

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 0010493-77.2022.8.26.0224

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **GISELE MARIA CAVALCANTE SOUSA**, em face de **MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado, expressos em resumo a seguir, para os imóveis objeto das matrícula nº 161.746, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos; matrícula nº 161.747, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos; e matrícula nº 161.748, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos.

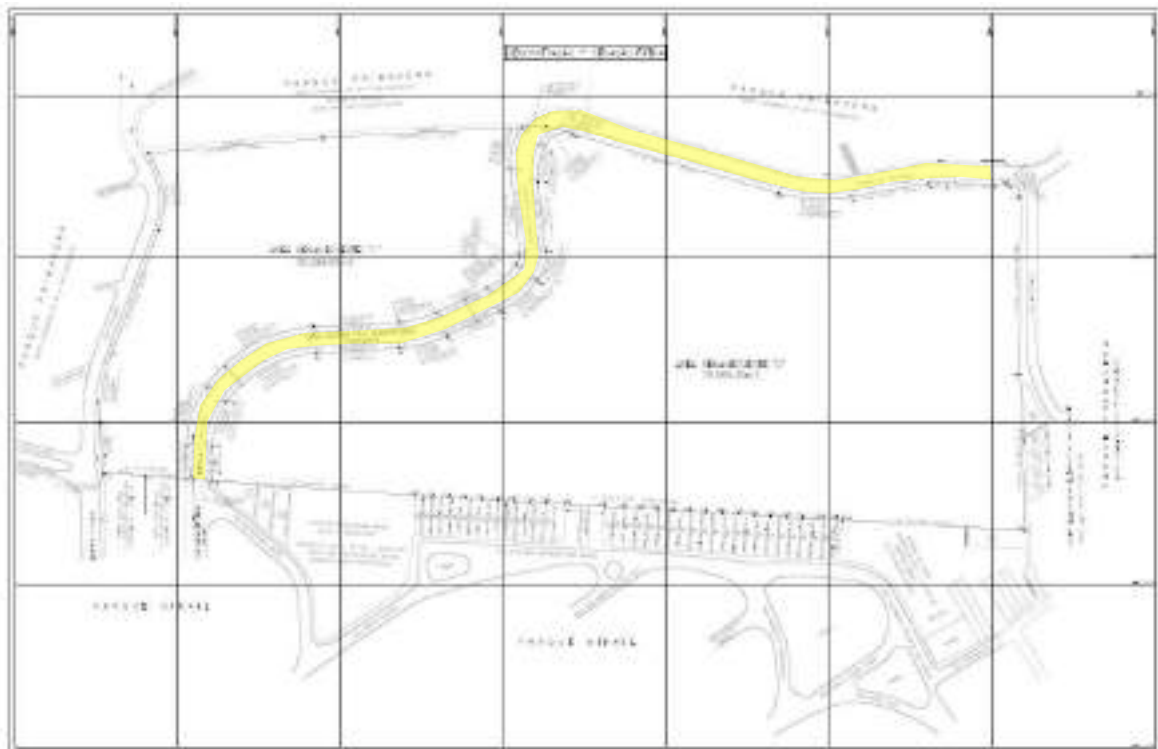
Termos em que,
P. Deferimento.
Guarulhos, 27 de fevereiro de 2.024.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

**Matrícula nº 161.746, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos
(Área desmembrada da Matrícula nº 66.109, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos)
Área ocupada pela Municipalidade (5.823,50 m²) - Estrada do Zircônio
ÁREA PÚBLICA SEM VALOR COMERCIAL**



SECTORES	ACRÓMIO	DISTÂNCIA	CÓDIGO. E	CÓDIGO. N
10-20	27°14'52"	19,08	346921,22	7410463,77
30-30	0°14'24"	20,18	346905,23	7410464,91
30-40	0°01,00	0=28,99	346905,21	7410465,08
40-30	0°08,00	0=76,28	346917,18	7410467,59
50-30	45°38'18"	52,05	346981,68	7410468,09
60-70	0°-02,00	0=23,70	347035,43	7410461,10
70-80	84°41'56"	30,46	347098,31	7410466,94
80-20	0°-07,00	0=23,11	347095,36	7410467,09
90-100	0°-0,00	0=6,87	347107,97	7410469,69
100-110	35°21'32"	40,39	347109,67	7410469,89
110-120	0°-05,00	0=26,82	347108,08	7410469,24
120-130	87°00'31"	18,92	347111,17	7410469,41
30-140	100°02'43"	16,56	347128,08	7410461,19
140-150	0°-14,50	0=20,36	347141,89	7410467,61
150-160	0°-03,50	0=23,00	347124,91	7410468,99
160-170	17°25'13"	42,18	347121,07	7410466,57
170-180	0°-05,00	0=18,56	347123,38	7410466,96
180-190	0°-01,00	0=20,97	347120,88	7410467,18
190-200	24°41'39"	38,48	347097,20	7410467,62
200-210	0°-08,00	0=19,89	347095,15	7410467,47
210-220	269°39'16"	59,08	347035,36	7410465,12
220-230	0°-21,00	0=14,03	346984,41	7410462,09
230-240	0°-07,00	0=20,09	346935,14	7410472,22
240-10	180°14'28"	21,24	346921,31	7410469,99
ÁREA.....		5.823,50m ²		

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 161.747, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos
(Área desmembrada da Matrícula nº 66.109, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos)

Área Remanescente 1 - 30.598,00 m²

Rua Dolomita, nº 144 - Residencial Sol Nascente

Estrada do Zircônio, nº 155 - Condomínio Torre do Sol

60.900.000,00

(Sessenta milhões e novecentos mil reais)

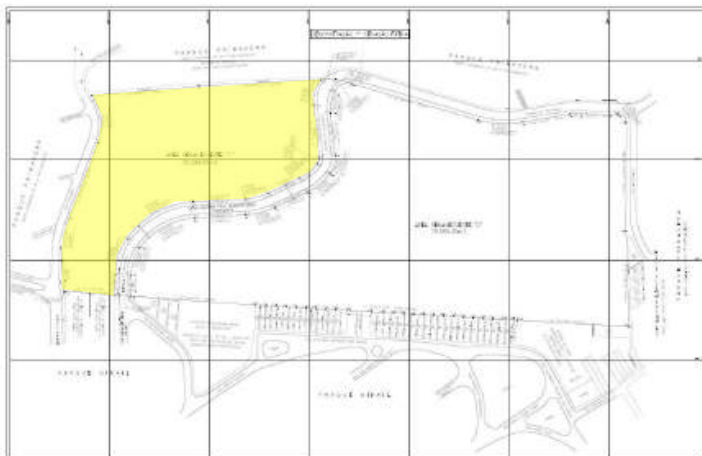
FEVEREIRO / 2024



RESIDENCIAL SOL NASCENTE



CONDOMÍNIO TORRE DO SOL



QUANTIDADE	ÁREA	VALOR	TOTAL	VALOR	VALOR
100000	100000	100000	100000	100000	100000
1-2	208.57 14°	20.57	34005.25	74.0286.18	
2-3	4=110.00	1043.86	34005.25	74.0286.18	
3-4	2130.04°	86.35	34005.25	74.0286.18	
4-5	8=88.36°	1002.30	34005.25	74.0286.18	
5-6	8=108.14°	107.88	34005.25	74.0286.18	
6-7	8=102.31°	100.57	34711.17	74.0286.18	
7-8	8=35.00°	1026.80	34711.17	74.0286.18	
8-9	17451.30°	33.59	34711.17	74.0286.18	
9-10	8=9.00°	1=6.67	34711.17	74.0286.18	
10-11	8=47.00°	1002.11	34708.18	74.0286.18	
11-12	2=4.41 30°	26.46	34708.18	74.0286.18	
12-13	8=82.00°	1002.76	34708.18	74.0286.18	
13-14	208.37 10°	32.81	34005.18	74.0286.18	
14-15	8=65.00°	1078.20	3450.11	74.0286.18	
15-16	8=53.00°	1078.80	34005.11	74.0286.18	
16-17	108.14 34°	33.20	34005.11	74.0286.18	
17-18	274.85 08°	25.38	34005.11	74.0286.18	
18-19	278.85 08°	25.38	34005.11	74.0286.18	
19-1	274.85 08°	25.38	34005.11	74.0286.18	

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 161.748, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos
(Área desmembrada da Matrícula nº 66.109, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos)

Área Remanescente 2 - 79.669,30 m²

Estrada do Zircônio, nº 130 - Residencial Astro Rei

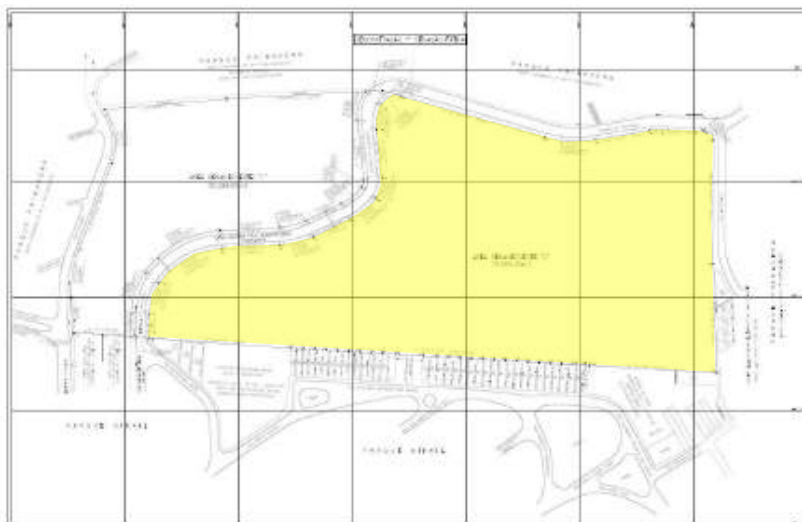
R\$ 25.950.000,00

(Vinte e cinco milhões, novecentos e cinquenta mil reais)

FEVEREIRO / 2024



RESIDENCIAL ASTRO REI



Matrícula	Valor	Área	Valor/m²	Valor/m³
161.748	25.950.000,00	79.669,30	325,88	325,88
66.109	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.110	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.111	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.112	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.113	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.114	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.115	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.116	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.117	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.118	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.119	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.120	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.121	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.122	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.123	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.124	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.125	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.126	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.127	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.128	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.129	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.130	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.131	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.132	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.133	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.134	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.135	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.136	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.137	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.138	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.139	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.140	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.141	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.142	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.143	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.144	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.145	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.146	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.147	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.148	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.149	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.150	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.151	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.152	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.153	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.154	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.155	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.156	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.157	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.158	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.159	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.160	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.161	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.162	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.163	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.164	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.165	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.166	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.167	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.168	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.169	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.170	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.171	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.172	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.173	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.174	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.175	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.176	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.177	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.178	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.179	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.180	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.181	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.182	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.183	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.184	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.185	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.186	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.187	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.188	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.189	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.190	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.191	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.192	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.193	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.194	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.195	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.196	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.197	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.198	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.199	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00
66.200	1.200.000,00	3.500,00	343,00	343,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/03/2024 às 11:39, sob o número WGRU24701183598. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010493-77.2022.8.26.0224 e código cSltvHNH.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação dos valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **GISELE MARIA CAVALCANTE SOUSA**, em face de **MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL**:

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL	2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP
matrícula 161.746	ficha 01
ENS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.354-9 Guarulhos, 03 de dezembro de 2019.	
<p>IMÓVEL: Terreno que constitui parte da Estrada do Zircônio, situado no Bairro do Bananal, em Guarulhos/SP, com a seguinte descrição: Inicia no ponto 1B (E=346921,31m, N=7410484,99m), localizado no P.I. do alinhamento predial da Estrada do Zirconio (continuação da Rua Maria Ferreira Calsado) com a Rua Valtercides Muniz, do lado direito de quem da Rua Valtercides Muniz se dirige para a Estrada do Zirconio; Do ponto 1B, segue em reta no AZ=274°04'08" por 16,04m, até o ponto 2B, confrontando com a confluência da Rua Maria Ferreira Calsado com a Rua Valtercides Muniz, daí; deflete à direita e segue em reta no AZ=0°14'24" por 20,15m, até o ponto 3B, daí; segue em curva à direita com AC=17°58'11", R=63,00m por 38,99m até o ponto 4B, daí; segue em curva à direita com AC=61°10'37", R=88,00m por 78,26m até o ponto 5B; daí; segue em reta no AZ=86°39'16" por 52,04m até o ponto 6B; daí; segue em curva à esquerda com AC=75°40'37", R=62,00m por 23,76m até o ponto 7B; daí; segue em reta no AZ=64°41'56" por 35,46m até o ponto 8B, daí; segue em curva à esquerda com AC=50°25'09", R=47,00 por 23,11m até o ponto 9B; daí; segue em curva à esquerda com AC=15°06'19", R=9,00m por 6,67m até o ponto 10B; daí; segue em reta no AZ=353°51'32" por 52,59m até o ponto 11B; daí; segue em curva à direita com AC=15°48'29", R=35,00m por 26,82m até o ponto 12B, confrontando no trecho compreendido entre os pontos 2B e 12B, com a área remanescente 1 (Matrícula 161.747, inscrições cadastrais 054.71.31.0001.001 a 032 / 02.001 a 032 / 03.001 a 032 / 04.001 a 032 / 05.001 a 032 / 06.001 a 032 / 07.001 a 032 / 08.001 a 032 / 09.001 a 032 / 010.001 a 032 / 054.71.31.0001.11.000 (área maior), daí; deflete à direita e segue em reta no AZ=87°00'31" por 14,92m até o ponto 13B, daí; deflete à direita e segue em reta no AZ=106°02'43" por 16,56m até o ponto 14B, confrontando no trecho compreendido entre os pontos 12B e 14B com a continuação da "Estrada do Zirconio"; daí; deflete à direita e segue em curva à esquerda com AC=245°50'11", R=14,50m por 20,36m até o ponto 15B; daí; segue em curva à esquerda com AC=189°44'02", R=41,50 por 23,00m até o ponto 16B; daí; segue em reta no AZ=173°51'32" por 42,15m até o ponto 17B; daí; segue em curva à direita com AC=195°05'51", R=25,00m por 18,54m até o ponto 18B; daí; segue em curva à direita com AC=230°27'16", R=63,00m por 30,97m até o ponto 19B; daí; segue em reta no AZ=244°41'56" por 35,46m até o ponto 20B; daí; segue em curva à direita com AC=255°40'36", R=78,00m por</p> <p style="text-align: right;"><i>segue no verso</i></p>	

matrícula 161.746	ficha 01
verso	

29,89m até o ponto 21B; daí; segue em reta no AZ=266°39'16" por 52,04m até o ponto 22B; daí, segue em curva à esquerda com AC=241°10'33", R=72,00m por 64,03m até o ponto 23B; daí; segue em curva à esquerda com AC=197°57'59", R=47,00m por 29,09m até o ponto 24B; daí; segue em reta no AZ= 180°14'24" por 21,23m até o ponto 1B, início da descrição, confrontando no trecho compreendido entre os pontos 14B e 1B, com a área remanescente 2, (Matrícula 161.748, inscrições cadastrais 054.71.31.0001.001 a 032 / 02.001 a 032), encerrando a área de 5,823,50m².

INSCRIÇÕES CADASTRAIS: 054.71.31.0001.001 a 032 / 02.001 a 032 / 03.001 a 032 / 04.001 a 032 / 05.001 a 032 / 06.001 a 032 / 07.001 a 032 / 08.001 a 032 / 09.001 a 032 / 010.001 a 032 / 054.71.31.0001.11.000 (área maior)

PROPRIETÁRIA: MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL, CNPJ/MF 03.561.228/0001-49, com sede na Estrada Do Zircônio, 130, Jardim Belvedere, nesta Cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.07, feito em 27 de junho de 2007, e AV.53, feito nesta data, ambos na Matrícula 66.109. Guarulhos, 03 de dezembro de 2019.

Selo Digital: 1125403C3JW000167594OW19D

Escrevente, Ewerton Dias da Silva Melo (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto, Marco Antonio Violin (Marco Antonio Violin)

AV.01 / 161.746 - ABERTURA DE MATRÍCULA
Em 03 de dezembro de 2019 - Protocolo 422.761 de 11/09/2017.
Selo Digital: 112540331MR000167595VT19T

A presente matrícula foi aberta nos termos do requerimento firmado em 28 de agosto de 2017, em Guarulhos - SP, bem como à vista dos demais documentos que o instruem, em especial planta e memoriais descritivos segue na ficha 02

LNRO Nº2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-D

matrícula 161.746	ficha 02
-----------------------------	--------------------

subscritos por profissional habilitado, o responsável técnico arquiteto Vladimir Carvalho Pinto, CREA 0600941508, ART 92221220070365035, com fundamento no inciso II, do artigo 213, da Lei 6.015/73, com redação dada pela Lei 10.931/04, que objetivou a apuração de remanescente do imóvel da Matrícula 66.109, deste Registro. Valor Venal (Proporcional) R\$ 205.660,40.

Escrevente, Ewerton Dias da Silva Melo (Éwerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto, Marco Antonio Violin (Marco Antonio Violin)

LVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SPmatrícula
161.747ficha
01

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 11.314-9

Guarulhos, 03 de dezembro de 2019.

IMÓVEL: Terreno situado na Rua Dolomita e Estrada do Zircônio, no Bairro do Bananal, em Guarulhos/SP, com a seguinte descrição: Inicia no ponto 1 (E=346852,25m, N=7410499,16m), localizado a 271,50m do P.I. do alinhamento predial da Estrada municipal (continuação da Rua Dolomita) com a Rua Dr. Roberto Domingos João Rosia, do lado direito de quem da Rua Roberto Domingos João Rosia, pela Estrada Municipal, se dirige para a Rua Dolomita; Do ponto 1, segue em reta no AZ=358°09'19" por 30,57m, até o ponto 2; daí, segue em curva à direita com AC=9°34'41", R=110,00m por 43,86m, até o ponto 3; daí, segue em reta no AZ=21°00'02" por 80,35m até o ponto 4; daí, segue em curva à esquerda com AC=351°53'14", R=49,50m por 50,30m até o ponto 5, confrontando no trecho compreendido entre os pontos 1 e 5 com a Rua Dolomita, para onde faz frente, daí, deflete à direita e segue em reta no AZ=85°06'14" por 107,86m até o ponto 6; daí, deflete à direita e segue em reta no AZ=87°00'31" por 122,37m, até o ponto 7, confrontando no trecho compreendido entre os pontos 5 e 7 com a passagem pública existente na área denominada "Sistema de Recreio" do loteamento Parque Primavera, (Inscrição 30, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos-SP, Inscrição cadastral 054.71.24.0001.00.000); daí, deflete à direita e segue em curva à esquerda com AC=195°48'29", R=35,00m por 26,82m até o ponto 8, daí, segue em reta no AZ=173°51'32" por 52,59m até o ponto 9, daí, segue em curva à direita com AC=195°06'19", R=9,00m por 6,67m até o ponto 10, daí, segue em curva à direita com AC=230°25'09", R=47,00m por 23,11m até o ponto 11, daí, segue em reta no AZ=244°41'56", por 35,46m até o ponto 12, daí, segue em curva à direita com AC=255°40'37", R=62,00m por 23,76m até o ponto 13, daí, segue em reta no AZ=266°39'16", por 52,04m até o ponto 14, daí, segue em curva à esquerda com AC=241°10'37", R=88,00m por 78,26m até o ponto 15, daí, segue em curva à esquerda com AC=197°58'11", R=63,00m por 38,99m até o ponto 16, daí, segue em reta no AZ=180°14'24" por 20,15m até o ponto 17, confrontando no trecho compreendido entre os pontos 7 e 17 com a "Estrada do Zircônio" (Matrícula 161.746, inscrições cadastrais 054.71.31.0001.001 a 032 / 02.001 a 032 / 03.001 a 032 / 04.001 a 032 / 05.001 a 032 / 06.001 a 032 / 07.001 a 032 / 08.001 a 032 / 09.001 a 032 / 010.001 a 032 / 054.71.31.0001.11.000 (área maior); daí, deflete à direita e segue em reta no AZ=274°04'08", por 25,06m até o ponto 18, confrontando com o lote 44, da quadra 14, do loteamento Parque Mikail, (Matrícula 9.951,

segue no verso

matrícula **161.747** ficha **01**

inscrição cadastral 054.60.87.0229.00.000); daí, segue em reta no AZ=274°04'08" por 25,06m até o ponto 19, confrontando com o lote 01, da quadra 14, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.60.87.0190.00.000); daí, segue em reta no AZ=274°04'08" por 2,01m até o ponto 1, início da descrição", encerrando a área de 30.598,00m².

INSCRIÇÕES CADASTRAIS: 054.71.31.0001.001 a 032 / 02.001 a 032 / 03.001 a 032 / 04.001 a 032 / 05.001 a 032 / 06.001 a 032 / 07.001 a 032 / 08.001 a 032 / 09.001 a 032 / 010.001 a 032 / 054.71.31.0001.11.000 (área maior)

PROPRIETÁRIA: MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL, CNPJ/MF 03.561.228/0001-49, com sede na Estrada Do Zircônio, 130, Jardim Belvedere, nesta Cidade,

REGISTRO ANTERIOR: R.07, feito em 27 de junho de 2007, e AV.53, feito nesta data, ambos na Matrícula 66.109. Guarulhos, 03 de dezembro de 2019.

Selo Digital: 1125403C3YT000167598CK19E

Escrevente, Ewerton Dias da Silva Melo (Ewerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto, Marco Antonio Violin (Marco Antonio Violin)

AV.01 / 161.747 - ABERTURA DE MATRÍCULA
Em 03 de dezembro de 2019 - Protocolo 422.761 de 11/09/2017.
Selo Digital: 112540331UY000167599SC190

A presente matrícula foi aberta nos termos do requerimento firmado em 28 de agosto de 2017, em Guarulhos - SP, bem como à vista dos demais documentos que o instruem, em especial planta e memoriais descritivos subscritos por profissional habilitado, o responsável técnico arquiteto Vladimir Carvalho Pinto, CREA 0600941508, ART 92221220070365035,

segue na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 11.244-P

matrícula **161.747** ficha **02**

com fundamento no inciso II, do artigo 213, da Lei 6.015/73, com redação dada pela Lei 10.931/04, que objetivou a apuração de remascente do imóvel da Matrícula 66.109, deste Registro. Valor Venal (Proporcional) R\$ 1.080.586,73.

Escrevente, Ewerton Dias da Silva Melo (Ewerton Dias da Silva Melo)

Escrevente Substituto, Marco Antonio Violin (Marco Antonio Violin)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/03/2024 às 11:39, sob o número WGRU24701183598. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010493-77.2022.8.26.0224 e código cSltvHNH.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 11.254-P
Guarulhos, 03 de dezembro de 2019.

matrícula
161.748ficha
01

IMÓVEL: Terreno situado na Rua Dolomita e Estrada do Zircônio, no Bairro do Bananal, em Guarulhos-SP, com a seguinte descrição: "Inicia no ponto 1A (E=346921,31m, N=7410484,99m), localizado no P.I. do alinhamento predial da Estrada do Zircônio (continuação da Rua Maria Ferreira Calsado) com a Rua Valtercides Muniz, do lado direito de quem da Rua Valtercides Muniz se dirige para a Estrada do Zircônio; Do ponto 1A, segue em reta no AZ=0°14'24" por 21,23m, até o ponto 2A, daí, segue em curva à direita com AC=17°57'29", R=47,00m por 29,09m, até o ponto 3A, daí, segue em curva à direita com AC=61°10'33", R=72,00m por 64,03m até o ponto 4A, daí, segue em reta no AZ=86°39'16" por 52,04m até o ponto 5A, daí, segue em curva à esquerda com AC=75°40'36", R=78,00m por 29,89m até o ponto 6A, daí, segue em reta no AZ=64°41'56" por 35,46m até o ponto 7A, daí, segue em curva à esquerda com AC=50°27'16", R=63,00m por 30,97m até o ponto 8A, daí, segue em curva à esquerda com AC=15°05'51", R=25,00 por 18,54m até o ponto 9A, daí, segue em reta no AZ=353°51'32" por 42,15m até o ponto 10A, daí, segue em curva à direita com AC=9°44'02", R=41,50m por 23,00m até o ponto 11A, daí, segue em curva à direita com AC=65°50'11", R=14,50m por 20,36m até o ponto 12A, confrontando no trecho compreendido entre os pontos 1A e 12A com a Estrada do Zircônio (Matrícula 161.746, inscrições cadastrais 054.71.31.0001.001 a 032 / 02.001 a 032 / 03.001 a 032 / 04.001 a 032 / 05.001 a 032 / 06.001 a 032 / 07.001 a 032 / 08.001 a 032 / 09.001 a 032 / 010.001 a 032 / 054.71.31.0001.11.000 (área maior), daí, segue em reta no AZ=106°02'43" por 131,51m até o ponto 13A, daí, segue em curva à esquerda com AC=92°58'33", R=100,00m por 45,62m até o ponto 14A, daí, segue em reta no AZ=79°54'22" por 48,05m até o ponto 15A, daí, segue em reta no AZ=90°36'52" por 49,15m até o ponto 16A, confrontando no trecho compreendido entre os pontos 12A e 16A com a Estrada do Zircônio (Matrícula 161.746, inscrições cadastrais 054.71.31.0001.001 a 032 / 02.001 a 032 / 03.001 a 032 / 04.001 a 032 / 05.001 a 032 / 06.001 a 032 / 07.001 a 032 / 08.001 a 032 / 09.001 a 032 / 010.001 a 032 / 054.71.31.0001.11.000), daí, segue em curva à direita com AC=135°22'34", R=7,00m por 10,94m até o ponto 17A, confrontando neste trecho com a confluência da estrada do Zircônio com a rua Andrômeda, daí, segue em reta no AZ=180°08'16" por 109,91m até o ponto 18A, confrontando com a Rua Andrômeda, daí, segue em reta no AZ=177°56'19" por 95,61m até o ponto 19A, confrontando neste

segue no verso

matrícula
161.748ficha
01

VERSO

trecho com a Área Reservada ao Loteador do loteamento Parque Primavera, (Inscrição 30, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP, inscrição cadastral 054.81.11.0001.00.000), daí, deflete à direita e segue em reta no $AZ=273^{\circ}17'53''$ por 112,57m até o ponto 20A, confrontando neste trecho com a área denominada Sistema de Lazer, do loteamento Parque Mikail, (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.95.0001.00.000), daí, segue em reta no $AZ=273^{\circ}17'53''$ por 262,00m até o ponto 45A, confrontando no trecho compreendido entre os pontos 20A e 45A com os seguintes imóveis: entre os pontos 20A e 21A, por 4,00m, com a Viela 05, do loteamento Parque Mikail, (Matrícula 9.951), entre os pontos 21A e 22A, por 10,00m, com o lote 14, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.58.0148.00.000), entre os pontos 22A e 23A, por 10,00m, com o lote 13, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 51.633, inscrição cadastral 054.70.58.0193.00.000), entre os pontos 23A e 24A, por 10,00m, com o lote 12, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail, (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.58.0203.00.000), entre os pontos 24A e 25A, por 10,00m, com o lote 11, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail, (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.58.0213.00.000), entre os pontos 25A e 26A, por 10,00m, com o lote 10, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail, (Matrícula 50.398, inscrição cadastral 054.70.58.0223.00.000), entre os pontos 26A e 27A, por 10,00m, com o lote 09, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 50.424, inscrição cadastral 054.70.58.0233.00.000), entre os pontos 27A e 28A, por 10,00m, com o lote 08, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail, (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.58.0243.00.000), entre os pontos 28A e 29A, por 10,00m, com o lote 07, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.58.0253.00.000), entre os pontos 29A e 30A, por 10,00m, com o lote 06 da quadra 08, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.58.0263.00.000), entre os pontos 30A e 31A, por 10,00m, com o lote 5 da quadra 8 do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.58.0273.00.000), entre os pontos 31A e 32A, por 10,00m, com o lote 04, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail, (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.58.0283.00.000), entre os pontos 32A e 33A, por 10,00m, com o lote 03, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 53.756, inscrição cadastral 054.70.58.0293.00.000), entre os

segue na ficha 02

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP




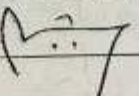
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-5

matrícula
161.748ficha
02

pontos 33A e 34A, por 10,00m, com o lote 02, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail (Matriiula 46.767, inscrição cadastral 054.70.58.0303.00.000), entre os pontos 34A e 35A, por 12,00m, com o lote 01, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail (Matricula 54.060, inscrição cadastral 054.70.58.0001.00.0001), entre os pontos 35A e 36A, por 24,00m, com a Avenida Wakatsu Tateyama, do loteamento Parque Mikail (Matricula 9.951), entre os pontos 36A e 37A, por 12,00m, com o lote 01, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matricula 9.951, inscrições cadastrais 054.70.19.0201.01.001 / 002 / 003), entre os pontos 37A e 38A, por 10,00m, com o lote 02, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matricula 46.769, inscrição cadastral 054.70.19.0246.00.000), entre os pontos 38A e 39A, por 10,00m, com o lote 03, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matricula 46.762, inscrição cadastral 054.70.19.0256.00.000), entre os pontos 39A e 40A, por 10,00m, com o lote 04, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matriiula 44.988, inscrições cadastrais 054.70.19.0266.01.000 / 02.000), entre os pontos 40A e 41A, por 10,00m, com o lote 05, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matricula 9.951, inscrições cadastrais 054.70.19.0276.01.000 / 02.001), entre os pontos 41A e 42A, por 10,00m, com o lote 06, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matricula 52.033, inscrições cadastrais 054.70.19.0286.01.000 / 02.000), entre os pontos 42A e 43A, por 10,00m, com o lote 07, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matricula 9.951, inscrição cadastral 054.70.19.0296.00.001), entre os pontos 43A e 44A, por 10,00m, com o lote 08, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matricula 9.951, inscrições cadastrais 054.70.19.0266.01.000 / 02.000), entre os pontos 44A e 45A, por 10,00m, com o lote 09, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matricula 9.951, inscrições cadastrais 054.70.19.0316.01.000 / 02.000 / 03.000), daí, deflete à direita e segue em reta no $AZ=274^{\circ}04'08''$ por 125,24m até o ponto 1A, início da descrição, confrontando neste trecho com a área denominada Área Institucional, do loteamento Parque Mikail (Matricula 9.951, inscrição cadastral 054.70.19.0001.00.000), encerrando a área de 79.669,30m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 054.71.31.0001.001 a 032 / 02.001 a 032 / 03.001 a 032 / 04.001 a 032 / 05.001 a 032 / 06.001 a 032 / 07.001 a 032 / 08.001 a 032 / 09.001 a 032 / 010.001 a 032 / 054.71.31.0001.11.000 (área

segue no verso

matricula 161.748	ficha 02
maior)	
<p>PROPRIETÁRIA: MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL, CNPJ/MF 03.561.228/0001-49, com sede na Estrada Do Zircônio, 130, Jardim Belvedere, nesta Cidade.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R.07, feito em 27 de junho de 2007, e AV.53, feito nesta data, ambos na Matrícula 66.109. Guarulhos, 03 de dezembro de 2019.</p> <p>Selo Digital: 1125403C3KN000167603NW19U</p> <p>Escrevente, <u></u> (Éwerton Dias da Silva Melo)</p> <p>Escrevente Substituto, <u></u> (Marco Antonio Violin)</p>	
<p>AV.01 / 161.748 - ABERTURA DE MATRÍCULA Em 03 de dezembro de 2019 - Protocolo 422.761 de 11/09/2017. Selo Digital: 112540331BC000167604VA197</p>	
<p>A presente matrícula foi aberta nos termos do requerimento firmado em 28 de agosto de 2017, em Guarulhos – SP, bem como à vista dos demais documentos que o instruem, em especial planta e memoriais descritivos subscritos por profissional habilitado, o responsável técnico arquiteto Vladimir Carvalho Pinto, CREA 0600941508, ART 92221220070365035, com fundamento no inciso II, do artigo 213, da Lei 6.015/73, com redação dada pela Lei 10.931/04, que objetivou a <u>apuração de remascente do imóvel da Matrícula 66.109, deste Registro. Valor Venal (Proporcional) R\$ 2.813.569,13.</u></p> <p>Escrevente, <u></u> (Éwerton Dias da Silva Melo)</p> <p>Escrevente Substituto, <u></u> (Marco Antonio Violin)</p> <p style="text-align: right;"><i>segue na ficha 03</i></p>	

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme certidão de publicação de fls. 585. Trata-se de 3 condomínios residenciais, contendo 11 blocos de edifício, com pavimento térreo e 7 andares superiores, contendo 4 apartamentos por andar (matrículas nº 161.747 e nº 161.748 do 2º CRI/Guarulhos), e área pública (matrícula nº 161.746 do 2º CRI/Guarulhos).

IMÓVEL 1:

Matrícula nº 161.746, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos

A área de 121.000,00 m², objeto da matrícula nº 66.109, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, foi desmembrada, dando origem às matrículas nº 161.746, nº 161.747 e nº 161.748, do 2º CRI/Guarulhos.

A matrícula nº 161.746, do 2º CRI/Guarulhos, com área de 5.823,50 m² compõe área pública, conforme AV.01/161.746 - planta e memorial descritivo que objetivou a apuração de remanescente do imóvel da matrícula nº 66.109 do 2º CRI/Guarulhos, a seguir reproduzido:

**MEMORIAL DESCRITIVO – ÁREA OCUPADA PELA VIA PÚBLICA
ESTRADA DO ZIRCÔNIO = 5.823,50m²**

**APURAÇÃO DE REMANESCENTE DA MATRÍCULA Nº 66109 DO 2º OFICIAL
DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS / SP**

IMÓVEL: Estrada do Zircônio, Bairro do Bananal, Sítio Invernada, Guarulhos / SP

INSCRIÇÃO CADASTRAL – PMG: 054.71.31.0001.01.001 a 032 / 02.001 a 032

Inicia no **ponto 1B (E=346921,31m, N=7410484,99m)**, localizado no P.I. do alinhamento predial da estrada do Zircônio (continuação da rua Maria Ferreira Calsado) com a rua Valtercides Muniz, do lado direito de quem da rua Valtercides Muniz se dirige para a estrada do Zircônio.

Do **ponto 1B**, segue em reta no AZ=274°04'08" por 16,04m, até o **ponto 2B**, confrontando com a rua Maria Ferreira Calsado; daí, deflete à direita e segue em reta no AZ=0°14'24" por 20,15m, até o **ponto 3B**; daí, segue em curva à direita com R=63,00m por 38,99m até o **ponto 4B**; daí, segue em curva à direita com R=88,00m por 78,26m até o **ponto 5B**; daí, segue em reta no AZ=86°39'16" por 52,04m até o **ponto 6B**; daí, segue em curva à esquerda com R=62,00m por 23,76m até o **ponto 7B**; daí, segue em reta no AZ=64°41'56" por 35,46m até o **ponto 8B**; daí, segue em curva à esquerda com R=47,00 por 23,11m até o **ponto 9B**; daí, segue em curva à esquerda com R=9,00m por 6,67m até o **ponto 10B**; daí, segue em reta no AZ=353°51'32" por 52,59m até o **ponto 11B**; daí, segue em curva à direita com R=35,00m por 26,82m até o **ponto 12B**, confrontando no trecho compreendido entre os **pontos 2B e 12B** com o imóvel objeto da matrícula nº66109 deste 2º SRI de Guarulhos.

porção denominada “Remanescente 1”; daí, deflete à direita e segue em reta no AZ=87°00’31” por 14,92m até o **ponto 13B**; daí, deflete à direita e segue em reta no AZ=106°02’43” por 16,56m até o **ponto 14B**, confrontando no trecho compreendido entre os **pontos 12B e 14B** com a continuação da via pública denominada “Estrada do Zircônio”; daí, deflete à direita e segue em curva à esquerda com R=14,50m por 20,36m até o **ponto 15B**; daí, segue em curva à esquerda com R=41,50 por 23,00m até o **ponto 16B**; daí, segue em reta no AZ=173°51’32” por 42,15m até o **ponto 17B**; daí, segue em curva à direita com R=25,00m por 18,54m até o **ponto 18B**; daí, segue em curva à direita com R=63,00m por 30,97m até o **ponto 19B**; daí, segue em reta no AZ=244°41’56” por 35,46m até o **ponto 20B**; daí, segue em curva à direita com R=78,00m por 29,89m até o **ponto 21B**; daí, segue em reta no AZ=266°39’16” por 52,04m até o **ponto 22B**; daí, segue em curva à esquerda com R=72,00m por 64,03m até o **ponto 23B**; daí, segue em curva à esquerda com R=47,00m por 29,09m até o **ponto 24B**; daí, segue em reta no AZ=180°14’24” por 21,23m até o **ponto 1B**, início da descrição, confrontando no trecho compreendido entre os **pontos 14B e 1B** com o imóvel objeto da matrícula nº66109 deste 2º SRI de Guarulhos, porção denominada “Remanescente 2”, encerrando a área de **5.823,50m²**.

Lei 6015/73, art.213, II, §14. “Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.” [\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

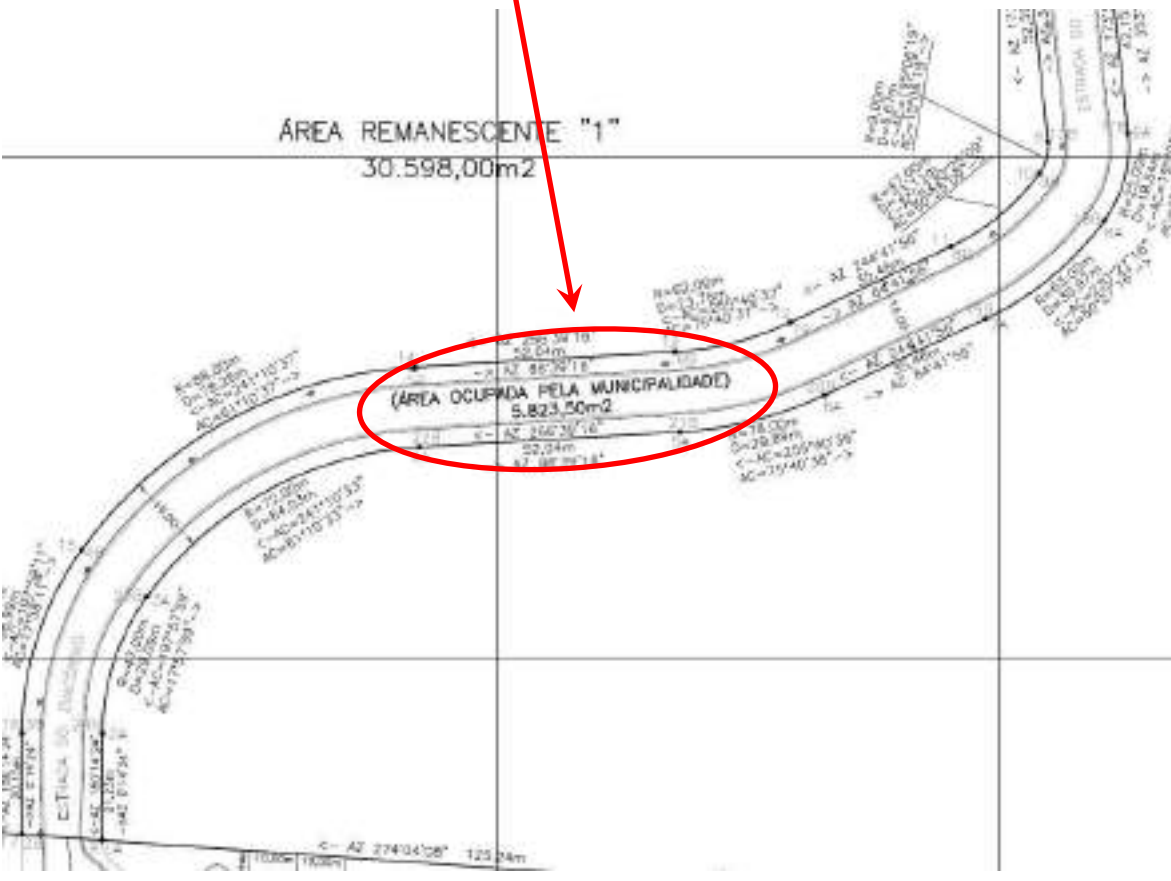
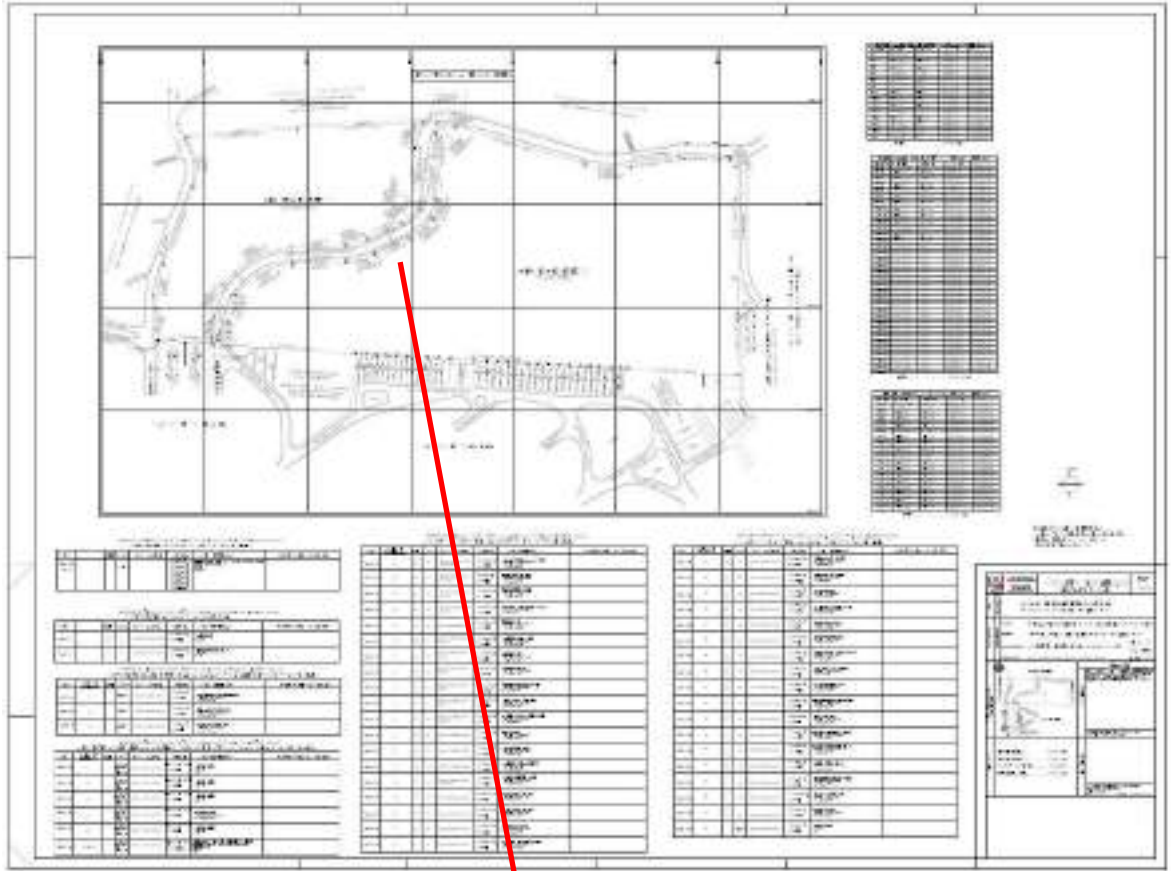
Guarulhos, 1º de julho de 2016.



Proprietários:

Movimento Habitacional Morada do Sol
CNPJ/MF 03.561.228/0001-49

Técnico Responsável
S.P. Graphos Arquitetura e Construções Ltda.
Eng.º Civil **Vladimir Carvalho Pinto**
CREA – 0600941508
ART: 92221220070365035

SEGMENTO	AZIMUTE	DISTANCIA	COORD. E	COORD. N
1B-2B	274°05'08"	16,04	346921,22	7410463,27
2B-3B	0°14'24"	20,15	346905,23	7410464,31
3B-4B	R=63,00	D=28,99	346905,31	7410485,06
4B-5B	R=88,00	D=20,26	346917,15	7410521,36
5B-6B	86°30'16"	52,04	346933,48	7410558,06
6B-7B	R=62,00	D=23,76	347035,43	7410561,10
7B-8B	64°41'56"	35,46	347058,31	7410566,94
8B-9B	R=47,00	D=23,11	347090,36	7410582,09
9B-10B	R=9,00	D=5,67	347107,97	7410596,60
10B-11B	355°51'32"	52,00	347109,67	7410602,90
11B-12B	R=35,00	D=26,82	347104,05	7410600,24
12B-13B	87°00'31"	14,92	347111,17	7410600,41
13B-14B	106°02'43"	16,56	347126,08	7410601,19
14B-15B	R=14,50	D=20,36	347141,99	7410676,61
15B-16B	R=41,50	D=23,00	347124,01	7410668,95
16B-17B	173°51'32"	42,15	347121,97	7410646,97
17B-18B	R=25,00	D=18,54	347125,58	7410604,66
18B-19B	R=63,00	D=30,97	347120,86	7410587,16
19B-20B	244°41'56"	35,46	347097,20	7410567,62
20B-21B	R=78,00	D=29,89	347085,19	7410552,47
21B-22B	266°39'16"	52,04	347036,36	7410545,12
22B-23B	R=72,00	D=64,03	346984,41	7410542,09
23B-24B	R=47,00	D=29,09	346930,14	7410512,22
24B-1B	180°14'24"	21,23	346921,31	7410484,99
AREA.....		5.823,50m²		

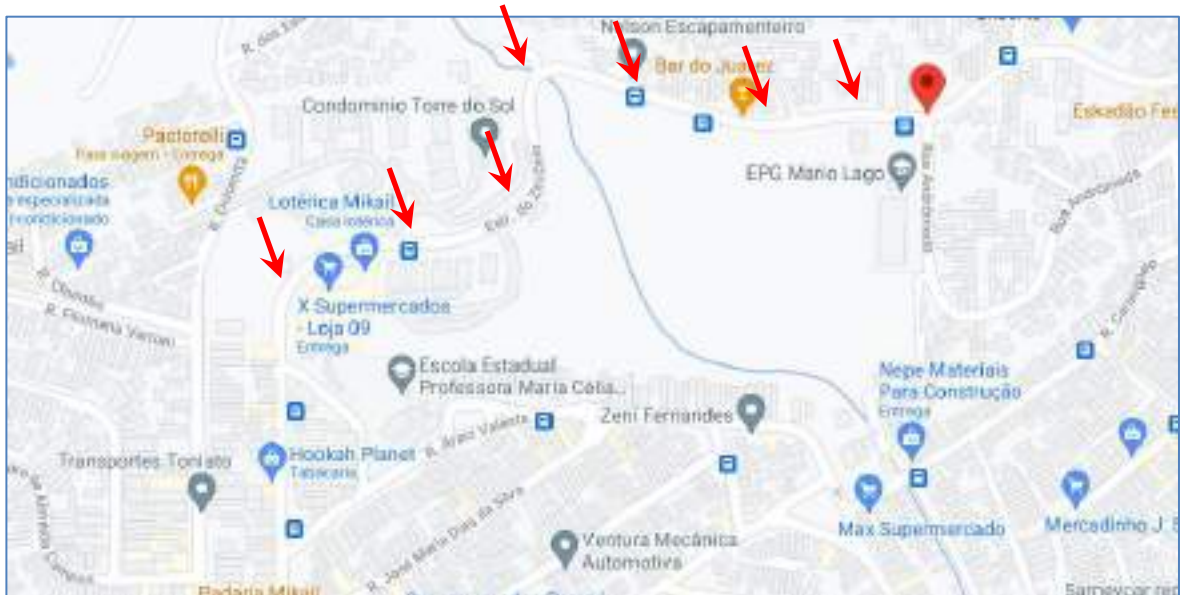


 SP GRAPHOS ARQUITETURA E ENGENHARIA fone/fax (11) 2409-5967 www.spgraphos.com.br spgraphos@spgraphos.com.br		PROJETO SIMPLIFICADO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO		FOLHA 02/02	
OBRA	TIPO OCUP.	APURAÇÃO DE REMANESCENTE DA MATRÍCULA Nº 66.109 DO 2º SRI DE GUARULHOS – SP,			
LOCALIZAÇÃO	ZONEAMENTO	LOCAL: ÁREA LOCALIZADA ENTRE A RUA DOLOMITA E RUA ANDRÔMEDA BAIRRO: BANANAL (ANTIGO SÍTIO INVERNADA) – GUARULHOS – SP PROPRIETÁRIO: MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL INSCR. CAD. 054.71.31.0001.01.001 a 032 / 02.001 a 032		CAT. USO R4 ZONA ZH-4 ESCALA 1:1000	
PONTOS DE AMARRAÇÃO SEM ESCALA			DECLARAÇÕES		
	PROPRIETÁRIO	Lei 6015/73, art.213, II, §14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL CNPJ/MF. 03.561.228/0001-49			
ÁREAS (m²)	RESP. TÉCNICO	REMANESCENTE "1"30.598,00m² REMANESCENTE "2"79.669,30m² OCUPAÇÃO MUNICIPAL.....5.823,50m² ÁREA TOTAL (REAL).....116.090,80m²			
		S.P. GRAPHOS ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA ENGº VLAOMIR CARVALHO PINTO CREA Nº 0600941508 Prof. Nº 1839/81 ART Nº 92221220160734048			

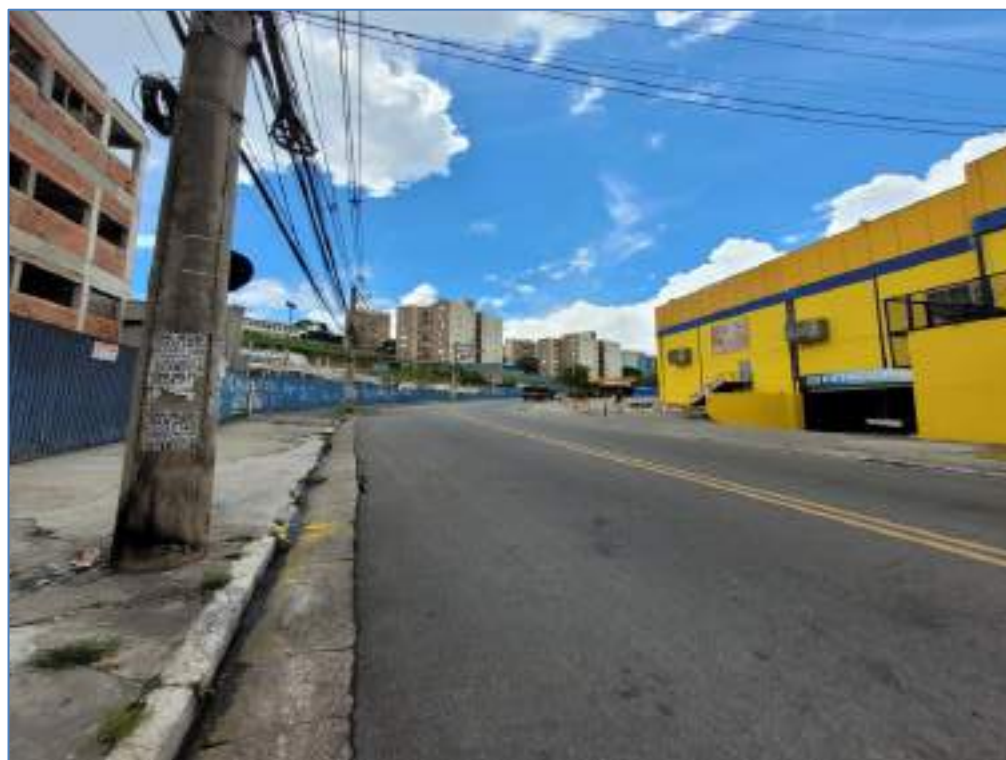
2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

Trata-se de área pública com 5.823,50 m² onde encontra-se implantada a Estrada do Zircônio. A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Guarulhos, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 01/02



ESTRADA DO ZIRCÔNIO,
ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 7.730 de 04 de junho de 2019, e a Lei nº 7.888 de 15 de janeiro de 2021, que disciplinam o parcelamento, uso e a ocupação do solo no Município de Guarulhos, o imóvel em estudo está localizado na Zona de Uso Diversificado 8.

A Zona de Uso Diversificado 8 - ZUD 8, compreende a porção do território que faz limite com a Área de Proteção Ambiental - APA Cabuçu - Tanque Grande, composta por usos predominantemente residenciais, mas ainda com a presença de alguns terrenos vazios, permitindo-se baixo adensamento construtivo.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel:



2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da ZUD-8, caracterizadas pela proximidade das áreas de preservação ambiental, na qual se pretende a diversificação de usos, com densidade construtiva baixa. A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Estrada do Zircônio e de logradouros circunvizinhos, e a destinação residencial é predominada por prédios residenciais, térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. Trata-se de área pública com 5.823,50 m² onde encontra-se implantada a Estrada do Zircônio e, portanto, não possui valor comercial.

IMÓVEL 2:

Matrícula nº 161.747, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos

A área de 121.000,00 m², objeto da matrícula nº 66.109, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, foi desmembrada, dando origem às matrículas nº 161.746, nº 161.747 e nº 161.748, do 2º CRI/Guarulhos.

Sobre a área de 30.598,00 m², objeto da matrícula nº 161.747, do 2º CRI/Guarulhos, encontram-se implantados o Residencial Sol Nascente, com acesso pela Rua Dolomita, nº 144, e o Condomínio Torre do Sol, com acesso pela Estrada do Zircônio, nº 155.

Trata-se de Área Remanescente 1 da matrícula nº 66.109, conforme AV.01/161.747 - planta e memorial descritivo que objetivou a apuração de remanescente do imóvel da matrícula nº 66.109 do 2º CRI/Guarulhos, a seguir reproduzido:

MEMORIAL DESCRITIVO – ÁREA REMANESCENTE “1” ÁREA COM 30.598,00m²

APURAÇÃO DE REMANESCENTE DA MATRÍCULA Nº 66109 DO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS / SP

IMÓVEL: Rua Dolomita e Estrada do Zircônio, Bairro do Bananal, Sítio Invernada, Guarulhos / SP

INSCRIÇÃO CADASTRAL – PMG: 054.71.31.0001.01.001 a 032 / 02.001 a 032

Inicia no **ponto 1 (E=346852,25m, N=7410499,16m)**, localizado a 271,50m do P.I. do alinhamento predial da estrada municipal (continuação da rua Dolomita) com a rua Dr. Roberto Domingos João Rosia, do lado direito de quem da rua Roberto Domingos João Rosia, pela estrada municipal, se dirige para a rua Dolomita.

Do **ponto 1**, segue em reta no $AZ=358^{\circ}09'19''$ por 30,57m, até o **ponto 2**; daí, segue em curva à direita com $R=110,00m$ por 43,86m, até o **ponto 3**; daí, segue em reta no $AZ=21^{\circ}00'02''$ por 80,35m até o **ponto 4**; daí, segue em curva à esquerda com $R=49,50m$ por 50,30m até o **ponto 5**, confrontando no trecho compreendido entre os **pontos 1 e 5** com a rua Dolomita, para onde faz frente; daí, deflete à direita e segue em reta no $AZ=85^{\circ}06'14''$ por 107,86m até o **ponto 6**; daí, deflete à direita e segue em reta no $AZ=87^{\circ}00'31''$ por 122,37m até o **ponto 7**, confrontando no trecho compreendido entre os **pontos 5 e 7** com a passagem pública existente na área denominada "Sistema de Recreio" do loteamento Parque Primavera, inscrito sob nº30 no 1º SRI de Guarulhos (IC-PMG nº054.71.24.0001.00.000); daí, deflete à direita e segue em curva à esquerda com $R=35,00m$ por 26,82m até o **ponto 8**; daí, segue em reta no $AZ=173^{\circ}51'32''$ por 52,59m até o **ponto 9**; daí, segue em curva à direita com $R=9,00m$ por 6,67m até o **ponto 10**; daí, segue em curva à direita com $R=47,00m$ por 23,11m até o **ponto 11**; daí, segue em reta no $AZ=244^{\circ}41'56''$ por 35,46m até o **ponto 12**; daí, segue em curva à direita com $R=62,00m$ por 23,76m até o **ponto 13**; daí, segue em reta no $AZ=266^{\circ}39'16''$ por 52,04m até o **ponto 14**; daí, segue em curva à esquerda com $R=88,00m$ por 78,26m até o **ponto 15**; daí, segue em curva à esquerda com $R=63,00m$ por 38,99m até o **ponto 16**; daí, segue em reta no $AZ=180^{\circ}14'24''$ por 20,15m até o **ponto 17**, confrontando no trecho compreendido entre os **pontos 7 e 17** com o imóvel objeto da matrícula nº66109 deste 2º SRI de Guarulhos, porção ocupada pelo Município de Guarulhos e utilizada como via pública denominada "Estrada do Zircônio"; daí, deflete à direita e segue em reta no $AZ=274^{\circ}04'08''$ por 25,06m até o **ponto 18**, confrontando com o lote 44 da quadra 14 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº9951 deste 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG 054.60.87.0229.00.000); daí, segue em reta no $AZ=274^{\circ}04'08''$ por 25,06m até o **ponto 1**, início da descrição, confrontando com o lote 1 da quadra 14 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº9951 deste 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG 054.60.87.0190.00.000), encerrando a área de **30.598,00m²**.

Lei 6015/73, art.213, II, §14. "Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais." [\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

Guarulhos, 1º de julho de 2016.

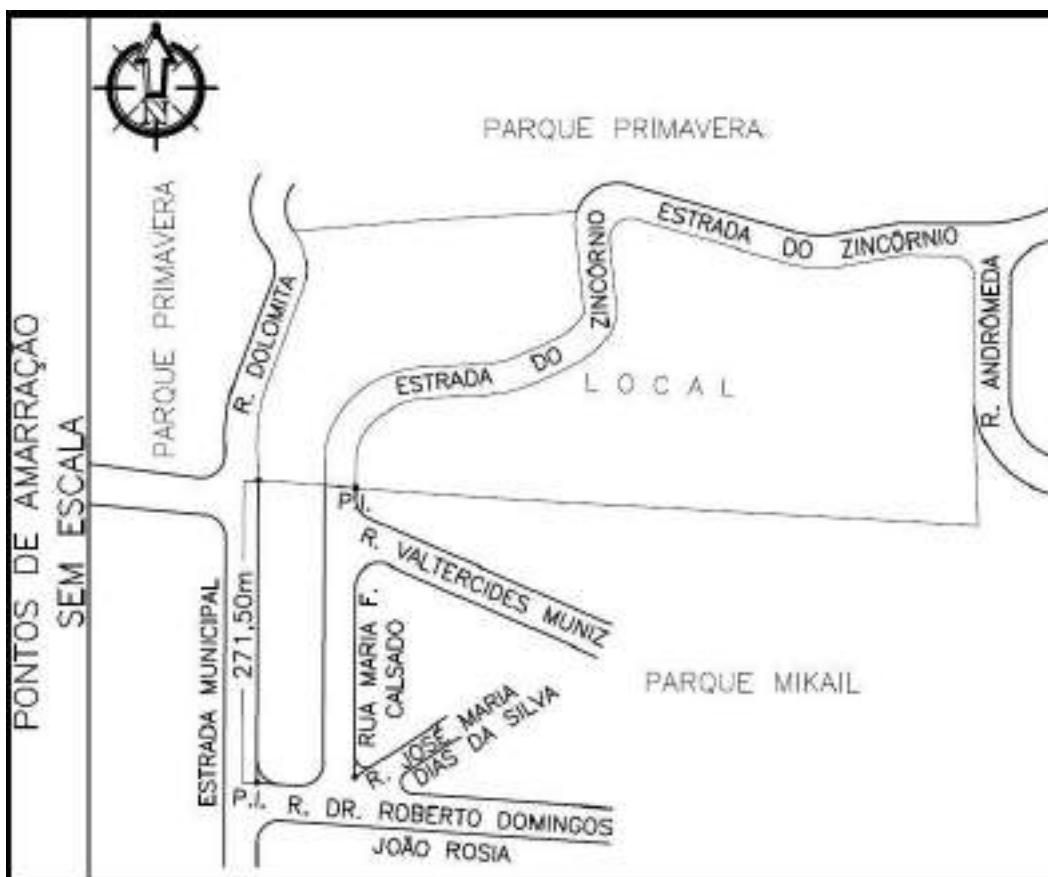
Proprietários:

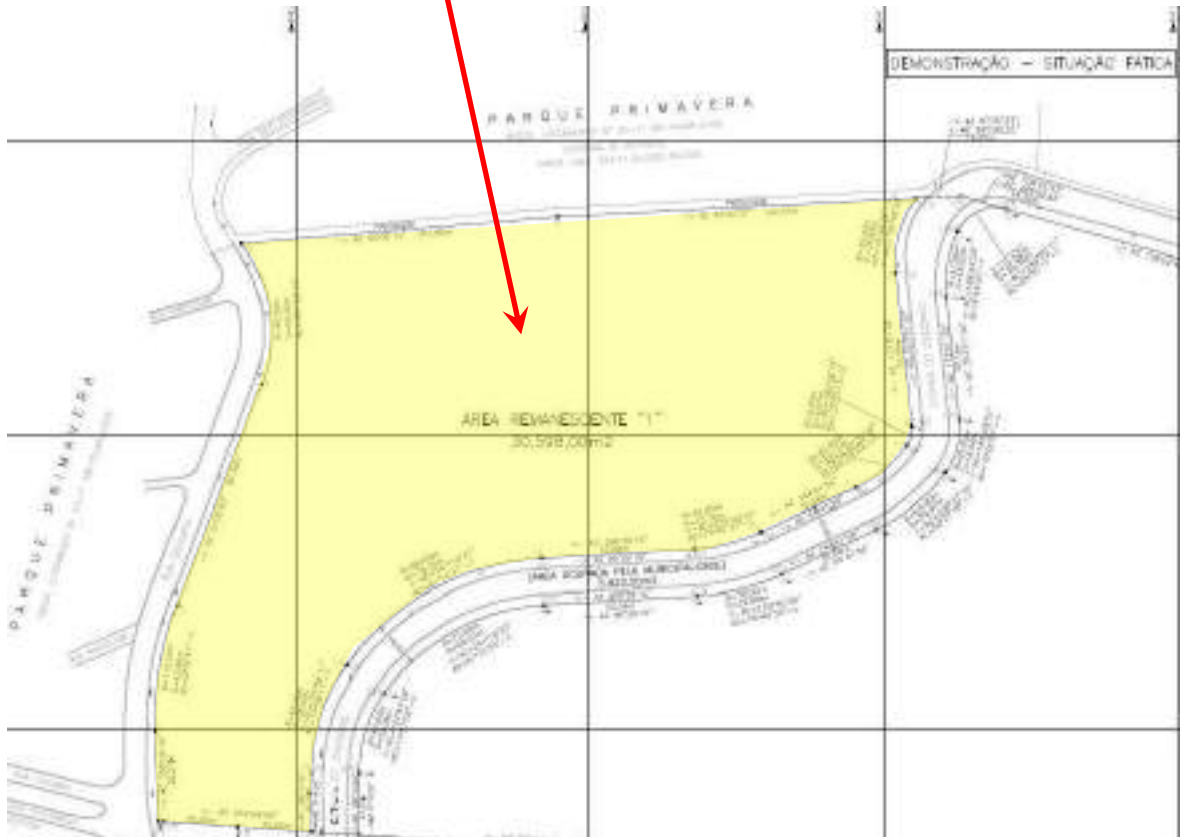
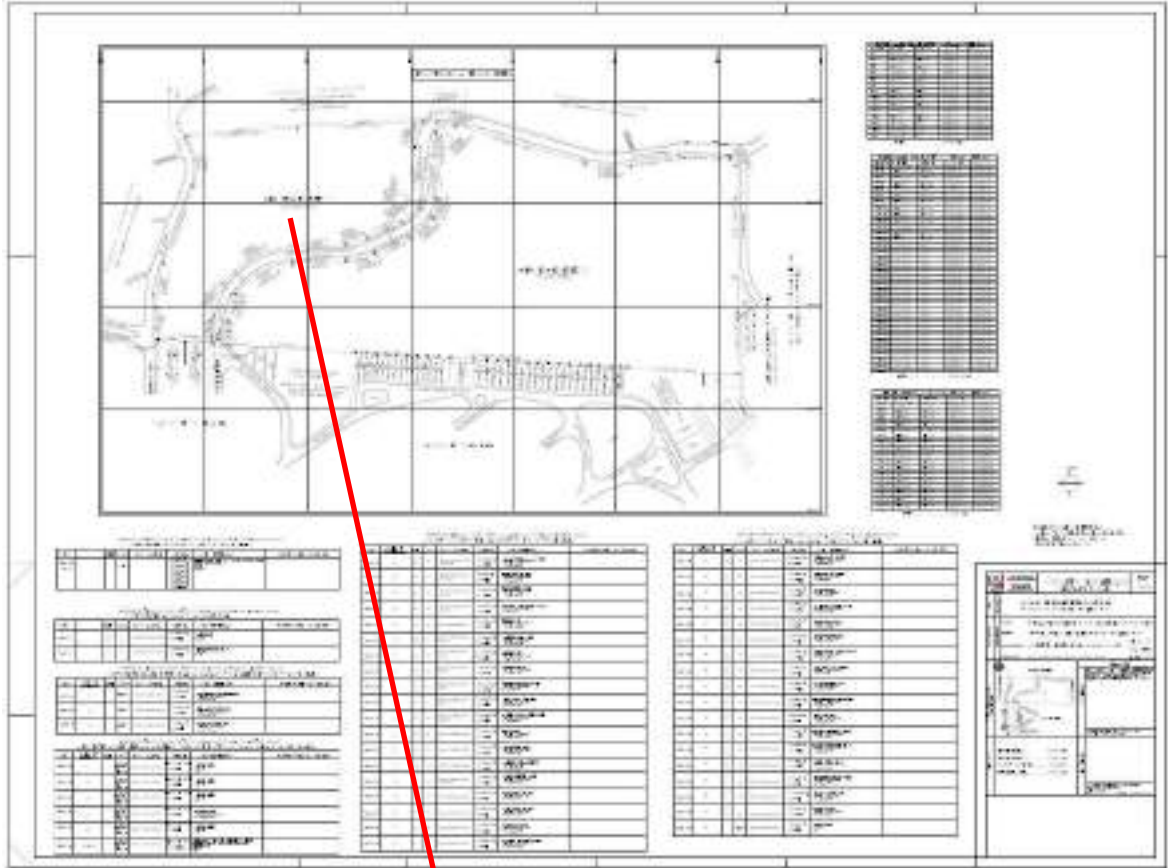
Movimento Habitacional Morada do Sol
CNPJ/MF 03.561.228/0001-49


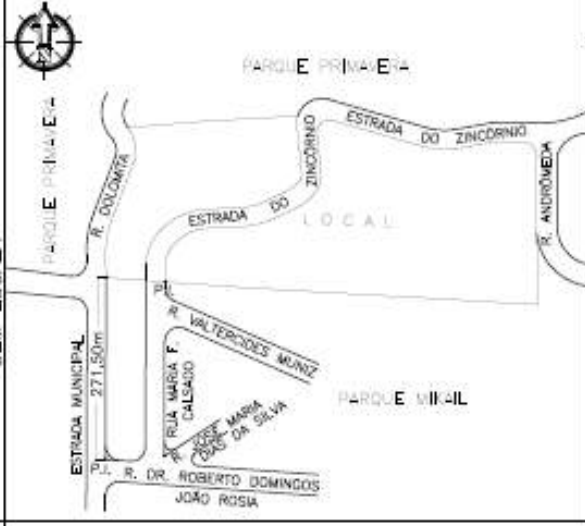
Técnico Responsável
S.P. Graphos Arquitetura e Construções Ltda.
Eng.º Civil **Vladimir Carvalho Pinto**
CREA – 0600941508
ART: 92221220070365035

PERIMETRO-ÁREA REMANESCENTE "1" (SITUAÇÃO PRETENDIDA)				
SEGMENTO	AZIMUTE	DISTANCIA	COORD. E	COORD. N
1-2	358°09'19"	30,57	346852,25	7410499,16
2-3	R=110,00	D=43,86	346859,50	7410542,12
3-4	21°00'02"	80,35	346888,30	7410617,14
4-5	R=49,50	D=50,30	346881,50	7410664,82
5-6	85°06'14"	107,86	346988,97	7410674,03
6-7	87°00'31"	122,37	347111,17	7410680,41
7-8	R=35,00	D=26,82	347104,05	7410655,24
8-9	173°51'32"	52,59	347109,67	7410602,95
9-10	R=9,00	D=6,67	347107,97	7410596,65
10-11	R=47,00	D=23,11	347090,36	7410582,09
11-12	244°41'51"	35,46	347058,31	7410566,94
12-13	R=62,00	D=23,76	347035,43	7410561,10
13-14	266°39'16"	52,04	346983,48	7410558,06
14-15	R=88,00	D=78,26	346917,15	7410521,56
15-16	R=63,00	D=38,99	346905,31	7410485,06
16-17	180°14'24"	20,15	346905,23	7410464,91
17-18	274°04'08"	25,06	346880,23	7410466,68
18-19	274°04'08"	25,06	346855,24	7410468,46
19-1	274°04'08"	2,01	346853,24	7410468,60

ÁREA.....30.598,00m2





 SP GRAPHOS ARQUITETURA E ENGENHARIA fone/fax (11) 3409-5967 www.spgraphos.com.br spgraphos@spgraphos.com.br		PROJETO SIMPLIFICADO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO		FOLHA 02/02	
OBRA	TIPO OCUP.	APURAÇÃO DE REMANESCENTE DA MATRÍCULA Nº 66.109 DO 2º SRI DE GUARULHOS – SP,			
LOCALIZAÇÃO	ZONEAMENTO	LOCAL: ÁREA LOCALIZADA ENTRE A RUA DOLOMITA E RUA ANDRÔMEDA BAIRRO: BANANAL (ANTIGO SÍTIO INVERNADA) – GUARULHOS – SP PROPRIETÁRIO: MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL INSCR. CAD. 054.71.31.0001.01.001 a 032 / 02.001 a 032		CAT. USO R4 ZONA ZH-4 ESCALA 1:1000	
PONTOS DE AMARRAÇÃO SEM ESCALA			DECLARAÇÕES Lei 6015/73, art.213, II, §14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais. (Incluído pela Lei nº 10.831, de 2004)		
	MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL CNPJ/MF. 03.561.228/0001-49		PROPRIETÁRIO		
ÁREAS (m ²)	REMANESCENTE "1"30.598,00m ² REMANESCENTE "2"79.669,30m ² OCUPAÇÃO MUNICIPAL.....5.823,50m ² ÁREA TOTAL (REAL).....116.090,80m ²		RESP. TÉCNICO S.P. GRAPHOS ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA ENGº WALDIR CARVALHO PINTO CREA Nº 0600941508 Prof. Nº 1839/81 ART Nº 92221220160734048		

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

Trata-se de área com 30.598,00 m² onde encontra-se implantado o Residencial Sol Nascente, com acesso pela Rua Dolomita, nº 144, e o Condomínio Torre do Sol, com acesso pela Estrada do Zircônio, nº 155. A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Guarulhos, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 03/04



RUA DOLOMITA,

ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O RESIDENCIAL SOL NASCENTE.

FOTOS 05/06



ESTRADA DO ZIRCÔNIO,
ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O COND. TORRE DO SOL.

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de Guarulhos, o imóvel possui a seguinte inscrição imobiliária:

MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL RUA DOLOMITA, 144 - RESIDENCIAL SOL NASCENTE



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 1030413/2024

Certidão emitida em Guarulhos, 27 de Fevereiro de 2024 às 16:00:50.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA DOLOMITA, Lote: NÃO HÁ, Quadra: NÃO HÁ Complemento SOL NASCENTE BL- I APTO 01, Bairro/Loteamento PARQUE PRIMAVERA sob o nº 144 antigo 200, com área de 110.396,38 m² (cento e dez mil trezentos e noventa e seis metros quadrados e trinta e oito decímetros quadrados), e fração ideal de 0,18 % e a um prédio do tipo de edificação 22 - Cond. V. C/E Resid. Simples, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 65,32 m² (sessenta e cinco metros quadrados e trinta e dois decímetros quadrados), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº 064.71.31.0001.01.001, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2024 (DOIS MIL E VINTE E QUATRO), de R\$ 9.104,22 (NOVE MIL E CENTO E QUATRO REAIS E VINTE E DOIS CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2024 (DOIS MIL E VINTE E QUATRO), de R\$ 94.744,63 (NOVENTA E QUATRO MIL E SETECENTOS E QUARENTA E QUATRO REAIS E SESSENTA E TRES CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 103.848,85 (CENTO E TRES MIL E OITOCENTOS E QUARENTA E OITO REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS).

As informações do Cadastro Imobiliário e Fiscal, contidas nesta Certidão, quer sejam quanto à propriedade, posse ou domínio, quer sejam quanto à definição física do imóvel ou imóveis, inclusive ruas, trechos de ruas e logradouros fronteiriços, entendem-se exclusivamente para os efeitos tributários e fiscais, próprios e específicos da legislação vigente, não se prestando para outros efeitos e não ser os documentos da tributação". (Decreto Municipal nº: 40.572/2022).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2024.

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>
através do código abaixo:

F0D11AA76FD078AA1769B38B54986CAC1F

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:
www.guarulhos.sp.gov.br

MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, 155 - CONDOMÍNIO TORRE DO SOL



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 1030416/2024

Certidão emitida em Guarulhos, 27 de Fevereiro de 2024 às 16:02:40.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL, tendo como compromissário FABIA VILELA DA FONSECA, referente a um terreno localizado na ESTRADA ZIRCONIO, DO, Lote: NÃO HÁ, Quadra: NÃO HÁ Complemento TORRE DO SOL BL- IV APTO 1, Bairro/Loteamento PARQUE PRIMAVERA sob o nº 155 antigo 246, com área de 110.396,38 m² (cento e dez mil trezentos e noventa e seis metros quadrados e trinta e oito decímetros quadrados), e fração ideal de 0,18 % e a um prédio do tipo de edificação 22 - Cond. V. C/E Resid. Simples, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 65,32 m² (sessenta e cinco metros quadrados e trinta e dois decímetros quadrados), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **054.71.31.0001.09.001**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2024 (DOIS MIL E VINTE E QUATRO), de R\$ 14.061,82 (QUATORZE MIL E SESSENTA E UM REAIS E OITENTA E DOIS CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2024 (DOIS MIL E VINTE E QUATRO), de R\$ 103.955,91 (CENTO E TRES MIL E NOVECENTOS E CINQUENTA E CINCO REAIS E NOVENTA E UM CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 118.017,73 (CENTO E DEZOITO MIL E DEZESSETE REAIS E SETENTA E TRES CENTAVOS).

As informações do Cadastro Imobiliário e Fiscal, contidas nesta Certidão, quer sejam quanto à propriedade, posse ou domínio, quer sejam quanto a definição física do imóvel ou imóveis, inclusive vias, trechos de vias e logradouros fronteiriços, entendem-se exclusivamente para os efeitos tributários e fiscais, próprios e específicos da legislação vigente, não se prestando para outros efeitos a não ser os decorrentes da tributação". (Decreto Municipal nº: 40.572/2023).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2024.

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>
através do código abaixo:

FOB66532DBAFBA62B9D07E9D1C4422C540

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:
www.guarulhos.sp.gov.br

2.1.3 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 7.730 de 04 de junho de 2019, e a Lei nº 7.888 de 15 de janeiro de 2021, que disciplinam o parcelamento, uso e a ocupação do solo no Município de Guarulhos, o imóvel em estudo está localizado na Zona de Uso Diversificado 8.

A Zona de Uso Diversificado 8 - ZUD 8, compreende a porção do território que faz limite com a Área de Proteção Ambiental - APA Cabuçu - Tanque Grande, composta por usos predominantemente residenciais, mas ainda com a presença de alguns terrenos vazios, permitindo-se baixo adensamento construtivo.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel:



2.1.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da ZUD - 8, caracterizadas pela proximidade das áreas de preservação ambiental, na qual se pretende a diversificação de usos, com densidade construtiva média.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Estrada do Zircônio e de logradouros circunvizinhos. A destinação residencial é predominada por prédios residenciais, térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Trata-se de área com 30.598,00 m² onde encontra-se implantado o Residencial Sol Nascente, com acesso pela Rua Dolomita, nº 144, e o Condomínio Torre do Sol, com acesso pela Estrada do Zircônio, nº 155.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontram-se edificadas o Residencial Sol Nascente e Condomínio Torre do Sol, integrantes do Movimento Habitacional Morada do Sol, erigidos com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível das referidas vias públicas.

- DO EDIFÍCIO

O Residencial Sol Nascente, com acesso pela Rua Dolomita, nº 144, é constituído por 5 torres com térreo e mais 7 andares e 160 apartamentos residenciais.

Possui portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres e salão de festas, que atende a 4 apartamentos no pavimento térreo e 7 andares superiores, com 4 apartamentos por andar, os quais estão servidos por 1 (um) elevador por bloco,

com direito a uma vaga indeterminada de estacionamento, localizadas nos pavimentos térreos.

O Condomínio Torre do Sol, com acesso pela Estrada do Zircônio, nº 155, é constituído por 6 torres com térreo mais 7 andares e 192 apartamentos residenciais, sendo 32 apartamentos por torre.

Possui portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres, salão de festas, quadra de esportes e playground, que atende a 4 apartamentos no pavimento térreo e 7 andares superiores, com 4 apartamentos por andar, os quais estão servidos por 1 (um) elevador por bloco, com direito a uma vaga indeterminada de estacionamento, localizadas nos pavimentos térreos.

- DAS UNIDADES AVALIADAS (Apartamentos Tipo)

Os apartamentos encontram-se localizados na Rua Dolomita, nº 144 - Residencial Sol Nascente, e Estrada do Zircônio, nº 155 - Condomínio Torre do Sol, Guarulhos - São Paulo.

Todos os apartamentos possuem a área útil de 54,00 m², área total construída de 65,32 m², com o direito a uma vaga indeterminada, localizadas na garagem coletiva situada nos pavimentos térreos, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,18% no terreno, e nas demais coisas de uso comum. Possuem ainda: 2 (dois) dormitórios, sala com sacada, cozinha, área de serviço, e banheiro, com idade física estimada de 24 anos, podendo ser classificados como "1.3.2 - apartamento padrão simples", limite médio, com

elevador, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE". A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim descreve:

1.3.2 - Apartamento padrão simples: *Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicações de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependência de empregada. Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: PISOS: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração. PAREDES: pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns. ESQUADRIAS: ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.*

A SEGUIR SERÃO APRESENTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO RESIDENCIAL SOL NASCENTE,

E DO CONDOMÍNIO TORRE DO SOL, INTEGRANTES DO MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL, DO APARTAMENTO TIPO VISTORIADO, E O CROQUI DO MESMO:

CROQUI

MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL - APTO. TIPO
RES. SOL NASCENTE - COND. TORRE DO SOL - RES. ASTRO REI



FOTO 07

RUA DOLOMITA, Nº 144
RESIDENCIAL SOL NASCENTE



FACHADA.

FOTOS 08/09

RUA DOLOMITA, Nº 144 - RESIDENCIAL SOL NASCENTE



ENTRADA SOCIAL E DE VEÍCULOS, COM ACESSO PELA RUA DOLOMITA.

FOTOS 10/11

RUA DOLOMITA, Nº 144 - RESIDENCIAL SOL NASCENTE



**ASPECTOS GERAIS DOS BLOCOS DE EDIFÍCIO,
VIAS DE CIRCULAÇÃO E VAGAS DE ESTACIONAMENTO.**

FOTOS 12/13

RUA DOLOMITA, Nº 144 - RESIDENCIAL SOL NASCENTE



ASPECTOS GERAIS DOS BLOCOS DE EDIFÍCIOS.

FOTOS 14/15

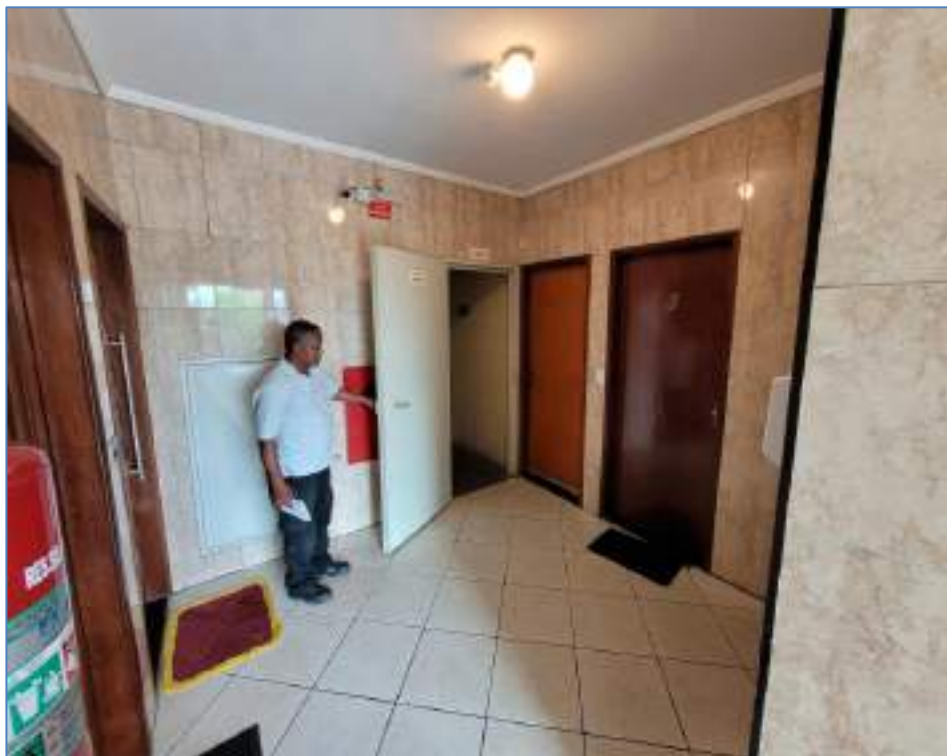
RUA DOLOMITA, Nº 144 - RESIDENCIAL SOL NASCENTE



ASPECTOS GERAIS DA INFRAESTRUTURA DE LAZER DO CONDOMÍNIO.

FOTOS 16/17

RUA DOLOMITA, Nº 144 - RESIDENCIAL SOL NASCENTE



ASPECTOS GERAIS DOS BLOCOS DE EDIFÍCIO,
ÁREAS COMUNS INTERNAS.

FOTOS 18/19

ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 155 - COND. TORRE DO SOL



**ENTRADA SOCIAL E DE VEÍCULOS E
ASPECTOS GERAIS DOS BLOCOS DE EDIFÍCIOS.**

FOTOS 20/21

ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 155 - COND. TORRE DO SOL



ASPECTOS GERAIS DOS BLOCOS DE EDIFÍCIO.

FOTOS 22/23

ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 155 - COND. TORRE DO SOL



ASPECTOS GERAIS DOS BLOCOS DE EDIFÍCIO,
VIAS DE CIRCULAÇÃO E VAGAS DE ESTACIONAMENTO.

FOTOS 24/25

ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 155 - COND. TORRE DO SOL



VIAS DE CIRCULAÇÃO E VAGAS DE ESTACIONAMENTO.

FOTO 26

RUA DOLOMITA, Nº 144 - RESIDENCIAL SOL NASCENTE
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 155 - COND. TORRE DO SOL
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 130 - RESIDENCIAL ASTRO REI

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



APARTAMENTO TIPO



ASPECTOS GERAIS DA SALA.

FOTO 27

RUA DOLOMITA, Nº 144 - RESIDENCIAL SOL NASCENTE
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 155 - COND. TORRE DO SOL
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 130 - RESIDENCIAL ASTRO REI

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



APARTAMENTO TIPO



SACADA.

FOTO 28

RUA DOLOMITA, Nº 144 - RESIDENCIAL SOL NASCENTE
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 155 - COND. TORRE DO SOL
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 130 - RESIDENCIAL ASTRO REI

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



APARTAMENTO TIPO



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 29

RUA DOLOMITA, Nº 144 - RESIDENCIAL SOL NASCENTE
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 155 - COND. TORRE DO SOL
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 130 - RESIDENCIAL ASTRO REI

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO.

FOTO 30

RUA DOLOMITA, Nº 144 - RESIDENCIAL SOL NASCENTE
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 155 - COND. TORRE DO SOL
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 130 - RESIDENCIAL ASTRO REI

Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.



APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO.

FOTO 31

RUA DOLOMITA, Nº 144 - RESIDENCIAL SOL NASCENTE
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 155 - COND. TORRE DO SOL
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 130 - RESIDENCIAL ASTRO REI

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



APARTAMENTO TIPO



BANHEIRO.

FOTO 32

RUA DOLOMITA, Nº 144 - RESIDENCIAL SOL NASCENTE
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 155 - COND. TORRE DO SOL
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 130 - RESIDENCIAL ASTRO REI

Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.

APARTAMENTO TIPO



COZINHA.

FOTO 33

RUA DOLOMITA, Nº 144 - RESIDENCIAL SOL NASCENTE
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 155 - COND. TORRE DO SOL
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 130 - RESIDENCIAL ASTRO REI

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



APARTAMENTO TIPO



ÁREA DE SERVIÇO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP".

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 12 (doze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo do Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

A) - OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.2 - APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)", adotando-se o valor unitário igual a 1,470.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,892	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1 - r)^n}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times Vu - Foc$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente

em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

E) - **TRANSPOSIÇÃO**: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - **VAGA DE GARAGEM**: Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento.

Observação: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, se baseará na área útil de 10,00m² para cada vaga.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de conjuntos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO =	54,00 m ²
ÁREA DA GARAGEM =	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 2.925,72 / m ²

$$\text{Vapto.} = [S_{\text{PRIVATIVA}} + S_{\text{GARAGEM}/2}] \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$\text{Vapto.} = [54,00 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 2.925,72 / \text{m}^2 (*)$$

$$\text{Vapto.} = \text{R\$ } 172.617,48$$

Em números redondos:

VALOR DO APARTAMENTO TIPO:

R\$ 173.000,00

(Cento e setenta e três mil reais)

FEVEREIRO / 2024

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = Vapto. tipo x nº de unidades

- Residencial Sol Nascente - 160 apartamentos residenciais.
- Condomínio Torre do Sol - 192 apartamentos residenciais.

Substituindo e calculando:

$$\text{Valor Total do Imóvel} = \text{R\$ } 173.000,00 \times 352 \text{ unidades}$$

$$\text{Valor Total do Imóvel} = \text{R\$ } 60.896.000,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 60.900.000,00

(Sessenta milhões e novecentos mil reais)

FEVEREIRO / 2024

(*) Obs.: Vu = R\$ 2.925,72 / m² (dois mil, novecentos e vinte e cinco reais e setenta e dois por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: ESTRADA DO ZIRCÔNIO E RUA DOLOMITA - APTO TIPO DATA: 27/02/2024
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: 154F5-3P - 2023 - SÃO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENEFICÍO 0,8
 OBSERVAÇÃO:
 RUA DOLOMITA, Nº 144 - RESIDENCIAL SOL NASCENTE / ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 155 - COND TORRE DO SOL
 E ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 130 - RESIDENCIAL ASTRO REI

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	idade 04 estado de conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Instalação	apartamento simples e/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	vagas 1 Acréscimo 0,1



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	ESTRADA DO ZIRCÔNIO ,155	3.000,00	3.000,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	ESTRADA DO ZIRCÔNIO ,155	2.916,67	3.019,09	1,0351
<input checked="" type="checkbox"/> 3	ESTRADA DO ZIRCÔNIO ,155	2.500,00	2.764,88	1,1060
<input checked="" type="checkbox"/> 4	ESTRADA DO ZIRCÔNIO ,155	2.916,67	2.916,67	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	ESTRADA DO ZIRCÔNIO ,155	2.913,67	3.015,98	1,0351
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA DOLOMITA ,144	2.666,67	2.949,21	1,1060
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA DOLOMITA ,144	2.916,67	2.916,67	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA DOLOMITA ,144	2.833,33	2.833,33	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	RUA DOLOMITA ,144	2.816,67	2.816,67	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	RUA DOLOMITA ,144	2.666,67	2.760,31	1,0351
<input checked="" type="checkbox"/> 11	RUA DOLOMITA ,144	2.666,67	2.949,21	1,1060
<input checked="" type="checkbox"/> 12	RUA DOLOMITA ,144	3.166,67	3.166,67	1,0000



GeoAvaliarPro

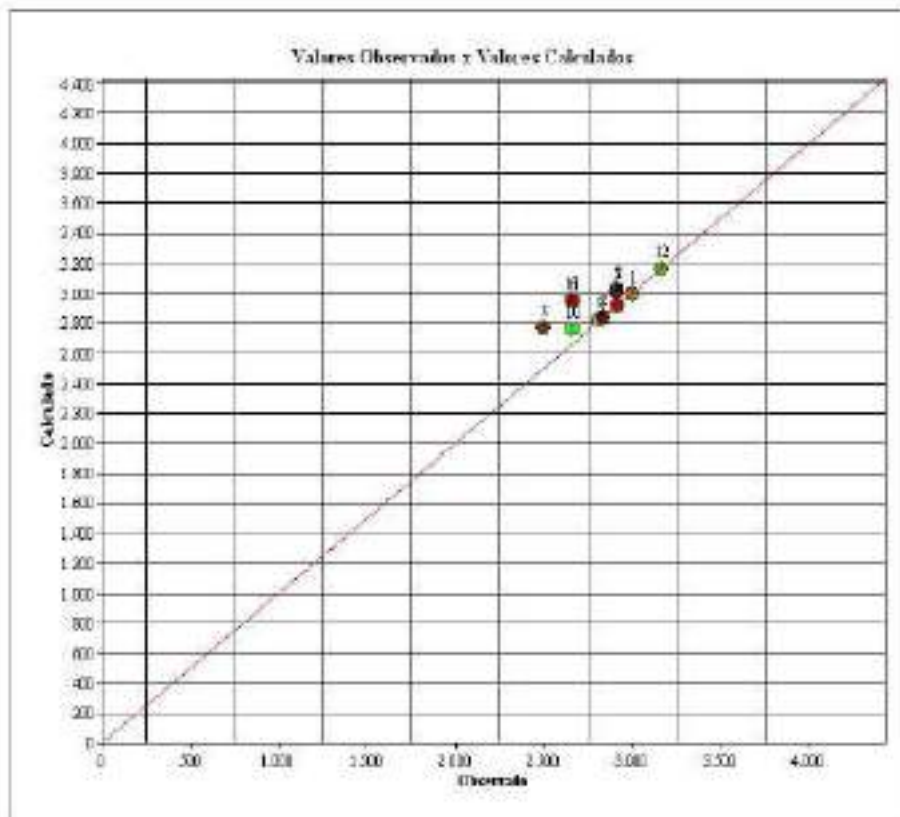
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.000,00	3.000,00
2	2.916,67	3.019,09
3	2.500,00	2.764,88
4	2.916,67	2.916,67
5	2.913,67	3.015,98
6	2.666,67	2.949,21
7	2.916,67	2.916,67
8	2.833,33	2.833,33
9	2.816,67	2.816,67
10	2.666,67	2.760,31
11	2.666,67	2.940,21
12	3.166,67	3.166,67



GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

tipo : Apartamento Local : ESTRADA DO ZIRCONIO E RUA DOLOMITASH PARQUE MIXAL data : 27/01/2024
 Cliente : T-1
 Área terreno m² : 110.047,00 edificação m² : 34,00 Modalidade : Venda
 distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.831,69
 Desvio Padrão : 181,72
 - 50% : 1.782,19
 + 50% : 3.881,20

Coefficiente de Variação : 6,4000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.955,72
 Desvio Padrão : 118,84
 - 50% : 2.045,01
 + 50% : 3.866,44

Coefficiente de Variação : 4,0000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa oito dos fatores usados no balancete	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigmática	<input type="checkbox"/>	
1. Carac. do imóvel avaliado		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de itens ref a todas as características dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de itens ref a todas as características dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de itens ref a todas as características dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4. Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.955,72

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.925,72000

VALOR TOTAL (R\$): 157.760,88

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.879,96

INTERVALO MÍNIMO : 2.879,96

INTERVALO MÁXIMO : 2.972,48

INTERVALO MÁXIMO : 2.972,48

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

IMÓVEL 3:

Matrícula nº 161.748, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos

A área de 121.000,00 m², objeto da matrícula nº 66.109, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, foi desmembrada, dando origem às matrículas nº 161.746, nº 161.747 e nº 161.748, do 2º CRI/Guarulhos.

Sobre a área de 79.669,30 m², objeto da matrícula nº 161.748, do 2º CRI/Guarulhos, encontra-se implantado o Residencial Astro Rei, com acesso pela Estrada do Zircônio, nº 130.

Trata-se de Área Remanescente 2 da matrícula nº 66.109, conforme AV.01/161.748 - planta e memorial descritivo que objetivou a apuração de remanescente do imóvel da matrícula nº 66.109 do 2º CRI/Guarulhos, a seguir reproduzido:

MEMORIAL DESCRITIVO – ÁREA REMANESCENTE “2” ÁREA COM 79.669,30m²

APURAÇÃO DE REMANESCENTE DA MATRÍCULA Nº 66109 DO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS / SP

IMÓVEL: Estrada do Zircônio, Bairro do Bananal, Sítio Invernada, Guarulhos / SP

INSCRIÇÃO CADASTRAL – PMG: 054.71.31.0001.01.001 a 032 / 02.001 a 032

Inicia no **ponto 1A (E=346921,31m, N=7410484,99m)**, localizado no P.I. do alinhamento predial da estrada do Zircônio (continuação da rua Maria Ferreira Calsado) com a rua Valtercides Muniz, do lado direito de quem da rua Valtercides Muniz se dirige para a estrada do Zircônio.

Do **ponto 1A**, segue em reta no AZ=0°14'24” por 21,23m, até o **ponto 2A**; daí, segue em curva à direita com R=47,00m por 29,09m, até o **ponto 3A**; daí, segue em curva à direita com R=72,00m por 64,03m até o **ponto 4A**; daí, segue em reta no AZ=86°39'16” por 52,04m até o **ponto 5A**; daí, segue em curva à esquerda com R=78,00m por 29,89m até o **ponto 6A**;

daí, segue em reta no $AZ=64^{\circ}41'56''$ por 35,46m até o **ponto 7A**; daí, segue em curva à esquerda com $R=63,00m$ por 30,97m até o **ponto 8A**; daí, segue em curva à esquerda com $R=25,00$ por 18,54m até o **ponto 9A**; daí, segue em reta no $AZ=353^{\circ}51'32''$ por 42,15m até o **ponto 10A**; daí, segue em curva à direita com $R=41,50m$ por 23,00m até o **ponto 11A**; daí, segue em curva à direita com $R=14,50m$ por 20,36m até o **ponto 12A**, confrontando no trecho compreendido entre os **pontos 1A e 12A** com o imóvel objeto da matrícula nº66109 deste 2º SRI de Guarulhos, porção ocupada pelo Município de Guarulhos e utilizada como via pública denominada “Estrada do Zircônio”; daí, segue em reta no $AZ=106^{\circ}02'43''$ por 131,51m até o **ponto 13A**; daí, segue em curva à esquerda com $R=100,00m$ por 45,62m até o **ponto 14A**; daí, segue em reta no $AZ=79^{\circ}54'22''$ por 48,05m até o **ponto 15A**; daí, segue em reta no $AZ=90^{\circ}36'52''$ por 49,15m até o **ponto 16A**, confrontando no trecho compreendido entre os **pontos 12A e 16A** com a continuação da via pública denominada “Estrada do Zircônio”; daí, segue em curva à direita com $R=7,00m$ por 10,94m até o **ponto 17A**, confrontando neste trecho com a confluência da estrada do Zircônio com a rua Andrômeda; daí, segue em reta no $AZ=180^{\circ}08'16''$ por 109,91m até o **ponto 18A**, confrontando com a rua Andrômeda; daí, segue em reta no $AZ=177^{\circ}56'19''$ por 95,61m até o **ponto 19A**, confrontando neste trecho com a passagem pública existente na “área reservada ao loteador – Paulo Anze” do loteamento Parque Primavera, inscrito sob nº30 no 1º SRI de Guarulhos (IC-PMG nº054.81.11.0001.00.000); daí, deflete à direita e segue em reta no $AZ=273^{\circ}17'53''$ por 112,57m até o **ponto 20A**, confrontando neste trecho com a área denominada “Sistema de Lazer” do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº9951 no 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG nº054.70.95.0001.00.000); daí, segue em reta no $AZ=273^{\circ}17'53''$ por 262,00m até o **ponto 45A**, confrontando no trecho compreendido entre os **pontos 20A e 45A** com os seguintes imóveis: entre os **pontos 20A e 21A**, por 4,00m, com a viela 5 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº9951 do 2º SRI de Guarulhos; entre os **pontos 21A e 22A**, por 10,00m, com o lote 14 da quadra 8 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº9951 do 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG 054.70.58.0148.00.000); entre os **pontos 22A e 23A**, por 10,00m, com o lote 13 da quadra 8 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº51633 do 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG 054.70.58.0193.00.000); entre os **pontos 23A e 24A**, por 10,00m, com o lote 12 da quadra 8 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº9951 do 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG 054.70.58.0203.00.000); entre os **pontos 24A e 25A**, por 10,00m, com o lote 11 da quadra 8 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº9951 do 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG 054.70.58.0213.00.000); entre os **pontos 25A e 26A**, por 10,00m, com o lote 10 da quadra 8 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº9951 do 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG 054.70.58.0223.00.000); entre os **pontos 26A e 27A**, por 10,00m, com o lote 9 da quadra 8 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº9951 do 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG 054.70.58.0233.00.000); entre os **pontos 27A e 28A**, por 10,00m, com o lote 8 da quadra 8 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº9951 do 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG 054.70.58.0243.00.000); entre os **pontos 28A e 29A**, por 10,00m, com o lote 7 da quadra 8 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº9951 do 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG 054.70.58.0253.00.000); entre os **pontos 29A e 30A**, por 10,00m, com o lote 6 da quadra 8 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº9951 do 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG 054.70.58.0263.00.000); entre os **pontos 30A e 31A**, por 10,00m, com o lote 5 da quadra 8 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº9951 do 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG 054.70.58.0273.00.000); entre os **pontos 31A e 32A**, por 10,00m, com o lote 4 da quadra 8 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº9951 do 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG 054.70.58.0283.00.000); entre os **pontos 32A e 33A**, por 10,00m, com o lote 3 da quadra 8 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº53956 do 2º SRI de Guarulhos

(IC-PMG 054.70.58.0293.00.000); entre os **pontos 33A e 34A**, por 10,00m, com o lote 2 da quadra 8 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº46767 do 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG 054.70.58.0303.00.000); entre os **pontos 34A e 35A**, por 12,00m, com o lote 1 da quadra 8 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº54060 do 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG 054.70.58.0001.00.000); entre os **pontos 35A e 36A**, por 24,00m, com a avenida Wakatsu Tateyama do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº9951 do 2º SRI de Guarulhos; entre os **pontos 36A e 37A**, por 12,00m, com o lote 1 da quadra 9 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº9951 do 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG 054.70.19.0201.01.001 / 002 / 003); entre os **pontos 37A e 38A**, por 10,00m, com o lote 2 da quadra 9 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº46769 do 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG 054.70.19.0246.00.000); entre os **pontos 38A e 39A**, por 10,00m, com o lote 3 da quadra 9 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº46762 do 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG 054.70.19.0256.00.000); entre os **pontos 39A e 40A**, por 10,00m, com o lote 4 da quadra 9 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº44988 do 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG 054.70.19.0266.01.000 / 02.000); entre os **pontos 40A e 41A**, por 10,00m, com o lote 5 da quadra 9 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº9951 do 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG 054.70.19.0276.01.000 / 02.000); entre os **pontos 41A e 42A**, por 10,00m, com o lote 6 da quadra 9 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº52033 do 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG 054.70.19.0286.01.000 / 02.000); entre os **pontos 42A e 43A**, por 10,00m, com o lote 7 da quadra 9 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº9951 do 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG 054.70.19.0296.00.000); entre os **pontos 43A e 44A**, por 10,00m, com o lote 8 da quadra 9 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº9951 do 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG 054.70.19.0266.01.000 / 02.000); entre os **pontos 44A e 45A**, por 10,00m, com o lote 9 da quadra 9 do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº9951 do 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG 054.70.19.0316.01.000 / 02.000 / 03.000); daí, deflete à direita e segue em reta no AZ=274°04'08" por 125,24m até o **ponto 1A**, início da descrição, confrontando neste trecho com a área denominada "Área Institucional" do loteamento Parque Mikail, objeto da matrícula nº9951 no 2º SRI de Guarulhos (IC-PMG nº054.70.19.0001.00.000), encerrando a área de **79.669,30m²**.

Lei 6015/73, art.213, II, §14. "Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais." ([Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004](#))

Guarulhos, 1º de julho de 2016.

Proprietários:

Movimento Habitacional Morada do Sol
CNPJ/MF 03.561.228/0001-49

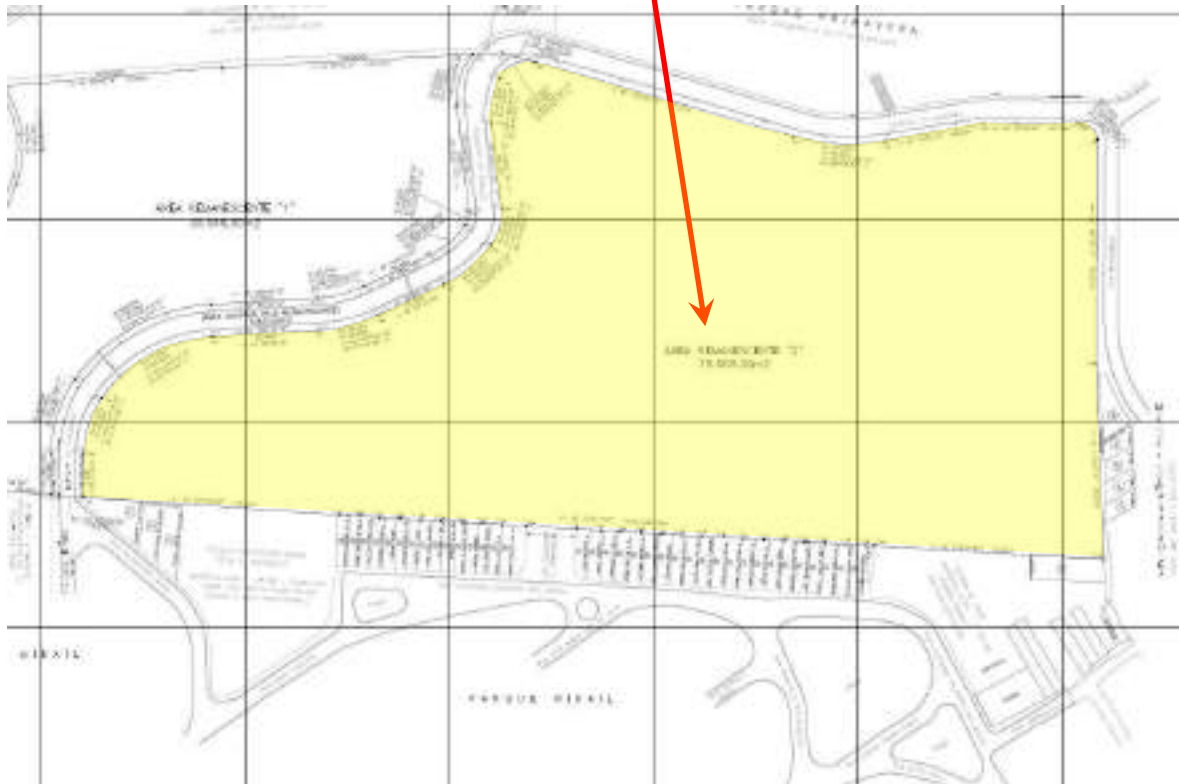
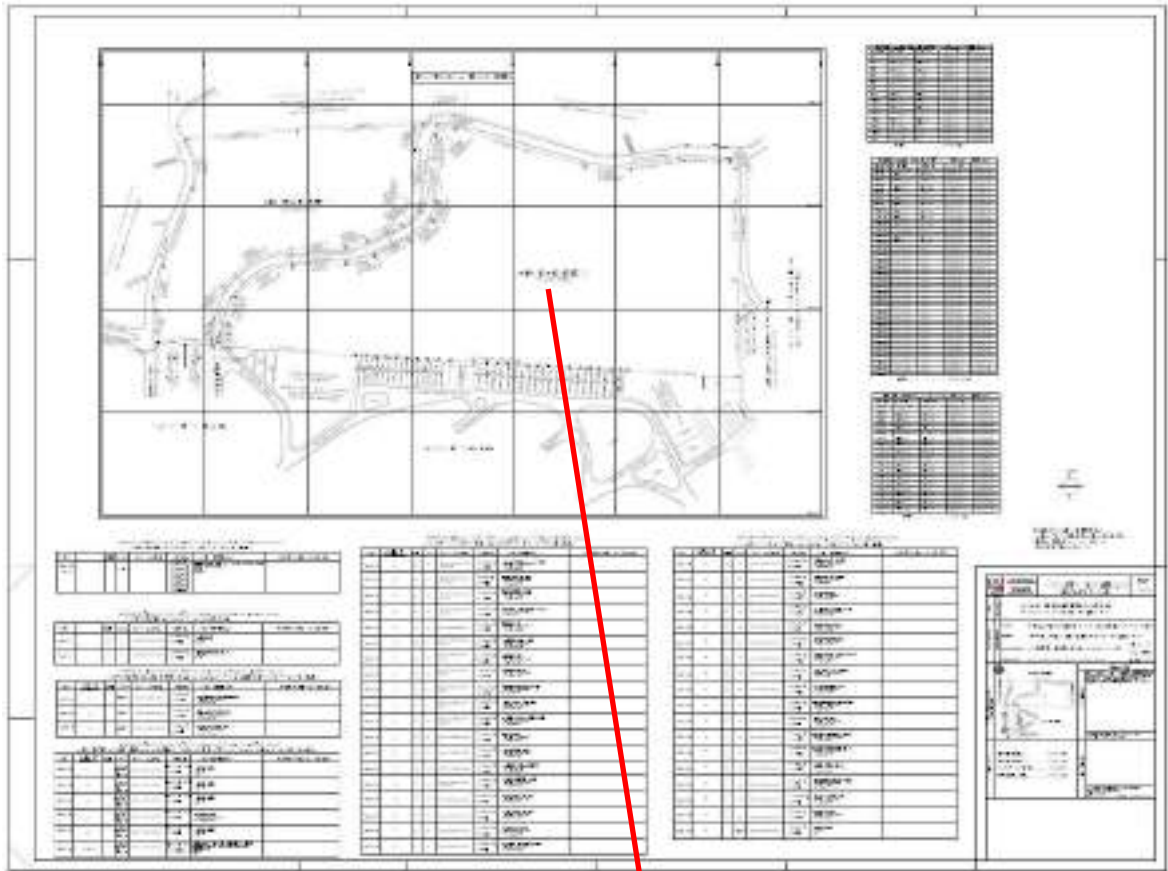
Técnico Responsável



S.P. Graphos Arquitetura e Construções Ltda.
Eng.º Civil **Vladimir Carvalho Pinto**
CREA – 0600941508
ART: 92221220070365035

PERIMETRO - ÁREA REMANESCENTE "2" (SITUAÇÃO PRETENDIDA)				
SEGMENTO	AZIMUTE	DISTANCIA	COORD. E	COORD. N
1A-2A	0°14'24"	21,23	346921,31	7410484,99
2A-3A	R=47,00	D=29,09	346930,14	7410512,22
3A-4A	R=72,00	D=64,03	346984,41	7410542,09
4A-5A	86°39'16"	52,04	347036,36	7410545,12
5A-6A	R=78,00	D=29,89	347065,15	7410552,47
6A-7A	64°41'56"	35,46	347097,20	7410567,62
7A-8A	R=63,00	D=30,97	347120,86	7410587,16
8A-9A	R=25,00	D=18,54	347125,58	7410604,66
9A-10A	353°51'32"	42,15	347121,07	7410646,57
10A-11A	R=41,50	D=23,00	347124,91	7410668,95
11A-12A	R=14,50	D=20,36	347141,99	7410676,61
12A-13A	106°02'43"	131,51	347268,38	7410640,26
13A-14A	R=100,00	D=45,62	347313,55	7410637,92
14A-15A	79°54'22"	48,05	347360,86	7410646,34
15A-16A	90°36'52"	49,15	347410,00	7410645,81
16A-17A	R=7,00	D=10,94	347416,93	7410638,79
17A-18A	180°08'16"	109,91	347416,66	7410528,88
18A-19A	177°56'19"	95,61	347420,10	7410433,33
19A-20A	273°17'53"	112,57	347307,72	7410439,81
20A-21A	273°17'53"	4,00	347303,72	7410440,04
21A-22A	273°17'53"	10,00	347293,74	7410440,61
22A-23A	273°17'53"	10,00	347283,76	7410441,19
23A-24A	273°17'53"	10,00	347273,77	7410441,76
24A-25A	273°17'53"	10,00	347263,79	7410442,34
25A-26A	273°17'53"	10,00	347253,81	7410442,92
26A-27A	273°17'53"	10,00	347243,82	7410443,49
27A-28A	273°17'53"	10,00	347233,84	7410444,07
28A-29A	273°17'53"	10,00	347223,86	7410444,64
29A-30A	273°17'53"	10,00	347213,87	7410445,22
30A-31A	273°17'53"	10,00	347203,89	7410445,79
31A-32A	273°17'53"	10,00	347193,91	7410446,37
32A-33A	273°17'53"	10,00	347183,92	7410446,94
33A-34A	273°17'53"	10,00	347173,94	7410447,52
34A-35A	273°17'53"	12,00	347161,96	7410448,21
35A-36A	273°17'53"	24,00	347138,00	7410449,59
36A-37A	273°17'53"	12,00	347126,02	7410450,28
37A-38A	273°17'53"	10,00	347116,04	7410450,85
38A-39A	273°17'53"	10,00	347106,05	7410451,43
39A-40A	273°17'53"	10,00	347096,07	7410452,01
40A-41A	273°17'53"	10,00	347086,09	7410452,58
41A-42A	273°17'53"	10,00	347076,10	7410453,16
42A-43A	273°17'53"	10,00	347066,12	7410453,73
43A-44A	273°17'53"	10,00	347056,14	7410454,31
44A-45A	273°17'53"	10,00	347046,15	7410454,88
45A-1A	274°04'08"	125,24	346921,22	7410463,77

ÁREA.....79.669,30m2



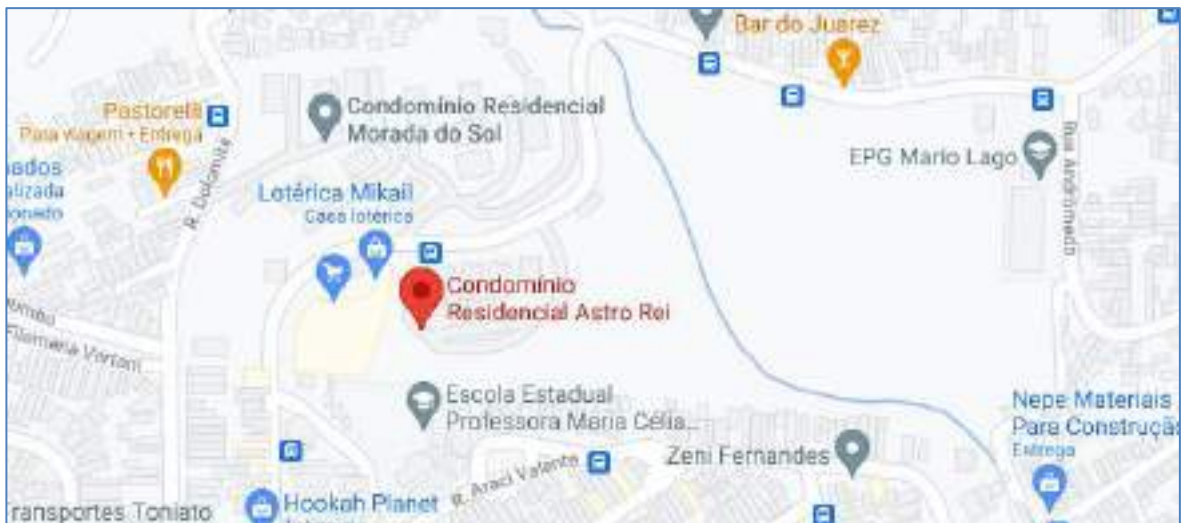


 SP GRAPHOS ARQUITETURA E ENGENHARIA fone/fax (11) 3409-5967 www.spgraphos.com.br spgraphos@spgraphos.com.br		<h2>PROJETO SIMPLIFICADO</h2> <p>LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO</p>		FOLHA 02/02	
OBRA	TIPO OCUP.	APURAÇÃO DE REMANESCENTE DA MATRÍCULA Nº 66.109 DO 2º SRI DE GUARULHOS – SP,			
LOCALIZAÇÃO	ZONEAMENTO	LOCAL: ÁREA LOCALIZADA ENTRE A RUA DOLOMITA E RUA ANDRÔMEDA BAIRRO: BANANAL (ANTIGO SÍTIO INVERNADA) – GUARULHOS – SP PROPRIETÁRIO: MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL INSCR. CAD. 054.71.31.0001.01.001 a 032 / 02.001 a 032		CAT. USO R4 ZONA ZH-4 ESCALA 1:1000	
PONTOS DE AMARRAÇÃO SEM ESCALA			PROPRIETÁRIO MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL CNPJ/MF. 03.561.228/0001-49		
ÁREAS (m²)	REMANESCENTE "1"30.598,00m² REMANESCENTE "2"79.669,30m² OCUPAÇÃO MUNICIPAL.....5.823,50m² ÁREA TOTAL (REAL).....116.090,80m²		RESP. TÉCNICO S.P. GRAPHOS ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA ENGº WLAOMIR CARVALHO PINTO CREA Nº 0600941508 Prof. Nº 1839/81 ART Nº 92221220160734048		

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

Trata-se de área com 79.669,30 m² onde encontra-se implantado o Residencial Astro Rei, com acesso pela Estrada do Zircônio, nº 130. A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Guarulhos, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 34/35



ESTRADA DO ZIRCÔNIO,
ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O RESIDENCIAL ASTRO REI.

2.1.2 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 7.730 de 04 de junho de 2019, e a Lei nº 7.888 de 15 de janeiro de 2021, que disciplinam o parcelamento, uso e a ocupação do solo no Município de Guarulhos, o imóvel em estudo está localizado na Zona de Uso Diversificado 8.

A Zona de Uso Diversificado 8 - ZUD 8, compreende a porção do território que faz limite com a Área de Proteção Ambiental - APA Cabuçu - Tanque Grande, composta por usos predominantemente residenciais, mas ainda com a presença de alguns terrenos vazios, permitindo-se baixo adensamento construtivo.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel:



2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da ZUD-8, caracterizadas pela proximidade das áreas de preservação ambiental, na qual se pretende a diversificação de usos, com densidade construtiva baixa. A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Estrada do Zircônio e de logradouros circunvizinhos, e a destinação residencial é predominada por prédios residenciais, térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Trata-se de área com 79.669,30 m² onde encontra-se implantado o Residencial Astro Rei, com acesso pela Estrada do Zircônio, nº 130.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Residencial Astro Rei, integrante do Movimento Habitacional Morada do Sol, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível das referidas vias públicas.

- DO EDIFÍCIO

O Residencial Astro Rei, com acesso pela Estrada do Zircônio, nº 130, é constituído por 5 torres com 7 andares e 150 apartamentos residenciais. Possui portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres, salão de festas, quadra de esportes e playground, que atende a 4 apartamentos no pavimento térreo e 7 andares superiores, com 4 apartamentos por andar, os quais estão servidos por 1 (um) elevador por bloco, com direito a uma vaga indeterminada de estacionamento, localizadas nos pavimentos térreos.

- DAS UNIDADES AVALIANDAS (Apartamentos Tipo)

Os apartamentos encontram-se localizados na Estrada do Zircônio, nº 130 - Residencial Astro Rei, Guarulhos - São Paulo.

Todos os apartamentos possuem a área útil de 54,00 m², área total construída de 65,32 m², com o direito a uma vaga indeterminada, localizadas na garagem coletiva situada nos pavimentos térreos, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,18% no terreno, e nas demais coisas de uso comum. Possuem ainda: 2 (dois) dormitórios, sala com sacada, cozinha, área de serviço, e banheiro, com idade física estimada de 22 anos, podendo ser classificados como "1.3.2 - apartamento padrão simples", limite médio, com elevador, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE". A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim descreve:

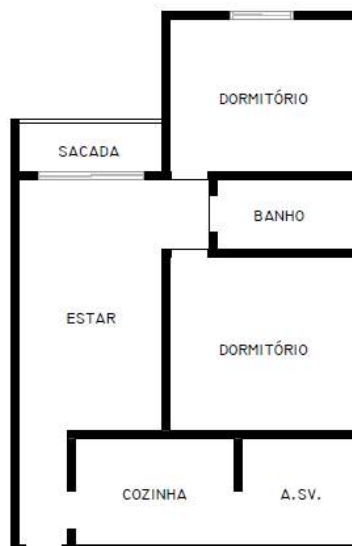
1.3.2 - Apartamento padrão simples: *Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicações de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependência de empregada. Caracterizam-se pela*

utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: PISOS: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração. PAREDES: pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns. ESQUADRIAS: ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.

A SEGUIR SERÃO APRESENTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO RESIDENCIAL ASTRO REI, INTEGRANTE DO MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL, DO APARTAMENTO TIPO VISTORIADO, E O CROQUI DO MESMO:

CROQUI

MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL - APTO. TIPO
RES. SOL NASCENTE - COND. TORRE DO SOL - RES. ASTRO REI



FOTOS 36/37

ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 130 - RESIDENCIAL ASTRO REI



ACESSO SOCIAL E DE VEÍCULOS E
ASPECTOS GERAIS DOS BLOCOS DE EDIFÍCIOS.

FOTO 38

ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 130 - RESIDENCIAL ASTRO REI



FACHADA DOS BLOCOS DE EDIFÍCIOS.

FOTO 39

RUA DOLOMITA, Nº 144 - RESIDENCIAL SOL NASCENTE
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 155 - COND. TORRE DO SOL
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 130 - RESIDENCIAL ASTRO REI

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



APARTAMENTO TIPO



ASPECTOS GERAIS DA SALA.

FOTO 40

RUA DOLOMITA, Nº 144 - RESIDENCIAL SOL NASCENTE
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 155 - COND. TORRE DO SOL
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 130 - RESIDENCIAL ASTRO REI

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



APARTAMENTO TIPO



SACADA.

FOTO 41

RUA DOLOMITA, Nº 144 - RESIDENCIAL SOL NASCENTE
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 155 - COND. TORRE DO SOL
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 130 - RESIDENCIAL ASTRO REI

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



APARTAMENTO TIPO



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 42

RUA DOLOMITA, Nº 144 - RESIDENCIAL SOL NASCENTE
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 155 - COND. TORRE DO SOL
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 130 - RESIDENCIAL ASTRO REI

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO.

FOTO 43

RUA DOLOMITA, Nº 144 - RESIDENCIAL SOL NASCENTE
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 155 - COND. TORRE DO SOL
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 130 - RESIDENCIAL ASTRO REI

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO.

FOTO 44

RUA DOLOMITA, Nº 144 - RESIDENCIAL SOL NASCENTE
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 155 - COND. TORRE DO SOL
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 130 - RESIDENCIAL ASTRO REI

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



APARTAMENTO TIPO



BANHEIRO.

FOTO 45

RUA DOLOMITA, Nº 144 - RESIDENCIAL SOL NASCENTE
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 155 - COND. TORRE DO SOL
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 130 - RESIDENCIAL ASTRO REI

Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.

APARTAMENTO TIPO



COZINHA.

FOTO 46

RUA DOLOMITA, Nº 144 - RESIDENCIAL SOL NASCENTE
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 155 - COND. TORRE DO SOL
ESTRADA DO ZIRCÔNIO, Nº 130 - RESIDENCIAL ASTRO REI

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



APARTAMENTO TIPO



ÁREA DE SERVIÇO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP".

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 12 (doze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança estão relacionadas com os seguintes aspectos:

Localização;
Tipo do Imóvel;
Dimensões;
Padrão Construtivo;
Idade;
Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

A) - OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.2 - APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)", adotando-se o valor unitário igual a 1,470.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,892	2,226	2,460
Com elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,066	3,480		
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

D) - DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1 - r)^n}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times Vu - Foc$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente

em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

E) - TRANSPOSIÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento.

Observação: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, se baseará na área útil de 10,00m² para cada vaga.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de conjuntos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO =	54,00 m ²
ÁREA DA GARAGEM =	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 2.925,72 / m ²

$$\text{Vapto.} = [S_{\text{PRIVATIVA}} + S_{\text{GARAGEM}/2}] \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$\text{Vapto.} = [54,00 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 2.925,72 / \text{m}^2 (*)$$

$$\text{Vapto.} = \text{R\$ } 172.617,48$$

Em números redondos:

VALOR DO APARTAMENTO TIPO:

R\$ 173.000,00

(Cento e setenta e três mil reais)

FEVEREIRO / 2024

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = Vapto. tipo x nº de unidades

- Residencial Astro Rei - 150 apartamentos residenciais.

Substituindo e calculando:

$$\text{Valor Total do Imóvel} = \text{R\$ } 173.000,00 \times 150 \text{ unidades}$$

$$\text{Valor Total do Imóvel} = \text{R\$ } 25.950.000,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 25.950.000,00

(Vinte e cinco milhões, novecentos e cinquenta mil reais)

FEVEREIRO / 2024

(*) Obs.: Vu = R\$ 2.925,72 / m² (dois mil, seiscentos e cinquenta e oito reais por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente **LAUDO** de avaliação, os valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **GISELE MARIA CAVALCANTE SOUSA**, em face de **MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL**, correspondem a:

Matrícula nº 161.746, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos
(Área desmembrada da Matrícula nº 66.109, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos)
Área ocupada pela Municipalidade (5.823,50 m²) - Estrada do Zircônio
ÁREA PÚBLICA SEM VALOR COMERCIAL

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 161.747, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos
(Área desmembrada da Matrícula nº 66.109, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos)
Área Remanescente 1 - 30.598,00 m²
Rua Dolomita, nº 144 - Residencial Sol Nascente
Estrada do Zircônio, nº 155 - Condomínio Torre do Sol
60.900.000,00
(Sessenta milhões e novecentos mil reais)
FEVEREIRO / 2024

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 161.748, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos
(Área desmembrada da Matrícula nº 66.109, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos)
Área Remanescente 2 - 79.669,30 m²
Estrada do Zircônio, nº 130 - Residencial Astro Rei
R\$ 25.950.000,00
(Vinte e cinco milhões, novecentos e cinquenta mil reais)
FEVEREIRO / 2024

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 129 (cento e vinte e nove) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Guarulhos, 27 de fevereiro de 2.024.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D