



MM. JUÍZO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARULHOS – ESTADO DE SÃO PAULO.



* 1047432-05.2023.8.26.0224 *

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & BONSUCESSO, devidamente qualificado nos autos da ação de em epígrafe, por seu advogado que por esta se subscreve vem respeitosamente a presença de vossa Excelência, **REQUERER** a juntada das três avaliações do imóvel.

Termos em que

Pede e espera deferimento

Guarulhos, 05 de março de 2025

RICARDO ALEXANDRE TARDEM
OAB/SP Nº 372.403

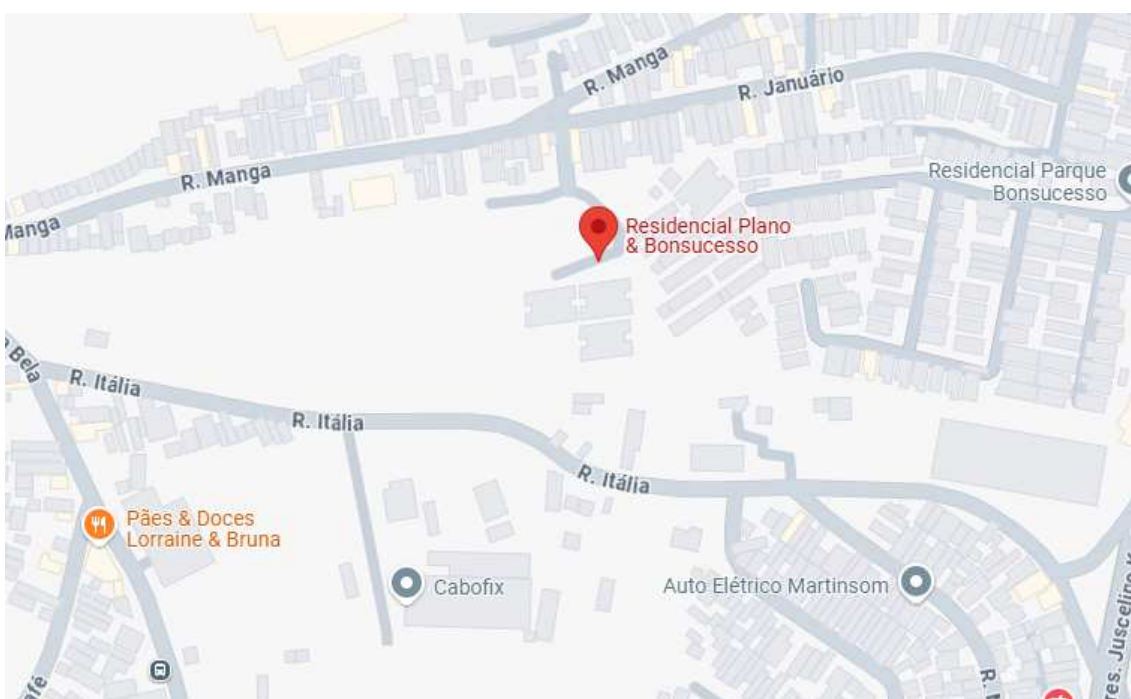
AVALIAÇÃO

1. Síntese

Apartamento nº02 (em construção), localização no térreo da Torre 115 – Criatividade do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & BONSUCESSO”, situado na Vela Betania.

Localização

O objeto da presente ação é o imóvel situado na rua mencionada no tópico acima, conforme mapa de localização abaixo:



0. Área do Imóvel

Com a área construída privativa de 37,38m², área construída comum de 4,91m², perfazendo a área construída total de 42,29m² correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002551. Ao referido apartamento cabe o direito de uma vaga indeterminada e descoberta.

André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP
Rua Dona Clinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935
Manuel Sanchez de Almeida - Oficial

fls. 167

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

matrícula
140.113

ficha
01



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS
Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4
Guarulhos, 02 de maio de 2019.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS
Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4
Guarulhos, 02 de maio de 2019.

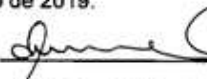
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 02 (em construção), localizado no térreo da **TORRE 15 - CRIATIVIDADE**, do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & BONSUCESSO"**, situado na Vela Betânia, com a área construída privativa de 37,380m², **área construída comum de 4,915m²**, perfazendo a área construída total de 42,295m², correspondendo-lhe a **fração ideal de 0,002551** no terreno (com 33.108,73m²) e nas demais coisas de uso comum do condomínio. Ao referido apartamento corresponde, ainda, uma fração equivalente a 38,575m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará de aprovação), por ser área descoberta. Ao referido apartamento cabe o direito ao uso de **01 (uma) vaga indeterminada e descoberta**, localizada na garagem coletiva do condomínio. Referido apartamento confronta pela frente (de quem do hall de circulação olha para a porta do apartamento) com área comum do condomínio (vão de claridade e hall de acesso aos apartamentos); pelo lado direito com o apartamento de final '1', desta torre; pelo lado esquerdo com o apartamento de final '1' da Torre 16; e pelos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo da Torre 15 em relação à Torre 19).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 092.71.31.0241.00.000 - Área Maior.

PROPRIETÁRIA: PLANO TOCANTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 24.476.249/0001-36, com sede na Rua Samuel Morse, n. 74, conjunto 132 - Parte, Cidade Monções, São Paulo/SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.5 (feito em 24/01/2017 - incorporação) da matrícula nº 108.004, desta Serventia.

Guarulhos, 02 de maio de 2019.

Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.335.927, de 16 de abril de 2019.

Av.1 - TRANSPORTE - HIPOTECA: Consta no R.11 da matrícula n.108.004, que o objeto da presente encontra-se **hipotecado** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ. sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, para a garantia da dívida no valor de **R\$25.678.904,40**, pagável na forma do título.

Selo digital: 1114843E1000000006094801W
- continua no verso -

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registrar.dns.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 11e8d3e-5192-4c87-91be-bda03d72095

Certificado emitido pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

SAEC
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Esta documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALEXANDRE TARDE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/09/2023 às 08:44, sob o número 10474320520238260224. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1047432-05.2023.8.26.0224 e código 10474320520238260224.

Página: 0001/0004

Figura 1 - matrícula



André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757

Relatório fotográfico.

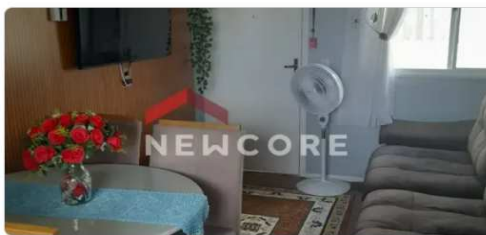


Figura 1 - Fachada do imóvel



André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757

Elementos comparativos.



Apartamento para comprar
Jardim Albertina, Guarulhos
Vila Betânia

38 m² 2 1 1

R\$ 174.450
Cond. R\$ 284 • IPTU R\$ 1

Contatar

Elemento Comparativo 1



Apartamento para comprar
Jardim Albertina, Guarulhos
Vila Betânia

38 m² 2 1 1

R\$ 198.000
Cond. R\$ 210

Ver os 3 anúncios deste imóvel

Elemento Comparativo 2



Apartamento para comprar
Jardim Albertina, Guarulhos
Vila Betânia

37 m² 2 1 1

R\$ 198.124

Contatar

*Elemento Comparativo 3***Valor do imóvel**

Com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, sendo este de 10%, o valor do imóvel é:

Encerramento

Encerro este laudo, referente ao imóvel:

Registro (matrícula): N° 140.113 2° Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos.

Identificação: Apartamento.

Endereço: Vila Betânia, 4 - Jardim Albertina, Guarulhos - SP, 07243-502

Valor do imóvel: R\$ 171.172,20 (cento e setenta e um mil cento e setenta e dois reais e vinte centavos)

São Paulo, 28 de fevereiro de 2025

André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Apartamento

Endereço: Viela Betânia, 4 - Jardim Albertina, Guarulhos - SP.

CEP: 07243-505.

MUNICIPIO: Jardim Albertina.

Cidade: Guarulhos.

Estado: São Paulo.

Área privativa: 37,38m².

MATRÍCULA:

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

matrícula 140.113

ficha 01

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

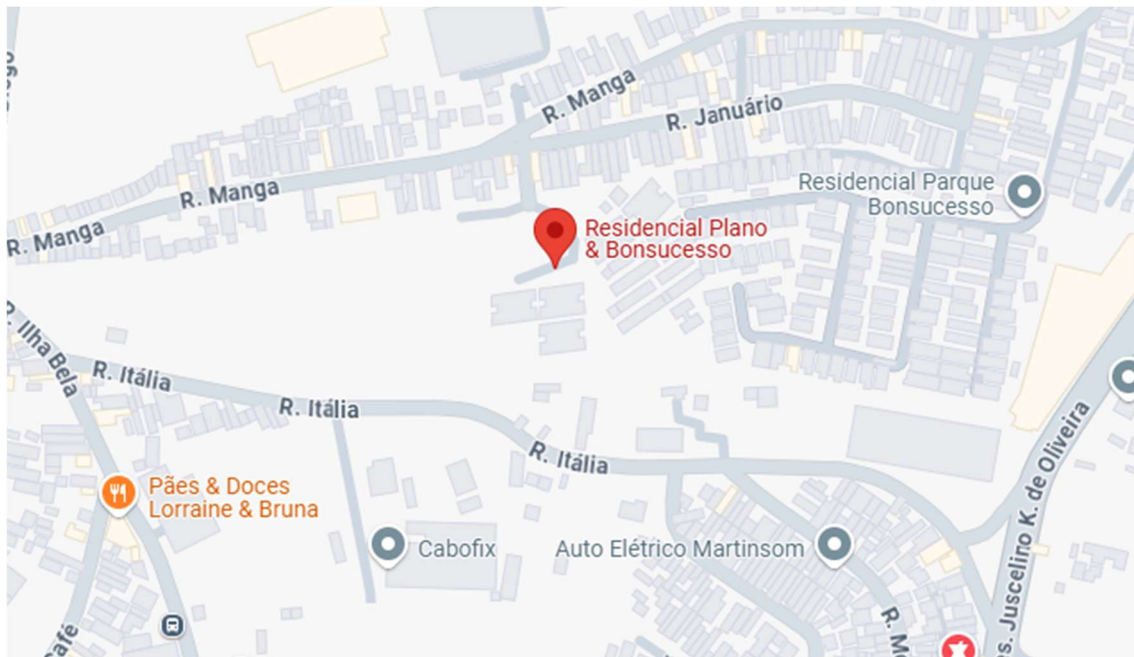
Guarulhos, 02 de maio de 2019.

AP. 02 - TORRE 15 - QUANTIDADE - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & BONSUCESSO

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 02 (em construção), localizado no térreo da TORRE 15 – CRIATIVIDADE, do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & BONSUCESSO”, situado na Viela Betânia, com a área construída privativa de 37,380m², área construída comum de 4,915m², perfazendo a área construída total de 42,295m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002551 no terreno (com 33.108,73m²) e nas demais coisas de uso comum do condomínio. Ao referido apartamento corresponde, ainda, uma fração equivalente a 38,575m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará de aprovação), por ser área descoberta. Ao referido apartamento cabe o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada e descoberta, localizada na garagem coletiva do condomínio. Referido apartamento confronta pela frente (de quem do hall de circulação olha para a porta do apartamento) com área comum do condomínio (vão de claridade e hall de acesso aos apartamentos); pelo lado direito com o apartamento de final ‘1’, desta torre; pelo lado esquerdo com o apartamento de final ‘1’ da Torre 16; e pelos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo da Torre 15 em relação à Torre 19).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 092.71.31.0241.00.000 – Área Maior.

Certidão emitida pelo SREI

LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:**METODOLOGIA UTILIZADA:**

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR ADOTADO:

R\$ 198.000,00 (CENTO E NOVENTA E OITO MIL REAIS).

João Antunes

27 DE FEVEREIRO DE 2025

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Data: 05/03/2025.

Referente a: Parecer de avaliação mercadológica para o imóvel de matrícula N° 140.113 2° Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos.

Processo N° 1047432-05.2023.8.26.0224

ESTUDO DO IMÓVEL

Dados do registro: Matrícula nº 140.113 2° Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos.

Localização: Viela Betânia, 4 - Jardim Albertina, Guarulhos - SP, 07243-502

Área descritiva: Apartamento nº02 (em construção), localização no térreo da Torre 115 – Criatividade do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & BONSUCESSO”, situado na Viela Betania. Com a área construída privativa de 37,38m², área construída comum de 4,91m², perfazendo a área construída total de 42,29m² correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002551. Ao referido apartamento cabe o direito de uma vaga indeterminada e descoberta.

FINALIDADE DO PARECER

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda, arbitrado com o “fator oferta” 0,90 para as amostras de imóveis em oferta, conforme recomendado pela Norma IBAPE (2011).

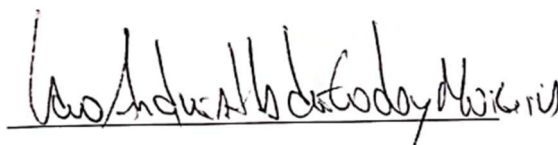
A metodologia utilizada foi a de comparativo de mercado.

ÁREAS DO IMÓVEL

Área do útil: 37,38m²

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 165.272,34 (cento e sessenta e cinco mil duzentos e setenta e dois reais e trinta e quatro centavos).



Caio Godoy Moreira

ANEXO – TERRENO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-presidente-dutra-bairros-guarulhos-com-garagem-42m2-venda-R\$190000-id-2759284920/	R\$ 190.000,00	0,9	R\$ 171.000,00	42	R\$ 4.071,43
http://vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-presidente-dutra-bairros-guarulhos-com-garagem-42m2-venda-R\$194530-id-2783464188/	R\$ 194.530,00	0,9	R\$ 175.077,00	42	R\$ 4.168,50
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-presidente-dutra-bairros-guarulhos-45m2-venda-R\$223000-id-2746235993/	R\$ 223.000,00	0,9	R\$ 200.700,00	45	R\$ 4.460,00
			média de venda do m²		R\$ 4.233,31

Área útil 37,38m² x 4.421,41 R\$/m² = R\$165.272,34

Valor de avaliação: R\$ 165.272,34



Apartamento para comprar

Jardim Albertina, Guarulhos

42 m² 2 1 1

R\$ 182.000

Cond. R\$ 180

WhatsApp

Contatar



Apartamento para comprar

Jardim Albertina, Guarulhos

Vila Betânia

37 m² 2 1 1

R\$ 198.124

Contatar



Apartamento para comprar

Jardim Albertina, Guarulhos

Vila Betânia

40 m² 2 1 1

R\$ 202.000

Cond. R\$ 217

WhatsApp

Contatar