

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome da Interessada:

Jessica Ferreira da Silva

Proprietária / Cessionária Jessica Ferreira da Silva, brasileira, casada, professora, portadora da cédula de identidade /RG nº 30.716.308-8 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 287.539.018-00 residente e domiciliada na rua Ângelo de Andrade, Nº 21, Apartamento 44-A, Conjunto José Bonifácio, Itaquera, São Paulo/SP, CEP 08253-050.

Finalidade: Avaliação mercadológica pra venda

Nível de precisão da avaliação: Com base na vivencia de mercado e pesquisas junto á sites e imobiliárias que vendem a mesma tipologia de imóvel no entorno num raio de 5 km, verificou- se a necessidade de **avaliação expedita**.

Características gerais: Imóvel : Lote nº 20 quadra 17 da Vila São Paulo situado no perímetro urbano do distrito de Ferraz de Vasconcelos, desta comarca, medindo 15,00 metros de frente pra rua Osmundo Torquato de Paula nº 321, de um lado mede 48,50 metros e divide com o lote 19 , do outro lado em 2 linhas quebradas medindo a primeira 30,00 metros e a segunda 20,00 metros confrontando com a viela 11 e nos fundos mede 14,00 metros encerrando a área de 782,40 m².

Nº Inscrição municipal: 26.0015.0060-000

Matrícula nº 1.924 do Oficial Registro de Imóveis da Comarca de Poá

Rua Professor Pereira Frazão 17B Centro Guaianazes CEP 08410-060 São Paulo Tel:(11)2551-9790

www.imobiliariavgv.com.br

e-mail: imobiliariavgv@hotmail.com

Vistoria e pesquisa de valores:

Amostra 1 - Terreno jardim Vila Andeyara com 552 m² R\$ 600.000,00

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-andeyara-bairros-ferraz-de-vasconcelos-552m2-venda-RS600000-id-2502357257/?_vt=psc:b

Amostra 2- Terreno vila Romanopolis com 425 m² R\$ 530.000,00

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-vila-romanopolis-2943396037.html>

Amostra 3- Terreno Vila Correia com 1400 m² R\$ 1.900.000,00

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-ideal-para-comercial-residencial-2949851565.html>

Amostra 4- Terreno Bairro Tanquinho com 1009 m² R\$ 480.000,00

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-tanquinho-2943346686.html>

Amostra 5- Terreno Pq São Francisco com 270 m² R\$ 210.000,00

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-sao-francisco-bairros-ferraz-de-vasconcelos-com-garagem-270m2-venda-RS210000-id-2434121981/?_vt=psc:b

Amostra 6- Terreno Jd Anchieta com 7000 m² R\$ 3.500.000,00

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-7.000-m-sup2--em-ferraz-de-vasconcelos.-2949195787.html>

Amostra 7- Terreno Bairro Centro com 7500 m² R\$ 3.490.000,00

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-triangulo-ferraz-de-vasconcelos-sp-7500m2-id-2509683849/>

Amostra 8- Terreno Vila Ferrazense com 1400 m² R\$ 1.915.000,00

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1400-m-sup2--por-r\\$1.915.000-jardim-2947820992.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1400-m-sup2--por-r$1.915.000-jardim-2947820992.html)

Amostra 9- Terreno Vila Santo Antonio com 285 m² R\$ 220.000,00

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-vila-santo-antonio-2952095302.html>

Amostra 10- Terreno Vila Santo Antonio com 150 m² R\$ 110.000,00

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-vila-sao-paulo-2943396173.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=outros&ocultarDados=true

O imóvel acima tem o seguinte **resumo de dados**: Um terreno de frente pra rua frente pra rua Osmundo Torquato de Paula nº 321, á 10 minutos do Serviço Social da Indústria Sesi 240 Ferraz, R. Francisco A Zeiler, 20, Ferraz de Vasconcelos - SP, 08502-310 á 12 minutos Hospital Regional de Ferraz de Vasconcelos Dr Osiris Florindo Coelho, R. Princesa Isabel, 270 - Vila Correa, Ferraz de Vasconcelos – SP, e á 19 minutos da estação da CPTM de Ferraz de Vasconcelos.

Foram utilizados como base na pesquisa os seguintes imóveis relacionados abaixo:

Métodos e critério utilizados:

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado NBR 502/89, expedida pela minha vivência no mercado e também pelo motivo que a maioria dos imóveis na região são no segmento econômico, por se tratar de região urbanizada com infraestrutura de comércio, escolas, ponto transporte ferroviário e rodoviário nas imediações posso dar uma opinião com base nestas condições acima.

Homogeneização dos elementos

NBR 14653-2

$Cp = (Pe / Pi)$ elevado à p

$Cp = (3,60 / 8,5)$ elevado à 0,50 = 0.2117

Cp coeficiente de profundidade

Pe profundidade equivalente

Pi profundidade mínima

p expoente da fórmula do coeficiente de profundidade.

Determinação do valor final e conclusão:

Faço saber que tendo em vista a media Método Comparativo Direto de Dados de Mercado dos imóveis pesquisados e o desnível declividade e profundidade do terreno em relação a rua.

Valores das amostras

Valor total dos imóveis dividido pelo m² total

Total R\$12.636.000,00 / 19.991 m² = R\$ 632,08 valor do m² encontrado

R\$ 632,08 x 782,40 m² área do terreno = R\$494.539,39

p- 0,2117 % de depreciação = R\$1.046,93 = R\$493.492,46

R\$493.492,46 (quatrocentos e noventa e três mil quatrocentos e noventa e dois reais e quarenta e seis centavos) Valor de venda 1 % do valor para locação R\$4.934,92 (Quatro mil novecentos e trinta e quatro reais e noventa e dois centavos) para locação.

Ferraz de Vasconcelos 12 de fevereiro de 2021.


Ass: Tiago de Sousa Rocha

Creci: nº 111568-F

Cnai: nº 27.450



Anexos


OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO
Donizete Rodrigues
OFICIAL
 PROTOCOLO: 261804
 Página 1 de 6

Certifica a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros e arquivos do registro a seu cargo, deles, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
 COMARCA DE POÁ — ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula 1.924 - ficha 1 Poá, 09 de maio de 19 77

Imóvel: Lote 20 da quadra 17, da gleba 3, da Vila São Paulo situado no distrito e município de Ferraz de Vasconcelos, - desta comarca, medindo 15,00ms. de frente para a Avenida 6,, por um lado mede 48,50ms. e confronta com o lote 19, de outro lado em duas linhas quebradas medindo a primeira 30,00ms., e a segunda 20,00ms., confrontando com a viela 11, e nos fundos mede 14,00ms., encerrando a área de 782,40ms.2,- confrontando nos fundos com o lote 1.

Proprietários- HORACIO DE FREITAS e sua mulher ORAYDE SENE DE FREITAS, brasileiros, proprietários, R.G.respectivamente ns.150.952 e 786.337, ambos do CPF.n.062.787.598, residentes e domiciliados a rua Cons.Brotero, n.801, 6º andar, S.P. Registro anterior- transcr.ns.15.391, 15.383, 16.800,18.740 27.638, 40.217, 40.377 e 40.378 de Mogi das Cruzes.

O Oficial- *Ruy Borges* Ruy Borges.

R.1/1.924 - em 09 de maio de 1977.
 Título- venda e compra.
 Transmitente- HORACIO DE FREITAS e sua mulher ORAYDE SENE DE FREITAS, acima qualificados.
 Adquirente- PREVIDENCIA PREDIAL LTDA., com sede a Av.Rangel Pestana,n.203,2º andar, S.Paulo,CGC.n.60.499.508/001.
 Forma do título: Escritura de 23 de maio de 1974, das notas do 22º Tabelião de São Paulo.(L.1.290 fls.39),re-ratificada conforme escritura de 20 de outubro de 1976, passada neste Cartório. (L.54 fls.219).
 Valôr: R\$ 76.300,00(inclusive o valôr de outros lotes).
 Condições: Não há.
 Registrada por- *Ruy Borges* Ruy Borges-Oficial

R.2/1.924 - em 17 de agosto de 1979.-
 Por instrumento particular de 28 de maio de 1979, passado em S. Paulo, Capital, a adquirente PREVIDÊNCIA PREDIAL LTDA., -- acima qualificada, comprometeu-se a vender o imóvel desta matrícula a PLINIO GONZAGA MENDES, CIC 768.300.808/78, brasileiro, solteiro, maior, funcionário público, RG 7.311.202, resi-

(segue no verso)

Avenida Vital Brasil, 553 - Vila Laura - Poá/SP - CEP: 08557-000
 Fone/Fax: (11) 4636-0600 - e-mail: cartorioopa@terra.com.br

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
 Comarca de Poá - SP
 12042-8-AA 375319



matricula	ficha
1.924	1
	verso

residente à Rua Irmãos Fabiano, 225, Jardim São Pedro, em Guai-
anazes, na Capital deste Estado, pelo preço de Cr\$1.173.600,00
pagável na forma e nas condições constantes do título, em ca-
ráter irretroatável e irrevogável.-
A OFICIAL SUBSTITUTA, *Celia Moreira* (Ester Mollina)

Av.03/1.924 - Em 16 de junho de 2016 - CADASTRO.

À vista da carta de adjudicação adiante mencionada, e do
lançamento IPTU - 2016, procedo a presente averbação para
constar que o imóvel matriculado encontra-se cadastrado,
atualmente, na Prefeitura Municipal sob n°
26.0015.0060-000. O Oficial Delegado: *Donizete Rodrigues*
(Donizete Rodrigues)

Av.04/1.924 - Em 16 de junho de 2016 - CASAMENTO.

À vista da carta de adjudicação e da certidão de casamento
adiante mencionadas, procedo a presente averbação para
constar que PLINIO GONZAGA MENDES contraiu matrimônio, sob
o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência
da Lei n° 6.515/77, com MARIA ROSA DA SILVA, portadora do
RG n° 3.933.092-SSP/SP, e inscrita no CPF/MF n°
943.459.538-04, passando ela a assinar MARIA ROSA GONZAGA.
O Oficial Delegado: *Donizete Rodrigues* (Donizete
Rodrigues)

Av.05/1.924 - Em 16 de junho de 2016 - SEPARAÇÃO.

À vista da carta de adjudicação adiante mencionada e da
certidão de casamento extraída da matrícula n°
118190.01.55.1961.2.00030.170.0007920-90, expedida em
04/06/2016, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas
Naturais do Distrito de São Miguel Paulista, do Município e
Comarca de São Paulo-SP, procedo a presente averbação para

(continua na ficha 02)

OFICIAL DE II
Oficial - Do
Substit. Juri
Substit. Deber
Post - Esta



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
 COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO
Donizete Rodrigues
 OFICIAL

PROTOCOLO: 261804
 Página 3 de 6

PROTÓCOLO:
 Página 2 de 6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
 GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO
 (Código CNS n.º 12.042-8)

matricula	ficha
1.924	02

Poá, 16 de junho de 2016

constar o desquite amigável de **PLINIO GONZAGA MENDES** e **MARIA ROSA GONZAGA**, nos termos da sentença proferida em 26/03/1968, transitada em julgado, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Distrito de São Miguel Paulista, do Município e Comarca de São Paulo-SP, voltando ela a assinar o nome de solteira, ou seja, **MARIA ROSA DA SILVA**. O Oficial Delegado: *Donizete Rodrigues* (Donizete Rodrigues).

R.06/1.924 - Em 16 de junho de 2016 - ADJUDICAÇÃO.

Conforme se verifica da carta de adjudicação passada em 02/03/2012, aditada em 02/05/2016, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional V - São Miguel Paulista, do Município e Comarca de São Paulo-SP, extraída do processo n.º 0020781-82.2010.8.26.0005, de inventário e partilha dos bens deixados pelo falecimento de **PLINIO GONZAGA MENDES**, já qualificado, ocorrido em 27/10/2006, no estado civil de desquitado, conforme certidão de óbito extraída do termo n.º 14.442, Lvº C-25, fls. 43, expedida em 01/11/2006, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de Itaim Paulista, Município e Comarca de São Paulo-SP, os **DIREITOS** e **OBRIGAÇÕES** adquiridos no R.02, correspondente ao imóvel matriculado, avaliado em R\$81.804,25, foi, no respectivo auto, homologado por sentença proferida em 13/01/2012, transitada em julgado em 03/02/2012, ADJUDICADO a herdeira filha **MARINALDA GONZAGA MENDES**, brasileira, solteira, maior, professora, RG n.º 16.213.254-2-SSP/SP, CPF/MF n.º 065.550.728-06, residente e domiciliada em São

(continua no verso)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Donizete Rodrigues
 Av. P. Rodrigues
 Marcia A.S. Peres
 São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
 Comarca de Poá - SP

12042-8-AA 375320





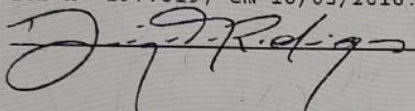
Rua Professor Pereira Frazão 17B Centro Guaianazes CEP 08410-060 São Paulo Tel:(11)2551-9790

www.imobiliariavgv.com.br

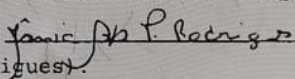
e-mail: imobiliariavgv@hotmail.com

matrícula	ficha
1.924	02 verso

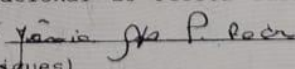
Paulo-SP, na Rua Papiro do Egito, nº 442, Jardim Nair. Valor Venal 2016: R\$112.651,10. O título objetivado foi protocolado sob nº 197.819, em 18/05/2016. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues).

Av.07/1.924 - Em 08 de setembro de 2016 - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE RUA.

À vista da escritura pública adiante mencionada, e da certidão municipal nº 0086/95, expedida em 13/06/1995, procedo a presente averbação para constar que a Avenida 6, passou a denominar-se AVENIDA OSMUNDO TORQUATO DE PAULA. A Substituta Designada:  (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues).

Av.08/1.924 - Em 08 de setembro de 2016 - ATUALIZAÇÃO DE CNPJ.

À vista da escritura pública adiante mencionada, procedo a presente averbação para constar que o número correto do CNPJ/MF da PREVIDÊNCIA PREDIAL LTDA é 60.399.508/0001-36, cuja confirmação foi feita por nós na INTERNET (Consulta Pública ao Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ). A Substituta Designada:  (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues).

R.09/1.924 - Em 08 de setembro de 2016 - VENDA E COMPRA.

Por escritura de venda e compra lavrada em 05 de fevereiro de 2016, no Tabelião de Notas do Município de Ferraz de Vasconcelos, desta Comarca de Poá-SP, Lvº 153, fls. 323/325, PREVIDÊNCIA PREDIAL LTDA, já qualificada, atualmente com sede

(continua na ficha 03)

OFICIAL DE IT
Oficial - Do
Subst. J. Jans
Subst. Debor
Poa - Esta



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

Donizete Rodrigues
OFICIAL

PROTOCOLO: 261804
Página 5 de 6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO
(Código CNS nº. 12.042-8)

matricula 1.924 ficha 03

Poá, 8 de setembro de 2016

em Utinga-SP, na Rua Berlim, nº 52, TRANSMITIU o imóvel matriculado a MARINALDA GONZAGA MENDES, brasileira, solteira, maior, professora, RG nº 16.213.254-2-SSP/SP, CPF/MF nº 065.550.728-06, residente e domiciliada em São Paulo-SP, na Rua Papiro do Egito, nº 442, Jardim Nair, pelo valor de R\$0,01. Valor Venal 2016: R\$112.651,10. O título objetivado foi protocolado sob nº 199.270, em 22/08/2016. A Substituta Designada: *Jânia Aparecida Pereira Rodrigues* (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues).

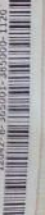
R.10/1.924 - Em 08 de setembro de 2016 - VENDA E COMPRA. Por escritura de venda e compra lavrada em 05 de fevereiro de 2016, no Tabelião de Notas do Município de Ferraz de Vasconcelos, desta Comarca de Poá-SP, Lvº 153, fls. 326/328, MARINALDA GONZAGA MENDES, já qualificada, TRANSMITIU o imóvel matriculado a JESSICA FERREIRA DA SILVA, brasileira, autônoma, RG nº 30.716.308-8-SSP/SP, CPF/MF nº 287.539.018-00, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com JOSE PEREIRA DA SILVA FILHO, brasileiro, autônomo, RG nº 23.863.105-9-SSP/SP, CPF/MF nº 194.787.418-70, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Igarapé Água Azul, nº 1.360, bloco 02, apartamento 24, Conjunto Habitacional Santa Etelvina II, pelo valor de R\$60.000,00. Valor Venal 2016: R\$112.651,10. O título objetivado foi protocolado sob nº 199.271, em 22/08/2016. A Substituta Designada: *Jânia Aparecida Pereira Rodrigues* (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues).

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE POÁ - SP
Av. Vital Brasil, 553 - PABX (061) 4611-3385
Donizete Rodrigues
Oficial Delegado
Instituição: Associação dos Registradores de Imóveis do Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Poá - SP

12042-8 - AA 375321





PROTÓCOLO
Página 6 de 6

República Feder
do B

CERTIFICA FINALMENTE que a presente reprodução da matrícula n° 1924 está conforme o original e foi extraída na forma do § 1° do artigo 19, da Lei n° 6.015/73, referindo-se ao seu INTEIRO TEOR, NADA MAIS HAVENDO a certificar, inclusive com referência a alienações, inscrições de arrestos, seqüestros, penhoras, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias ou de qualquer outro ônus real, em que figure como devedor e grave o aludido imóvel, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o último dia útil anterior a esta data. O referido é verdade e da fé. Poá, 08/02/2021.

Jânia Aparecida Pereira Rodrigues

Jânia Aparecida Pereira Rodrigues
Substituta Designada



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital:
1204283C3000000005122521G

EMOLUMENTOS:	R\$ 34,73
ESTADO:	R\$ 9,87
SEC. FAZENDA:	R\$ 6,76
REG. CIVIL:	R\$ 1,83
T.J.:	R\$ 2,38
MP:	R\$ 1,67
ISSQN:	R\$ 1,74
TOTAL:	R\$ 58,98

SELOS PAGOS POR VERBA

ATENÇÃO

...COMARCA de São Paulo até 01/01/1977 e a esta Comarca de Poá até 14/08/2005.

PROJETO APROVADO

Projeto Arquitetônico

Folha 2/2

Esc. 1:100

Cortes e fachada

Para: Construção de Condomínio Residencial de Casas

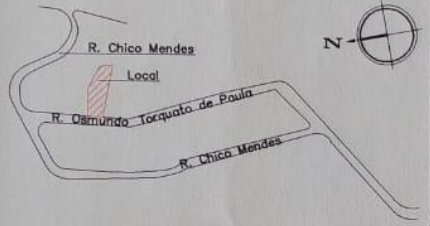
Local: Rua Osmundo Torquato de Paula, nº 321, Lote 20G3, Quadra 17, Vila São Paulo, Ferraz de Vasconcelos – SP

Cat. de Uso: R-4 Zona de Uso: Z-1

Proprietário: José Pereira da Silva Filho e s/mr.

Inscr. Mun.: 26.0015.0060-000

Situação Sem Escala



Declaro que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte da prefeitura, do direito de propriedade do terreno.

[Signature]

Proprietários: José Pereira da Silva Filho e s/mr.
RG: 23.863.105-9 SSP/SP CPF: 194.787.418-70

Do lote 20:		782.40m2	
Pavimento	A construir	A conservar	A demolir
2ª Inferior	249,365 m2		
1ª Inferior	491,375 m2		
Térreo	163,665 m2		
Superior	107,095 m2		
Total	1011,50 m2		
Área total de construção:		1011,50m2	

QUADRO DE ÁREAS

Taxa de Ocupação: 62.80%

Coefficiente de Aproveitamento: 1.292

Índice de Permeabilidade: 9.47%

Renan G. B. Aspasio

Autor do projeto e responsável técnico pela obra
Arquiteto e Urbanista Renan G. B. Aspasio
CAU: A69706-2
Inscr. Mun.: 017/2011
RRT N°: 8021528 – Projeto Arquitetônico
RRT N°: 8021538 – Execução de Obra
Av. Brasil, 1894 – Centro – Ferraz de Vasconcelos – SP
Tel: (11) 4678-1359 Cel: (11) 9 8999-9139

APROVADO

PREFEITURA MUNICIPAL DE FERRAZ DE VASCONCELOS

PROCESSO N.º 18.707/2018

ALVARÁ N.º 149/2019

F.V. 26 DE Julho DE 2019

Arquiteto Carlos dos Santos Ferreira
Secretário Municipal de Obras
CRB - 0682484260
CAU 34467-2

PREFEITURA MUNICIPAL

11 SET. 2019

115/19

SECRETARIA DE OBRAS



Projeto Arquitetônico

Folha 1/2

Esc. 1:100
1:200

Plantas baixas

Para: Construção de Condomínio Residencial de Casas

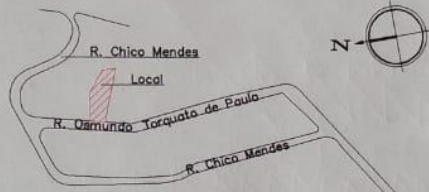
Local: Rua Osmundo Torquato de Paula, nº 321, Lote 20G3, Quadra 17, Vila São Paulo, Ferraz de Vasconcelos - SP

Cat. de Uso: R-4 Zona de Uso: Z-1

Proprietário: José Pereira da Silva Filho e s/mr.

Inscr. Mun.: 26.0015.0060-000

Situação Sem Escala



Declaro que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte da prefeitura, do direito de propriedade do terreno.

Proprietários: José Pereira da Silva Filho e s/mr.
RG: 23.863.105-9 SSP/SP CPF: 194.787.418-70

Do lote 20:		782,40m ²
Pavimento	A construir	A conservar A demolir
2ª Inferior	249,365 m ²	
1ª Inferior	491,375 m ²	
Térreo	163,665 m ²	
Superior	107,095 m ²	
Total	1011,50 m ²	
Área total de construção:		1011,50m ²
QUADRO DE ÁREAS		
Taxa de Ocupação:		62,80%
Coefficiente de Aproveitamento:		1,292
Índice de Permeabilidade:		9,47%

Renan G. B. Caspary
Autor do projeto e responsável técnico pela obra
Arquiteta e Urbanista Renan G. B. Caspary
CAU: A69705-2
Inscr. Mun.: 017/2011
RRT nº: 8021528 - Projeto Arquitetônico
RRT nº: 8021538 - Execução de Obra
Av. Brasil, 1894 - Centro - Ferraz de Vasconcelos - SP
Tel: (11) 4678-1359 Cel: (11) 9 8999-9139

APROVADO

PREFEITURA MUNICIPAL DE FERRAZ DE VASCONCELOS

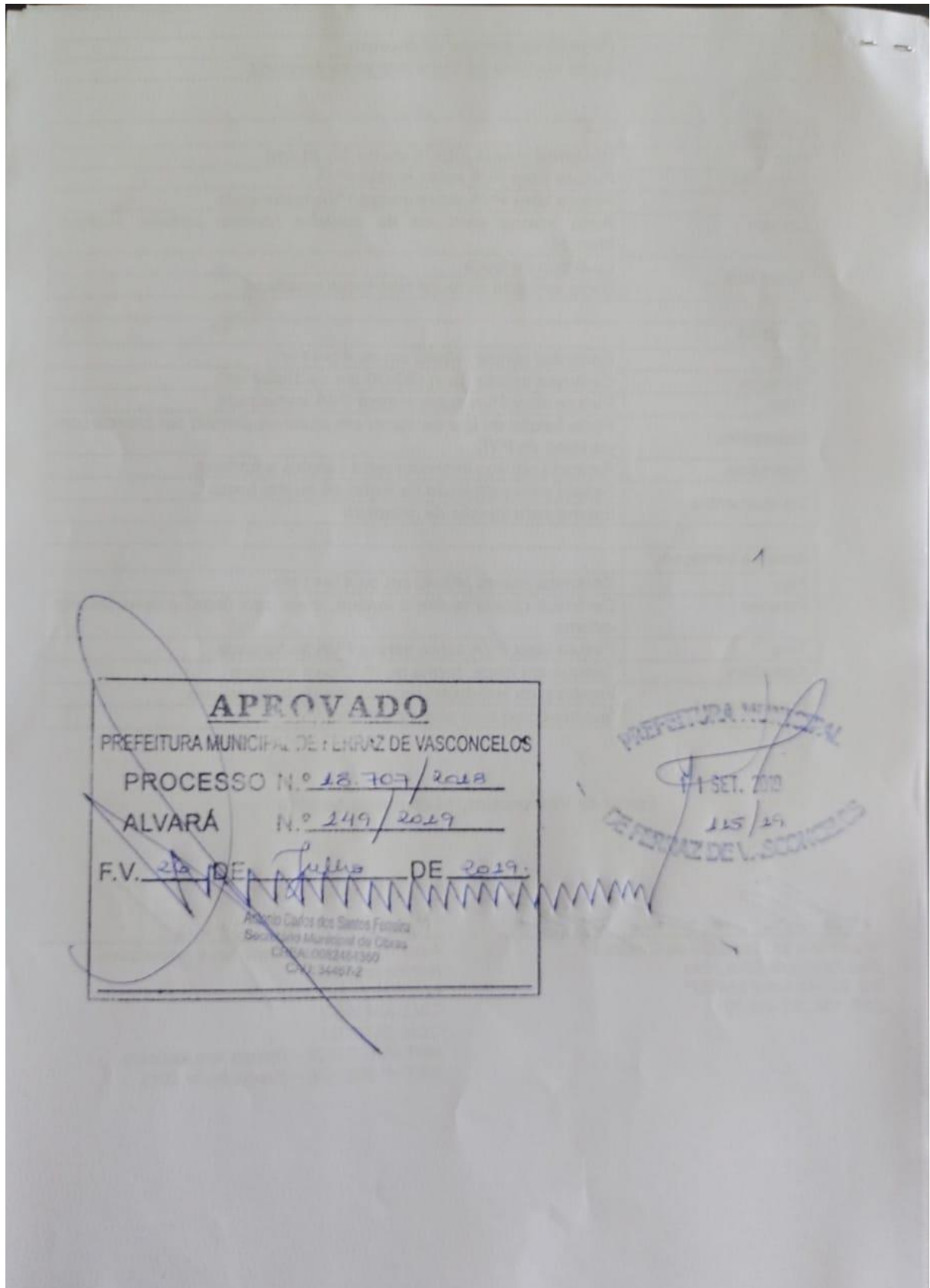
PROCESSO N.º 18.707/2018

ALVARÁ N.º 249/2019

F.V. 26 DE Julho DE 2019

Antonio Carlos dos Santos Ferreira
Secretário Municipal de Obras
CREA: 068240380
CAU: 34437-2







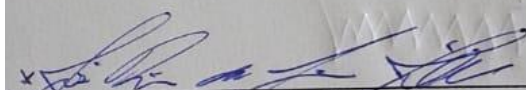
	Registro de pressão do chuveiro
	Bacia sanitária de louça com caixa acoplada

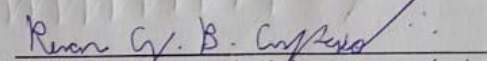
Lavabo	
Piso	Cerâmica colada (30x30 cm ou 33x33 cm)
Paredes	Pintura látex PVA sobre massa PVA
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA texturizada
Lavabo	Porta interna semi-oca de madeira (pintura esmalte sintético branco)
Aparelhos	Lavatório de louça Bacia sanitária de louça com caixa acoplada

Cozinha	
Piso	Cerâmica colada (40x40 cm ou 41x41 cm)
Paredes	Cerâmica colada (box) (30x30 cm ou 33x33 cm)
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA texturizada
Esquadrias	Porta-balcão do tipo de correr em alumínio pintado cor branca com persiana de PVC
Aparelhos	Bancada em aço inox com cuba simples e torneira
Equipamentos	Espera para instalação de fogão de quatro bocas Espera para ligação de geladeira

Área de serviços	
Piso	Cerâmica colada (40x40 cm ou 41x41 cm)
Paredes	Cerâmica colada (sobre o tanque, mais uma fiada) e revestimento externo
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA texturizada
Aparelhos	Tanque em louça, resina ou PVC com torneira
Equipamentos	Espera para instalação de máquina de lavar roupas Guarda-corpo com altura de 1.10m

Ferraz de Vasconcelos, 14 de março de 2019


 Proprietário do Lote 20G3 da Quadra 17
 José Pereira da Silva Filho
 RG: 23.863.105-9 SSP/SP
 CPF: 194.787.418-70


 Autor do projeto arquitetônico e responsável técnico pela obra
Arquiteto e Urbanista Renan G. B. Aspasio
 CAU: A69705-2
 CCM: 017/2011
 RRT nº: 8021528 – Projeto Arquitetônico
 RRT nº: 8021538 – Execução de Obra



26. Limpeza

A obra será continuamente limpa e os reservatórios e tubulações de água potável serão entregues limpos, testados e desinfetados.

A obra será ainda entregue livre de entulhos e com as seguintes providências:

- Pisos e paredes cerâmicas lavadas;
- Pisos cimentados lavados;
- Vidros lavados e polidos;
- Aparelhos sanitários lavados e polidos;
- Limpeza de detalhes em geral.

Rua Osmundo Torquato de Paula, nº. 321
Memorial Descritivo - Resumo

Unidades autônomas
Casas

Sala de estar / TV	
Piso	Cerâmica colada (40x40 cm ou 41x41 cm)
Paredes	Pintura látex PVA sobre massa PVA
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA texturizada
Esquadrias	Janela de correr em alumínio pintado cor branca com persiana de PVC
	Porta externa maciça de madeira (pintura esmalte sintético branco)
Equipamentos	Ponto de antena de TV (espera)
	Ponto de telefonia

Dormitórios	
Piso	Cerâmica colada (40x40 cm ou 41x41 cm)
Paredes	Pintura látex PVA sobre massa PVA
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA texturizada
Esquadrias	Janela de correr em alumínio pintado cor branca com persiana de PVC
	Porta interna semi-oca de madeira (pintura esmalte sintético branco)
Equipamentos	Ponto de força para condicionador de ar (espera)
	Ponto de telefonia (espera)

Circulação	
Piso	Cerâmica colada (40x40 cm ou 41x41 cm)
Paredes	Pintura látex PVA sobre massa PVA
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA texturizada

Banheiro	
Piso	Cerâmica colada (30x30 cm ou 33x33 cm)
Paredes	Cerâmica colada (box) (30x30 cm ou 33x33 cm)
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA texturizada
Esquadrias	Janela de correr em alumínio pintado cor branca com persiana de PVC
	Porta interna semi-oca de madeira (pintura esmalte sintético branco)
Aparelhos	Tampo em granito com cuba de louça de embutir
	Espera para instalação de chuveiro elétrico

[Handwritten signature] Rem

19. Instalação elétrica

A instalação obedecerá ao projeto específico da ABNT e as instruções da concessionária local. As tubulações e caixas serão embutidas nas alvenarias, piso e laje e serão em PVC devidamente dimensionadas. O sistema elétrico será projetado de acordo com a norma NBR 5410.

A entrada de energia da casa será feita com caixa tipo "E" e carga não superior a 99kw. Todos os chuveiros serão elétricos. Os quadros de entrada e distribuição terão aterramento e dispositivo de proteção dividindo os circuitos de acordo com as cargas e atenderão as normas da ABNT.

20. Telefones

A rede telefônica será aprovada previamente na concessionária, executada em tubulação seca, embutida em solo, pisos, lajes e paredes, com quadro de distribuição, tudo obedecendo ao projeto executivo.

21. Medição individualizada de consumos

Todas as unidades possuem espera para instalação de medidor de água, a cargo do proprietário. Todas as unidades possuem sistema de entrada individual de energia, onde o sistema de medição será instalado pela concessionária local.

22. Instalação hidráulica

Conforme projeto específico de acordo com as normas da ABNT e as instruções da concessionária local, a entrada da água será privativa, através de cavalete próprio, com hidrômetro. Haverá uma caixa d'água elevada com capacidade de 500 litros para cada lavabo.

O diâmetro mínimo dos coletores de águas pluviais será de 100mm a 150mm, e o tempo de recorrência adotado foi de 5 anos. A declividade dos ramais e dos coletores de esgoto será de 2% até o diâmetro de 100mm e de 1% para acima de 150mm. O sistema será devidamente ventilado de acordo com as normas da ABNT.

Para a cozinha, será instalada caixa de gordura. Nas redes de esgoto e águas pluviais haverá caixas de inspeção, com tampas nas intersecções de cada condutor com a rede de drenagem externa à residência que serão ligadas às respectivas redes públicas. As caixas dotadas de ralo ficaram a mais de 1.50m do abrigo de GLP.

Águas pluviais: Tubos de PVC rígido branco.

Água fria: Tubos de PVC rígido marrom.

Esgoto: Tubos de PVC rígido branco.

23. Esgoto

O esgoto seguirá para a rede pública de coleta de esgoto sanitário, e as águas pluviais captadas dos pisos e cobertura serão conduzidas parte em tubulação externa e as demais, embutidas, ligadas à rede coletora pública subterrânea, conforme citado acima.

- a) Esgoto vindo dos lavatórios, tanque e pia, tubo de PVC rígido branco, de 50mm, Tigre ou equivalente.
- b) Águas usadas: tubos de PVC rígido branco, de 100mm, Tigre ou equivalente (ligação entre as caixas de inspeção e águas vindas do vaso sanitário).

24. Gás

Cada unidade possui espera para instalação de gás (um botijão de 13 kg) devidamente canalizado do quintal ao ponto da cozinha para o fogão, ou então sistema de armazenamento de gás em cilindro a ser abastecido pela empresa contratada.

25. Muros

Na divisa com lotes adjacentes, estão executados muros de alvenaria, com 15 cm de espessura, apoiados em baldrame de concreto e revestidos com argamassa. Têm altura igual ou superior a 2.50m.





rodapé na altura correspondente a primeira fiada de alvenaria. A espessura da impermeabilização deverá ter, no mínimo, 1cm.

13. Cobertura

A cobertura da edificação será em telhas e cumeeiras de cerâmica, com inclinação de 30%, sobre estrutura de madeira. Será instalada tela metálica ou plástica como proteção para entrada de animais no vão entre a telha e a parede de concreto. Os oitões (parede lateral na altura do telhado), poderão ser de concreto ou em placas de PVC presas na estrutura do telhado. No caso das casas localizadas mais à frente do terreno, haverá ainda claraboias com vidro fixo temperado, que garantirá iluminação aos banheiros do pavimento superior. O vidro será circundado por alvenaria, para poder se projetar acima da linha da cobertura em telha.

14. Revestimentos

14.1. Externos

As fachadas das casas serão revestidas com massa acrílica texturizada e pintura com tinta acrílica em cores a serem definidas conforme projeto arquitetônico.

14.2. Internos

14.2.1. Casas

Os painéis de vedação em blocos cerâmicos serão revestidos com argamassa de cimento, areia e aditivo. A sala de estar/TV, dormitórios e área interna de circulação serão revestidos com massa PVA e pintados com tinta PVA.

Revestimento impermeável em toda a cozinha e também nos banheiros. Em parte da área de serviço, na projeção do tanque com altura de uma fiada.

15. Pavimentação

15.1. Externa

As calçadas em frente às casas serão gramadas e no espaço para garagem o piso será em faixa de concreto de 40 centímetros.

15.2. Internos

15.2.1. Casas

O estar/jantar, dormitórios, circulação íntima, banhos (suíte e social), cozinha e lavanderia o piso será em cerâmica assente com argamassa colante e rejuntados. Os rodapés serão em cerâmica assente com argamassa colante e rejuntados ou em PVC.

16. Forros

16.1. Casas

Não haverá outro forro senão a própria laje.

17. Esquadrias

As portas, janelas e vitrôs serão de alumínio ou madeira, do tipo basculante ou de correr. Os vidros serão lisos, com espessura de acordo com os vãos aos quais se destinam. Nos banhos serão canelados. As portas serão fixadas com pelo menos três dobradiças, com uma fechadura completa para cada porta. A porta de entrada terá fechadura tipo cilindro de segurança.

Nas janelas de banheiros o vidro será do tipo fantasia. No restante o vidro será do tipo transparente em espessura necessária para cada vão.

18. Pinturas

As paredes serão pintadas a rolo, em 03 demãos, na cor branca. Nas paredes externas será aplicada tinta PVA.

Os guarda-corpos serão lixados, pintados a zarcão, para a seguir levar pintura de esmalte, em 02 demãos.

- b) O incorporador e construtor poderão fazer pequenos ajustes nos projetos, visando resolver problemas técnicos e melhorias executivas que poderão ser implementadas durante a execução da obra;
- c) O autor do projeto arquitetônico se reserva o direito autoral do projeto da obra, como definido em lei, não sendo permitidas modificações do mesmo sem sua expressa anuência.

6. Instalação do canteiro de obras

O terreno em toda sua área será roçado, destocado, retirando-se as raízes ou demolições eventualmente existentes, de modo que a área se torne transitável, limpa e livre de entulhos. A localização e distribuição dos elementos que constituirão o canteiro (tapumes, galpões, depósitos, telheiros, bancadas, boxes de brita, areia, argamassa, etc...) serão planejados e executados conforme as necessidades da obra.

7. Locação da obra

A obra será locada e demarcada com os alinhamentos de projetos, escritura e elementos do cadastro municipal.

8. Movimento de terra

O movimento de terra (cortes e aterros) será executado obedecendo-se às cotas e perfis previstos no projeto, permitindo o melhor escoamento do esgoto pluvial. Os aterros serão executados com camadas sucessivas de 20 (vinte) centímetros compactadas até atingir o mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) do proctor simples.

9. Fundações

As fundações serão definidas em função do cálculo estrutural e das investigações geotécnicas a serem realizadas no local, conforme planta de locação de sondagens à percussão, em obediência à ABNT.

Em função dos resultados geotécnicos as fundações poderão ser em sapatas e vigas baldrame apoiadas diretamente sobre o solo devidamente compactado até atingir tensão admissível, ou poderão ser em blocos apoiados, sobre estacas e/ou brocas, e interligados por meio de vigas baldrame.

10. Estrutura

A estrutura será de concreto armado, composto por pilares, vigas, lajes e escadas, sendo todas as peças calculadas e dimensões conforme projeto estrutural de acordo com as Normas Brasileiras para Concreto Armado.

O concreto utilizado será o de $f_{ck} \geq 25\text{MPa}$ (para efeito de cálculo). O aço utilizado será: CA 50 e CA 60. A cobertura das armaduras será de 2.5cm.

11. Alvenarias

Será executada em blocos de concreto com as seguintes espessuras:

- a) Paredes internas e externas serão executadas em blocos de concreto de 15cm de espessura, os quais serão revestidos com chapisco, emboço e reboco, além de massa fina e tendo acabamento de massa corrida e pintada à tinta a base látex.

A argamassa será de cimento, cal e areia no traço 1:1:3 para assentamento e revestimento tanto das paredes internas quanto das externas, em camadas de emboço e reboco.

Os materiais e espessuras atenderão as condições de conforto, segurança e estabilidade.

12. Impermeabilização

A impermeabilização do embasamento será feita com argamassa impermeabilizante de cimento areia e hidrofugante, pintura com Neutrol ou equivalente, em duas demãos.

A impermeabilização das áreas molháveis será feita através de argamassa impermeabilizante, com cimento e areia, no traço em volume 1:3 e com adição de 15% de Vedacit ou equivalente, sobre o peso do cimento e conforme recomendações do fabricante. Antes da aplicação da argamassa, a superfície estará nivelada e limpa e ausente de qualquer substância que possa prejudicar sua aderência. A impermeabilização será avançada sobre o

MEMORIAL DESCRITIVO DE OBRA PARA CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

Local: Rua Osmundo Torquato de Paula, nº. 321, Lote 20G3, Quadra 17, Vila São Paulo, Ferraz de Vasconcelos – SP. CEP: 08506-410.

Inscrição Cadastral Municipal: 26.0015.0060-000

Proprietário: José Pereira da Silva Filho

1. Finalidade

O presente memorial descritivo tem por finalidade estabelecer normas que deverão reger a construção, bem como discriminar os materiais que nela serão empregado.

2. Localização

O condomínio residencial será edificado na Rua Osmundo Torquato de Paula, nº. 321, Vila São Paulo, município de Ferraz de Vasconcelos – SP.

3. Características

- 3.1 Proprietário: José Pereira da Silva Filho
- 3.2 Autor do Projeto Arquitetônico e Responsável Técnico pela Obra: Arquiteto Renan Gustavo Baptista Aspasio
- 3.3 Tipo de construção: Nova

4. O Condomínio

O condomínio residencial será constituído por 11 (onze) unidades habitacionais, sendo 10 (dez) casas assobradadas, geminadas, de acordo com os modelos A e B, e 1 (uma) casa térrea, de acordo com o modelo C.

- a) A casa modelo A é composta por sala de estar/TV, lavabo, cozinha e área de serviços na parte de baixo, e 02 dormitórios e banheiro na parte de cima.
- b) A casa modelo B é composta por 02 dormitórios e banheiro na parte de baixo e sala de estar/TV, lavabo, cozinha e área de serviços na parte de cima.
- c) A casa modelo C é composta por sala de estar/TV, banheiro adaptado p/ P.N.E., cozinha, área de serviços, e 02 dormitórios,

As áreas comuns serão compostas de:

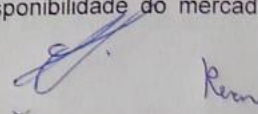
- a) Estacionamento coberto, para abrigo de 08 veículos. Estacionamento este localizado abaixo de um dos blocos de edificação das casas, e possuirá escada para acesso ao nível da rua.
- b) Estacionamento descoberto, com 04 vagas de estacionamento.
- c) Vias de circulação dos veículos pavimentada com asfalto ou blocos de concreto pré-moldado.
- d) Vias pavimentadas de circulação de pedestres.
- e) Área de gramado para recreação das famílias que habitarão o condomínio.

5. Projeto e construção

O empreendimento será construído rigorosamente de acordo com o projeto aprovado pelas seções competentes da Prefeitura Municipal, autoridades públicas e concessionárias locais, obedecendo fielmente às especificações do conjunto de projetos abaixo:

- Projeto Arquitetônico;
- Projeto Estrutural;
- Projeto de Fundações;
- Detalhes Construtivos Gerais.

a) O incorporador e construtor se reservam o direito de utilizar revestimentos e materiais de mesma qualidade da descrita neste memorial, na intenção de obter melhor qualidade final em funcionalidade, resistência e funcionalidade de acordo com a disponibilidade do mercado fornecedor;





Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos
Estado de São Paulo
Secretaria Municipal de Obras Públicas

ALVARÁ DE LICENÇA Nº 149/2019

Pelo presente ALVARÁ DE LICENÇA expedido pelo Departamento de Obras fica o Sr.: **JOSÉ PEREIRA DA SILVA FILHO**, residente à **Rua Osmundo Torquato de Paula, nº321, Vila São Paulo - Ferraz de Vasconcelos/SP, Cep. 08506-410**, autorizado a **Construir um Condomínio de casas lote "20" da quadra "17" gleba "03" na Vila São Paulo**, nesta cidade.

DADOS DO IMÓVEL	Área do Terreno: 782,40m ²
Local: Rua Osmundo Torquato de Paula, nº321	
Quadra: "17" Lote: "20" gleba: "03"	Loteamento: Vila São Paulo
Inscrição Municipal: 26.0015.0060-000	Processo nº 18.707/2018 de 26/12/2018
Autor do Projeto: Renan G. B. Aspásio	CAU Nº A69705-2
Responsável Técnico: Renan G. B. Aspásio	CAU Nº A69705-2
	RRT Nº 8021528 RRT Nº 8021538
Ferraz de Vasconcelos, 26 de Julho de 2019.	
 Antonio Carlos dos Santos Ferreira Secretário Municipal de Obras	 Lucas Pimenta Bertagnoli Secretário Municipal de Governo

NOTA: 1 - Qualquer alteração na planta ou obra executada sem alvará de licença acarretará ao proprietário sanção legal.
 2 - Este alvará deverá permanecer no local da obra.
 3 - Este alvará prescreve em 6 (seis) meses, caso não se tenha dado início na obra.

OBS: Áreas (m²):	
Do Lote 20	782,40m ²
Á Construir:	
2º Pavimento Inferior	249,365m ²
1º Pavimento Inferior	491,375m ²
Pavimento Térreo	163,665m ²
Pavimento Superior	107,095m ²
Total	1.011,50m ²
Área Total da Construção	1.011,50m ²



Rua Osmundo Torquato de Paula







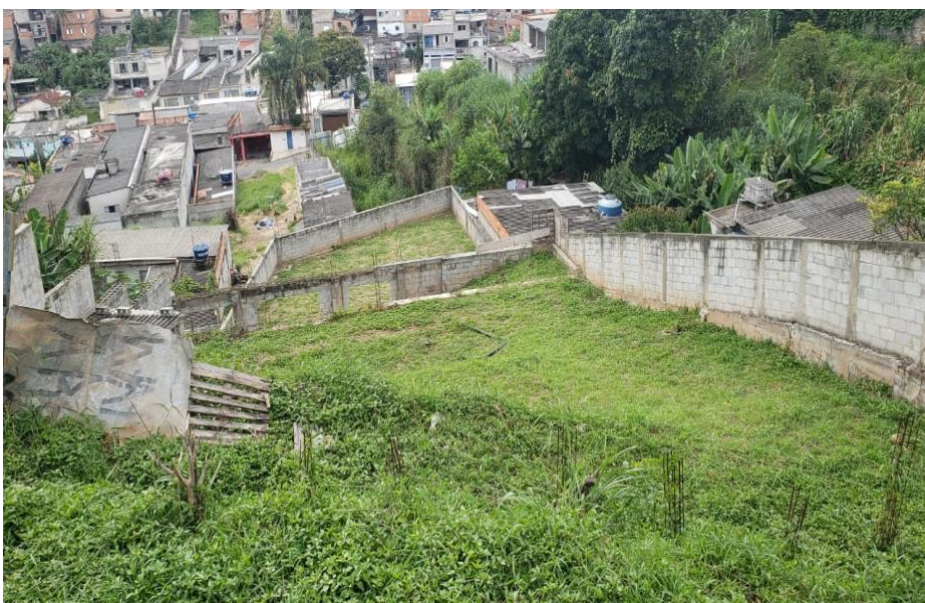


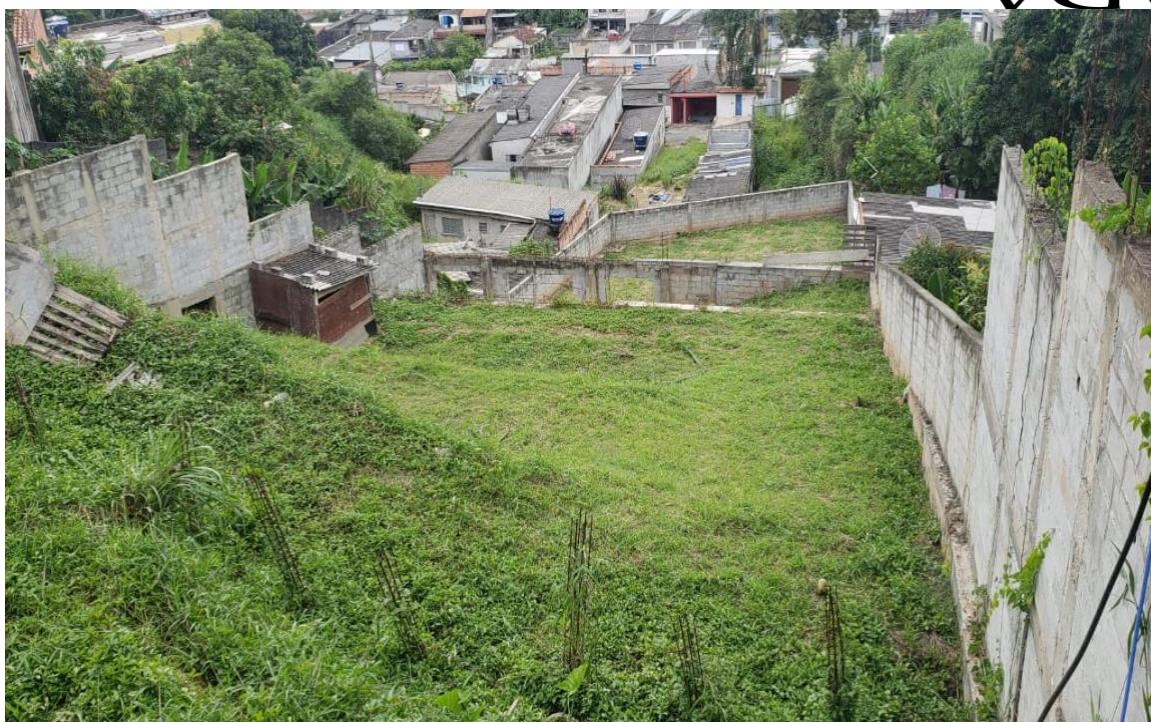




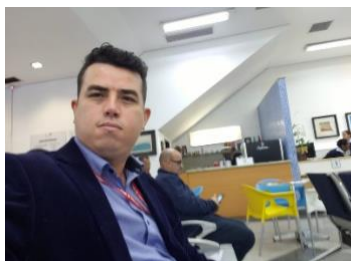








Curriculum Perito Avaliador



Nome Tiago de Sousa Rocha, brasileiro, casado, empresário.

Técnico de transações imobiliárias 02/2011

Avaliador imobiliário- 09/2018

Perito Judicial / Assistente técnico (Quando houver nomeação pra atuar como auxiliar da justiça)

Referências

Atuou nas principais construtoras do País, como Mrv Engenharia, Trisul, Cury, intermediando compra e venda de imóveis.

Formação:

Graduando em Engenharia Civil 8º semestre

Universidade Nove de Julho campus Vila Maria 1 semestre 2021

Empresas relacionadas:

Sócio proprietário Vgv imóveis Ltda -Me

Sócio Dtmax Engenharia Ltda - Me

Contatos

(11) 98032-8063

e-mail: tiago@creci.org.br



Referencias bibliográficas

NBR 502/89

ABNT (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS)

acesso em 12/02/2021.