

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

produto APARTAMENTO			
Nome do Cliente WAGNER SATOSHI YAGI		Logradouro RUA	
RG 29259567		CPF 293.643.238-31	
Endereço do Imovel TEODORO MASCARENHAS, Nº 330		Outros complementos APTO 23	
Bairro / Cidade VILA MATILDE		Município SÃO PAULO	UF SP
Contribuinte PMSP 057.068.0015-4		Matricula 192.628 - 16º RI	

2 - TERRENO

Forma REGULAR	Cota / Greide	Inclinação PLANO	Situação MEIO DE QUADRA	Superfície SECA
Área útil 38,80 mts	Área total da unidade 51,64 mts	Fracao ideal 5,39%		

3 - EDIFICAÇÃO

Tipo APARTAMENTO	Uso RESIDENCIAL	Idade aparente 3 ANOS	
Padrão de acabamento OTIMO	Estado de conservação NOVO	Nº de vagas no estacionamento 0	
Áreas não Averbadas	Áreas Averbadas	Divisão Interna 2 Dorms, Sala, Cozinha, Wc, area de serviço.	

4 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

• Apartamento com 2 dormitórios, Sala, Cozinha e banheiro, e area de serviço; • construção NOVA em perfeito estado; • Locaclizacao privilegiada;
--



5 - AVALIAÇÃO PARA VENDA

Valor de Avaliação para Venda R\$ 252.000,00	Extenso (duzentos e cinquenta e dois mil reais)
Valor da Avaliação para Locação	Extenso
CONSIDERANDO METRAGEM DA UNIDADE, LOCALIZAÇÃO, PADRÃO E CARACTERÍSTICAS DA ZONA, MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES, TAIS COMO, REDES DE ENERGIA ELÉTRICA DE LUZ E FORÇA, ÁGUA E ESGOTO, ILUMINAÇÃO PÚBLICA, PAVIMENTAÇÃO DE ASFALTO E FACILIDADE DE TRANSPORTE PÚBLICO, O VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL, SEGUE ACIMA DESCRITO.	

SÃO PAULO, 13 DE FEVEREIRO DE 2025

CARLOS ROBERTO DE NAGAHARA
CRECI 93.243
CPF 074.247.048-26

LAUDO DE AVALIAÇÃO - VENDA

ENDEREÇO DO IMÓVEL: R. Teodoro Mascarenhas, nº 330 – apto 23.

“Condomínio residencial Teodoro Mascarenhas”

BAIRRO: Vila Matilde

CEP: 03515-010

MUNICÍPIO: São Paulo

ESTADO: São Paulo

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: ☒ RESIDENCIAL ☐ NÃO RESIDENCIAL

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL: apartamento

ÁREA TOTAL: 51,65m²

ÁREA UTIL: 38,80m²

MATRICULA: 192.628 - 16º R.I.

INSCRIÇÃO IPTU: 057.068.0015-4 (área maior)

Logradouro: Rua

Posição : meio de quadra

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

- Apartamento, com 02 Dormitórios, 01 Sala, cozinha, lavanderia, Wc, em terreno de topografia plana, situada em área residencial;
- Acabamento NOVO;
- A construção é de aproximadamente 03 anos.

AVALIAÇÃO:

Considerando a localização do imóvel, metragem da área útil, a facilidade de acesso aos comércios, transporte público, estado geral de conservação, o valor para VENDA gira em torno de **R\$ 265.000,00** (duzentos e sessenta e cinco mil reais).

Colocando-me a sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 18 de Fevereiro de 2025



JOSE SEIKEO SHIROMA
Creci 180975
CPF 432.929.418-49





LAUDO DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO: WAGNER SATOSHI YAGI

CPF : 293.643.238-31

RG : 29.259.567

ENDEREÇO: Rua Teodoro Mascarenhas, n° 330

UNIDADE: apartamento n° 23

CONDOMÍNIO: "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TEODORO MASCARENHAS"

BAIRRO: Vila Matilde

CEP: 03515-010

MUNICÍPIO: São Paulo

ESTADO: SP

DATA DA VISTORIA: 13/02/2025

USO: residencial

TIPO: apartamento

PAVIMENTO: 2° andar

AREA TOTAL DA UNIDADE: 51,64 m²

AREA PRIVATIVA COBERTA: 38,77m²



AR. PRIVATIVA COMUM COBERTA DE DIVISAO NÃO PROP: 9,312m²

AR. PRIVATIVA COMUM COBERTA DE DIVISAO PROP: 0,11053m²

FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO: 5,391%

IDADE APARENTE: 02 anos

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Novo

INSCRIÇÃO IPTU: 057.068.0015-4 (área maior)

MATRICULA: n.º 192.628 – 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

QUADRA FISCAL



Rua Caxias do Sul nº153 , Vila Carrão , SP
Tel / Fax 2941-8181 / 2941-0270 / 2743-6446
E-mail contato@shekinahimoveis.com.br
www.shekinahimoveis.com.br

SHEKINAH

IMÓVEIS



CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: apartamento residencial com 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha, lavanderia, e um banheiro, sem direito a vaga de garagem.

FACHADA



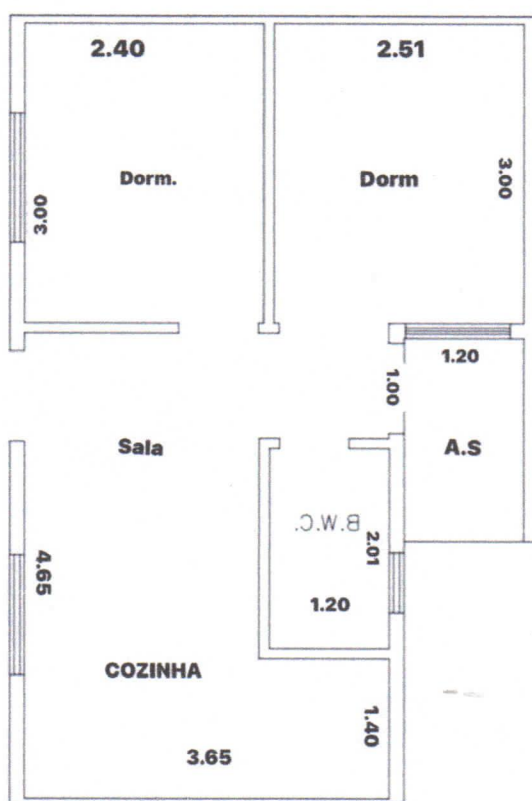
Rua Caxias do Sul nº153, Vila Carrão, SP
Tel / Fax 2941-8181 / 2941-0270 / 2743-6446
E-mail contato@shekinahimoveis.com.br
www.shekinahimoveis.com.br

SHEKINAH

IMÓVEIS



PLANTA



CONSIDERAÇÕES GERAIS:

O imóvel trata se de um apartamento residencial NOVO, com localização privilegiada, próximo as principais vias, como Av. Aricanduva, av. Radial Leste, fácil acesso a Marginal Tiete, Rodovia Airton Sena;

Próximo a comércios, bancos, mercados, fácil acesso ao Shopping Aricanduva, e próximo ao parque do Carmo, e Sesc Itaquera;

SHEKINAH

IMÓVEIS



VALOR:

Considerando a área útil da unidade, padrão de acabamento, localização, características da zona, melhoramentos públicos existentes, tais como, redes de energia elétrica de luz e força, água e esgoto, iluminação pública, pavimentação de asfalto e facilidade de transporte público, o valor avaliado para o imóvel é de **R\$ 260.000,00** (duzentos e sessenta mil reais).

Colocamo-nos a sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 14 de Fevereiro de 2025

SHEKINAH IMOVEIS S/S LTDA.
R. Caxias do Sul, 153 - Vl. Carrão-CEP 03446-020
Fones: (011) 2941-8181 - 2743-6446
contato@shekinahimoveis.com.br
www.shekinahimoveis.com.br

09 538 487/0001-35

SHEKINAH IMOVEIS S.S. LTDA.

Rua Caxias do Sul, 153

VI. N. Manchester - CEP 03446-020

SÃO PAULO - SP

Rua Caxias do Sul nº153, Vila Carrão, SP
Tel / Fax 2941-8181 / 2941-0270 / 2743-6446
E-mail contato@shekinahimoveis.com.br
www.shekinahimoveis.com.br



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA
1ª VARA CÍVEL

Rua Doutor Joao Ribeiro, 433, Sala 501/502, Penha de França - CEP
03634-010, Fone: (11) 4635-8536, São Paulo-SP - E-mail:
upj1a4cvpenha@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0007133-12.2022.8.26.0006 - Cumprimento de sentença**
Exequente: **Wagner Satoshi Yagi**
Executado: **Naftali Construtora e Incorporadora de Bens SPE Eireli**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **João Aender Campos Cremasco**

Vistos.

Não havendo impugnação da parte executada, defiro o pedido de fls. 122/123. Homologo o valor da avaliação em R\$ 259.000,00 (duzentos e cinquenta e nove mil reais).

Intime-se o exequente para que indique o gestor do leilão.

Intime-se.

São Paulo, 17 de outubro de 2025.

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