

LAUDO TÉCNICO

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

PROCESSO N.º 0009990-57.2010.8.26.0004
Assunto: Despesas Condominiais

Requerente: Condomínio Edifício Parque Residencial Santa
Mônica.
Requerido : MÔNICA MATHEUS SILVA

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de **PROCEDIMENTO ORDINÁRIO DE AÇÃO DE COBRANÇA CONDOMINIAIS**, em que figura como **Requerente Condomínio Edifício Parque Residencial Santa Mônica**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 65.522.021/0001-12, situado à Avenida Santa Mônica, 593, Jardim Santa Mônica, São Paulo/SP, CEP 05.171-900, neste ato representado por seu síndico Sr. Carlos Fernando de Souza, brasileiro, portador do RG nº 25.121.994-X – SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 140.743.728-35, residente e domiciliado no endereço acima apto 8- Bloco 08, em face do **Requerido MÔNICA MATHEUS SILVA**, de qualificação ignorada, residente domiciliada nesta Capital na Avenida Santa Monica nº 593, Apto 37, Bloco 09, Pirituba – CEP 05171-900.

324

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

METODOLOGIA

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 - IMÓVEL

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

16º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SÃO PAULO
Matricula nº 85.100 ficha 1

São Paulo, 13 de março de 1.992.

"APARTAMENTO nº 37, do tipo "B", localizado no 3º andar do Bloco "09" do CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL SANTA MÔNICA, situado à Avenida Santa Mônica, nº 593 no 31º Subdistrito-Pirituba, com a área útil de 55,61m²; a área de uso comum de 7,586m²; e a área total de 63,196m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,1203%, cabendo-lhe uma vaga indeterminada em estacionamento descoberto do condomínio; correspondendo ao respectivo bloco, a fração ideal de 1,8905%."

PROPRIETÁRIO: CLARA IURI KOMINANI
Contribuinte: 124.084.0484-2

Obs: Na Prefeitura Municipal de São Paulo, consta 2 contribuintes de números diferentes mais no mesmo endereço do imóvel avaliado-

Contribuinte nº 124.084.0484-2 na Av. Santa Monica, 593=Apto 37 e VG,Bloco 09-Proprietário Clara Iuri Kominani

Contribuinte nº 124.084.0445-1 na Av. Santa Monica, 593=Apto 37 e VG,Bloco 09-Proprietário Claudia Roberta Sabadini

Na Prefeitura Municipal de São Paulo consta:
IPTU de 2019

Nº do Contribuinte: 124.084.0484-2
Contribuinte : CLARA IURI HOMINANI
Local do Imóvel: AV. SANTA MÔNICA, 593- AP
37 E VG – BLOCO 09 – CEP:
05171-000
Área do Terreno : 50.841,00 m²
Fração Ideal: 0,0012
Área Construída : 64,00m²
Ano da Construção: 1991
Valor Venal: R\$ 84.503,00

III - VISTORIA

Após analisar os autos e estudá-lo, o PERITO JUDICIAL, solicitou uma pesquisa Imobiliária junto a M & A – Pesquisas de Mercado, para que apresentassem valores dos imóveis semelhantes e próximos do objeto avaliado.

O Perito no dia 11 de julho de 2019, numa quinta-feira, na parte da manhã, dirigiu-se ao local do respectivo imóvel, sito na Avenida Santa Mônica nº 593, bloco 09 - apartamento 37 do Tipo “B”, Pirituba - Capital/SP., para realizar a vistoria.

Foi recepcionado pelo responsável na Administração do condomínio, que disponibilizou um segurança para acompanhar até o apartamento a ser vistoriado.

A proprietária do imóvel não se encontrava no local.

Foi permitido que o Perito Judicial entrasse em outro apartamento semelhante ao avaliado e fotografasse todos os cômodos.

Trata-se de um apartamento situado no "**EDIFÍCIO SANTA MONICA**" com aparência aproximada de **28 anos** de construção, em regular estado de conservação, com pintura externa em látex

O apartamento possui uma vaga de garagem descoberta na parte de arruamento do condomínio.

O apartamento 37, encontra-se localizado no 3º andar, do Bloco 09, com 2 dormitórios, um banheiro social, uma sala de estar conjugada com uma sala de jantar, cozinha, área de serviço.

O Bloco 09 possui 6 andares de apartamentos e sem elevadores.

Conjunto habitacional de apartamentos populares.

O condomínio é atendido por todos os tipos de serviços públicos, como asfalto, guia e sarjetas, rede de água e esgoto, correio, energia elétrica, coleta de lixo, rede telefônica e próximo de escolas.

Foram feitas as pesquisas, próximo ao local com o levantamento de preços de vários outros imóveis, e também foram constados os melhoramentos que circundam o imóvel a ser avaliado, como pavimentação, luz, água, esgoto, telefone, iluminação, coleta de lixo, comércio, assistência médica, bancos, correios e escolas.

IV - CONCLUSÃO

O imóvel na Avenida Santa Mônica nº 593, Bloco 09 - apartamento 37 do Tipo "B", Pirituba - Capital/SP.,

Após a avaliação, o Perito chegou à seguinte conclusão:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO APARTAMENTO com 1 vaga garagem descoberta

R\$ 240.000,00

(duzentos e quarenta mil reais)

V - ENCERRAMENTO

Contém o presente Laudo Técnico, seis (6) folhas impressas de um só lado, com esta última datada e assinada, inclusas ainda anexos.

São Paulo, 16 de julho de 2019.



ENG. 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 Imóvel
- 5 - Escritura do Imóvel
IPTU/SP
- 6 - ART - CREA/SP

ANEXO -1

CALCULO DO VALOR DO IMÓVEL

334

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

PROCESSO N.º 0009990-57.2010.8.26.0004
Assunto: Despesas Condominiais

Requerente : Condomínio Edifício Parque Residencial Santa
Mônica.

Requerido : MÔNICA MATHEUS 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	P - padrão
Au - Área útil	Va - Valor do imóvel
V - Valor do m2 homogeneizado	

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 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 dos 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 do pesquisado : 28 anos

IF = 429,00

Padrão do pesquisado: Pp = 2,50

Kd do pesquisado: 0,498

PESQUISA N.º 02

Valor do Apto : R\$ 225.000,00

Idade pesquisa : 28 anos

Au = 60,00 m²

IF – 429,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,498

$$V = \left(\frac{225.000,00}{60,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,498}{0,498}} \right) \times 0,95 \times \frac{429,00}{429,00} = \text{R\$ } 3.562,50/ \text{ m}^2$$

PESQUISA N.º 03

Valor do Apto : R\$ 220.000,00

Au = 59,00 m²

Padrão da pesquisa : 2,50

$$V = \left(\frac{220.000,00}{59,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,498}{0,498}} \right) \times 0,95 \times$$

Idade pesquisa : 28 anos

IF - 429,00

Kd pesquisa : 0,498

$$\frac{429,00}{429,00} = \text{R\$ } 3.542,37/\text{ m}^2$$

PESQUISA N.º 04

Valor do Apto : R\$ 235.000,00

Au = 62,00 m²

Padrão da pesquisa : 2,50

$$V = \left(\frac{235.000,00}{62,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,498}{0,498}} \right) \times 0,95 \times$$

Idade pesquisa : 28 anos

IF - 429,00

Kd pesquisa : 0,498

$$\frac{429,00}{429,00} = \text{R\$ } 3.600,80/\text{ m}^2$$

PESQUISA N.º 05

Valor do Apto : R\$ 210.000,00

Au = 55,00 m²

Padrão da pesquisa : 2,50

$$V = \left(\frac{210.000,00}{55,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,498}{0,498}} \right) \times 0,95 \times$$

Idade pesquisa : 28 anos

IF - 429,00

Kd pesquisa : 0,498

$$\frac{429,00}{429,00} = \text{R\$ } 3.627,27/\text{ m}^2$$

PESQUISA N.º 06

Valor do Apto : R\$ 195.000,00

Au = 56,00 m²

Padrão da pesquisa : 2,50

$$V = \left(\frac{195.000,00}{56,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,498}{0,498}} \right) \times 0,95 \times$$

Idade pesquisa : 28 anos

IF - 429,00

Kd pesquisa : 0,498

$$\frac{429,00}{429,00} = \text{R\$ } 3.308,03/\text{ m}^2$$

PESQUISA N.º 07

Valor do Apto : R\$ 250.000,00

Au = 56,00 m²

Padrão da pesquisa : 2,50

$$V = \left(\frac{250.000,00}{56,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,498}{0,498}} \right) \times 0,95 \times$$

Idade pesquisa : 28 anos

IF - 429,00

Kd pesquisa : 0,498

$$\frac{429,00}{429,00} = \text{R\$ } 4.241,07/\text{ m}^2$$

PESQUISA N.º 08

Valor do Apto : R\$ 230.000,00

Au = 64,00 m²

Padrão da pesquisa : 2,50

$$V = \left(\frac{230.000,00}{64,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,498}{0,498}} \right) \times 0,95 \times$$

Idade pesquisa : 28 anos

IF - 429,00

Kd pesquisa : 0,498

$$\frac{429,00}{429,00} = \text{R\$ } 3.414,06/\text{ m}^2$$

PESQUISA N.º 09

Valor do Apto : R\$ 270.000,00

Au = 64,00 m²

Padrão da pesquisa : 2,50

$$V = \left(\frac{270.000,00}{64,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,498}{0,498}} \right) \times 0,95 \times$$

Idade pesquisa : 28 anos

IF - 429,00

Kd pesquisa 0,498

$$\frac{429,00}{429,00} = \text{R\$ } 4.007,81/\text{ m}^2$$

PESQUISA N.º 10

Valor do Apto : R\$ 250.000,00

Au = 62,00 m²

Padrão da pesquisa : 2,50

$$V = \left(\frac{250.000,00}{62,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,498}{0,498}} \right) \times 0,95 \times$$

Idade pesquisa : 28 anos

IF - 429,00

Kd pesquisa : 0,498

$$\frac{429,00}{429,00} = \text{R\$ } 3.830,64/\text{ m}^2$$

338

PESQUISA N.º 11

Valor do Apto : R\$ 240.000,00

Au = 63,00 m2

Padrão da pesquisa : 2,50

$$V = \left(\frac{240.000,00}{63,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,498}{0,498}} \right) \times 0,95 \times$$

Idade pesquisa : 28 anos

IF - 429,00

Kd pesquisa : 0,498

$$\frac{429,00}{429,00} = \text{R\$ } 3.619,04/ \text{ m}^2$$

PESQUISA N.º 12

Valor do Apto : R\$ 270.000,00

Au = 60,00 m2

Padrão da pesquisa : 2,50

$$V = \left(\frac{270.000,00}{60,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,498}{0,498}} \right) \times 0,95 \times$$

Idade pesquisa : 28 anos

IF - 429,00

Kd pesquisa : 0,498

$$\frac{429,00}{429,00} = \text{R\$ } 4.275,00/ \text{ m}^2$$

PESQUISA N.º 13

Valor do Apto : R\$ 225.000,00

Au = 56,00 m2

Padrão da pesquisa : 2,50

$$V = \left(\frac{225.000,00}{56,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,498}{0,498}} \right) \times 0,95 \times$$

Idade pesquisa : 28 anos

IF - 429,00

Kd pesquisa : 0,498

$$\frac{429,00}{429,00} = \text{R\$ } 3.816,96/ \text{ m}^2$$

PESQUISA N.º 14

Valor do Apto : R\$ 200.000,00

Au = 65,00 m2

Padrão da pesquisa : 2,50

$$V = \left(\frac{200.000,00}{65,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,498}{0,498}} \right) \times 0,95 \times$$

Idade pesquisa : 28 anos

IF - 429,00

Kd pesquisa : 0,498

$$\frac{429,00}{429,00} = \text{R\$ } 2.923,07/ \text{ m}^2$$

339

PESQUISA N.º 15

Valor do Apto : R\$ 260.000,00

Au = 65,00 m²

Padrão da pesquisa : 2,50

$$V = \left(\frac{260.000,0}{65,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,498}{0,498}} \right) \times 0,95 \times$$

Idade pesquisa : 28 anos

IF - 429,00

Kd pesquisa : 0,498

$$\frac{429,00}{429,00} = \text{R\$ } 3.800,00 / \text{ m}^2$$

Avaliação
Administ

PESQUISA N.º 16

Valor do Apto : R\$ 205.000,00

Au = 62,00 m²

Padrão da pesquisa : 2,50

$$V = \left(\frac{205.000,00}{62,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,498}{0,498}} \right) \times 0,95 \times$$

Idade pesquisa : 28 anos

IF - 429,00

Kd pesquisa : 0,498

$$\frac{429,00}{429,00} = \text{R\$ } 3.141,12 / \text{ m}^2$$

PESQUISA N.º 17

Valor do Apto : R\$ 330.000,00

Au = 57,00 m²

Padrão da pesquisa : 2,50

$$V = \left(\frac{330.000,00}{57,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,602}{0,498}} \right) \times 0,95 \times \frac{429,00}{562,00} = \text{R\$ } 3.473,09 / \text{ m}^2$$

Idade pesquisa : 21 anos

IF - 562,00

Kd pesquisa : 0,602

PESQUISA N.º 18

Eng.º: CLAUDIO GARCIA COMES
CREA 0600439944

340

Valor do Apto : R\$ 320.000,00

Au = 56,00 m2

Padrão da pesquisa : 2,50

Idade pesquisa : 20 anos

IF - 562,00

Kd pesquisa : 0,602

$$V = \left(\frac{320.000,00}{56,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,602}{0,498}} \right) \times 0,95 \times \frac{429,00}{562,00} = \text{R\$ } 3.427,99 / \text{ m}^2$$

PESQUISA N.º 19

Valor do Apto : R\$ 310.000,00

Au = 60,00 m2

Padrão da pesquisa : 2,50

Idade pesquisa : 13 anos

IF - 565,00

Kd pesquisa : 0,729

$$V = \left(\frac{310.000,00}{60,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,729}{0,498}} \right) \times 0,95 \times \frac{429,00}{565,00} = \text{R\$ } 2.545,92 / \text{ m}^2$$

PESQUISA N.º 20

Valor do Apto : R\$ 295.000,00

Au = 54,00 m2

Padrão da pesquisa : 2,50

Idade pesquisa : 23 anos

IF - 537,00

Kd pesquisa : 0,566

$$V = \left(\frac{295.000,00}{54,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,566}{0,498}} \right) \times 0,95 \times \frac{429,00}{537,00} = \text{R\$ } 3.647,94 / \text{ m}^2$$

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

02	
03	3.562,50
04	3.542,37
05	3.600,80
06	3.627,27
07	3.308,03
08	4.241,07
09	3.414,06
10	4.007,81
11	3.830,64
12	3.619,04
13	4.275,00
14	3.816,96
15	2.923,07
16	3.800,00
17	3.306,45
18	3.473,09
19	3.427,99
20	2.545,92
	3.647,94

=====

69.970,01

SOMA> R\$ 69.970,01

1º) média geral	-	3.682,64
limite inferior - 30%	-	2.577,84
limite superior + 30%	-	4.787,44

342

Valores Discrepantes (19)

2º) média geral

3.745,78

Valor do M² do apartamento = R\$ 3.750,00 / M2

VALOR DO APTO = 64,00 M2 X R\$ 3.750,00 = 240.000,00

VALOR DO APTO = R\$ 240.000,00

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO APARTAMENTO

R\$ 240.000,00

(duzentos e quarenta mil reais)

16/07/2019

ANEXO -2

PESQUISA - M&A PESQUISAS DE MERCADO

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)

0
344

PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS

Imóvel avaliando:

- Avenida Santa Mônica, 593 -

Setor: 124 - Quadra: 084 - Zona: ZM - I. F.: 429,00 / 19



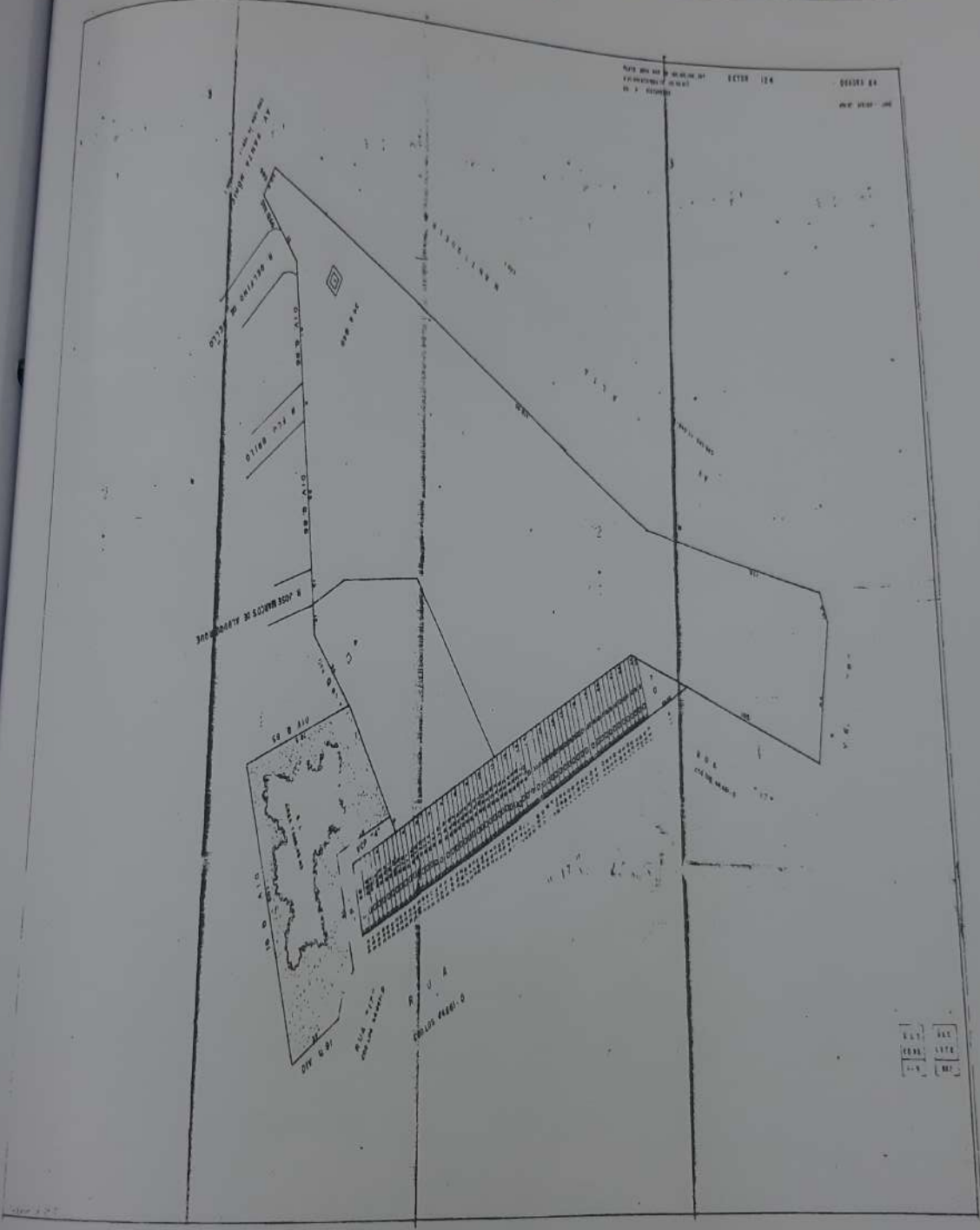
M & A - Pesquisas de Mercado
Tel. 3242-8464 / 3105-0960

Administ

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)

1345



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjo. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br
Arquivo: São Paulo - 2019 (Sede Própria)

2 346

FICHA DE PESQUISA N. B9-05-0111
Tipo : Apartamento
Endereço : Avenida Santa Mônica, 593 - térreo - bloco 9
Bairro : Pirituba
Setor : 124
Quadra : 084
Data: 24/05/2019
DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Venda
Natureza : Oferta
Zona : ZM
I.F. : 429,00 / 19
DADOS DA CONSTRUÇÃO
Padrão : ASi
Área Útil : 60,00
Área Garagem : 0,00
Área Edícula : 0,00
Área Total : 1,00
Área Comum : 0,00
Salão de Festas: 1
Playground : 1
Valor : 225.000,00
Idade : 28 anos
Dormitórios : 2
Suites : 2
Banheiros : 0
Dorm. Empregada : 1
Vagas Cobertas : 1
Vagas Descobertas: 0
Piscinas : 0
Elevadores : 0

FONTE DE INFORMAÇÃO
Imobiliária - Panorama Imóveis
Endereço - No local
Contato - Sr. Márcio

- OBSERVAÇÕES
- 1 - Condomínio Parque Santa Mônica - térreo - Padrão Simples
 - 2 - salão de festas, playground, quadra e churrasqueira
 - 3 - s/ elevador - 08 aptos./andar - Condomínio = R\$ 480,00
 - 4 - Imóvel necessitando de reparos simples

Fone: 95925-4905



M & A - Pesquisas de Mercado

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

Arquivo: São Paulo - 2019

(Sede Própria)

3 344

FICHA DE PESQUISA N. B9-05-0112
Tipo : Apartamento
Endereço : Avenida Santa Mônica, 593 - 4º andar - bloco 12
Bairro : Pirituba
Setor : 124
Quadra : 084
Data: 24/05/2019
DADOS ECONOMICOS
Zona : ZM
I.F. : 429,00 / 19
Modalidade : Venda
Natureza : Oferta
Valor : 220.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO
Padrão : ASi
Idade : 28 anos
Area Util : 59,00
Dormitórios : 2
Area Garagem : 0,00
Suites : 2
Area Edícula : 0,00
Banheiros : 0
Area Total : 1,00
Dorm. Empregada : 1
Area Comum : 0,00
Vagas Cobertas : 0
Salão de Festas: 1
Vagas Descobertas: 1
Playground : 1
Piscinas : 0
Elevadores : 0

FORNECEDOR DE INFORMAÇÃO

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

OBSERVAÇÕES

- Fone: 94747-4852
- 1 - Condomínio Parque Santa Mônica - 4º andar - Padrão Simples
 - 2 - salão de festas, playground, quadra e churrasqueira
 - 3 - s/ elevador - 08 aptos./andar - Condomínio = R\$ 380,00
 - 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

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

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960

- E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

Arquivo: São Paulo - 2019

(Sede Própria)

4 348

FICHA DE PESQUISA N. B9-05-0113
Tipo : Apartamento
Endereço : Avenida Santa Mônica, 593 - 3º andar - bloco 8
Bairro : Pirituba
Setor : 124
Quadra : 084
Data: 24/05/2019

DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Venda
Natureza : Oferta
Zona : ZM
I.F. : 429,00 / 19
Valor : 235.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO
Padrão : Asi
Area Util : 62,00
Area Garagem : 0,00
Area Edicula : 0,00
Area Total : 1,00
Area Comum : 0,00
Salão de Festas: 1
Playground : 1

Idade : 28 anos
Dormitórios : 2
Suites : 0
Banheiros : 0
Dorm. Empregada : 1
Vagas Cobertas : 0
Vagas Descobertas: 1
Piscinas : 0
Elevadores : 0

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Tempo Novo Imóveis
Endereço - Avenida Miguel de Castro, 438
Contato - Sr. Pacheco

Fone: 2337-8757

- ### OBSERVAÇÕES
- 1 - Condomínio Parque Santa Mônica - 3º andar - Padrão Simples
 - 2 - salão de festas, playground, quadra e churrasqueira
 - 3 - s/ elevador - 08 aptos./andar - Condomínio = R\$ 284,00
 - 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
Arquivo: São Paulo - 2019 (Sede Própria)

5349

FICHA DE PESQUISA N. B9-05-0114
Tipo : Apartamento
Endereço : Avenida Santa Mônica, 593 - 2º andar - apto. 25 - bloco 15
Bairro : Pirituba
Setor : 124
Quadra : 084
Data: 24/05/2019
DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Venda
Natureza : Oferta
Zona : 2M
I.F. : 429,00 / 19
Valor : 210.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO
Padrão : ASi
Area Util : 55,00
Area Garagem : 0,00
Area Edicula : 0,00
Area Total : 1,00
Area Comum : 0,00
Idade : 28 anos
Dormitórios : 2
Suítes : 0
Banheiros : 0
Dorm. Empregada : 1
Vagas Cobertas : 0
Vagas Descobertas : 1
Salão de Festas : 1
Playground : 1
Piscinas : 0
Elevadores : 0

FONTES DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Tomás Imóveis
Endereço - Rua João Batista de Bernardes Lima, 369
Contato - Sr. Walter
Fone: 3904-4066

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Parque Santa Mônica - 2º andar - Padrão Simples
- 2 - salão de festas, playground, quadra e churrasqueira
- 3 - s/ elevador - 08 aptos./andar - Condomínio = R\$ 300,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - c/pto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960

- E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

Arquivo: São Paulo - 2019

(Sede Própria)

7
351

FICHA DE PESQUISA N. B9-05-0116

Tipo : Apartamento

Endereço : Avenida Santa Mônica, 593 - 3º andar - bloco 6

Bairro : Pirituba

Setor : 124

Quadra : 084

Data: 24/05/2019

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Natureza : Oferta

Zona

I.F. : ZM

Valor : 429,00 / 19

Valor : 250.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AS1

Area Util : 56,00

Area Garagem : 0,00

Area Edicula : 0,00

Area Total : 1,00

Area Comum : 0,00

Salão de Festas : 1

Playground : 1

Idade

Dormitórios : 28 anos

Suites : 2

Banheiros : 0

Dorm. Empregada : 1

Vagas Cobertas : 0

Vagas Descobertas : 1

Piscinas : 0

Elevadores : 0

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Mediz Imóveis

Endereço - Rua Durval Fernandes Chaves, 188

Contato - Sra. Regina

Fone: 3902-7180

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Parque Santa Mônica - 3º andar - Padrão Simples
- 2 - salão de festas, playground, quadra e churrasqueira
- 3 - s/ elevador - 08 aptos./andar - Condomínio = R\$ 260,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - c/jto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960

- E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

Arquivo: São Paulo - 2019

(Sede Própria)

8

352

FICHA DE PESQUISA N. B9-05-0117

Tipo : Apartamento

Endereço : Avenida Santa Mônica, 593 - 1º andar - bloco 10

Bairro : Pirituba

Setor : 124

Quadra : 084

Data: 24/05/2019

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Natureza : Oferta

Zona : ZM

I.F. : 429,00 / 19

Valor : 230.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : Asi

Area Util : 64,00

Area Garagem : 0,00

Area Edicula : 0,00

Area Total : 1,00

Area Comum : 0,00

Salão de Festas: 1

Playground : 1

Idade : 28 anos

Dormitórios : 2

Suites : 0

Banheiros : 1

Dorm. Empregada : 0

Vagas Cobertas : 1

Vagas Descobertas: 0

Piscinas : 0

Elevadores : 0

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Mediz Imóveis

Endereço - Rua Durval Fernandes Chaves, 188

Contato - Sra. Regina

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Parque Santa Mônica - 1º andar - Padrão Simples
- 2 - salão de festas, playground, quadra e churrasqueira
- 3 - s/ elevador - 08 aptos./andar - Condomínio = R\$ 285,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples

Fone: 3902-7180



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

9
353

Arquivo: São Paulo - 2019

(Sede Própria)

FICHA DE PESQUISA N. B9-05-0118
Tipo : Apartamento
Endereço : Avenida Santa Mônica, 593 - 2º andar - bloco 5
Bairro : Pirituba
Setor : 124
Quadra : 084

Data: 24/05/2019

DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Venda
Natureza : Oferta

Zona : ZM
I.F. : 429,00 / 19
Valor : 270.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO
Padrão : ASi
Area Util : 64,00
Area Garagem : 0,00
Area Edícula : 0,00
Area Total : 1,00
Area Comum : 0,00
Salão de Festas: 1
Playground : 1

Idade : 28 anos
Dormitórios : 2
Suítes : 0
Banheiros : 1
Dorm. Empregada : 0
Vagas Cobertas : 1
Vagas Descobertas: 0
Piscinas : 0
Elevadores : 0

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Mediz Imóveis
Endereço - Rua Durval Fernandes Chaves, 188
Contato - Sra. Regina

Fone: 3902-7180

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Parque Santa Mônica - 2º andar - Padrão Simples
- 2 - salão de festas, playground, quadra e churrasqueira
- 3 - s/ elevador - 08 aptos./andar - Condomínio = R\$ 250,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

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

10

354

Arquivo: São Paulo - 2019

(Sede Própria)

FICHA DE PESQUISA N. B9-05-0119

Data: 24/05/2019

Tipo	: Apartamento		
Endereço	: Avenida Santa Mônica, 593 - 3º andar - bloco 2		
Bairro	: Pirituba		
Setor	: 124	Zona	: ZM
Quadra	: 084	I.F.	: 429,00 / 19
DADOS ECONOMICOS		Valor	: 250.000,00
Modalidade	: Venda		
Natureza	: Oferta		
DADOS DA CONSTRUÇÃO			
Padrão	: ASi	Idade	: 28 anos
Area Util	: 62,00	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	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 0

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Pierre Imóveis
Endereço - Rua Emílio Colella, 385
Contato - Sra. Palmira

Fone: 3791-2154

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Parque Santa Mônica - 3º andar - Padrão Simples
- 2 - salão de festas, playground, quadra e churrasqueira
- 3 - s/ elevador - 08 aptos./andar - Condomínio = R\$ 250,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

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

11
355

Arquivo: São Paulo - 2019

(Sede Própria)

FICHA DE PESQUISA N. B9-05-0120

Tipo : Apartamento
Endereço : Avenida Santa Mônica, 593 - térreo - bloco 11
Bairro : Pirituba
Setor : 124
Quadra : 084

Data: 24/05/2019

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda
Natureza : Oferta

Zona : ZM
I.F. : 429,00 / 19
Valor : 240.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: Asi	Idade	: 28 anos
Area Util	: 63,00	Dormitórios	: 2
Area Garagem	: 0,00	Suites	: 0
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	: 0
		Elevadores	: 0

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Pierre Imóveis
Endereço - Rua Emilio Colella, 385
Contato - Sra. Palmira

Fone: 3791-2154

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Parque Santa Mônica - térreo - Padrão Simples
- 2 - salão de festas, playground, quadra e churrasqueira
- 3 - s/ elevador - 08 aptos./andar - Condomínio = R\$ 350,00
- 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

12

Arquivo: São Paulo - 2019

(Sede Própria)

Data: 24/05/2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-05-0121
Tipo : Apartamento
Endereço : Avenida Santa Mônica, 593 - 1º andar - bloco 4
Bairro : Pirituba
Setor : 124
Quadra : 084
DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Venda
Natureza : Oferta
DADOS DA CONSTRUÇÃO
Padrão : Asi
Area Util : 60,00
Area Garagem : 0,00
Area Edícula : 0,00
Area Total : 1,00
Area Comum : 0,00
Salão de Festas: 1
Playground : 1
Zona : ZM
I.F. : 429,00 / 19
Valor : 270.000,00
Idade : 28 anos
Dormitórios : 2
Suítes : 0
Banheiros : 1
Dorm. Empregada : 0
Vagas Cobertas : 1
Vagas Descobertas: 0
Piscinas : 0
Elevadores : 0

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Acácia Imobiliária
Endereço - Avenida do Anastácio, 1435
Contato - Sra. Rosângela

Fone: 3834-7477

- OBSERVAÇÕES
- 1 - Condomínio Parque Santa Mônica - 1º andar - Padrão Simples
 - 2 - salão de festas, playground, quadra e churrasqueira
 - 3 - s/ elevador - 08 aptos./andar - Condomínio = R\$ 300,00
 - 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

Arquivo: São Paulo - 2019

(Sede Própria)

13

354

FICHA DE PESQUISA N. B9-05-0126

Tipo : Apartamento
Endereço : Avenida Santa Mônica, 593 - 4º andar - bloco 13
Bairro : Pirituba
Setor : 124
Quadra : 084
Data: 24/05/2019

DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Venda
Natureza : Oferta
Zona : ZM
I.F. : 429,00 / 19
Valor : 225.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO
Padrão : ASi
Idade : 28 anos
Area Util : 56,00
Dormitórios : 2
Area Garagem : 0,00
Suites : 0
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 : 0
Elevadores : 0

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Mediz Imóveis
Endereço - Rua Durval Fernandes Chaves, 188
Contato - Sra. Regina

Fone: 3902-7180

- OBSERVAÇÕES
- 1 - Condomínio Parque Santa Mônica - 4º andar - Padrão Simples
 - 2 - salão de festas, playground, quadra e churrasqueira
 - 3 - s/ elevador - 08 aptos./andar - Condomínio = R\$ 300,00
 - 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

14
358

Arquivo: São Paulo - 2019

(Sede Própria)

FICHA DE PESQUISA N. B9-05-0127

Tipo : Apartamento
Endereço : Avenida Santa Mônica, 593 - 4º andar - bloco 16
Bairro : Pirituba
Setor : 124
Quadra : 084
Data: 24/05/2019

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda
Natureza : Oferta
Zona : ZM
I.F. : 429,00 / 19
Valor : 200.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: Asi	Idade	: 28 anos
Area Util	: 65,00	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	: 1
Salão de Festas:	1	Vagas Descobertas:	0
Playground	: 1	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 0

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Mediz Imóveis
Endereço - Rua Durval Fernandes Chaves, 188
Contato - Sra. Regina

Fone: 3902-7180

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Parque Santa Mônica - 4º andar - Padrão Simples
- 2 - salão de festas, playground, quadra e churrasqueira
- 3 - s/ elevador - 08 aptos./andar - Condomínio = R\$ 300,00
- 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

15

359

Arquivo: São Paulo - 2019

(Sede Própria)

FICHA DE PESQUISA N. B9-05-0128

Tipo : Apartamento
Endereço : Avenida Santa Mônica, 593 - 4º andar - bloco 3
Bairro : Pirituba
Setor : 124
Quadra : 084
Data: 24/05/2019

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda
Natureza : Oferta
Zona : ZM
I.F. : 429,00 / 19
Valor : 260.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASi
Idade : 28 anos
Area Util : 65,00
Dormitórios : 2
Area Garagem : 0,00
Suites : 0
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 : 0
Elevadores : 0

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Mediz Imóveis
Endereço - Rua Durval Fernandes Chaves, 188
Contato - Sra. Regina
Fone: 3902-7180

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Parque Santa Mônica - 4º andar - Padrão Simples
- 2 - salão de festas, playground, quadra e churrasqueira
- 3 - s/ elevador - 08 aptos./andar - Condomínio = R\$ 284,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

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

16

360

Arquivo: São Paulo - 2019

(Sede Própria)

FICHA DE PESQUISA N. B9-05-0129

Tipo : Apartamento
Endereço : Avenida Santa Mônica, 593 - 2º andar - bloco 17
Bairro : Pirituba
Setor : 124
Quadra : 084

Data: 24/05/2019

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda
Natureza : Oferta

Zona : ZM
I.F. : 429,00 / 19

Valor : 205.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASi
Area Util : 62,00
Area Garagem : 0,00
Area Edícula : 0,00
Area Total : 1,00
Area Comum : 0,00
Salão de Festas: 1
Playground : 1

Idade : 28 anos
Dormitórios : 2
Suites : 0
Banheiros : 1
Dorm. Empregada : 0
Vagas Cobertas : 1
Vagas Descobertas: 0
Piscinas : 0
Elevadores : 0

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Mediz Imóveis
Endereço - Rua Durval Fernandes Chaves, 188
Contato - Sra. Regina

Fone: 3902-7180

- ### OBSERVAÇÕES
- 1 - Condomínio Parque Santa Mônica - 2º andar - Padrão Simples
 - 2 - salão de festas, playground, quadra e churrasqueira
 - 3 - s/ elevador - 08 aptos./andar - Condomínio = R\$ 284,00
 - 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

Arquivo: São Paulo - 2019

(Sede Própria)

17

FICHA DE PESQUISA N. B9-05-0130

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua Luis Cunha, 285 - 3º andar
Bairro : Pirituba
Setor : 105
Quadra : 078

Data: 24/05/2019

DADOS ECONOMICOS

Modalidade :
Natureza : Venda
DADOS DA CONSTRUÇÃO : Oferta

Zona : ZM
I.F. : 562,00 / 19

Valor : 330.000,00

Padrão : AMe
Area Util : 57,00
Area Garagem : 0,00
Area Edícula : 0,00
Area Total : 1,00
Area Comum : 0,00
Salão de Festas : 1
Playground : 1

Idade : 21 anos
Dormitórios : 2
Suites : 0
Banheiros : 1
Dorm. Empregada : 0
Vagas Cobertas : 1
Vagas Descobertas : 0
Piscinas : 1
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Sena Imóveis
Endereço - Rua Padre Guido Deltoro, 87
Contato - Sr. Artur

Fone: 2158-1700

- OBSERVAÇÕES
- 1 - Condomínio Edifício Monte Cantini - 3º andar - Padrão Médio
 - 2 - lazer completo
 - 3 - 02 elevadores - 06 aptos./andar - Condomínio = R\$ 596,00
 - 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

18

Arquivo: São Paulo - 2019

(Sede Própria)

FICHA DE PESQUISA N. B9-05-0131

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua Luis Cunha, 235 - 7º andar
Bairro : Pirituba
Setor : 105
Quadra : 078

Data: 24/05/2019

DADOS ECONOMICOS

Modalidade :
Natureza : Venda
Oferta

Zona : ZM
I.F. : 562,00 / 19

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão :
Area Util : AMe
Area Garagem : 56,00
Area Edicula : 0,00
Area Total : 0,00
Area Comum : 1,00
Salão de Festas : 0,00
Playground : 1
1

Valor : 320.000,00

Idade :
Dormitórios : 20 anos
Suítes : 2
Banheiros : 0
Dorm. Empregada : 1
Vagas Cobertas : 0
Vagas Descobertas : 1
Piscinas : 0
Elevadores : 1
2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Pierre Imóveis
Endereço - Rua Emilio Colella, 385
Contato - Sr. Fabiano

Fone: 3791-2154

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Ágata - 7º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 690,00
- 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

Arquivo: São Paulo - 2019

(Sede Própria)

FIGUA DE PESQUISA N. B9-05-0132
Tipo : Apartamento
Endereço : Rua Maria Lúcia Duarte, 212 - 5º andar
Bairro : Pirituba
Setor : 105
Quadra : 078

Data: 24/05/2019

DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Venda
Natureza : Oferta

Zona : ZM
I.F. : 565,00 / 19
Valor : 310.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO
Padrão : AMe
Area Util : 60,00
Area Garagem : 0,00
Area Edícula : 0,00
Area Total : 1,00
Area Comum : 0,00
Salão de Festas: 1
Playground : 1

Idade : 13 anos
Dormitórios : 2
Suites : 0
Banheiros : 1
Dorm. Empregada : 0
Vagas Cobertas : 1
Vagas Descobertas: 0
Piscinas : 1
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Mirante Imóveis
Endereço - Rua Francisca Júlia, 75
Contato - Sr. Leandro

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Villa Di San Pedro - 5º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo (exceto sauna e quadra)
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 702,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples

Fone: 3871-8446



M & A - Pesquisas de Mercado

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

Arquivo: São Paulo - 2019

(Sede Própria)

20

364

FICHA DE PESQUISA N. B9-05-0133
Tipo : Apartamento
Endereço : Avenida Agenor Couto de Magalhães, 222 - 13º andar
Bairro : Pirituba
Setor : 125
Quadra : 124

Data: 24/05/2019

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda
Natureza : Oferta

Zona : ZC
I.F. : 537,00 / 19

Valor : 295.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe
Area Util : 54,00
Area Garagem : 0,00
Area Edícula : 0,00
Area Total : 1,00
Area Comum : 0,00
Salão de Festas: 1
Playground : 1

Idade : 23 anos
Dormitórios : 2
Suites : 0
Banheiros : 1
Dorm. Empregada : 0
Vagas Cobertas : 1
Vagas Descobertas: 0
Piscinas : 1
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

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

Fone: 98381-3502

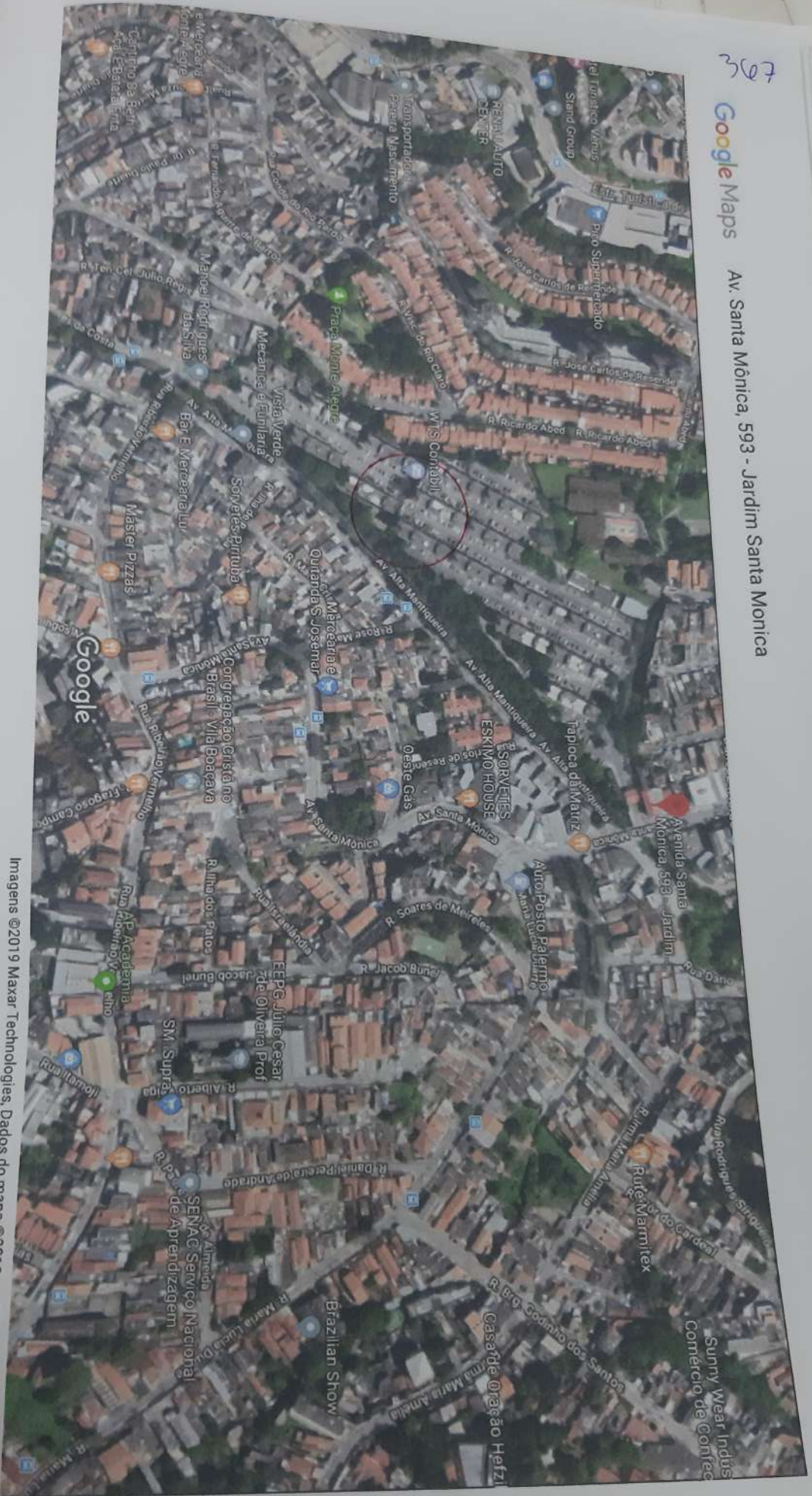
- ## OBSERVAÇÕES
- 1 - Condomínio Morada dos Pássaros - 13º andar - Padrão Médio
 - 2 - lazer completo (exceto sauna e fitness)
 - 3 - 02 elevadores - 08 aptos./andar - Condomínio = R\$ 532,00
 - 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



365

ANEXO -3

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



OMES DOS SANTO
(Auxi
4: 27/03/2019 18

368

Google Maps

Av. Santa Mônica, 593 - Jardim Santa Monica



Imagens ©2019 Maxar Technologies, Dados do mapa ©2019 20 m

GOMES DOS SANTOS

(Auxiliar)

M: 27/03/2019 18:20

ANEXO -4

FOTOS DO IMÓVEL

Condomínio Edifício Parque Residencial Santa Mônica,
Avenida Santa Mônica, 593,
Jardim Santa Mônica, São Paulo/SP, CEP 05.171-900
Portaria da Rua Ribeirão Vermelho



PORTARIA - ENTRADA PARA O BLOCO 09 PELA AV. SANTA MONICA



Portaria da Av. Santa Monica



Vista frontal dos blocos



Bloco 09



Entrada do Bloco 09



Apto Semelhante ao avaliado



ENTRADA COM VISTA PARA A SALA DE JANTAR

Hall do Bloco 09



SALA DE JANTAR / SALA



SALA EM L



DORMITORIO 1

COZINHA



HALL DE DISTRIBUIÇÃO DOS DORMITORIOS

DORMITORIO 2



BANHEIRO

ANEXO -5

ESCRITURA DO IMÓVEL - IPTU/SP

16RI 00596180

16 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Oficial

Etiqueta Arisp
S15010014573M#01-30*00*

3794

pedido verbal de parte interessada que, revendo o livro
Registro a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

CERTIFICA,
Dois de Registro Geral, deste Oficial de

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 85.100

ficha 1

São Paulo, 13 de março de 1.992

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 37, do tipo "B", localizado no 3º andar do BLOCO " 09 " do CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL SANTA MÔNICA, situado à Avenida Santa Mônica, nº 593 no 31º subdistrito-Pirituba, com a área útil de 55,61m²; a área de uso comum de 7,586m²; e a área total de 63,196m²; a correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,1203%, cabendo-lhe uma vaga indeterminada em estacionamento descoberto do condomínio; correspondendo ao respectivo bloco, a fração ideal de 1,8905 %.

PROPRIETÁRIA:- COOPERATIVA HABITACIONAL DAS CLASSES LIBERAIS DO ESTADO DE SÃO PAULO, com sede nesta Capital, à Rua Marques de Paranaguá nº 348 - 8º andar, inscrita no CGC/MP sob nº 43.140.755/0001-02

CONTRIBUINTE:- 124.084.0003-0 (maior área)

REGISTRO ANTERIOR:- R-3 na matrícula nº 42.469, deste. A OFICIAL, *Vanda Penna A. Cruz*

R-1/ 85.100 .- Por instrumento particular de venda e compra datado de 26 de abril de 1991, o imóvel foi transmitido à CLARA IURI KOMINANI, brasileira, separada judicialmente, funcionária pública estadual, RG. número 3.769.554-I-SSP-SP, inscrita no CPF sob número 062.882.518-87, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Nuno Mendes Torres, nº. 76, -

pelo preço de CR\$ 6.329.057,75 .- São Paulo, 13 de - - - -
março de 1.992.- O escrevente autorizado, - - - -

assinatura

R-2/ 85.100 .- Por instrumento particular, datado de 26 de abril de 1991, o imóvel foi dado em hipoteca a favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadras 3/4, lote 34, por sua filial-

16º Oficial de Registro de Imóveis

011052

11127-8-230001-250000-1014

matrícula	ficha
85.100	1
	verso

filial nesta Capital, à Avenida Paulista nº 1.842, inscrita no CGC sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de GR\$ 6.092.419,52, pagáveis por meio de 252 prestações mensais e sucessivas, com juros de 9,10 % ao ano, vencendo-se a primeira 30 dias a contar da data do título; - no final do pagamento havendo saldo devedor residual, o mesmo deverá ser pago por meio de 096 prestações mensais e sucessivas, na forma prevista no título.- São Paulo, 13 de março de 1.992.- O escrevente autorizado, _____

Maria da Conceição Souza

Certifico que nada mais consta, além do que foi relatado na presente certidão, expedida em forma reprográfica nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei 6015/73, com referência a alienações e constituições de ônus reais, noticiados nesta cópia e retrata a situação jurídica, até dois dias úteis anteriores a presente data. O referido é verdade e dá fé.

São Paulo, 30 de Janeiro de 2015

Maria da Conceição Souza
 Maria da Conceição Souza
 Escrevente Autorizada

31° SUBDISTRITO PIRITUBA

Pertence a este 16° Oficial de Registro de Imóveis desde 20 de maio de 1944 até a data atual, sendo que anteriormente pertencia ao 11° Oficial de Registro de Imóveis desta Capital.

16° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
Emolumentos	RS 25,37
Estado	RS 7,21
Aposentadoria	RS 5,34
Registro Civil	RS 1,34
Trib. de Justiça	RS 1,34
Total	RS 40,60
Guia	24 / 2015

PARA FINS NOTARIAIS, O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS. (PROV. 58/89 CAP.XIV, 12, D).

do Imóvel:
 SANTA MONICA, 593 -
 CO 09 CEP 05171-00
 localizado além da

para entrega
 SANTA MONICA, 593
 CO 09 CEP 05171-
 882.518-87

tribuinte(s):
 cadastrais do t
 incorporada (m²):
 não incorporada
 total (m²):

para fins
 cadastrais da
 construída (m²)
 ocupada pela c
 da construção c
 es de m² (R\$)
 terreno:
 construção:

para fins
 área incorpora
 área não inco
 construção:
 de cálculo d

ssalvado o
 biliário Fis
 a certidão
 çamento

de En
 nero d
 citant

375

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Endereço do Imóvel:
SANTA MONICA, 593 - AP 37 E VG
BLOCO 09 CEP 05171-000
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Cadastro do Imóvel: 124.084.0484-2

Endereço para entrega da notificação:
SANTA MONICA, 593 - AP 37 E VG
BLOCO 09 CEP 05171-000

Tribuente(s):
CPF 062.882.518-87

CLARA IURI KOMINANI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	50.841	Testada (m):	538,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0012
Área total (m²):	50.841		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	64	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	8.356	Uso: residência	
Área da construção corrigido:	1991		

Valores de m² (R\$):

Terreno:	429,00
Construção:	1.224,00

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

Área incorporada:	27.317,00
Área não incorporada:	0,00
Construção:	57.186,00
Valor de cálculo do IPTU:	84.503,00

Reservado 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 cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/10/2019, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 11/07/2019

Número do Documento: 2.2019.001414923-4

Assinado em nome de: MARIO LUCIO DE SOUZA (CPF 684.858.088-00)

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

376

Cadastro do Imóvel: 124.084.0445-1

do Imóvel:
SANTA MONICA, 593 - AP 37 S E VG
CO 09 CEP 05171-000
localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

reço para entrega da notificação:
SANTA MONICA, 593 - AP 37 S E VG
CO 09 CEP 05171-000

tribuinte(s):
276.558.538-51
CLAUDIA ROBERTA SABADINI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	50.841	Testada (m):	538,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0012
Área total (m²):	50.841		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	64	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	8.356	Uso: residência	
Área da construção corrigido:	1991		

Valores de m² (R\$):

Terreno:	429,00
Construção:	1.224,00

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

Área incorporada:	27.317,00
Área não incorporada:	0,00
Construção:	57.186,00
Valor de cálculo do IPTU:	84.503,00

Salvo 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 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/10/2019, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 11/07/2019

Número do Documento: 2.2019.001414957-9

Assinante: MARIO LUCIO DE SOUZA (CPF 684.858.088-00)

377

CGG

Eng.º. CLAUDIO GARCIA GOMES
CREA 0600439646

ANEXO -6

ART/ CREA-SP

ANTOS | Sair

(Auxiliar/Auxiliar/Auxiliar)
Admini

2019 18:20:51

Perícias Judiciais - Engenharia de Avaliações e Consultoria

Avenida Dr. Cavalcanti Nº. 951 - sala 5 - Centro - Jundiaí-SP - CEP- 13.201-003

Fone/Fax: 4607.7461 - 9 9617.0794

E-mail: claudiogg@uol.com.br