

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 9ª. Vara Cível da Comarca de Guarulhos – deste Estado.

(Proc. N. 1006282-78.2022.8.26.0224)

Execução de Título Extrajudicial

DELLTA DE PARTICIPAÇÕES E DESENVOLVIMENTO LIMITADA, por seu procurador e advogado que esta subscreve, nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial que promove em face de AMAURI APARECIDO DA CONCEIÇÃO E SUA MULHER (Processo número 1006282-78.2022.8.26.0224), vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao R. Despacho de fls., requerer a juntada aos autos da avaliação feita no imóvel objeto da presente ação, bem como da planilha (relatório) dos débitos condominiais da unidade em questão. (docs.juntos).

Termos em que,

P. e E. deferimento

São Paulo, 03 de abril de 2023

ANDRÉ JOSÉ ALBINO

OAB N. 53.589 - SP



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT NÃO REGISTRADO



Verificar Autenticidade

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: JACQUELINE SILVA GUARATO ZANFORLIN
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 097.XXX.XXX-41
Nº do Registro: 00A2049899

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: **NÃO REGISTRADO**
Data de Cadastro: 28/03/2023
Data de Registro:
Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Atenção: Este item será preenchido automaticamente pelo SICCAU após a identificação do pagamento pela compensação bancária. Para comprovação deste documento é necessária a apresentação do respectivo comprovante de pagamento

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: DELLTA DE PARTICIPAÇÕES E DESENVOLVIMENTO LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$2.000,00

CPF/CNPJ: 55.XXX.XXX/0001-34
Data de Início: 27/03/2023
Data de Previsão de Término: 30/03/2023

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 07023022 Nº: 512
Logradouro: SANTA IZABEL Complemento: ED CAPRI AP 156
Bairro: VILA AUGUSTA Cidade: GUARULHOS
UF: SP Longitude: Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

Esta RRT refere-se ao Laudo de Avaliação Imobiliária do imóvel citado, pertencente ao Condomínio Jardins da Riviera, município de Guarulhos, São Paulo capital, com área privativa de 62,54 m² e área comum de 19,95 m², área de terreno de 21,45 m², totalizando área de 118,08 m²; pertencente a descrição e matrícula n.º 70249 1.º Cartorio de R.I. de Guarulhos.

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei n.º 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO Quantidade: 118.84
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO Unidade: metro quadrado
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO Quantidade: 118.08
Atividade: 5.5 - PERÍCIA Unidade: metro quadrado



RRT NÃO REGISTRADO



Verificar Autenticidade

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
 Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO
 Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
 Atividade: 5.8 - PARECER TÉCNICO
 Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
 Atividade: 5.1 - ASSESSORIA
 Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
 Atividade: 5.2 - CONSULTORIA

Quantidade: 118.08
 Unidade: metro quadrado
 Quantidade: 118.08
 Unidade: metro quadrado
 Quantidade: 118.08
 Unidade: metro quadrado
 Quantidade: 118.08
 Unidade: metro quadrado

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
NÃO REGISTRADO	DELTTA DE PARTICIPAÇÕES E DESENVOLVIMENTO LTDA	INICIAL	28/03/2023

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista JACQUELINE SILVA GUARATO ZANFORLIN, registro CAU nº 00A2049899, na data e hora: 28/03/2023 13:36:49, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)
 A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.

Laudo de Avaliação Simplificado

Rua Santa Izabel, 512 – Condomínio Jardins da Riviera - Vila Augusta – Guarulhos/SP

Edifício Capri - Apartamento 156

Contribuinte N.º: 111.74.10.1032.00.000

Solicitante:	DELLTA DE PARTICIPAÇÕES E DESENVOLVIMENTO LTDA.
Endereço:	RUA ESTADOS UNIDOS 840, JARDIM AMÉRICA/SP CEP: 01427-001

Imóvel Avaliado:	APARTAMENTO 156 – COND. JARDINS DA RIVIERA – ED. CAPRI
Endereço:	RUA SANTA IZABEL, 512 – VL AUGUSTA – GUARULHOS – SP

Matrícula n.º:	70.249 1.º CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE GUARUKHOS		
Área Total:118,084 m ²	Área Privativa:	62,54 m ²	Área Comum: 19,952 m ²
01vaga indeterminada	Fração Ideal:	0,579 %	Regime de Condomínio

01. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Jacqueline Silva Guarato Zanforlin, Arquiteta e Urbanista, portadora do CPF 097.364.208-4, registro no CREA SP 0601598235 e registro no CAU SP A204989-9;

Tendo sido solicitado pela empresa Delltta de Participações a proceder à avaliação de um imóvel, situado à Rua Santa Izabel 512, Condomínio Jardins da Riviera, apartamento 156, Vila Augusta município de Guarulhos, SP.

• Após realizar análise as pesquisas, venho apresentar o presente Laudo de Avaliação Imobiliária;

02. PESQUISA DE MERCADO

Na pesquisa de mercado, foi focada uma composição representativa de dados de mercado imóveis com características próximas,

Tendo em vista que todas as cotações anexas apresentadas, são de unidades que pertencem ao mesmo condomínio e de seu entorno;

Conferindo a mesma metragem de área privativa e comum ou em sua proximidade, diferenciando materiais empregados em acabamentos, além de junção ou não de espaços físicos autônomos;

03. OBJETIVO, IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO

O presente tem por finalidade informar o valor atual de mercado em questão, tendo sido elaborado com base a NB 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, referente a Avaliação de Bens;

O valor unitário da construção avaliada está vinculado a Tabela de Custos Unitários Básicos de Edificações e em pesquisas com unidades à venda no próprio edifício, e em vizinhos ao seu entorno;

Para fins de avaliação, o imóvel será considerado livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhora, ou qualquer impedimento a sua comercialização;

04. METODOLOGIA

Para fins de avaliação, valor de mercado é o preço mais provável que uma propriedade alcança em um mercado competitivo e aberto respeitados todas as condições para que se cumpra uma avaliação justa, sendo vendedor e comprador conhecedores de todos os usos e finalidades do bem,

Para apurar o valor de mercado atual, foi adotado método comparativo direto de dados extraídos do mercado imobiliário atual, tendo em vista a impossibilidade de adentrar ao apartamento para verificação de suas atuais instalações e benfeitorias;

A determinação do valor do imóvel está baseada aos valores e benfeitorias das unidades deste condomínio definidas a venda;

05. VALORES APURADOS

Valores que se reportam a unidades disponíveis à venda pertencentes ao mesmo condomínio, Edifício Capri:

ITEM	DATA DA CONSULTA	IMOBILIÁRIA CONSULTADA	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR DO M ² (R\$)
01	27/03/2023	quintoandar.com.br	470.000,00	7.121,21
02	27/03/2023	quintoandar.com.br	340.000,00	5.312,50
03	27/03/2023	quintoandar.com.br	1.000.000,00	7.142,86
04	27/03/2023	Loft.com.br	450.000,00	6.428,57
05	27/03/2023	Loft.com.br	320.000,00	5.000,00
06	27/03/2023	Loft.com.br	330.000,00	5.156,25
07	27/03/2023	Loft.com.br	1.067.200,00	7.622,86
VALOR MÉDIO DO APARTAMENTO			586.171,43	6.254,89

NOTA: Anexo com informação gráfica dos preços praticado

Valores que se reportam a unidades disponíveis à venda em ruas do entorno ou próximas a Rua Santa Izabel, com áreas privativas, e distribuição interna semelhantes:

ITEM	DATA DA CONSULTA	IMOBILIÁRIA CONSULTADA	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR DO M ² (R\$)
08	27/03/2023	Rua Mauricio de Oliveira, 96 m ² VI Augusta	698.000,00	7.270,83
09	27/03/2023	Rua Conego Valadão, 55 m ² VI Augusta	290.000,00	5.272,73
10	27/03/2023	Rua Santa Izabel, 50 m ² VI Augusta	424.000,00	8.480,00
11	27/03/2023	Rua das Palmeiras, 81 m ² VI Augusta	620.000,00	7.654,32

VALOR MÉDIO DO APARTAMENTO	508.000,00	7.161,97
-----------------------------------	-------------------	-----------------

NOTA: Anexo com informação gráfica dos preços praticados

06. LIQUIDAÇÃO PARA VENDA

Nesta são considerados a relação do valor de mercado de forma a compensar as partes envolvidas, vendedor e comprador, respectivamente ganho e perda de correções vigentes no mercado financeiro, considerando-se uma velocidade NORMAL de venda

Valor do Apartamento no Local	Condição sob maior valorização da unidade	R\$ 1.067.200,00
Valor do Apartamento no Local	Condição sob o valor médio da unidade	R\$ 586.171,43
Valor do Apartamento no Local	Condição sob menor valorização da unidade	R\$ 320.000,00
VALOR VENDA IMEDIATA	R\$ 657.000,00	R\$ 7.465,90/M²

NOTA: Anexo com informação gráfica dos preços praticados

07. LIQUIDAÇÃO PARA VENDA FORÇADA

Nesta são considerados a relação do valor de mercado de forma a compensar as partes envolvidas, vendedor e comprador, respectivamente ganho e perda de correções vigentes no mercado financeiro, considerando-se uma velocidade EXPRESSA de venda, onde ocorre uma desvalorização de 20% sob o valor de venda normal

VALOR VENDA IMEDIATA	R\$ 408.000,00	R\$ 5.423,37/M²
-----------------------------	-----------------------	-----------------------------------

08. CONCLUSÃO

Nesta dando por terminado o respectivo Laudo de Avaliação Simplificado, seguindo as Normas Técnicas estabelecidas,

Mesmo salientando a impossibilidade de poder ser efetuada a vistoria In Loco, onde teriam sido apurados os valores incluindo-se as benfeitorias existentes na unidade,

Este laudo abrange em maior confidencialidade tendo sido considerados valores de apartamentos a venda dentro do mesmo condômino, e em valores praticado no entorno do mesmo,

Dando por terminado este Laudo, que se compõem em 40 folhas rubricadas, incluindo-se as informações gráficas anexas, sendo:

- Anexo I: Cópia da Matrícula do Imóvel,
- Anexo II: Informação gráfica extraídos do Google do Condomínio e seu entorno,
- Anexo III: Informação gráfica extraído de imobiliárias que atuam na venda direta de unidades dentro do mesmo condomínio,
- Anexo IV: : Informação gráfica extraído de imobiliárias que atuam na venda direta de unidades no entorno da unidade,

São Paulo, 27 de março de 2.023.



JACQUELINE SILVA GUARATO ZANFORLIN

ARQUITETA E URBANISTA

CREA / SP n.º 0601598235 e CAU / SP n.º A204989-9

RRT n.º 12939082

Bel. CLAUDIO MALVA VALENTE, 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, desta cidade e Comarca de Guarulhos - Estado de São Paulo.

CERTIFICA, a pedido verbal do(a,s) interessado(a,s), que revendo o Livro 2 de Registro Geral do serviço registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

matrícula
70.249

ficha
01

Guarulhos, 10 de setembro de 2001

IMÓVEL:- APARTAMENTO RESIDENCIAL nº 156, localizado no 15º andar, ou 19º pavimento do **EDIFÍCIO CAPRI – BLOCO “B”**, no **CONJUNTO “JARDINS DA RIVIERA”**, situado na Rua Santa Izabel, nº 512, na **VILA AUGUSTA**, perímetro urbano, com a área privativa de **62,54ms²**, a área comum de **25,692ms²**, a área comum de garagem de **9,90ms²**, a área comum de lazer e paisagismo de **19,952ms²**, perfazendo a área bruta de **118,084ms²**, com uma fração ideal no terreno de **21,451ms²**, ou **0,579%** e uma fração ideal nas despesas gerais de **0,579%**, correspondendo-lhe o direito à utilização de **uma vaga** na garagem do 3º, 2º ou 1º subsolos, destinada a guarda de 1 veículo de passeio, de porte médio, sujeita a atuação de manobrista. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme registro nº 13, feito na matrícula nº 26.435.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 111.74.10.1032.00.000.-

PROPRIETÁRIA:- DELLTA DE PARTICIPAÇÕES E DESENVOLVIMENTO LIMITADA, CGC/MF. nº 55.324.032/0001-34, com sede na Capital de São Paulo, na Rua Estados Unidos, nº 840, Jardim América.-

REGISTRO ANTERIOR:- R.5/M.26.435 deste Serviço Registral, feito em 09/05/1.990.-



Bel. Claudio Malva Valente
OFICIAL

Av.1/70.249 em 10 de setembro de 2001 (prot.153.959)
Matrícula aberta de ofício, no interesse do serviço.- A escrevente autorizada,
(Tereza Emiko Yoshiy).-

Nada mais consta com relação ao imóvel da matrícula certificada. O referido em forma reprográfica, nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015 de 31/12/73, é verdade e dá fé.

Guarulhos, 10 de SETEMBRO de 2001.

Claudio Malva Valente
Oficial

Emolumentos da presente certidão incluídos nos do registro do título.

OBSERVAÇÃO

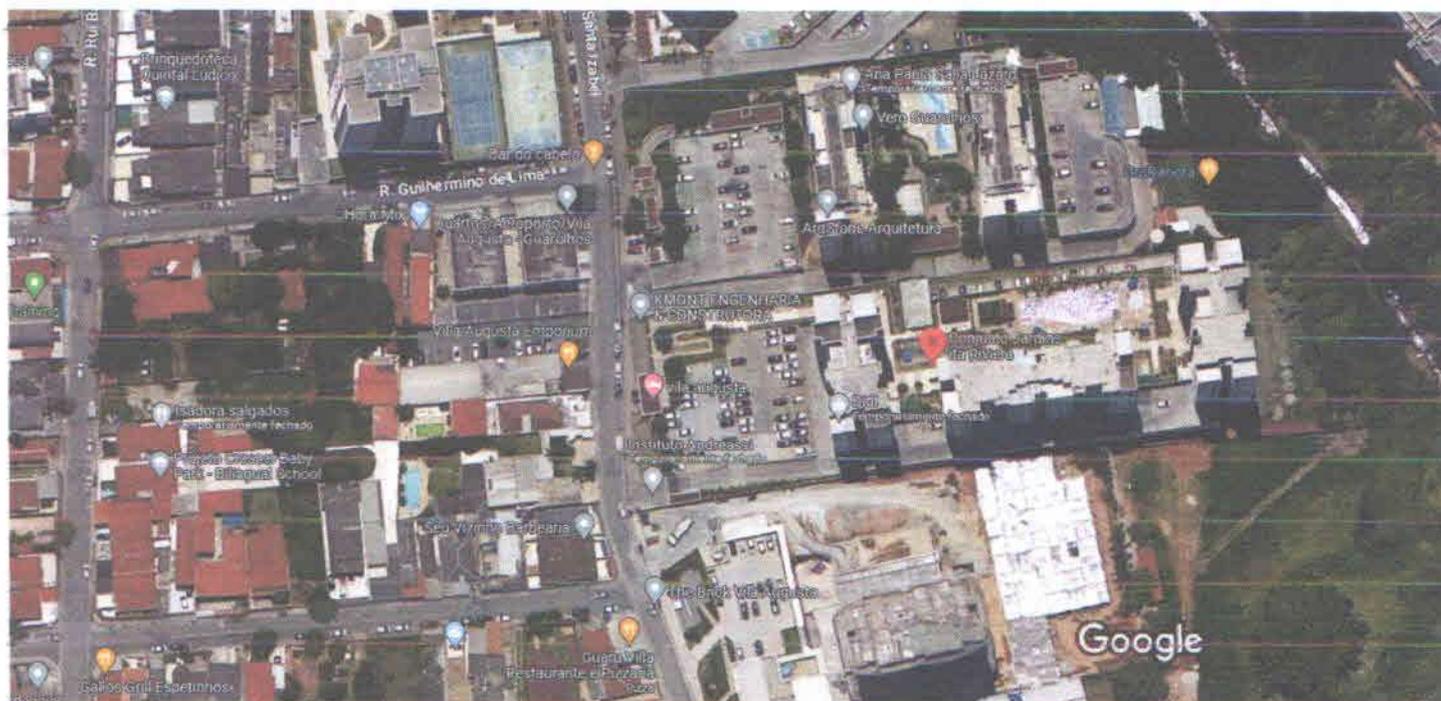
Os imóveis localizados no Município de Guarulhos, antes da emancipação da Comarca, integravam as seguintes circunscrições imobiliárias da Comarca de São Paulo: a) 3ª Circunscrição Imobiliária, no período de 24.12.1912 a 08.12.1925 e de 26.12.1927 a 14.05.1939; b) 2ª Circunscrição Imobiliária, no período de 09.12.1925 a 25.12.1927; c) 7ª Circunscrição Imobiliária, no período de 15.05.1939 a 06.10.1939; e d) 12ª Circunscrição Imobiliária, no período de 07.10.1939 a 02.03.1956.

R1 180

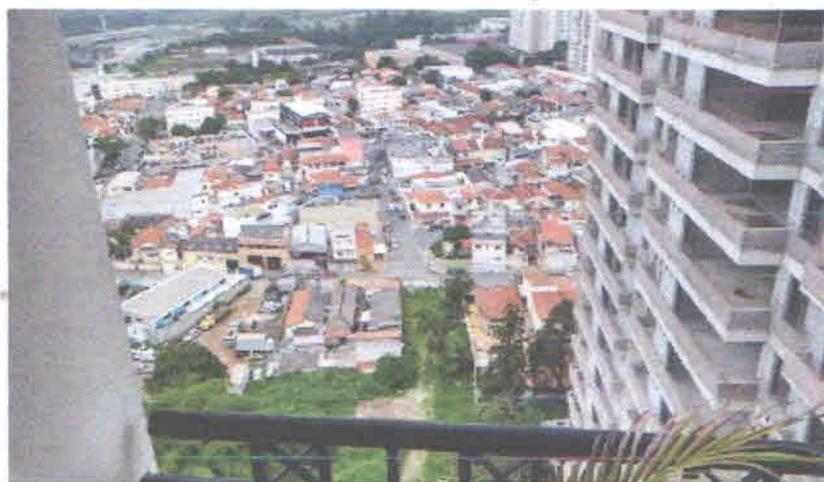


Conjunto Jardins da Riviera

Rua Santa Izabel, 367 Vila Augusta - Guarulhos



Imagens ©2023 CNES / Airbus, Maxar Technologies, Dados do mapa ©2023 20 m



Conjunto Jardins da Riviera

4,0 ★★★★★ (21)

Complexo de condomínio

Visão geral

Avaliações

Sobre



Rotas



Salvar



Próximo



Enviar para o smartphone



Compartilhar



R. Santa Izabel, 512 - Vila Augusta, Guarulhos - SP, 07023-022

Google Maps 420 R. Santa Izabel



Guarulhos, São Paulo

Google Street View

fev. 2022

Ver mais datas

Google

Captura da imagem: fev. 2022 © 2023 Google

R. Congo Valadao
 R. Sr. João Bueno
 R. Raul Barbosa
 VILA AN
 TERE So

Google Maps 340 R. Santa Izabel



Guarulhos, São Paulo
 Google Street View
 fev. 2022 Ver mais datas

VILA TERI
 R. das Palmeiras
 R. Rui Garb.
 R. M. João Bueno
 R. Dorego Valadao

Captura da imagem: fev. 2022 © 2023 Google

370 R. Santa Izabel
Rua Santa Izabel 367



Guarulhos, São Paulo

Google Street View

fev. 2022

Ver mais datas



Captura de imagem: fev. 2022 @ 2023 Google

Sobre Condomínio Jardins da Riviera

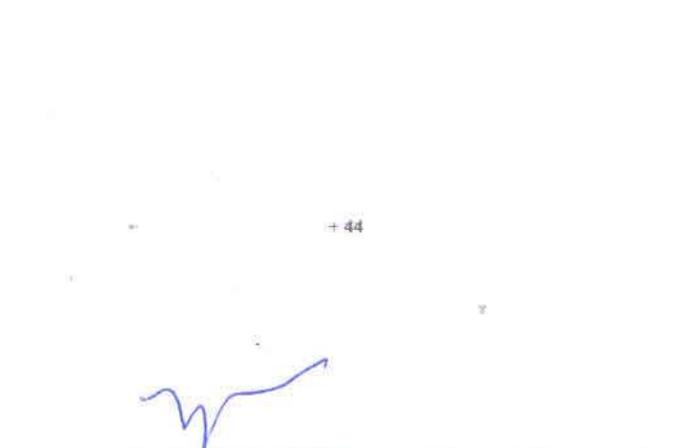
O Condomínio Jardins da Riviera é equipado com diversas instalações, como churrasqueira, playground, quadra esportiva, brinquedoteca, salão de festas, piscina e gás encanado.

Fica localizado em Rua Santa Isabel, no bairro Vila Augusta, Guarulhos, próximo a lugares como Escola João C. Soares, CEMEG Centro de Especialidades Médicas de Guarulhos, Escola Rotary, Escola Anita Saraceni, Escola Superior Paulista de Administração (ESPA) e Colégio Vinicius de Moraes.

No Condomínio Jardins da Riviera você poderá encontrar imóveis de 52 a 140m² de área, com 1 a 3 quartos e até 3 vagas de garagem.



- Instalações
- Churrasqueira
- Playground
- Quadra esportiva
- Brinquedoteca
- Salão de festas
- Piscina
- Gás encanado



Ainda não há imóveis disponíveis para alugar nesse condomínio 😞
 Indique imóveis para o QuintoAndar e ganhe R\$ 100,00 por imóvel publicado!

[Indicar um imóvel](#)

Imóveis à venda neste condomínio

Ver imóveis no mapa



Conte com a ajuda dos nossos consultores para conseguir as melhores taxas de financiamento, resolver burocracias e tirar todas as suas dúvidas.



Apartamento
 Rua Santa Izabel
 Vila Augusta, Guarulhos
 66 m² 2 dorms.
 Condo. + IPTU R\$ 62
 R\$ 470.000

ITEM 01

Exclusivo Apartamento
 Rua Santa Izabel
 Vila Augusta, Guarulhos
 64 m² 2 dorms.
 Condo. + IPTU R\$ 509
 R\$ 340.000

ITEM 02

Apartamento
 Rua Santa Izabel
 Vila Augusta, Guarulhos
 140 m² 3 dorms.
 Condo. + IPTU R\$ 1.036
 R\$ 1.000.000

ITEM 03



Rerieva

Rua Santa Izabel, 367 • Vila Augusta

O condomínio Jardins da Rerieva está localizado em [Rua Santa Izabel](#) no [bairro Vila Augusta](#), na cidade [Guarulhos-SP](#).

Os apartamentos deste condomínio variam de 58 a 140m², podendo conter até 3 quartos (1 suite), 4 banheiros, 3 vagas de garagem e elevador.

Mais sobre o condomínio

379 pessoas se interessaram por imóveis neste bairro na última semana

Imóveis à venda no condomínio



R\$ 450.000

Rua Santa Izabel 367, Vila Augusta
70 m² 2 quartos 1 vaga

Item 04



R\$ 320.000

Rua Santa Izabel 367, Vila Augusta
64 m² 2 quartos 1 vaga

Item 05



R\$ 330.000

Rua Santa Izabel 367, Vila Augusta
64 m² 2 quartos 1 vaga

Item 06



R\$ 1.067.200

Rua Santa Izabel 367, Vila Augusta
140 m² 3 quartos 3 vagas

Item 07

Outros imóveis que você pode gostar



R\$ 698.000

Rua Maurício de Oliveira, Vila Augusta
96 m² 3 quartos 2 vagas

Item 08



R\$ 290.000

Rua Cônego Valadão, Vila Augusta
55 m² 2 quartos 1 vaga

Item 09



R\$ 424.000

Rua Santa Izabel, Vila Augusta
50 m² 2 quartos 1 vaga

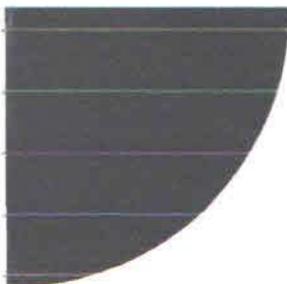
Item 10



R\$ 620.000

Rua das Palmeiras, Vila Augusta
81 m² 3 quartos 2 vagas

Item 11



Ainda não é o que você procura?

Confira os imóveis à venda em Vila Augusta, defina o preço e comodidades que precisa e encontre seu lar ideal.

Início Guarulhos Vila Augusta Rua Santa Izabel Imóvel 1103289

Rua Santa Izabel
Vila Augusta, Guarulhos



2 quartos
(1 suíte)



67 m²
R\$ 6.52/m²



Sem metrô próx.



1 vaga



2 banheiros



10º andar



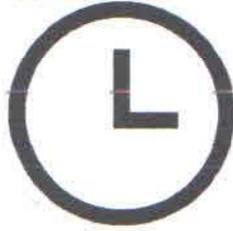
Sem mobília
Imóvel 1103289



Sol da manhã



Rua silenciosa



Publicado há 5 meses

Imóvel aconchegante à venda com 2 quartos, sendo 1 suíte, e 2 banheiros no total. Este imóvel está bem equipado O condomínio é bem equipado com diversas instalações, apropriado para quem busca lazer sem sair de casa e fica localizado em Rua Santa Izabel no bairro Vila Augusta em Guarulhos. Está bem localizado, próximo a pontos de interesse de Vila Augusta, tais como Escola João C. Soares, Escola Superior Paulista de