



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

São Paulo, 16 de Maio de 2022.

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 507 localizado no 5º pavimento do **BLOCO 21** do **Condominio 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 120.162**, 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).



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 Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

matrícula
120.162

ficha
01



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS
Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4
Guarulhos, 19 de janeiro de 2015

Para verificar a autenticidade, acesse <http://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b0d14eap-df86-4d4e-bc3d-18258a410ad

49545254545557

M.28.463 / AP.507 - BLOCO 21 - PARQUE SANTA CLARA

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 507 (em construção), localizado no 4º andar (ou 5º pavimento) do BLOCO 21, 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 (hall de acesso aos apartamentos, o qual situa-se no andar, e hall de acesso ao bloco, o qual situa-se no térreo), pelo lado direito com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do bloco 21 em relação ao bloco 20); pelo lado esquerdo com o apartamento de final '5'; e nos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do bloco 21 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, 19 de janeiro de 2015

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

Prenotação n. 274.618, de 07 de janeiro de 2.015.

Av.1 – ~~TRANSPORTE~~ **HIPOTECA:** Consta no R.13 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 -

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Este documento foi assinado digitalmente por MANUEL SANCHEZ DE ALMEIDA - 29/04/2012 10:25 PROTOCOLO: S210401902290

Página: 0001/0004

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 20/05/2022 às 14:58, sob o número WGRJU22702628842. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1035464-22.2016.8.26.0224 e código 964C371.



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
Mameel Sanchez de Almeida - Oficial

matricula **120.162** ficha **01**
verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b4014e90-df96-4d4e-bc94-182658a410d0
49545254545557

para a garantia da dívida no valor de **R\$33.111.916,74**, pagável na forma do título.
Guarulhos, 19 de janeiro de 2015.
Substituta do Oficial **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 274.618, de 07 de janeiro de 2.015.
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 08/10/2014, pelo credor (**BANCO DO BRASIL S.A., já qualificado**).
Guarulhos, 19 de janeiro de 2015.
Substituta do Oficial **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 274.618, de 07 de janeiro de 2.015.
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\$153.703,00 (cento e cinquenta e três mil e setecentos e três reais) para **ESMERALDO ALVES**, brasileiro, mecânico de manutenção, RG.18.963.170-3-SSP/SP, CPF/MF.077.108.908-22, e sua mulher **MARIA SEVERINA CORDEIRO BEZERRA ALVES**, brasileira, do lar, RG.19.832.252-5-SSP/SP, CPF/MF.089.528.578-95, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, desde 09/04/1988, residentes na Rua Colina, n. 316, Água Chata, Guarulhos/SP. Do preço acima, a quantia de R\$6.276,42 foi paga mediante saque do FGTS dos adquirentes.
Guarulhos, 19 de janeiro de 2015.
Substituta do Oficial **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 274.618, de 07 de janeiro de 2.015.
R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, os proprietários (**ESMERALDO ALVES e sua mulher MARIA SEVERINA CORDEIRO BEZERRA ALVES, já qualificados**) **ALIENARAM 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\$122.952,38 (cento e vinte e dois mil, novecentos e sessenta e dois reais e trinta e oito centavos) a ser paga em 340 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$739,52 vencendo-se a primeira em 10/07/2016, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxa de juros nominal de 5,496% a.a., e efetiva de

- continuação na ficha 02 -

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br



Este documento foi assinado digitalmente por MAMEEL SANCHES DE ALMEIDA - 29/04/2022 10:25 PROTOCOLO: S210401902280

Página: 0002/0004

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 20/05/2022 às 14:58, sob o número WGRU22702628842. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1035464-22.2016.8.26.0224 e código 964C371.



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
120.162

ficha
02



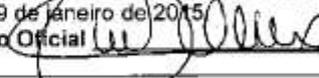
REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

Guarulhos, 19 de janeiro de 2015

5,641% a.a., calculadas pelo Sistema Francês de Amortização Tabela Price, constando do título ~~outras~~ clausulas e condições. O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$164.000,00.

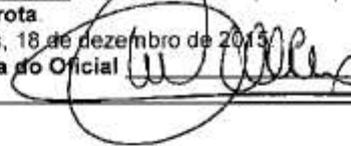
Guarulhos, 19 de janeiro de 2015

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

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 120.162, do empreendimento denominado "PARQUE SANTA CLARA", referindo-se ao apartamento nº 507 do Bloco 21, 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.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b6014e40-df86-4d4ef-bc94-182058a410d0

49545254545557

Certidão emitida pelo Sinal
www.registradores.org.br

Registradores
Colégio Registradores de Imóveis

Este documento foi assinado digitalmente por MANUEL SANCHES DE ALMEIDA - 29104/2011 0925 PROTOCOLO: 5210401902290

Página: 0003/0004



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

CERTIFICO E DOU FE que a presente foi extraída em Intelro 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, 29 de abril de 2021. (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\$	34,73
Ao Estado....	R\$	9,87
Ao IPESP.....	R\$	6,76
Ao Reg. Civil: R\$		1,83
Ao Trib. Just: R\$		2,38
Ao Município: R\$		1,74
Ao Min.Púb....	R\$	1,67
Total.....	R\$	58,98

Pedido de certidão nº: 466860

Controle: 
683135

Página: 0004/0004



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

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

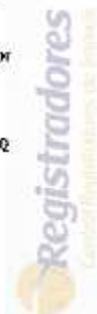
Selo digital:

1114843C30000000333061210

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b4014a90-df86-41ef-bc34-182858af1cdd

49545254545557

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br



Este documento foi assinado digitalmente por MANUEL SANCHES DE ALMEIDA - 29/04/2021 09:25 PROTOCOLO S210401902280



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.**



RECIBO DE PAGAMENTO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS IMOBILIARIOS

São Paulo, 16 de Maio de 2022.

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\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais), referente ao pagamento dos honorários relativos à carta de avaliação de imóvel para fins judiciais do processo nº 1035464-22.2016.8.26.0224, **UNIDADE AUTONOMA SOB. Nº 507 BLOCO Nº 21**, localizada no pavimento térreo do Condomínio supramencionado.

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

Banco Itaú

AG: 0056

C/C: 42561-4

CNPJ: 35.549.167/0001-90.

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

Sem mais,

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

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.



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 507– localizado no 4º andar, ou 5º pavimento do bloco – 21 do EMPREENDIMENTO PARQUE SANTA CLARA.

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

Matrícula: 120.162.

Cartório: REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS – SP.

Áreas: 40,32² 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, 12 de maio de 2022.

Mix House Imóveis Eirelli

CRECI: J-23014



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\$ 550,00 (Quinhentos e cinquenta reais), referente à avaliação, do imóvel situado a Avenida Maria Ricci Perrota, 101, Vila Alzira, CEP: 07210-420, Guarulhos/SP.

São Paulo, 12 de maio de 2022.

Mix House Imoveis Ltda

CNPJ 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 507**- localizado no 4º andar (ou 5º pavimento) bloco 21 do **EMPREENDIMENTO PARQUE SANTA CLARA**, situado à Avenida Maria Ricci Perrota, 101, **com 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.
- Imóvel devidamente **registrado sob nº de matrícula 120.162**, 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\$ 4.340,28 (quatro mil trezentos e quarenta reais e vinte e oito 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, 12 de maio de 2022



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\$ 550,00 (Quinhentos e cinquenta reais), referente à avaliação, do imóvel localizado na Avenida Maria Ricci Perrota, 101, Vila Alzira, CEP: 07210-420, Guarulhos – SP.

São Paulo, 12 de maio de 2022.

Daniela Inigo Funes

Daniela Inigo Funes

CRECI: nº 86442