



## YOHAN YOU – CRECI/SP SOB. Nº 203934 - LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA PARA COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL

São Paulo, 05 de Agosto de 2020

Na qualidade de técnico em transações imobiliárias, e atendendo à solicitação da parte interessada, declaro ter realizado a avaliação para fins de comercialização do imóvel abaixo descrito:

**APARTAMENTO RESIDENCIAL Nº 506**, localizado no 4º pavimento do bloco 7 do **Condomínio Parque Santa Clara**, situado à Avenida Maria Ricci Perrota, nº 101, Guarulhos - SP.

Com área privativa de 40,32m<sup>2</sup>, área comum de 6,2812m<sup>2</sup> perfazendo uma área total de 46,6012m<sup>2</sup>. O referido imóvel possui direito a utilização de 1 (uma) vaga de garagem descoberta indeterminada localizada no térreo.

Imóvel devidamente **registrado na matrícula sob nº 119.601**, junto ao Primeiro Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.

O procedimento deu-se através do método comparativo direto de mercado, com a coleta de dados junto a profissionais especializados, anúncios e transações recentes realizadas por imobiliárias da região.

Considerando todas as informações pertinentes e relevantes ao imóvel, o mesmo foi avaliado **em R\$ 185.000,00** (cento e oitenta e cinco mil reais).

Eu, Yohan You, corretor de imóveis, inscrito no CRECI da 2ª Região, sob nº 203934, assino e ratifico que este parecer foi elaborado de acordo com o art.3º da Lei 6.530/78.



## PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO  
GERAL

matrícula  
119.601

ficha  
01



REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS  
nº 11148-4

Guarulhos, 18 de novembro de 2015

M.28.463 / AP.506 - BLOCO 07 - PARQUE SANTA CLARA

49534853495257

**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 506 (em construção), localizado no 4º andar (ou 5º pavimento) do BLOCO 07, do empreendimento denominado "PARQUE SANTA CLARA", situado a Avenida Maria Ricci Perrota, perímetro urbano deste município, com a área privativa de 40,32m², área comum de 6,2812m², perfazendo a área total de 46,6012m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001073494 no terreno (com 51.053,85m²) e demais coisas comuns do condomínio. Ao referido apartamento cabe o direito ao uso de 01 (uma) vaga descoberta indeterminada, localizada na garagem coletiva (situada no térreo do empreendimento). Ao referido apartamento corresponde, ainda, uma fração equivalente a 43,8260m² 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. Referido apartamento confronta pela frente (de quem do hall de acesso aos apartamentos olha para a porta do apartamento) com área comum do condomínio (caixa de escadas, hall de acesso aos apartamentos e vão de claridade); pelo lado direito com o apartamento de final '4'; pelo lado esquerdo com o apartamento de final '8' e área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos e caixa de escadas); e nos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do bloco 07 em relação à parte da garagem coletiva).

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 094.23.46.0354.00.000 – área maior

**PROPRIETÁRIA:** PARQUE SANTA CLARA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 17.475.673/0001-09, com sede na Avenida Maria Ricci Perrota, s/n, Vila Alzira, nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.10 (feito em 26/06/2013 - incorporação) na Matrícula nº 28.463, desta Serventia.

Guarulhos, 18 de novembro de 2015.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 285.976, de 10 de novembro de 2.015.

**Av.1 - TRANSPORTE - HIPOTECA:** Consta no R.14 da matrícula nº 28.463, que o objeto da presente encontra-se hipotecado em favor do BANCO DO BRASIL S/A, inscrito no CNPJ. sob o nº 00.000.000/0001-91, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 1, Bloco G, lotes s/n, Brasília-DF, para a garantia

- continua no verso -

Página: 0001/0004



## PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

49534853495257

matrícula  
119.601

ficha  
01

da dívida no valor de **R\$39.961.606,48**, pagável na forma do título.  
Guarulhos, 18 de novembro de 2015.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 286.976, de 10 de novembro de 2.015.

**Av.2 - CANCELAMENTO DA HIPOTECA:** Averba-se o cancelamento da hipoteca, mencionada na Av.1, à vista da autorização emitida em 03/11/2015, pelo credor (**BANCO DO BRASIL S/A, já qualificado**).

Guarulhos, 18 de novembro de 2015.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 287.164, de 09 de dezembro de 2.015.

**Av.3 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO:** Tendo em vista a averbação da construção do empreendimento, objeto da Av.16 da matrícula nº 28.463, e a instituição do condomínio, objeto do R.17 da matrícula nº 28.463, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 119.601, do empreendimento denominado "**PARQUE SANTA CLARA**", referindo-se ao **apartamento nº 506 do Bloco 7, já concluído**, recebendo o respectivo prédio o nº 101 da Avenida Maria Ricci Perrota.

Guarulhos, 18 de dezembro de 2015.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 288.228, de 07 de janeiro de 2.016.

**R.4 - VENDA E COMPRA:** Pela escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 19/11/2015, a proprietária (**PARQUE SANTA CLARA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já qualificada**) **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$162.000,00 (*cento e sessenta e dois mil reais*) para **THAMIRES DE PAIVA MARTINEZ**, brasileira, solteira, maior, industrial, RG. 441924803-SSP/SP, CPF/MF. 366.770.408-95, residente na Rua Jacarau, n.642, Jardim Novo Portugal, nesta Cidade.

Guarulhos, 22 de janeiro de 2016.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 288.228, de 07 de janeiro de 2.016.

**R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pela escritura particular mencionada no R.4, a proprietária (**THAMIRES DE PAIVA MARTINEZ, já qualificada**) **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (*em conformidade com a Lei Federal*

- continua na ficha 02 -

Página: 0002/0004



**PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP**

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935  
Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL



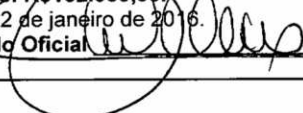
**REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS**

matrícula **119.601**

ficha **02**

Registro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4  
Guarulhos, 22 de janeiro de 2016

49534853495257

n. 9.514/97), (pelo SFH) em favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, inscrito no CNPJ. sob o nº 00.000.000/0001-91, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 1, Bloco G, lotes s/n, Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$127.294,26 (*cento e vinte e sete mil, duzentos e noventa e quatro reais e vinte e seis centavos*) a ser paga em 361 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$708,33 vencendo-se a primeira em 08/01/2016, com taxa de juros nominal de 5,004% a.a., e efetiva de 5,116% a.a., calculadas pelo Sistema Francês de Amortização Tabela Price, constando do título outras cláusulas e condições. **O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$162.000,00.**  
Guarulhos, 22 de janeiro de 2016.  
Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

47

Página: 0003/0004

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRISCILA DE LOURDES CLAL CORONA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2020 às 17:29, sob o número WGRUJ20703594346 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1032560-29.2016.8.26.0224 e código 6740E4D



## PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

**CERTIFICO E DOU FÉ** que a presente foi extraída em inteiro teor, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil nos termos da Medida Provisória n. 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico. A presente refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Consta, entretanto, título(s) prenotado(s) sob o(s) protocolo(s): 341439 de 25/09/2019 - Natureza INTIMAÇÃO. Guarulhos-SP, 22 de outubro de 2019.** (Manuel Sanches de Almeida-Oficial).

### OBSERVAÇÃO

Os imóveis localizados no município de Guarulhos, antes da emancipação da Comarca, integravam as seguintes circunscrições imobiliárias da Comarca de São Paulo: A) 3ª Circunscrição Imobiliária no período de 24/12/1912 a 08/12/1925 e de 26/12/1927 a 14/05/1939; B) 2ª Circunscrição Imobiliária, no período de 09/12/1925 a 25/12/1927; C) 7ª Circunscrição Imobiliária, no período de 15/05/1939 a 06/10/1939, e, D) 12ª Circunscrição Imobiliária, no período de 07/10/1939 a 02/03/1956.

Ao Oficial....	R\$	31,68
Ao Estado....	R\$	9,00
Ao IPESP.....	R\$	6,16
Ao Reg. Civil:	R\$	1,67
Ao Trib. Just:	R\$	2,17
Ao Município..	R\$	1,58
Ao Min.Púb....	R\$	1,52
Total.....	R\$	53,78

Pedido de certidão nº: 436527

Controle:



742423

Página: 0004/0004



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1114843C3000000011737919Q

49534853495257



Sem mais,

Yohan You  
 Creci 203934  
 CPF. 256.519.898-11

Rua Celso de Azevedo Marques, 106 Sala 2 – Mooca – São Paulo – SP Cep. 03122-010  
 Tel. 11 3798-4031 / 11 9 9373-4767 e-mail: [yohan@maidenconsultoria.com.br](mailto:yohan@maidenconsultoria.com.br)



## RECIBO DE PAGAMENTO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS IMOBILIARIOS

São Paulo, 05 de Agosto de 2020

De acordo com a solicitação, eu Yohan You, brasileiro, casado, portador da Cédula de identidade RG. 26.487.063-3, corretor responsável pelo Creci sob. Número 203934, recebi do requerente **CONDOMINIO PARQUE SANTA CLARA**, inscrito no CNPJ. 22.778.951/0001-29, localizado à situado à Avenida Maria Ricci Perrota, nº 101 – Guarulhos – São Paulo -SP, a importância de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais), referente ao pagamento dos honorários relativos à carta de avaliação de imóvel para fins judiciais do processo nº 1032560-29.2016.8.26.0224, **UNIDADE AUTONOMA SOB. Nº 506 do bloco 7**, localizada no 2º pavimento do Condomínio supra mencionado.

O presente recibo passa a ter validade acompanhado do comprovante de transação bancária conforme dados abaixo:

Banco Itaú

AG. 0056

Conta Corrente: 43933-4

Nominal a: Maiden – Negócios Imobiliários e serviços de apoio administrativo.

CNPJ: 18.529.208/0001-68

Sem mais,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Yohan You', is placed over a white rectangular background.

**Yohan You**  
**Creci 203934**  
**CPF. 256.519.898-11**

Rua Celso de Azevedo Marques, 106 Sala 2 – Mooca – São Paulo – SP - Tel. 11 3798-4031 / 3384-8942 / 11 99373-4767 – email: [yohan@maidenconsultoria.com.br](mailto:yohan@maidenconsultoria.com.br)



## PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**Finalidade do parecer:** Determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização.

**Metodologia utilizada:** Para realização do presente parecer utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor, considerando as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário.

**Imóvel:** Apartamento nº 506– localizado no 4º andar, ou 5º pavimento do bloco – 07 do EMPREENDIMENTO PARQUE SANTA CLARA.

**Endereço:** Avenida Maria Ricci Perrota, 101, Vila Alzira Guarulhos – SP.

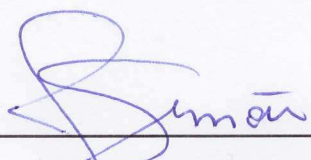
**Matrícula:** 119.601.

**Cartório:** REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS – SP.

**Áreas:** 40,32<sup>2</sup> de área privativa, com direito a 1 vagas de garagem descoberta indeterminada, localizada na garagem coletiva (situada no térreo do empreendimento).

**Conclusão:** Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, ponderando os atributos dos dados obtidos, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste parecer é de **R\$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil reais)**.

São Paulo, 05 de agosto de 2020.

  
 \_\_\_\_\_  
 Mix House Imóveis Eirelli

CRECI: J-23014

MIX HOUSE IMÓVEIS  
 13.218.493.0001-82





## RECIBO

Declaro através deste documento, a quem possa interessar, que recebi do **CONDOMÍNIO PARQUE SANTA CLARA**, inscrito no CNPJ: 22.778.951/0001-29 a quantia de R\$ 450,00 (Quatrocentos e cinquenta reais), referente à avaliação, do imóvel situado a Avenida Maria Ricci Perrota, 101, Vila Alzira, CEP: 07210-420, Guarulhos – SP.

São Paulo, 05 de agosto de 2020.

Mix House Imoveis Ltda

CNPJ 13.218.493/0001-82

MIX HOUSE IMÓVEIS  
13.218.493.0001-82

## Avaliação para comercialização de imóvel

Atendendo à solicitação da parte interessada, declaro ter realizado a avaliação para fins de comercialização do imóvel abaixo:

- **APARTAMENTO Nº 506**- localizado no 4º andar (ou 5º pavimento) bloco 07 do **EMPREENDIMENTO PARQUE SANTA CLARA**, situado à Avenida Maria Ricci Perrota, 101, **com área privativa de 40,32m<sup>2</sup>**, área comum de 6,2812m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 46,6012m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001073494 no terreno (com 51.053,85m<sup>2</sup>) e demais coisas comuns do condomínio. Ao referido apartamento cabe o direito ao uso de **01 (uma) vaga descoberta indeterminada**, localizada na garagem coletiva (situada no térreo do empreendimento) ao referido apartamento corresponde ainda, uma fração equivalente a 43,8260m<sup>2</sup> 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.
- Imóvel devidamente **registrado sob nº de matrícula 119.601**, junto ao Registro de Imóveis de Guarulhos – SP.
- O procedimento deu-se através do método comparativo direto de mercado, com a coleta de dados junto a profissionais especializados, anúncios e transações recentes realizadas por imobiliárias da região.
- Considerando todas as informações pertinentes e relevantes ao imóvel, o mesmo foi avaliado em **R\$ 175.000,00** (Cento e setenta e cinco mil reais), perfazendo o valor de R\$ 4.340,27 (quatro mil trezentos e quarenta reais e vinte e sete centavos) o metro quadrado.

Eu, Daniela Inigo Funes, corretora de imóveis, inscrita no CRECI da 2ª Região, sob nº 86442, assino e ratifico que este parecer foi elaborado de acordo com o art.3º da Lei 6.530/78.

São Paulo, 04 de agosto de 2020



Daniela Inigo Funes

## RECIBO

Eu, **Daniela Inigo Funes**, corretora de imóveis, inscrita no CRECI da 2ª Região, sob nº 86442, por meio deste documento, declaro, para todos os fins e a quem possa interessar, que recebi do **CONDOMÍNIO PARQUE SANTA CLARA**, inscrito no CNPJ: 22.778.951/0001-29 a quantia de R\$ 450,00 (Quatrocentos e cinquenta reais), referente à avaliação, do imóvel localizado na Avenida Maria Ricci Perrota, 101, Vila Alzira, CEP: 07210-420, Guarulhos – SP.

São Paulo, 04 de agosto de 2020.



Daniela Inigo Funes

CRECI: nº 86442