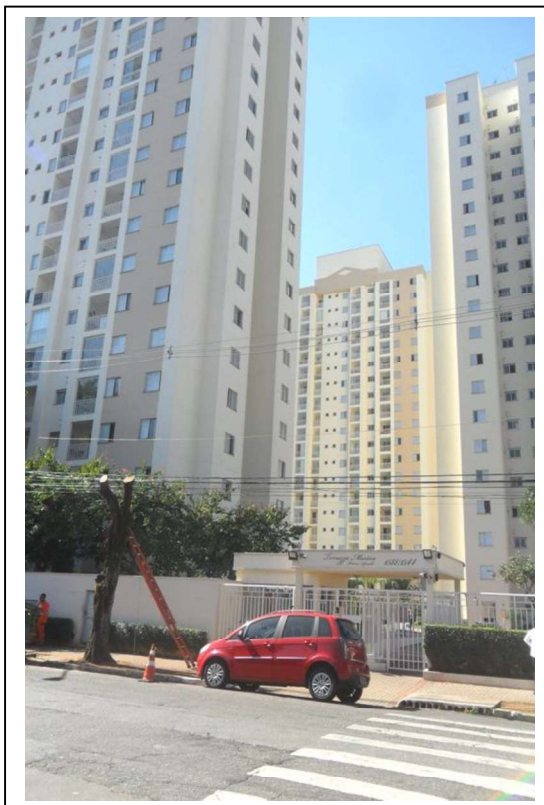
Padrão : AMe Idade : 8 anos
 Area Util : 64,00 Dormitórios : 2
 Area Garagem : 0,00 Suítes : 1
 Area Edícula : 0,00 Banheiros : 1
 Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 0
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1
 Salão de Festas : 1 Vagas Descobertas : 0
 Playground : 1 Piscinas : 1
 Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Império Real
 Endereço - Rua Clélia, 2145 - cjto. 72
 Contato - Sr. Adriano Fone: 3647-9023

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Terrazza Marina - 5º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 550,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

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

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0022

Data: 06/08/2019

Tipo : Apartamento
 Endereço : Avenida Santa Marina, 1588 - 4º andar
 Bairro : Agua Branca
 Setor : 197
 Quadra : 001

Zona : ZEM
 I.F. : 1.115,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 508.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe Idade : 8 anos
 Area Util : 64,00 Dormitórios : 2
 Area Garagem : 0,00 Suítes : 1
 Area Edícula : 0,00 Banheiros : 1
 Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 0
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1
 Salão de Festas: 1 Vagas Descobertas: 0
 Playground : 1 Piscinas : 1
 Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Império Real
 Endereço - Rua Clélia, 2145 - cjto. 72
 Contato - Sr. Adriano Fone: 3647-9023

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Terrazza Marina - 4º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 550,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

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

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0023

Data: 06/08/2019

Tipo : Apartamento
 Endereço : Avenida Santa Marina, 1588 - 8º andar
 Bairro : Agua Branca
 Setor : 197 Zona : ZEM
 Quadra : 001 I.F. : 1.115,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 470.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 8 anos
Area Util	: 65,00	Dormitórios	: 2
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 2
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Império Real
 Endereço - Rua Clélia, 2145 - cjto. 72
 Contato - Sr. Adriano Fone: 3647-9023

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Terrazza Marina - 8º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 550,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

8

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0024

Data: 06/08/2019

Tipo : Apartamento
 Endereço : Avenida Santa Marina, 1588 - 13º andar
 Bairro : Agua Branca
 Setor : 197 Zona : ZEM
 Quadra : 001 I.F. : 1.115,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 480.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 8 anos
Area Util	: 64,00	Dormitórios	: 2
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Império Real
 Endereço - Rua Clélia, 2145 - cjto. 72
 Contato - Sr. Adriano Fone: 3647-9023

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Terrazza Marina - 13º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 550,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

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

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0025

Data: 06/08/2019

Tipo : Apartamento
 Endereço : Avenida Santa Marina, 1588 - 12º andar
 Bairro : Agua Branca
 Setor : 197
 Quadra : 001

Zona : ZEM
 I.F. : 1.115,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 630.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

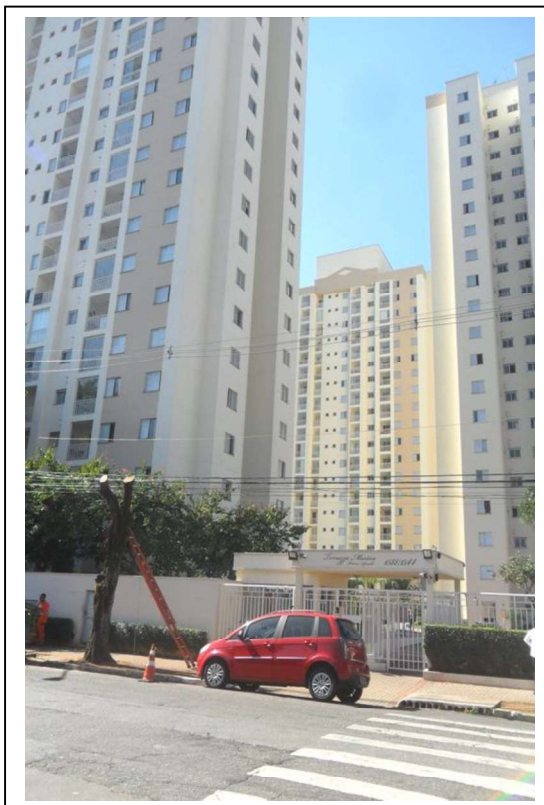
Padrão	: AMe	Idade	: 8 anos
Area Util	: 65,00	Dormitórios	: 2
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 2
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Local Imóveis
 Endereço - Avenida Pedroso de Moraes, 2646
 Contato - Sra. Elaine Fone: 3677-0555

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Terrazza Marina - 12º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 550,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

10

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

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0026

Data: 06/08/2019

Tipo : Apartamento
 Endereço : Avenida Santa Marina, 1588 - 11º andar
 Bairro : Agua Branca
 Setor : 197
 Quadra : 001
 Zona : ZEM
 I.F. : 1.115,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 530.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 8 anos
Area Util	: 65,00	Dormitórios	: 2
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 2
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - LS Prado Imóveis
 Endereço - Rua Dr. Alfredo de Castro, 200
 Contato - Sr. Pedro Fone: 3881-8118

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Terrazza Marina - 11º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 550,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

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

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0027

Data: 06/08/2019

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Francisco Luiz de Souza Júnior, 350 - 6º andar
 Bairro : Agua Branca
 Setor : 197 Zona : ZM
 Quadra : 006 I.F. : 1.295,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 449.800,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 7 anos
Area Util	: 70,00	Dormitórios	: 2
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Auxiliadora Predial Imóveis

Endereço - Rua Turiassú, 1849

Contato - Sr. Gilberto

Fone: 3796-3000

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Jardim das Azaléias - 6º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 06 aptos./andar - Condomínio = R\$ 529,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

12

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

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0028

Data: 06/08/2019

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Francisco Luiz de Souza Júnior, 350 - 12º andar
 Bairro : Agua Branca
 Setor : 197 Zona : ZM
 Quadra : 006 I.F. : 1.295,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 529.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 7 anos
Area Util	: 70,00	Dormitórios	: 3
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo

Endereço - No local

Contato - Sr. Ronaldo

Fone: 97213-5641

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Jardim das Azaléias - 12º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 06 aptos./andar - Condomínio = R\$ 530,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

13

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0029

Data: 06/08/2019

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Francisco Luiz de Souza Júnior, 350 - 2º andar
 Bairro : Agua Branca
 Setor : 197 Zona : ZM
 Quadra : 006 I.F. : 1.295,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 549.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 7 anos
Area Util	: 70,00	Dormitórios	: 3
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo
 Endereço - No local
 Contato - Sr. Ronaldo

Fone: 97213-5641

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Jardim das Azaléias - 2º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 06 aptos./andar - Condomínio = R\$ 530,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0030 Data: 06/08/2019

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Francisco Luiz de Souza Júnior, 328 - 5º andar
 Bairro : Agua Branca
 Setor : 197 Zona : ZM
 Quadra : 006 I.F. : 1.295,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 300.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

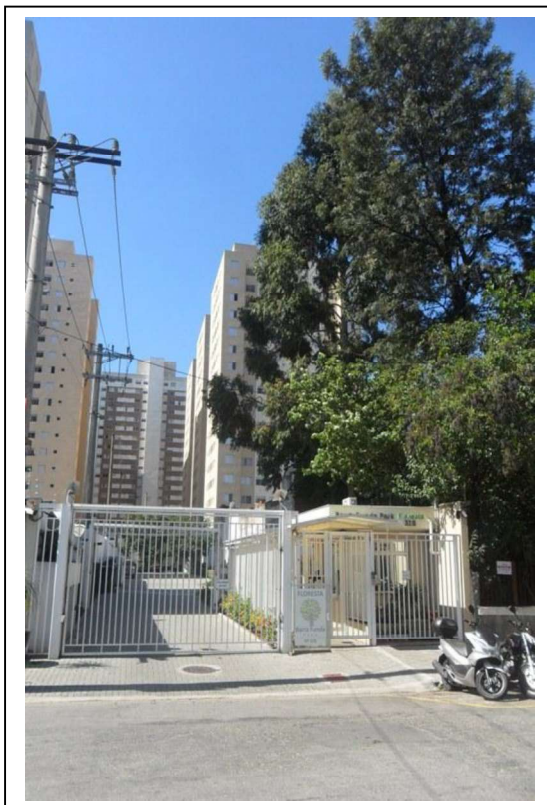
Padrão	: AMe	Idade	: 7 anos
Area Util	: 44,00	Dormitórios	: 2
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 0
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Exx House Imóveis
 Endereço - Rua Américo Brasiliense, 1490 - cjto. 38
 Contato - Sr. Lombart Fone: 5184-2259

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Floresta - 5º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 06 aptos./andar - Condomínio = R\$ 375,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

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

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0031

Data: 06/08/2019

Tipo : Apartamento
 Endereço : Avenida Marquês de São Vicente, 2898 - 9º andar
 Bairro : Água Branca
 Setor : 197 Zona : ZM
 Quadra : 006 I.F. : 1.904,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 620.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 6 anos
Area Util	: 70,00	Dormitórios	: 2
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretora autônoma

Endereço - No local

Contato - Sra. Valeska

Fone: 3992-7046

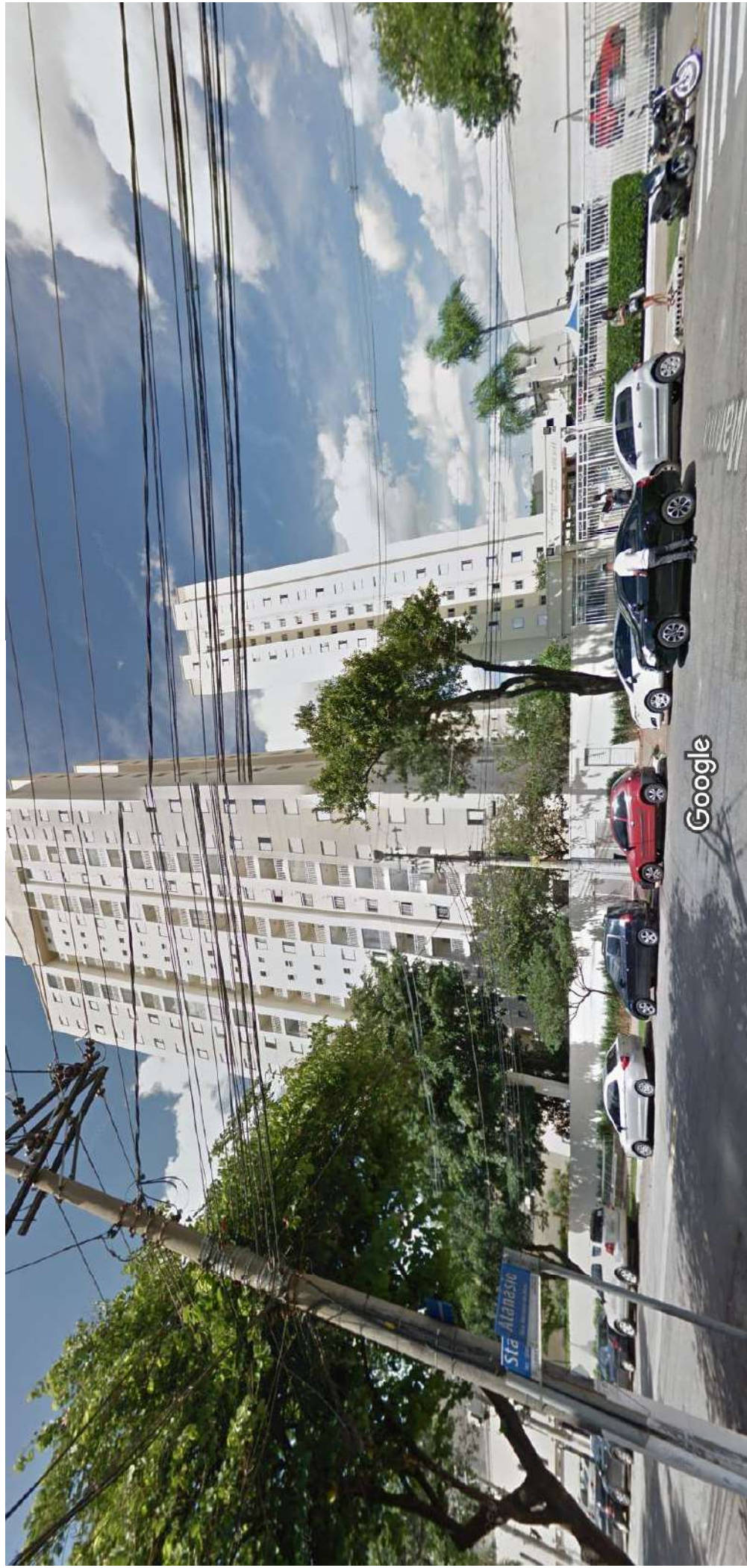
OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Jardim dos Girassóis - 9º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 06 aptos./andar - Condomínio = R\$ 470,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



ANEXO -3

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

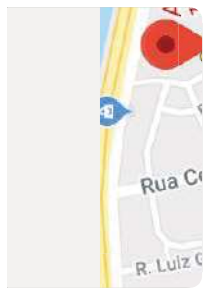


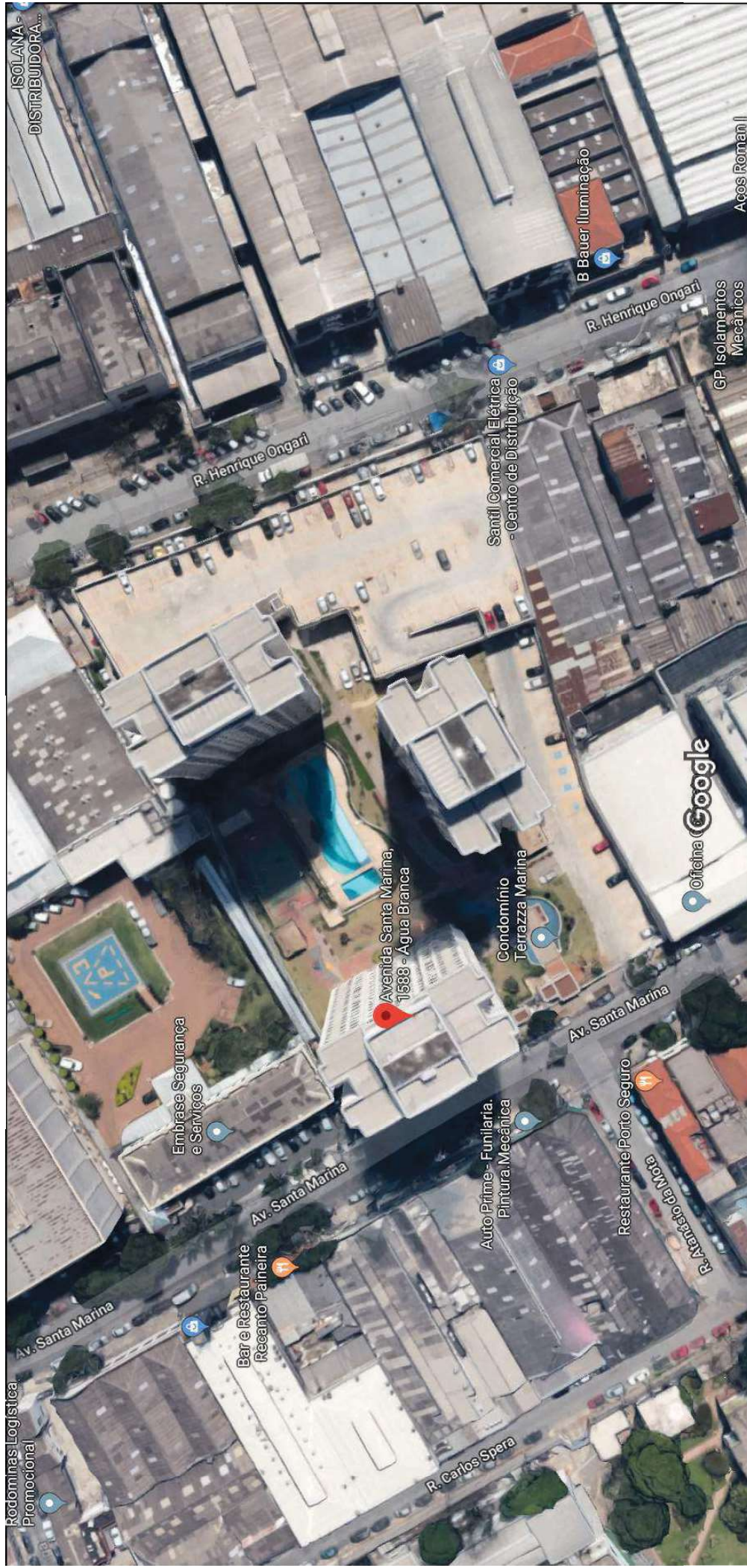
São Paulo



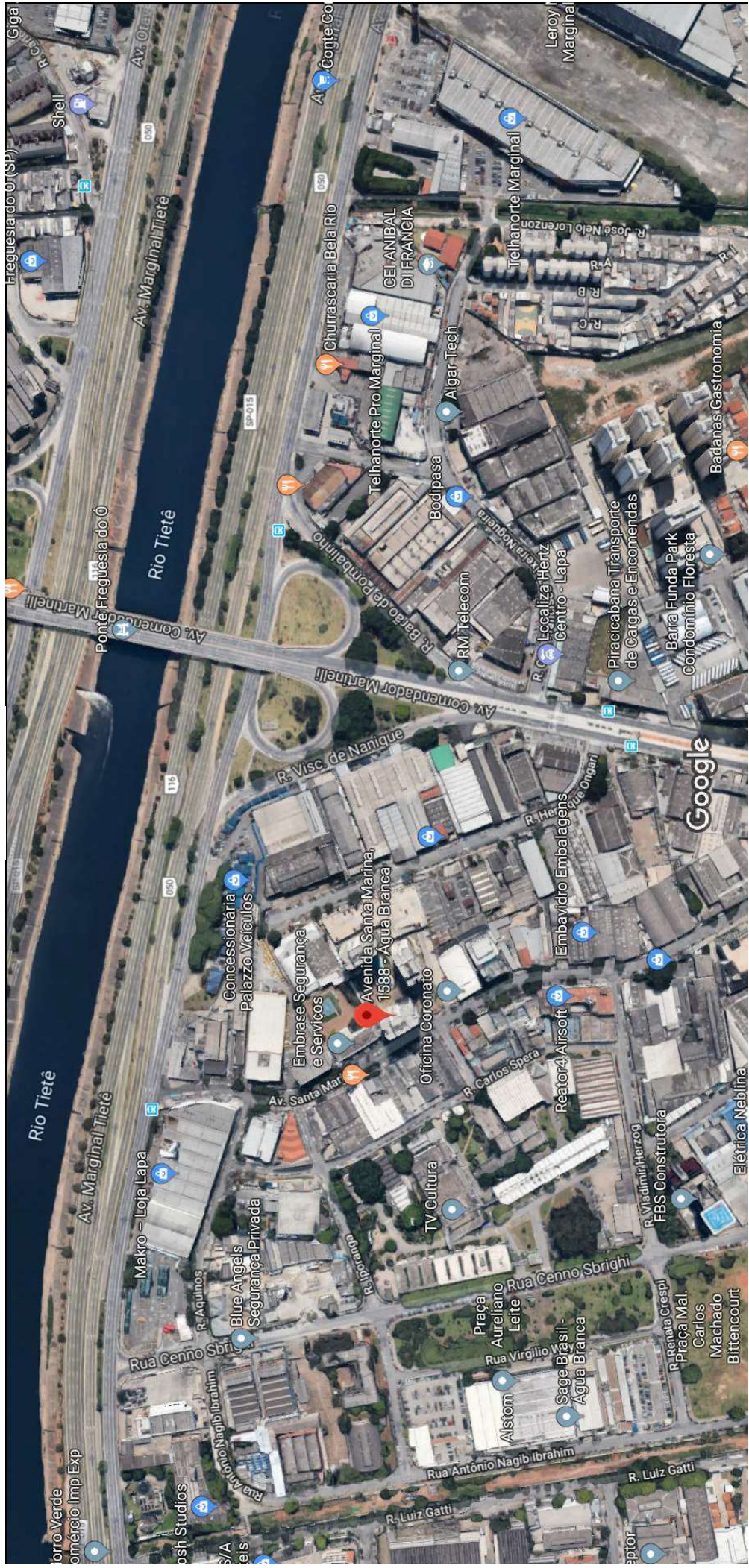
Street View - Jan 2018

Captura da imagem: jan 2018 © 2019 Google





Google Maps Av. Santa Marina, 1588 - Água Branca



Imagens ©2019 Google, Dados do mapa ©2019 100 m

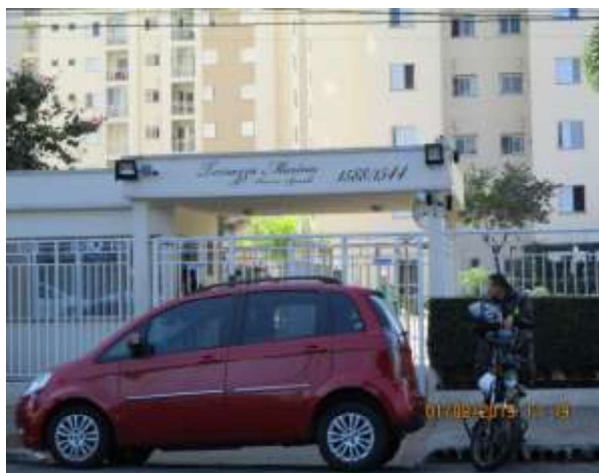
ANEXO -4

FOTOS DO CONDOMINIO

**CONDOMINIO TERRAZA MARINA
RESERVA SPECIALE**

Avenida Santa Marina, nº 1544/1588,
CEP: 05036-001

Vista entrada/ Portaria



FACHADA LADO ESQUERDO





VISTA DO ESTACIONAMENTO PARA 3 TORRES



VISTA PARA O ESTACIONAMENTO COBERTO



ESTACIONAMENTO DESCOBERTO



ESTACIONAMENTO COBERTO



Bloco do Apto avaliado



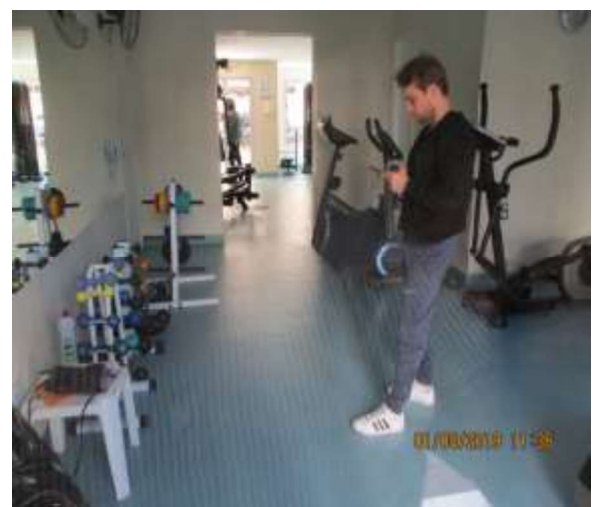
Piscina



ACESSO AO ESTACIONAMENTO SUPERIOR



Academia



Quadra poliesportiva



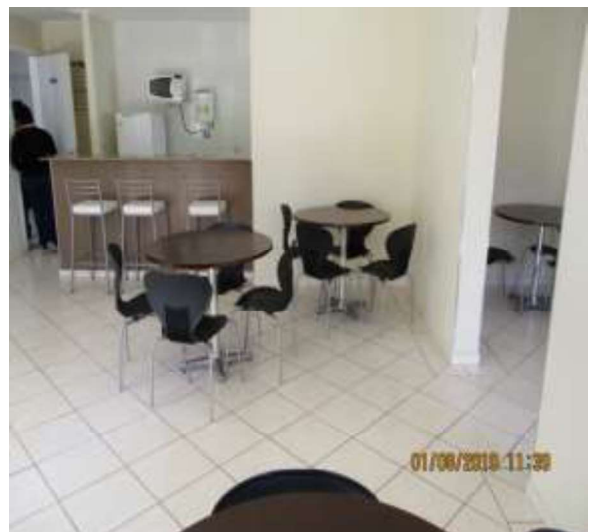
Play Ground



Churrasqueira



Salão de Festa



Salão de Festa



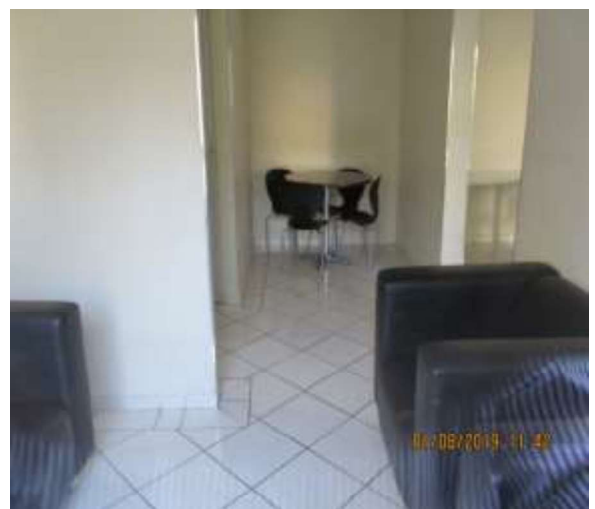
CHURRASQUERIA



Espaço Gourmet



SALA DE LEITURA



Sala de jogos



Apto Semelhante ao avaliado



Cozinha



Sala



Área de serviço



Hall de distribuição



Sala com acesso a sacada



Dormitório



Sacada



Banheiro



Suite



BANHEIRO DA SUITE



ANEXO -5

ESCRITURA DO APTO CERTIDÃO IPTU 2011

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo
São Paulo, 15 de junho de 2011

matrícula
126.298

ficha
01

Imóvel: O APARTAMENTO nº 72, localizado no 7º pavimento da Torre 2 do Condomínio "TERRAZZA MARINA RESERVA SPECIALE", à Avenida SANTA MARINA, nº 1.588, no 14º subdistrito, Lapa, com a área privativa de 64,5300m², área comum de 46,1670m², incluindo a correspondente a 1 vaga na garagem localizada no térreo do condomínio, térreo da torre de garagens e sobrosolos, área total de 110,6970m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0028550 no terreno objeto da matrícula nº 118.524, na qual sob nº 807 foi registrada a instituição e especificação do referido condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 11.341 no Livro 3-Auxiliar desta Serventia.

Contribuinte: 197.001.0105-2, em área maior.

Titulares de Direitos de Fiduciante: **GHISLAINE ZELENKOVAS GOMES DA SILVA**, RG nº 25.809.176-9 SSP-SP, CPF nº 281.131.788-05, professora, e seu marido **FABIO HENRIQUE DE OLIVEIRA**, RG nº 24.723.017-0 SSP-SP, CPF nº 295.933.978-92, administrador, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Av. Pompeia, 249, apto 24, cidade de São Paulo.

Registro anterior: R.206/118.524 de 16 de março de 2010, desta Serventia.

O Oficial :



Flaviano Galhardo

* * *

Av.1 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 15 de junho de 2011

Conforme R.207/118.524 de 16 de março de 2010, **GHISLAINE ZELENKOVAS GOMES DA SILVA** e seu marido **FABIO HENRIQUE DE OLIVEIRA**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia do financiamento no valor de R\$155.000,00, a ser pago em 360 prestações mensais e sucessivas, no valor inicial de R\$1.790,95, nelas incluídos juros às taxas anuais nominal de 10,0262% e efetiva de 10,5000%, os prêmios de seguros e a Taxa de Administração, vencendo-se a primeira em 23/01/2010. Aplicar-se-ão as taxas de juros reduzidas nominal de 9,5690% e efetiva de 10,0000%, ao ano, enquanto os devedores mantiverem-se adimplentes e optando pelo débito do encargo mensal em conta corrente. É concedido um redutor adicional às taxas de juros retro mencionadas, no caso de os devedores possuírem, na data da contratação do instrumento, conta corrente na Caixa com crédito rotativo - CROT, bem como cartão de crédito na forma especificada no título, passando a ser nominal de 9,1098% e efetiva de 9,5001%, ao ano. O saldo devedor será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura do

Continua no verso

matrícula
126.298

ficha
01
verso

instrumento, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança. Constan do título multa e outras condições. (Enquadramento da operação: SFH).

Escrevente autorizada(o):

Renata Maria Pucci Anawate

Renata Maria Pucci Anawate

* * *

 **OFICIAL**
de Registro de Imóveis
Comarca da Capital do Estado de São Paulo

Pedido nº 297451

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 126298, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 e retrata a situação do registro até o último dia útil anterior à data de expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.

Número do último ato praticado nesta matrícula: 1.

São Paulo, 05 de março de 2015.

Claudineia Domingos da Costa, Escrevente. *[Signature]*

Oficial: R\$ 25,37	Estado: R\$ 7,21	ispesp: R\$ 5,34	Reg. Civil: R\$ 1,34	Trib. Just.: R\$ 1,34	Total: R\$ 40,60
-----------------------	---------------------	---------------------	-------------------------	--------------------------	----------------------------

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição
Rua Cardeal Arcoverde, 1749-1º andar, Bl.A-Pinheiros, Cep. 05407-002-Tel/Fax:3813-2044.

O 13º subdistrito, BUTANTÁ, pertenceu a esta Serventia de 07/10/1939 a 11/08/1976, quando passou a pertencer ao 18º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro. - O 14º subdistrito, LAPA, pertence a esta Serventia desde 07/10/1939, tendo antes pertencido ao 2º Registro (de 24/12/1912 a 28/12/1925 e de 15/05/1939 a 06/10/1939), 4º Registro (de 09/12/1925 a 25/12/1927) e 5º Registro (de 26/12/1927 a 14/05/1939). - O 39º subdistrito, VILA MADALENA, criado em 01/01/1949, pertence desde essa data a esta Serventia. Foi constituído com áreas do 13º subdistrito (Butantã) e do 14º subdistrito (Lapa). - O 45º subdistrito, PINHEIROS, criado pela Lei 8.050/63, que entrou em vigor no dia 01/01/1964, pertence a esta Serventia desde a data de sua criação. Foi constituído com áreas do 14º subdistrito (Lapa), do 13º subdistrito (Butantã) e do 20º subdistrito (Jardim América) que pertence ao 13º Registro.

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2011

Cadastro do Imóvel: 197.001.0105-2

Local do Imóvel:

AV SANTA MARINA, 1544 - 1588
LAPA CEP 05036-001
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DR EDUARDO DE SOUZA ARANHA, 387 - 11 ANDAR
VILA NOVA CONCEICAO SAO PAULO CEP 04543-121

Contribuinte(s):

CNPJ 08.661.453/0001-70 GOLD HAVAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIS SPE LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	9.750	Testada (m):	160,45
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	9.750		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	6.780	Padrão da construção:	5-D
Área ocupada pela construção (m²):	6.067	Uso: indústria	
Ano da construção corrigido:	1982		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	444,00
- da construção:	849,00

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

- da área incorporada:	3.534.629,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	4.086.917,00
Base de cálculo do IPTU:	7.621.546,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2011.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/11/2019, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 06/08/2019
Número do Documento: 2.2019.001613374-2
Solicitante: MARIO LUCIO DE SOUZA (CPF 684.858.088-00)

ANEXO -6
ART/CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
Localizador: LC26581552

1. Responsável Técnico

CLAUDIO GARCIA GOMES

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2603377230**

Registro: **0600439646-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **TERRAZA MARINA RESERVA SPECIALE**

Endereço: **Avenida SANTA MARINA**

Complemento:

Cidade: **São Paulo**

Contrato:

Valor: R\$ **4.700,00**

Ação Institucional:

CPF/CNPJ: **14.127.454/0001-32**

Nº: **1588**

Bairro: **ÁGUA BRANCA**

UF: **SP**

CEP: **05036-001**

Vinculada à Art nº:

Celebrado em: **12/08/2019**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida SANTA MARINA**

Complemento: **APTO 72 BLOCO 02**

Cidade: **São Paulo**

Data de Início: **12/08/2019**

Previsão de Término: **11/09/2019**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Proprietário: **GHISLAINE ZELENKOVAS GOMES DA SILVA**

Nº: **1588**

Bairro: **ÁGUA BRANCA**

UF: **SP**

CEP: **05036-001**

Código:

CPF/CNPJ: **281.131.788-05**

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Laudo

Edificação

Quantidade

Unidade

20,00000

hora

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

5. Observações

LAUDO TÉCNICO 1º VARA CIVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA - SP - PROCESSO Nº 1003483-87.2015.8.26.0004- REQUERENTE: TERRAZA MARINA RESERVA SPECIALE X REQUERIDO GHISLAINE ZELENKOVAS GOMES DA SILVA

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

31 - JUNDIAÍ - ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS DE JUNDIAÍ

Impresso em: 12/08/2019 15:32:37

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO GARCIA GOMES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2019 às 15:42, sob o número WLAP19701246608. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003483-87.2015.8.26.0004 e código 9E3417C.

INSTRUÇÕES:**CREASP: 0600439646****Nome: CLAUDIO GARCIA GOMES****- BOLETOS EMITIDOS APOS AS 22H, PAGAR APOS AS 8H DO DIA UTIL SEGUINTE.****A quitacao do titulo ocorrera apos a compensacao bancaria.****Deposito/transferecia nao serao aceitos para quitacao.****Pagamento a menor implica inadimplencia.****Nao pagar apos o vencimento.****Contratante: TERRAZA MARINA RESERVA SPECIALE****CNPJ: 14.127.454/0001-32****Clique aqui e pague este boleto através do Auto Atendimento Pessoa Física.****Clique aqui e pague este boleto através do Auto Atendimento Pessoa Jurídica.**

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL	001-9	00190.00009 02802.723011 91021.531172 5 79880000008596		
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço				
CLAUDIO GARCIA GOMES CPF/CNPJ: 707.549.938-68				
RUA: ALBERTO DA COSTA 395, JUNDIAI -SP CEP:13208550				
Sacador/Avalista				
Nosso-Número		Nr. Documento		Data de Vencimento
28027230191021531		28027230191021531		21/08/2019
Valor do Documento			(=) Valor Pago	
85,96				
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço				
CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO E CPF/CNPJ: 60.985.017/0001-77				
AV BRIG FARIA LIMA 1059 9 ANDAR , SAO PAULO - SP CEP: 1452002				
Agência/Código do Beneficiário			Autenticação Mecânica	
1897-0 / 401783-8				

BANCO DO BRASIL	001-9	00190.00009 02802.723011 91021.531172 5 79880000008596		
Local de Pagamento				
PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO				
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ				
CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO E CPF/CNPJ: 60.985.017/0001-77				
Data do Documento		Espécie DOC		Aceite
12/08/2019		DS		N
Uso do Banco		Espécie		Data do Processamento
28027230191021531		R\$		12/08/2019
Nosso-Número			(-) Valor do Documento	
28027230191021531			85,96	
Informações de Responsabilidade do Beneficiário				
CREASP: 0600439646 Nome: CLAUDIO GARCIA GOMES - BOLETOS EMITIDOS APOS AS 22 H, PAGAR APOS AS 8H DO DIA UTIL SEGUINTE. A quitacao do titulo ocorrera apos a compensacao bancaria. Deposito/transferecia nao serao aceitos para quitacao. Pagamento a menor implica inadimplencia. Nao pagar apos o vencimento. Contratante: TERRAZA MARINA RESERVA SPECIALE CNPJ: 14.127.454/0001-32				
(-) Desconto/Abatimento				
(+ Juros/Multa				
(-) Valor Cobrado				

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço
 CLAUDIO GARCIA GOMES CPF/CNPJ: 707.549.938-68
 RUA: ALBERTO DA COSTA 395,
 JUNDIAI-SP CEP:13208550

Código de Baixa

Autenticação Mecânica

- Ficha de Compensação





Comprovante de Pagamento de Boleto

Via Internet Banking CAIXA

Banco Recebedor:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Pagador Final / Efetivo	
CPF/CNPJ:	707.549.938-68
Nome:	CLAUDIO GARCIA GOMES
Conta de débito:	0316 / 001 / 00049333-0

Representação numérica do código de barras:	00190.00009 02802.723011 91021.531172 5 798800000008596
Instituição Emissora - Nome do Banco:	BANCO DO BRASIL S/A
Código do Banco:	001
Beneficiário original / Cedente	
Nome Fantasia:	CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO E
Nome/Razão Social:	CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO EST S PAULO
CPF/CNPJ:	60.985.017/0001-77
Beneficiário Final	
Nome/Razão Social:	CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO EST S PAULO
CPF/CNPJ:	60.985.017/0001-77
Pagador Sacado	
Nome/Razão Social:	CLAUDIO GARCIA GOMES
CPF/CNPJ:	707.549.938-68
Pagador Final - Correntista	
Nome/Razão Social:	CLAUDIO GARCIA GOMES
CPF/CNPJ:	707.549.938-68

Data do Vencimento:	21/08/2019
Data de Efetivação / Agendamento:	12/08/2019
Valor Nominal do Boleto:	85,96
Juros (R\$):	0,00
IOF (R\$):	0,00
Multa (R\$):	0,00
Desconto (R\$):	0,00
Abatimento (R\$):	0,00
Valor Calculado (R\$):	85,96
Valor Pago (R\$):	85,96
Identificação do Pagamento:	TERRAZZA

Data/hora da operação: 12/08/2019 15:36:21

fls. 264

Código da operação: 024066119

Chave de segurança: TPL7KCXU5HGPW7QJ

Operação realizada com sucesso conforme as informações fornecidas pelo cliente.

SAC CAIXA: 0800 726 0101

Pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492

Ouvidoria: 0800 725 7474

Help Desk CAIXA: 0800 726 0104