

LAUDO TÉCNICO

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

PROCESSO N.º 004.99.247567-1

Assunto : (COBRANÇA DE CONDOMINIO)

Requerente : CONDOMINIO RESIDENCIAL AMÉRICA
Requerido : RICARDO CARRANZA

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AMÉRICA,
com sede nesta capital, à Rua Willys Roberto Banks, nº 549, no 31º
Subdistrito de Pirituba, inscrito no CNPJ sob o nº 071.588.388/0001-31,
neste ato representado por seu síndico, Sr. Reginaldo Corrêa dos Santos,
brasileiro, casado, analista de sistemas, portador da cédula de Identidade
RG nº 12.400.446 e inscrito no CPF sob o nº 011.204.968-02, residente e
domiciliado nesta Capital, à Rua Willys Roberto Banks, nº 549, Apto 72-
Bloco C., propor a presente **AÇÃO DE COBRANÇA**, em face de
RICARDO CARRANZA, brasileiro, divorciado, arquiteto, portador do
RG nº 5.666.027-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 679.086.758-91
residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Willys Roberto Banks, nº
549- Apto 53, do Edifício Buenos Aires (Bloco C), no Bairro de Pirituba.

Perícias Judiciais - Engenharia de Avaliações e Consultoria

Avenida Dr. Cavalcanti Nº. 951 - sala 5 - Centro - Jundiaí-SP - CEP- 13.201-003
Fone/Fax: 4607.7461 - 9 9617.0794 E-mail: claudiogg@uol.com.br

998 17

CGG

Eng.º CLAUDIO GARCIA GOMES
CREA 0600439644

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

II – ANÁLISE DOS AUTOS

Após retirar os autos, no dia 26/05/2017 e estudá-lo, o PERITO em seguida solicitou uma pesquisa Imobiliária junto a Empresa M&A – PESQUISAS DE MERCADO, para que apresentassem pesquisa de imóveis com valores e características semelhantes do objeto avaliado, e próximo do imóvel.

Trata-se de apartamento no edifício denominado **Condomínio Residencial América**, no **EDIFÍCIO BUENOS AIRES** (Bloco C), Apto 53 na Rua Willys Roberto Banks, Nº 549, CEP 02802-120, Pirituba, SP.

O edifício tem aproximadamente 25 anos de construção.

III – IMÓVEL

Apartamento Nº 53

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

Perícias Judiciais – Engenharia de Avaliações e Consultoria

Avenida Dr. Cavalcanti Nº. 951 – sala 5 – Centro - Jundiaí-SP - CEP- 13.201-003
Fone/Fax: 4607.7461 - 9 9617.0794 E-mail: claudiogg@uol.com.br

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

II – ANÁLISE DOS AUTOS

Após retirar os autos, no dia 26/05/2017 e estudá-lo, o PERITO em seguida solicitou uma pesquisa Imobiliária junto a Empresa **M&A – PESQUISAS DE MERCADO**, para que apresentassem pesquisa de imóveis com valores e características semelhantes do objeto avaliado, e próximo do imóvel.

Trata-se de apartamento no edifício denominado **Condomínio Residencial América**, no **EDIFÍCIO BUENOS AIRES** (Bloco C), Apto 53 na Rua Willys Roberto Banks, Nº 549, CEP 02802-120, Pirituba, SP.

O edifício tem aproximadamente **25 anos** de construção.

III – IMÓVEL

Apartamento Nº 53

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



No 16.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo consta:

Matricula: 89.456 fichas: 01
S. Paulo 19 de outubro de 1993

"Imóvel: O APARTAMENTO Nº 53, localizado no 5º andar do EDIFÍCIO BUENOS AIRES bloco "C", integrante do "RESIDENCIAL AMÉRICA", situado na Rua Willis Roberto Banks, nº 549, no 31º subdistrito-Pirituba, contendo a área real total de 72,6732 m², a área real de uso privativo de 52,5433m², a área real de uso comum no bloco de 10,1275m², a área de uso comum no conjunto de 10,0027m², a fração ideal na projeção e nas coisas de uso comum do bloco de 0,008699 e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do conjunto de 0,00294.

R-3/89.456, de 19/10/2001 O apartamento está penhorado pelo Condomínio Residencial América.

Inscrito no cadastro de contribuinte da Prefeitura Municipal sob o Nº 078.412.0160-5

Garagem descoberta do Apto Nº 53

No 16.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo consta:

Matricula: 89.457 fichas: 01
S. Paulo 19 de outubro de 1993

IMÓVEL:- ESPAÇO- ESTACIONAMENTO SOB Nº 170, de tamanho pequeno, localizado no bolsão de

1000 17



Eng.º. CLAUDIO GARCIA GOMES
CREA 0600439646

estacionamento 26, do "EDIFICIO BUENOS AIRES", BLOCO "C", integrante do "RESIDENCIAL AMÉRICA", situado à Rua Willis Roberto Banks, nº 549, no 31º subdistrito - Pirituba, contendo a área real total de 18,3991m², a área real de uso privativo de 9,90m², a área real de uso no bloco de 7,0838m², a área real de uso comum do conjunto de 1,4153m², a fração ideal na projeção e nas coisas de uso comum do bloco de 0,001229 e fração ideal no terreno e nas coisas de uso coisas de uso comum do conjunto de 0,000416.

AV-3/ 89.457. de 09/11/2016 O estacionamento sob Nº 170 esta penhorado pelo Condomínio Residencial América.

Inscrito no cadastro de contribuinte da Prefeitura Municipal sob nº 078.412.0068-4 (maior área)

**Na Prefeitura Municipal de São Paulo consta:
IPTU de 2017**

Nº do Contribuinte:	078.412.0160-5
Local do Imóvel:	Rua Willis Roberto Banks, 549- Apto 53- Bloco C -1 VG
Área do Terreno :	9.420,00 m²
Testada :	39,00 m
Área Construída :	73,00 m²
Ano da Construção:	1993
Valor Venal:	R\$ 96,001,00

1001 57



Eng.º - CLAUDIO GARCIA GOMES
CREA - 0400439444

IV - DA VISTORIA DO IMÓVEL

O Perito no dia 01/06/2017 na parte da manhã, dirigiu-se ao local do referido imóvel, Condomínio Residencial América, Apto Nº 53 DO EDIFÍCIO BUENOS AIRES, na Rua Willis Roberto Banks, Nº 549, Parque Maria Domitila- Pirituba, para realizar a vistoria Técnica.

O Perito foi atendido pelo zelador Geraldo que após a identificação na recepção, permitiu a vistoria nas áreas comum e de lazer do condomínio.

O Perito tomou as informações necessárias do condomínio com o zelador.

Em seguida o Perito dirigiu-se até o apartamento Nº 53- Bloco C para vistoria técnica e fotografar.

Trata-se de condomínio com 3 torres, BLOCO "A" EDIFÍCIO BRASÍLIA, BLOCO "B" EDIFÍCIO MONTEVIDÉU e BLOCO "C" EDIFÍCIO BUENOS AIRES.

Cada Torre possui 16 andares típico, com 6 apartamentos por andar, no térreo 4 apartamentos, área de lazer e comum e 1 vaga de garagem para cada apartamento em área descoberta e poucas cobertas.

O Condomínio *Residencial América* esta em ótimo estado de conservação com idade aproximada de 25 anos.

1002-17



Eng.º CLAUDIO GARCIA GOMES
CREA - 0800439648

Cada Torre possui área de hall de entrada para apartamentos térreos e área comum. Com 2 elevadores. Um social e outro de serviços.

O condomínio possui como área de lazer, quadra descoberta, academia, sala de leitura, sala de jogos, playground e 1 salão de festa em cada torre.

O Condomínio é monitorado por câmeras em circuito interno.

O apartamento nº 53 do Bloco "C" no 5º andar contém 1 sala, 2 dormitórios, 1 banheiro e cozinha com área de serviços.

Com área privativa de 52,54 m2, área comum 10,00 m2; área de uso privativo de 10,12 m2 encerrando uma área total de 72,67 m2 conforme escritura pública.

O apartamento possui sala, dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviços com piso cerâmico. Banheiro e cozinha com azulejos até o teto. Portas de madeira pintadas e esquadras de alumínio. As paredes com látex PVA. O apartamento esta conservado, sujo e a muito tempo sem uso.

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

Perícias Judiciais - Engenharia de Avaliações e Consultoria

Avenida Dr. Cavalcanti Nº. 951 - sala 5 - Centro - Jundiaí-SP - CEP- 13.201-003
Fone/Fax: 4607.7461 - 9 9617.0794 E-mail: claudiogg@uol.com.br

1003 23



Eng.º : CLAUDIO GARCIA GOMES
CREA : 0600439848

V - CONCLUSÃO

O imóvel situado no Condomínio Residencial América, BLOCO "C" DO EDIFÍCIO BUENOS AIRES, apartamento Nº 53, no 5º andar, Rua Willis Roberto Banks, nº 549 - Pq. Maria Domitila, Pirituba-São Paulo- SP,

Após a avaliação, o Perito chegou à seguinte conclusão:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO APARTAMENTO
COM 1 VAGA DE GARAGEM

R\$ 260.000,00

∨
VALOR DE MERCADO PARA VENDA DE 1 VAGA DE
GARAGEM DESCOBERTA

R\$ 30.000,00

**VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO APARTAMENTO
SEM VAGA DE GARAGEM**

R\$ 230.000,00

VI - ENCERRAMENTO

Contém o presente Laudo Técnico, oito (8) folhas impressas de um só lado e rubricado com esta última datada e assinada, inclusas ainda, 47 anexos.

São Paulo, 07 de junho de 2017.



CLAUDIO GARCIA GOMES
Perito Judicial

Anexos

- 1 - Cálculo do Valor do Imóvel
- 2 - Pesquisa M&A- PESQUISAS DE MERCADO
- 3 - Localização do Imóvel
- 4 - Fotos do Imóvel
- 5 - Escritura do Apto 53
Escritura do Estacionamento e IPTU
- 6- ART/CREA-SP

ANEXO -01

PESQUISA DO VALOR DO IMÓVEL

1007



Eng.º CLAUDIO GARCIA GOMES
CREA 0600439446

03

1ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL IV - LAPA - SP.

PROCESSO N.º 0247567-71.1999.8.26.0004

Assunto : (COBRANÇA DE CONDOMINIO)

Requerente : CONDOMINIO RESIDENCIAL AMÉRICA

Requerido : RICARDO CARRANZA

1-) -CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Elasticidade

Ou também chamado de fator de fonte, são os valores obtidos no mercado, nos quais incidem descontos para compensar a superestimação natural dos mesmos, (adotado 10 % de depreciação)

SITUAÇÃO PARADÍGMA

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

1008



Eng.º: CLAUDIO GARCIA GOMES
CREA 0600439646

04

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

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

Idade aparente do pesquisado: 25 anos

IF = 979,00

Padrão do pesquisado: Pp = 2,50

Kd do pesquisado: 0,530

PESQUISA N.º 02

Valor do Apto: R\$ 335.000,00

Idade pesquisa: 05 anos

Au = 51,00 m2

IF = 853,00

Padrão da pesquisa: 2,50

Kd pesquisa: 0,881

$$V3 = \left(\frac{335.000,00}{51,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,881}{0,530}} \right) \times 0,9 \times \frac{979,00}{853,00} = R\$ 4.081,79 / m2$$

PESQUISA N.º 03

Valor do Apto: R\$ 312.000,00

Idade pesquisa: 05 anos

Au = 51,00 m2

IF = 853,00

Padrão da pesquisa: 2,50

Kd pesquisa: 0,881

$$V3 = \left(\frac{312.000,00}{51,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,881}{0,530}} \right) \times 0,9 \times \frac{979,00}{853,00} = R\$ 3.801,55 / m2$$

PESQUISA N.º 04

Valor do Apto : R\$ 312.000,00

Idade pesquisa : 5 anos

Au = 51,00 m²

IF = 853,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,881

$$V3 = \left(\frac{312.000,00}{51,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,881}{0,530}} \right) \times 0,9 \times \frac{979,00}{853,00} = \text{R\$ } 3.801,55 / \text{m}^2$$

PESQUISA N.º 05

Valor do Apto : R\$ 410.000,00

Idade pesquisa : 20 anos

Au = 64,00 m²

IF = 907,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,602

$$V3 = \left(\frac{410.000,00}{64,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,602}{0,530}} \right) \times 0,9 \times \frac{979,00}{907,00} = \text{R\$ } 5.478,99 / \text{m}^2$$

PESQUISA N.º 06

Valor do Apto : R\$ 390.000,00

Idade pesquisa : 20 anos

Au = 64,00 m²

IF = 907,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,602

$$V3 = \left(\frac{390.000,00}{64,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,602}{0,530}} \right) \times 0,9 \times \frac{979,00}{907,00} = \text{R\$ } 5.211,73 / \text{m}^2$$

PESQUISA N.º 07

Valor do Apto : R\$ 370.000,00

Idade pesquisa : 25 anos

Au = 53,00 m²

IF = 881,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,530

$$V3 = \left(\frac{370.000,00}{53,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,530}{0,530}} \right) \times 0,9 \times \frac{979,00}{881,00} = \text{R\$ } 6.981,24 / \text{m}^2$$

PESQUISA N.º 08

Valor do Apto : R\$ 350.000,00

Idade pesquisa : 25 anos

Au = 53,00 m2

IF = 881,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,530

$$V3 = \left(\frac{350.000,00}{53,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,530}{0,530}} \right) \times 0,9 \times \frac{979,00}{881,00} = R\$ 6.604,52 / m2$$

PESQUISA N.º 09

Valor do Apto : R\$ 450.000,00

Idade pesquisa : 10 anos

Au = 64,00 m2

IF = 979,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,776

$$V3 = \left(\frac{450.000,00}{64,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,776}{0,530}} \right) \times 0,9 \times \frac{979,00}{979,00} = R\$ 4.322,04 / m2$$

PESQUISA N.º 10

Valor do Apto : R\$ 420.000,00

Idade pesquisa : 10 anos

Au = 64,00 m2

IF = 979,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,776

$$V3 = \left(\frac{420.000,00}{64,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,776}{0,530}} \right) \times 0,9 \times \frac{979,00}{979,00} = R\$ 4.033,91 / m2$$

PESQUISA N.º 11

Valor do Apto : R\$ 330.000,00

Idade pesquisa : 10 anos

Au = 52,00 m2

IF = 979,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,776

$$V3 = \left(\frac{330.000,00}{52,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,776}{0,530}} \right) \times 0,9 \times \frac{979,00}{979,00} = R\$ 3.900,92 / m2$$

PESQUISA N.º 12

Valor do Apto: R\$ 350.000,00

Idade pesquisa: 10 anos

Au = 52,00 m²

IF = 979,00

Padrão da pesquisa: 2,50

Kd pesquisa: 0,776

$$V3 = \left(\frac{350.000,00}{52,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,776}{0,530}} \right) \times 0,9 \times \frac{979,00}{979,00} = \text{R\$ } 4.137,34 / \text{m}^2$$

PESQUISA N.º 13

Valor do Apto: R\$ 370.000,00

Idade pesquisa: 10 anos

Au = 52,00 m²

IF = 979,00

Padrão da pesquisa: 2,50

Kd pesquisa: 0,776

$$V3 = \left(\frac{370.000,00}{2,50 \times 0,530} \right) \times 0,9 \times \frac{979,00}{979,00} = \text{R\$ } 4.373,76 / \text{m}^2$$

PESQUISA N.º 14

Valor do Apto: R\$ 320.000,00

Idade pesquisa: 25 anos

Au = 52,54 m²

IF = 979,00

Padrão da pesquisa: 2,50

Kd pesquisa: 0,530

$$V3 = \left(\frac{320.000,00}{52,54 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,530}{0,530}} \right) \times 0,9 \times \frac{979,00}{979,00} = \text{R\$ } 5.481,54 / \text{m}^2$$

PESQUISA N.º 15

Valor do Apto: R\$ 300.000,00

Idade pesquisa: 25 anos

Au = 52,54 m²

IF = 979,00

Padrão da pesquisa: 2,50

Kd pesquisa: 0,530

$$V3 = \left(\frac{300.000,00}{52,54 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,530}{0,530}} \right) \times 0,9 \times \frac{979,00}{979,00} = \text{R\$ } 5.138,94 / \text{m}^2$$

1012 237



Eng.º CLAUDIO GARCIA GOMES
CREA 0600439644

-08

RESUMO E CÁLCULO DA MÉDIA

PESQUISAS	R\$ / M2
02	4.081,79
03	3.801,55
04	3.801,55
05	5.478,99
06	5.211,73
07	6.981,24
08	6.604,52
09	4.322,04
10	4.033,91
11	3.900,92
12	4.137,34
13	4.373,76
14	5.481,54
15	5.138,94
	=====
	67.349,82

SOMA> R\$ 67.349,82

VALOR DO METRO QUADRADO = R\$ 4.810,00

Valor do M² da edificação = R\$ 4.900,00 / M2

VALOR DO APTO = 52,54 M2 x R\$ 4.900,00 = R\$ 257.446,00

VALOR DO APARTAMENTO Nº 53 = R\$ 260.000,00

1013

CGG

Eng.º CLAUDIO GARCIA GOMES
CREA 0400439646

09

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO APARTAMENTO
COM 1 VAGA DE GARAGEM

R\$ 260.000,00

^v
VALOR DE MERCADO PARA VENDA DE 1 VAGA DE
GARAGEM DESCOBERTA

R\$ 30.000,00

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO APARTAMENTO
SEM VAGA DE GARAGEM

R\$ 230.000,00

07/06/2017

ANEXO -02

PESQUISA M&A-PESQUISAS DE MERCADO

1019

M & A - Pesquisas de Mercado

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

(Sede Própria)

PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS

Imóvel avaliando:

- Rua Willis Roberto Banks, 549 -
(esquina c/ Rua Mariana Camargo - L.F.: 906,00 / 17)

Sector: 078 - Quadra: 412 - Zona: ZM1 - I. F: 979,00 / 17



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

1077 02

M & A - Pesquisas de Mercado

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

Arquivo: São Paulo - 2017

(Sede Própria)

2
13

FICHA DE PESQUISA N. B7-05-0281

Data: 31/05/2017

tipo : Apartamento
Endereço : Rua Francisco de Assis, 885 - 5º andar
Bairro : Parque São Domingos
Setor : 078
Quadra : 335

Zona : 2M2
T.P. : 853,00 / 17

Modalidade : Venda
Natureza : Oferta
Valor : 335.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 5 anos
Area Util	: 51,00	Dormitórios	: 2
Area Garagem	: 0,00	Suites	: 1
Area Edicula	: 0,00	Banheiros	: 1
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

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

Fone: 9 9494-8842

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício You Parque São Domingos - 5º andar - Padrão Médio
- 2 - 02 elevadores - 04 aptos./andar
- 3 - lazer completo - Condomínio - R\$ 320,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular



M & A - Pesquisas de Mercado

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

Arquivo: São Paulo - 2017

(Sede Própria)

1016 117
11
= 22

FICHA DE PESQUISA N. B7-05-0290

Data: 31/05/2017

Tipo	: Apartamento	Zona	: ZMI
Endereço	: Rua Willis Roberto Banks, 525 - 3º andar	I.F.	: 979,00 / 17
Bairro	: Parque São Domingos	Valor	: 330.000,00
Setor	: 07B		
Quadra	: 412		
DADOS ECONÔMICOS			
Modalidade	: Venda		
Natureza	: Oferta		
DADOS DA CONSTRUÇÃO			
Padrão	: AMe	Idade	: 10 anos
Área Útil	: 52,00	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

MONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Proprietário
Endereço - No local
Contato - Sr. Adriano

Fone: 2306-1329

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Personalé - 3º andar - Padrão Médio
- 2 - 02 elevadores - 04 aptos./andar
- 3 - lazer completo - Condomínio = R\$ 450,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

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

1030

15

Arquivo: São Paulo - 2017

(Sede Própria)

26

FICHA DE PESQUISA N. B7-05-0294

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua Willis Roberto Banks, 549 - 4º andar - esquina
Bairro : Parque São Domingos
Setor : 078
Quadra : 412
Zona : ZM1
I.F. : 979,00 / 17
Data: 31/05/2017
Valor : 300.000,00

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda
Maturação : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe
Idade : 25 anos
Área Útil : 52,54
Dormitórios : 2
Área Garagem : 0,00
Suites : 2
Área Edícula : 0,00
Banheiros : 0
Área Total : 1,00
Dorm. Empregada : 1
Área Comum : 0,00
Vagas Cobertas : 0
Salão de Festas : 1
Vagas Descobertas : 1
Playground : 1
Piscinas : 0
Elevadores : 2

ENTE DE INFORMAÇÃO

Mobiliária - Mediz Imóveis
Endereço - Rua Durval Fernandez Chaves, 188
Contato - Sr. Nelson

Fone: 3902-7180

SERVAÇÕES

Condomínio Residencial América - 4º andar - Padrão Médio
02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 480,00
lazer completo - (exceto piscina e sauna)
Imóvel necessitando de reparos simples
(esquina c/ Rua Mariana Camargo - I.F.: 906,00 / 17)



1076

CGG

Eng.º. **CLAUDIO GARCIA GOMES**
CREA 0600439646

rua Willys Roberto Banks, nº 549-
pto 53, do Edifício Buenos Aires
(bloco C), no Bairro de Pirituba-SP

ESTACIONAMENTO DESCOBERTO - 32
LADO DIREITO DA ENTRADA



VISTA FRONTAL DO CONDOMINIO
RESIDENCIAL AMÉRICA



Práticas Judiciais - Engenharia de Avaliações e Consultoria
Avenida Dr. Cavalcanti Nº. 951 - sala 5 - Centro - Jundiaí-SP - CEP- 13.201-003
Fone/Fax: 4607.7461 - 9 9617.0794 E-mail: claudiogg@uoi.com.br



HALL DA ENTRADA BLOCO "C"



HALL DE DISTRIBUIÇÃO DO 5º ANDAR



APTO 53 + SALA



1038

CGG

Eng.º. CLAUDIO GARCIA GOMES

CREA - 0600439644

3.4

COZINHA



COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO



BANHEIRO



1º DORMITORIO



2º DORMITORIO



Perícias Judiciais - Engenharia de Avaliações e Consultoria

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

Fone/Fax: 4607.7461 - 9 9617.0794

E-mail: claudiogg@uol.com.br

ELEVADORES



BRINQUEDOTECA

35



SALÃO DE FESTA



PLAY GROUND



SALÃO DE FESTA



NOS FUNDOS ACADEMIA



1040

ACADEMIA



CASA DAS MENINAS



DE JOGOS



Eng.º. CLAUDIO GARCIA GOMES
CRBA 0600439646

CGG

ESTACIONAMENTO LADO ESQUERDO DA ENTRADA. COBERTO E DESCOBERTO

36



ESTACIONAMENTO DESCOBERTO NOS FUNDO QUADRA DESCOBERTA.



ESTACIONAMENTO COBERTO



Clínicas Judiciais - Engenharia de Avaliações e Consultoria

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

Fone/Fax: 4607.7461 - 9.9617.0794

E-mail: claudiogg@uol.com.br

1047

VISTA DO APTO 53



ESCADA DE ACESSO A QUADRA POLIESPORTIVA



VISTA DO PREDIO NOS FUNDOS

QUADRA POLIESPORTIVA

