



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

São Paulo, 04 de Abril de 2023.

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 405 localizado no 4º pavimento do **BLOCO 8** do **Condomínio Parque Santa Clara**, situado à Avenida Maria Ricci Perrota, nº 101, Guarulhos - SP.

Com área privativa de 40,32m², área comum de 6,2812m² perfazendo uma área total de 46,6012m². 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 119.632**, 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).



Avenida Paes de Barros, 2659 – CJ. 16 – Mooca – São Paulo – SP Cep. 03115-020
Tel. (11) 2574-8086 / (11) 9.9373-4767.



LIVRO Nº2-REGISTRO GERAL

matrícula 119.632

ficha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

Registro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

Guarulhos, 30 de abril de 2014

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 405 (em construção), localizado no 3º andar (ou 4º pavimento) do BLOCO 08, 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 '7' e área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos e caixa de escadas); pelo lado esquerdo com o apartamento de final '3' e área comum do condomínio (vão de claridade); e nos fundos com área comum do condomínio (onde no terreno situa-se o recuo do bloco 08 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/ME, sob o nº 17.475.673/0001-09, com sede na Avenida Maria Ricci Perrota, s/n, Vila Atzira, nesta cidade.

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

Guarulhos, 30 de abril de 2014.

Substituta do Oficial *Mariselmã Bispo de Oliveira* Mariselmã Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 265.140, de 17 de abril de 2.014.

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,

- continua no verso -

Avenida Paes de Barros, 2659 – CJ. 16 – Mooca – São Paulo – SP Cep. 03115-020
 Tel. (11) 2574-8086 / (11) 9.9373-4767.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZÉBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/04/2023 às 17:15, sob o número WGRU23702161058. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019277-02.2017.8.26.0224 e código VTGh2np.

matrícula
119.632ficha
01

verso

para a garantia da dívida no valor de **R\$39.961.606,48**, pagável na forma do título.

Guarulhos, 30 de abril de 2014.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 265.140, de 17 de abril de 2.014.

Av.2 – CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na Av.1, à vista da autorização contida na escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 26/02/2014, pelo credor (BANCO DO BRASIL S.A., já qualificado).

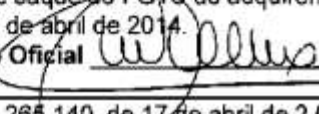
Guarulhos, 30 de abril de 2014.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 265.140, de 17 de abril de 2.014.

R.3 – VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (PARQUE SANTA CLARA INCORPORAÇÕES SPE LTDA., já qualificada) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de R\$151.050,00 (cento e cinquenta e um mil e cinquenta reais) para **LINDOMAR CONCEIÇÃO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, cozinheiro, RG. 578920013-SSP/SP, CPF/MF. 023.944.443-47, residente na Rua Luiz Grassmann, n.685, Casa 2, Monte Azul, em São Paulo/SP. Do preço acima, a quantia de R\$3.800,14 foi paga mediante saque do FGTS do adquirente.

Guarulhos, 30 de abril de 2014.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 265.140, de 17 de abril de 2.014.

R.4 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, o proprietário (LINDOMAR CONCEIÇÃO DA SILVA, já qualificado) **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (em conformidade com a Lei Federal n. 9.514/97), (pelo SFH) em favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, já qualificado, para garantia da dívida no valor de R\$114.004,89 (cento e quatorze mil, quatro reais e oitenta e nove centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$602,65 vencendo-se a primeira em 10/10/2015, com taxa de juros nominal de 4,5% a.a., e efetiva de 4,594% 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\$156.000,00.**

Guarulhos, 30 de abril de 2014.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

continua na ficha 02 -



LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
119.632

ficha
02



**REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS**

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 18 de dezembro de 2015

Prenotação nº 287.164, de 09 de dezembro de 2.015.

Av.5 - 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 119.632, do empreendimento denominado "**PARQUE SANTA CLARA**", referindo-se ao apartamento nº 405 do Bloco 8, **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.**

v

R7





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 Sauchês de Almeida - Oficial

CERTIFICADO 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. Guarulhos-SP, 08 de novembro de 2022. (Mariselma Bispo de Oliveira-Substituta do Oficial.).

OBSERVAÇÃO

Os imóveis localizados no município de Guarulhos, antes da emancipação da Comarca, integram 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\$	38,17
Ao Estado.....	R\$	10,85
Ao IPESP.....	R\$	7,43
Ao Reg. Civil: R\$		2,01
Ao Trib. Just.: R\$		2,52
Ao Município: R\$		1,91
Ao Min. Púb.: R\$		1,93
Total.....	R\$	64,82

Podido de certidão nº: 505102

Controle:  1043138

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:
1114843C3000000053642322B

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regis.tjsp.jus.br/validacao.aspx> e digite o hash 1b33ab0f-81ba-4415-bc76-21c7f6da79a

49564853565753

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Essa certidão foi assinada digitalmente por MARISELMA BISPO DE OLIVEIRA - 08/11/2022 11:39 PROTOCOLO: 6272110073909D

saec

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Sem mais,



Yohan You
Creci 203934
CPF. 256.519.898-11

**Avenida Paes de Barros, 2659 – CJ. 16 – Mooca – São Paulo – SP Cep. 03115-020
Tel. (11) 2574-8086 / (11) 9.9373-4767.**

Avaliação para comercialização de imóvel

Atendendo à solicitação da parte interessada, sob processo número 1019277-02.2017.8.26.0224, declaro ter realizado avaliação para fins de comercialização do imóvel abaixo:

Apartamento sob nº **405**, localizado no 4º pavimento do **Bloco 08**, integrante do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO PARQUE SANTA CLARA**, situado a Avenida Maria Ricci Perrota – Guarulhos/SP, com área privativa de 4032m², área comum de 6,2812m², perfazendo a área total de 46,6012m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001078948 no terreno. Ao referido apartamento cabe o direito ao uso de 1 vaga descoberta indeterminada, localizada na garagem coletiva.

Imóvel devidamente **registrado sob nº 119.632 de matrícula**, junto ao 1º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

Imagens da Fachada:



Localização:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZÉBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/04/2023 às 17:15, sob o número WGRU23702161058. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019277-02.2017.8.26.0224 e código IVTGH2np.

Matrícula:

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula

119.632

ficha

01

REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOSCadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 30 de abril de 2014

M. 28.463 / AP. 405 - BLOCO 08 - PARQUE SANTA CLARA

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 405 (em construção), localizado no 3º andar (ou 4º pavimento) do BLOCO 08, 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 '7' e área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos e caixa de escadas); pelo lado esquerdo com o apartamento de final '3' e área comum do condomínio (vão de claridade); e nos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do bloco 08 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, 30 de abril de 2014.

Substituta do Oficial  Mariselmã Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 265.140, de 17 de abril de 2.014.

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,

- continua no verso -



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

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registrar.dores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: 1c39e66f-81ba-44d5-bc76-21c7f7dda79a

49564853565753

matrícula 119.632	ficha 01
	verso

para a garantia da dívida no valor de **R\$39.961.606,48**, pagável na forma do título.

Guarulhos, 30 de abril de 2014.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 265.140, de 17 de abril de 2.014.

Av.2 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na Av.1, à vista da autorização contida na escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 26/02/2014, pelo credor (BANCO DO BRASIL S.A., já qualificado).

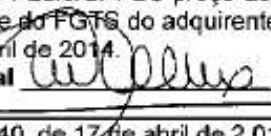
Guarulhos, 30 de abril de 2014.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 265.140, de 17 de abril de 2.014.

R.3 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (PARQUE SANTA CLARA INCORPORAÇÕES SPE LTDA., já qualificada) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de R\$151.050,00 (cento e cinquenta e um mil e cinquenta reais) para **LINDOMAR CONCEIÇÃO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, cozinheiro, RG. 578920013-SSP/SP, CPF/MF. 023.944.443-47, residente na Rua Luiz Grassmann, n.685, Casa 2, Monte Azul, em São Paulo/SP. Do preço acima, a quantia de R\$3.600,14 foi paga mediante saque do FGTS do adquirente.

Guarulhos, 30 de abril de 2014.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 265.140, de 17 de abril de 2.014.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, o proprietário (LINDOMAR CONCEIÇÃO DA SILVA, já qualificado) **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (em conformidade com a Lei Federal n. 9.514/97), (pelo SFH) em favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, já qualificado, para garantia da dívida no valor de R\$114.004,89 (cento e quatorze mil, quatro reais e oitenta e nove centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$602,65 vencendo-se a primeira em 10/10/2015, com taxa de juros nominal de 4,5% a.a., e efetiva de 4,594% 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\$156.000,00.

Guarulhos, 30 de abril de 2014.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

- continua na ficha 02 -

www.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por MARISELMA BISPO DE OLIVEIRA - 08/11/2022 11:39 PROTOCOLO: 5221100739030

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZÉBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/04/2023 às 17:15, sob o número WGRU23702161058. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019277-02.2017.8.26.0224 e código VTGh2np.



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

Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

Guarulhos, 18 de dezembro de 2015

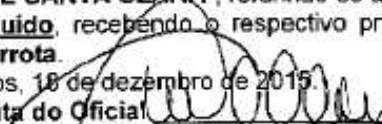
matrícula 119.632

ficha 02

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 1b336b0f-81ba-44d5-bc76-21c7fdda79a

49564853565753

Prenotação nº 287.164, de 09 de dezembro de 2.015.

Av.5 - 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 119.632, do empreendimento denominado "PARQUE SANTA CLARA", referindo-se ao apartamento nº 405 do Bloco 8, 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.

v

R7

onr

www.registros.onr.org.br

Sapec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento foi assinado digitalmente por MARISELMA BISPO DE OLIVEIRA - 08/11/2022 11:39 PROTOCOLO: SZ2110073909D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZÉBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/04/2023 às 17:15, sob o número WGRU23702161058. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019277-02.2017.8.26.0224 e código VTGh2np.



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 Sauches 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. 2.200-2, 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. Guarulhos-SP, 08 de novembro de 2022. (Mariselma Bispo de Oliveira-Substituta do Oficial.).

OBSERVAÇÃO

Os imóveis localizados no município de Guarulhos, antes da emancipação da Comarca, integraram 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\$	39,17
Ao Estado.....:	R\$	10,85
Ao IPESP.....:	R\$	7,43
Ao Reg. Civil:..:	R\$	2,01
Ao Trib. Just:..:	R\$	2,62
Ao Município:..:	R\$	1,91
Ao Min. Pub....:	R\$	1,83
Total.....:	R\$	64,82

Pedido de certidão nº: 505102

Controle: 
1043138

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:

1114843C3000000053642322B

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.asp> e digite o hash 1039095f-81ba-44d5-8c78-21c7f7dda79a

49564853565753

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

Este documento foi assinado digitalmente por MARISELMA BISPO DE OLIVEIRA - 08/11/2022 11:39 PROTOCOLO: S221100739030

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Comparativo

O processo de avaliação ocorreu através do comparativo 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\$ 192.000,00** (cento e noventa e dois mil reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZEBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/04/2023 às 17:15, sob o número WGRU23702161058. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019277-02.2017.8.26.0224 e código V1TGh2np.

Franmanager Prime inscrita no CRECI - sob nº 38462-J, assino e ratifico que este parecer foi elaborado de acordo com o art.3º da Lei 6.530/78.

São Paulo, 04 de Abril de 2023.



Franmanager Prime
Creci J - SP - 38462



RECIBO DE PAGAMENTO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS IMOBILIARIOS

São Paulo, 04 de Abril de 2023.

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 Avenida Maria Ricci Perrota, nº 101, Guarulhos/SP, a importância de R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais), referente ao pagamento dos honorários relativos à carta de avaliação de imóvel para fins judiciais do processo nº 1019277-02.2017.8.26.0224, **UNIDADE AUTONOMA SOB. Nº 405 BLOCO Nº 8**, localizada no 4º pavimento do Condomínio supramencionado.

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

Banco Inter

AG: 0001

C/C: 24475336-9

CNPJ: 35.549.167/0001-90.

Nominal: Solutions evidence terceirização de mão de obra e serviços LTDA.

Sem mais,

Yohan You

Creci 203934

CPF. 256.519.898-11

Avenida Paes de Barros, 2659 – CJ. 16 – Mooca – São Paulo – SP Cep. 03115-020

Tel. (11) 2574-8086 / (11) 9.9373-4767.

Termo de Avaliação de Imóvel

Apartamento N° 405 Bloco 8 – Parque Santa Clara.

Sumário

1.Preliminares.....	1
2.Descrição do Imóvel.....	2
3.Memorial descritivo do Imóvel.....	2/3
4.Localização e Condições de acesso.....	3
5.Método de Avaliação.....	3
6.Conclusão.....	3

1.Preliminares

- **Solicitante:** Condomínio Parque Santa Clara;
- **Objeto:** Apartamento;
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Avenida aria Ricci Perrota, nº 101 – São Paulo/SP.
- **Data:** 04/04/2023;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado.

2. Descrição do Imóvel

- 2.1 Apartamento N° 405, localizado no 3º andar do BLOCO 8, do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO PARQUE SANTA CLARA**, situado na Avenida Maria Ricci Perrota, nº 101 – Guarulhos/SP, com área privativa de 40,32m², área comum de 6,2812m², perfazendo a área total de 46,6012m², cabendo-lhe ao direito o uso de 1 vaga descoberta indeterminada, localizada na garagem coletiva (situada no térreo do empreendimento).
- 2.2 Matrícula nº 119.632, no Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP.
- 2.3 Com área privativa de 40,32m², área comum de 6,2812m², perfazendo a área total de 46,6012m².
- 2.4 Idade aproximada do imóvel: 9 (nove) anos.

3. Memorial Descritivo do imóvel

3.1 A seguir estão dispostas algumas imagens da fachada do prédio, onde localiza-se o apartamento objeto da avaliação, bem como área externa e planta do imóvel, para que se registre a sua qualidade e estado

3.1.1 – Imagens da fachada



4. Localização do imóvel e condições de acesso



5. Método de Avaliação

5.1 Não tivemos acesso ao imóvel.

5.2 Diversas foram as variáveis para a avaliação do imóvel – não apenas o quanto referido no item anterior. Consideramos as mais relevantes: (I) comparação de valor de metro quadrado na região; (II) comparação direta de valor com outras unidades do mesmo bairro e prédio; (III) localização e acessibilidade; (IV) demanda e oferta para compra, venda e locação percebidos dentro do próprio bairro; (V) valor das despesas da unidade geradas com IPTU; (VI) valor de referência atribuído pela Municipalidade e (VII) a qualidade aparente, idade da construção do imóvel.

6. Conclusão

6.1 Valor encontrado para a venda é de R\$ 178.000,00 (cento e setenta e oito mil reais).

Me coloco a disposição se necessário para maiores esclarecimentos que se façam necessários.

Daniela Inigo Funes

Daniela Inigo Funes
Corretora
Creci. 86442 – 2º Região.

RECIBO

Eu, **Daniela Inigo Funes**, corretora de imóveis, inscrita no CRECI da 2ª Região, sob nº 86.442, por meio deste documento, declaro, para todos os fins e a quem possa interessar, que recebi do **CONDOMINIO PARQUE SANTA CLARA**, inscrito no CNPJ: 22.778.951/0001-29, a quantia de R\$650,00 (seiscentos e cinquenta reais), referente à avaliação, do imóvel de nº 405 – Bloco 8, localizado na Avenida Maria Ricci Perrota, nº 101 - CEP: 07210-420 – Guarulhos/ SP.

São Paulo, 11 de Abril de 2023.

Daniela Inigo Funes

Daniela Inigo Funes

CRECI: nº 86.442



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

7ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Centro - CEP 07091-060, Fone: (11) 2408-8122,
Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos7cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1019277-02.2017.8.26.0224**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condominio Edifício Parque Santa Clara, na pessoa de Anna Carolina P.L. Brum**
 Executado: **Lindomar Conceição da Silva**

Juiz(a) de Direito: **Domicio Whately Pacheco e Silva**

1. Fls. 346/361: DECLARO ser a média dos valores avaliados, o montante correspondente à avaliação do imóvel, qual seja, R\$ 185.000 para abril de 2023.

2. No mais, intime-se, o credor fiduciário (vide fls. 313), por carta e o executado por edital (vide fls. 326/327), acerca da penhora e da avaliação do imóvel.

3. Providencie o exequente o encaminhamento da minuta para o e-mail institucional: guarulhos7cv@tjsp.Jus.br

4. Prazo: 10 dias.

5. *Cumpra advertir as partes de que o peticionamento eletrônico intermediário deverá ser o mais específico possível, para fins de celeridade, constando do "tipo da petição" a alternativa que mais se aproxima do requerimento realizado. P. ex.: "pedido de citação endereço localizado" (código 8963); "petição de diligência em novo endereço" (código 38018); "primeiro pedido de bloqueio de valores sistema sisbajud" (código 8231); "pedido de desbloqueio de penhora online/sisbajud" (código 8977); "petição de expedição de ofício para localização da parte" (código 38054); "contestação" (código 38001); "manifestação sobre a contestação" (código 38028); "indicação de provas" (código 38022). Assim, os tipos "petições diversas" e/ou "petições intermediárias" só serão utilizados quando não houver outra alternativa específica.*

6. Intime-se, inclusive a Defensoria Pública.

Guarulhos, 09 de maio de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**