



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

São Paulo, 16 de Setembro de 2024.

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:

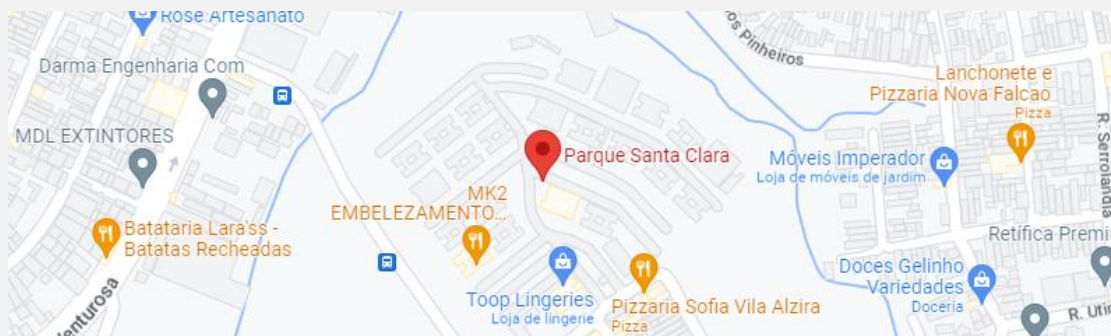
APARTAMENTO RESIDENCIAL Nº 305, localizado no 3º pavimento do **BLOCO 10** do **Condomínio Parque Santa Clara**, situado à Avenida Maria Ricci Perrota, nº 101, Guarulhos - SP.

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 119.704**, 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).



Rua Bom Pastor, 1959 – Ipiranga – São Paulo – SP Cep. 04203-052
Tel. (11) 9.9373-4767.



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS
ESTADO DE SÃO PAULO
Manuel Sanches de Almeida
OFICIAL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS
Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4
Guarulhos, 11 de julho de 2014

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL
matrícula 119.704
ficha 01

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 305 (em construção), localizado no 2º andar (ou 3º pavimento) do BLOCO 10, 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 10 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, 11 de julho de 2014

Substituta do Oficial *Marisela Bispo de Oliveira.*

Prenotação nº 268.007, de 04 de julho 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 -

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Jardim São Paulo - Guarulhos/SP - CEP: 07113-001
Fone/Fax: (11) 2464-0935 - e-mail: contato@triguarulhos.com.br - www.triguarulhos.com.br

Página: 0001/0003

11148-4-AA 304325



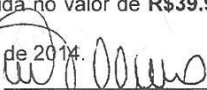
matrícula
119.704

ficha
01

verso

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

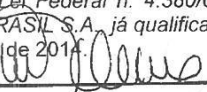
Guarulhos, 11 de julho de 2014.

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

Prenotação n. 268.007, de 04 de julho 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 30/04/2014, pelo credor (BANCO DO BRASIL S.A., já qualificado).

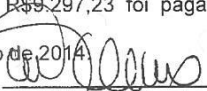
Guarulhos, 11 de julho de 2014.

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

Prenotação n. 268.007, de 04 de julho 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\$156.277,00 (cento e cinquenta e seis mil, duzentos e setenta e sete reais) para 1)- **PATRICIA DOS SANTOS BEZERRA**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, RG. 45362747X-SSP/SP, CPF/MF. 319.150.368-44, e 2)- **FERNANDO PACCELE SOUZA ALVES**, brasileiro, solteiro, maior, supervisor, RG. 457913058-SSP/SP, CPF/MF. 387.138.718-54, residentes na Rua Teruaki Eguti, n.56, Chácara Belenzinho, em São Paulo/SP. Do preço acima, a quantia de R\$9.297,23 foi paga mediante saque do FGTS dos adquirentes.

Guarulhos, 11 de julho de 2014.

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

Prenotação n. 268.007, de 04 de julho de 2.014.

R.4 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, os proprietários (1- **PATRICIA DOS SANTOS BEZERRA** e 2- **FERNANDO PACCELE SOUZA 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\$124.800,00 (cento e vinte e quatro mil e oitocentos reais) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$733,62 vencendo-se a primeira em 25/09/2015, com taxa de juros nominal de 5,496% a.a., e efetiva de 5,641% a.a., calculadas pelo Sistema Francês de Amortização Tabela Price, constando do título outras cláusulas e

.- continua na ficha 02 -.

Página: 0002/0003

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS
ESTADO DE SÃO PAULO
Manuel Sanches de Almeida
OFICIAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS
Cadastr. Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4
Guarulhos, 11 de julho de 2014

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

matrícula 119.704 ficha 02

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

condições. O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$156.000,00.
Guarulhos, 11 de julho de 2014
Substituta do Oficial *Mariselda Bispo de Oliveira.*

Prenotação nº 287.104, de 09 de dezembro de 2015.
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 119.704, do empreendimento denominado "PARQUE SANTA CLARA", referindo-se ao apartamento nº 305 do Bloco 10, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 101 da Avenida Maria Ricci Perrota.
Guarulhos, 18 de dezembro de 2015
Substituta do Oficial *Mariselda Bispo de Oliveira.*

Ao Oficial..... R\$	28,12	CERTIFICADO E DOU FÉ que apresente foilextraída em inteiro teor, da matrícula nº: 119704 , em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973. Apresente refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Guarulhos-SP, 25 de agosto de 2016. (Raul Lima de Almeida Junior-Escritor autorizado).
Ao Estado..... R\$	7,99	
Ao IPESP..... R\$	4,12	
Ao Reg. Civil: R\$	1,48	
Ao Trib. Just: R\$	1,93	
Ao Município: R\$	0,56	
Ao Min.Púb.: R\$	1,35	
Total..... R\$	45,55	

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.

Pedido de certidão nº: 375153
Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Jardim São Paulo - Guarulhos/SP - CEP: 07113-491
Fone/Fax: (11) 2464-0935 - e-mail: contato@1riguarulhos.com.br - www.1riguarulhos.com.br

Control: 44072
Página: 0003/0003

11148-4-AA 304326

Sem mais,

Yohan You
Creci 203934
CPF. 256.519.898-11

Avaliação para comercialização de imóvel

Atendendo à solicitação da parte interessada, sob processo número 1035872-13.2016.8.26.0224 declaro ter realizado avaliação para fins de comercialização do imóvel abaixo:

Apartamento sob nº **305**, localizado no 3º pavimento do **Bloco 10**, integrante do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO PARQUE SANTA CLARA**, situado a Avenida Maria Ricci Perrota – Guarulhos/SP, 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. Ao referido apartamento cabe o direito ao uso de 1 vaga descoberta indeterminada, localizada na garagem coletiva.

Imóvel devidamente **registrado sob nº 119.704 de matrícula**, junto ao 1º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

Imagens da Fachada:



Localização:



Matrícula:



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS
ESTADO DE SÃO PAULO
Manuel Sanches de Almeida
 OFICIAL



LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula
119.704

ficha
01



Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4
 Guarulhos, 11 de julho de 2014

M.28.463 / AP.305 - BLOCO 10 - PARQUE SANTA CLARA

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 305 (em construção), localizado no 2º andar (ou 3º pavimento) do BLOCO 10, 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 10 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, 11 de julho de 2014

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

Prenotação n. 268.007, de 04 de julho 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 -

1º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Guarulhos - SP

11148-4 - AA 304325



Página: 0001/0003

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Jardim São Paulo - Guarulhos/SP - CEP: 07113-001
 Fone/Fax: (11) 2464-0935 - e-mail: contato@1riguarulhos.com.br - www.1riguarulhos.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZÉBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2024 às 17:01, sob o número WGRU24707860451. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035972-13.2016.8.26.0224 e código 8hEwKcr01.

matrícula
119.704

ficha
01

verso

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

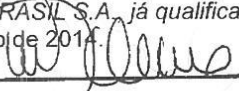
Guarulhos, 11 de julho de 2014.

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

Prenotação n. 268.007, de 04 de julho 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 30/04/2014, pelo credor (**BANCO DO BRASIL S.A.**, já qualificado).

Guarulhos, 11 de julho de 2014.

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

Prenotação n. 268.007, de 04 de julho 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\$156.277,00 (cento e cinquenta e seis mil, duzentos e setenta e sete reais) para **1)- PATRICIA DOS SANTOS BEZERRA**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, RG. 45362747X-SSP/SP, CPF/MF. 319.150.368-44, e **2)- FERNANDO PACCELE SOUZA ALVES**, brasileiro, solteiro, maior, supervisor, RG. 457913058-SSP/SP, CPF/MF. 387.138.718-54, residentes na Rua Teruaki Eguti, n.56, Chácara Belenzinho, em São Paulo/SP. Do preço acima, a quantia de R\$9.297,23 foi paga mediante saque do FGTS dos adquirentes.

Guarulhos, 11 de julho de 2014.

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

Prenotação n. 268.007, de 04 de julho de 2.014.

R.4 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, os proprietários (1- **PATRICIA DOS SANTOS BEZERRA** e 2- **FERNANDO PACCELE SOUZA 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\$124.800,00 (cento e vinte e quatro mil e oitocentos reais) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$733,62 vencendo-se a primeira em 25/09/2015, com taxa de juros nominal de 5,496% a.a., e efetiva de 5,641% a.a., calculadas pelo Sistema Francês de Amortização Tabela Price, constando do título outras cláusulas e

.- continua na ficha 02 -.

Página: 0002/0003

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS
ESTADO DE SÃO PAULO
Manuel Sanches de Almeida
OFICIAL



LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 11 de julho de 2014

matrícula
119.704

ficha
02

condições. O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$156.000,00.
Guarulhos, 11 de julho de 2014
Substituta do Oficial Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 287.184, 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 119.704, do empreendimento denominado "PARQUE SANTA CLARA", referindo-se ao apartamento nº 305 do Bloco 10, 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.

Ao Oficial....	R\$	28,12
Ao Estado....	R\$	7,99
Ao IPESP....	R\$	4,12
Ao Reg. Civil: R\$		1,48
Ao Trib. Just: R\$		1,93
Ao Município: R\$		0,56
Ao Min. Púb.: R\$		1,35
Total.....	R\$	45,55

CERTIFICO E DOU FÉ que apresente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: 119704, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973. Apresente refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão.
Guarulhos-SP, 29 de agosto de 2016.
 (Raul Lima de Almeida Junior-Escritor autorizado).

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.

Pedido de certidão nº: 375153

Controle:



Página: 0003/0003

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Jardim São Paulo - Guarulhos/SP - CEP: 07113-001
Fone/Fax: (11) 2464-0935 - e-mail: contato@lriguarulhos.com.br - www.lriguarulhos.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

1º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Guarulhos - SP

11148-4-AA 304326



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).

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, 16 de Setembro de 2024.



Franmanager Prime
Creci J - SP - 38462



RECIBO DE PAGAMENTO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS IMOBILIARIOS

São Paulo, 16 de Setembro de 2024.

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 1035872-13.2016.8.26.0224, **UNIDADE AUTONOMA SOB. Nº 305 BLOCO Nº 10**, localizada no 3º pavimento do Condomínio supramencionado.

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

Banco Bradesco

AG: 2403

C/C: 52046-2

CNPJ: 32.610.630/0001-74

Nominal: Solução Evidente Sistemas e Serviços Ltda.

Sem mais,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Yohan You'.

Yohan You

Creci 203934

CPF. 256.519.898-11

Termo de Avaliação de Imóvel

Apartamento N° 305 Bloco 10 – 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:** 16/09/2024;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado.

2. Descrição do Imóvel

- 2.1 Apartamento **Nº 305**, localizado no **3º pavimento** do **BLOCO 10**, 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 119.704, 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: 10 (dez) 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 DE PAGAMENTO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

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 a comissão relativos à carta de avaliação do imóvel abaixo descrito:

Unidade: Bloco 10 Apto 305

Matrícula: 119.704 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos

Endereço: AVENIDA MARIA RICCI PERROTA, 101, CEP: 07210-420, Guarulhos/SP

O presente recibo somente terá validade após depósito do valor na conta abaixo informada, **bem como do envio do comprovante**.

Euzébio Inigo Funes Advogados Associados

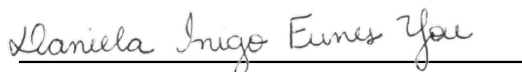
Banco do Brasil

Agência: 1511-3

C/C: 11.606-8

CNPJ/MF: 05.679.359/0001-50

São Paulo, 12 de Novembro de 2024.



Daniela Inigo Funes

CRECI: nº 86.442



Pag-For Bradesco - Pagamento Escritural à Fornecedores
Comprovante de Pagamento

Nº PAGAMENTO: 0002118324093617	DATA DE PAGAMENTO: 10/10/2024	TIPO DE DOCUMENTO: TRANSF.	COMPROVANTE DE PAGAMENTO Crédito em Conta Corrente
Nº NF/FAT/DUP: 0000000000	CÓDIGO DE LANÇAMENTO: 24093617	USO DA EMPRESA: 001337 PARQUE SANTA CLARA	

RELACIONAR SOMENTE CHEQUES SUPERIORES (VIDE-VERSO)				COMPROVANTE DE DEPÓSITO ☒ CONTA CORRENTE ☐ CONTA POUPANÇA	
BANCO	SERIE	Nº CHEQUE	VALOR	CÓDIGO AGÊNCIA/DIG 02403-1	CONTA Nº/DIG 00000000520462
				PARA CRÉDITO DE SOLUÇÃO EVIDENTE SISTEMAS E SERVIÇO	
				NOME DO DEPOSITANTE GRAICHE CONSTRUTORA E IMOBILIA	
				NOME DO DEPOSITANTE	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
				NOME DO DEPOSITANTE	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TOTAL PARA TRANSPORTAR PARA O CAMPO VALOR CHEQUES SUPERIORES				R\$1.300,00	

AGÊNCIA	Nº TERM	Nº AUT	DATA	Nº DA CONTA	VALOR	NOME DO FAVORECIDO
BRADESCO1010202401000000000023702403130000		PAGO				SOLUÇÃO EVIDENTE SISTEMAS E SERVIÇO

Fomos autorizados por PARQUE SANTA CLARA a efetivarmos o pagamento acima pelo nosso sistema de Pagamento Escritural à Fornecedores. Alô Bradesco SAC - Serviço de Apoio ao Cliente, cancelamento, reclamações e informações - 0800 704 8383 Deficiente Auditivo ou de Fala 0800 722 0099, atendimento 24 horas por dia, 7 dias por semana. Ouvidoria 0800 727 9933, atendimento de segunda a sexta-feira das 8h às 18h, exceto feriados.

Banco Bradesco S/A

Dados Complementares

Empresa Pagadora

Administradora: GRAICHE CONSTRUTORA E IMOBILIARIA LTDA.
Nome: PARQUE SANTA CLARA - 1337
CNPJ: 44.023.323/0001-76
Agência: 01058
Conta: 193593

Tributos/Código de Barras - Controle de Pagamento

Fornecedor: SOLUÇÃO EVIDENTE SISTEMAS E SERVIÇO
Data: 10/10/2024
Uso da Empresa: 0002118324093617
Arquivo Remessa: 21183
Arquivo Retorno: PG10100a.RET

Usuário responsável pela impressão: TATICOLAMARCHE em 11/10/2024 às 07:28

Pag-For Bradesco - Pagamento Escritural à Fornecedores

fls. 734

Transferência Eletrônica Disponível - TED CIP 'D'

Nº PAGAMENTO		Tipo de Documento		Uso da Empresa		Pagamento	
0002118324093806		TED		001337 PARQUE SANTA CLARA		10/10/2024	
Comp.	Banco	Agência/DV	Nº da Conta do Favorecido	Nº	Valor		
	001	01511-	00000000116068	24093806	R\$619,78		
Banco destinatário				Valor por extenso			
BANCO DO BRASIL S/A				Seiscentos e Dezenove Reais e Setenta e Oito Centavos			
Agência / Endereço							
Favorecido / Endereço				Código agência remetente		Nº Conta remetente / DV	
EUZEBIO INIGO FUNES E ADV. ASSOCIADOS (B.B.)				01058		193593	
00000000				Remetente / Endereço / CPF / RG / CNPJ			
Finalidade				PARQUE SANTA CLARA			
Crédito em Conta Corrente				44.023.323/0001-76			
A transferência de crédito através do DOC só se realiza na mesma praça ou entre praças integrantes de mesmo sistema de Compensação Local ou Regional							
O Banco não será responsável pela demora ou não cumprimento da transferência por erro de preenchimento/informações incorretas							
		Autenticação Bancária					
		BRADESCO10102024080000000000001015110000000011606861978PAGO					

Fomos autorizados por PARQUE SANTA CLARA a efetivarmos o pagamento acima pelo nosso sistema de pagamento Escritural à Fornecedores.

Obs.: A contabilização dos créditos através de DOC - Documento de crédito e título de cobrança e outros bancos, fica condicionada ao aceite e processamento por parte do Banco destinatário dos mesmos.

Alô Bradesco SAC - Serviço de Apoio ao Cliente, cancelamento, reclamações e informações - 0800 704 8383 Deficiente Auditivo ou de Fala 0800 722 0099 Atendimento 24 horas por dia, 7 dias por semana. Ouvidoria 0800 727 9933 Atendimento de segunda a sexta-feira das 8h as 18h, exceto feriados.

Banco Bradesco S/A

Dados Complementares

Empresa Pagadora

Administradora: GRAICHE CONSTRUTORA E IMOBILIARIA LTDA.
Nome: PARQUE SANTA CLARA - 1337
CNPJ: 44.023.323/0001-76
Agência: 01058
Conta: 193593

Tributos/Código de Barras - Controle de Pagamento

Fornecedor: EUZEBIO INIGO FUNES ADVS.ASSOCIADOS
Data: 10/10/2024
Uso da Empresa: 0002118324093806
Arquivo Remessa: 21183
Arquivo Retorno: PG10100a.RET

Usuário responsável pela impressão: TATICOLAMARCHE em 11/10/2024 às 07:28

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZEBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2024 às 17:01, sob o número WGRU24707860451. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1035972-13.2016.8.26.0224 e código LBX1KbG4.