



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

São Paulo, 12 de Maio 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 503 localizado no 5º pavimento do **BLOCO 20** 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 120.118**, 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 Nº 2-REGISTRO GERAL

matrícula 120.118

ficha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

Guarulhos, 24 de julho de 2014

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 503 (em construção), localizado no 4º andar (ou 5º pavimento) do BLOCO 20, 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, caixa de escadas e vão de claridade); pelo lado direito com o apartamento de final '5'; pelo lado esquerdo com o apartamento de final '1'; e nos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do bloco 20 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, 24 de julho de 2014.

Substituta do Oficial *Marisela Bispo de Oliveira*

Prenotação n. 268.366, de 17 de julho de 2014.

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, para a garantia da dívida no valor de R\$33.111.916,74, pagável na forma do

- 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.



matrícula
120.118

ficha
01
VERSO

título.

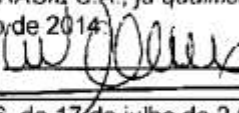
Guarulhos, 24 de julho de 2014.

Substituta do Oficial:  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 268.366, de 17 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 29/04/2014, pelo credor (BANCO DO BRASIL S.A., já qualificado).

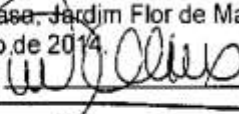
Guarulhos, 24 de julho de 2014.

Substituta do Oficial:  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 268.366, de 17 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\$156.227,00 (cento e cinquenta e seis mil, duzentos e vinte e sete reais) para **FRANCILEIDE DE SOUZA COELHO**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, RG. 295250999-SSP/SP, CPF/MF. 220.437.478-43, residente na Rua Primavera, n.5 Casa, Jardim Flor de Maio, em São Paulo/SP.

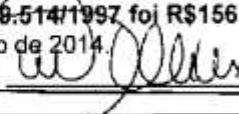
Guarulhos, 24 de julho de 2014.

Substituta do Oficial:  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 268.366, de 17 de julho de 2.014.

R.4 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (FRANCILEIDE DE SOUZA COELHO, já qualificada) **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\$120.938,30 (cento e vinte mil, novecentos e trinta e oito reais e trinta centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$637,78 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, 24 de julho de 2014.

Substituta do Oficial:  Mariselma Bispo de Oliveira.

.- continua na ficha 02 -.



LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
120.118

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 120.118, do empreendimento denominado "**PARQUE SANTA CLARA**", referindo-se ao **apartamento nº 503 do Bloco 20, 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.





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

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

Manuel Sanchez 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, 20 de setembro de 2022. (Mariselda Bispo de Oliveira-Substituta do 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\$	38,17
Ao Estado..... R\$	10,85
Ao IPRESP..... R\$	7,43
Ao Reg. Civil..... R\$	2,01
Ao Trib. Just..... R\$	2,62
Ao Município..... R\$	1,91
Ao Min.Púb..... R\$	1,83
Total..... R\$	64,82

Perda de certidão nº: 501233

Controle: 1029048

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:

1114843C3000000052037122K

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 7c1e33e6-6532-44e9-9d56-90aa8b70869

49555750534949

Certidão emitida pelo SRE

www.registadores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

0060327000235 0700010104161616 20180102 00 40 PROTOCOLO C 623 000220380

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZEBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/05/2023 às 15:53, sob o número WGRU23703364823. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1035471-14.2016.8.26.0224 e código Q3VGeD0R.

Avaliação para comercialização de imóvel

Atendendo à solicitação da parte interessada, sob processo número 1035471-14.2016.8.26.0224, declaro ter realizado avaliação para fins de comercialização do imóvel abaixo:

Apartamento sob nº **503**, localizado no 5º pavimento do **Bloco 20**, 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 120.118 de matrícula**, junto ao 1º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

Imagens da Fachada:



Localização:



Matrícula:

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula

120.118

ficha

01

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

Guarulhos, 24 de julho de 2014

M.28.463 / AP.503 - BLOCO 20 - PARQUE SANTA CLARA

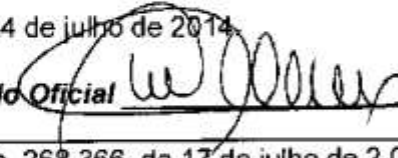
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 503 (em construção), localizado no 4º andar (ou 5º pavimento) do **BLOCO 20**, do empreendimento denominado "**PARQUE SANTA CLARA**", situado a **Avenida Maria Ricci Perrota**, perímetro urbano deste município, com a **área privativa de 40,32m²**, **área comum de 6,2812m²**, perfazendo 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, caixa de escadas e vão de claridade); pelo lado direito com o apartamento de final '5'; pelo lado esquerdo com o apartamento de final '1'; e nos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do bloco 20 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, 24 de julho de 2014.

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

Prenotação n. 268.366, de 17 de julho de 2.014.

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, para a garantia da dívida no valor de **R\$33.111.916,74**, pagável na forma do

- continua no verso -

matrícula	ficha
120.118	01
VERBO	

título.

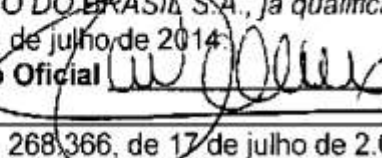
Guarulhos, 24 de julho de 2014.

Substituta do Oficial:  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 268.366, de 17 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 29/04/2014, pelo credor (BANCO DO BRASIL S.A., já qualificado).

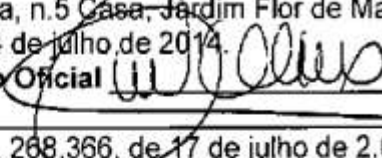
Guarulhos, 24 de julho de 2014.

Substituta do Oficial:  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 268.366, de 17 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\$156.227,00 (cento e cinquenta e seis mil, duzentos e vinte e sete reais) para **FRANCILEIDE DE SOUZA COELHO**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, RG. 295250999-SSP/SP, CPF/MF. 220.437.478-43, residente na Rua Primavera, n.5 Casa, Jardim Flor de Maio, em São Paulo/SP.

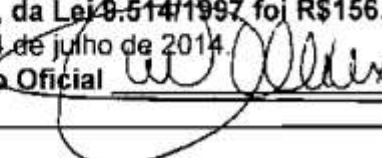
Guarulhos, 24 de julho de 2014.

Substituta do Oficial:  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 268.366, de 17 de julho de 2.014.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (FRANCILEIDE DE SOUZA COELHO, já qualificada) **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\$120.938,30 (cento e vinte mil, novecentos e trinta e oito reais e trinta centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$637,78 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, 24 de julho de 2014.

Substituta do Oficial:  Mariselma Bispo de Oliveira.

.. continua na ficha 02 ..

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
120.118

ficha
02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Registro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 18 de dezembro de 2015

Prenotação nº 287.164, 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 120.118, do empreendimento denominado "PARQUE SANTA CLARA", referindo-se ao apartamento nº 503 do Bloco 20, 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.



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

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

Manoel 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. Guarulhos-SP, 20 de setembro de 2022. (Mariselda Bispo de Oliveira-Substituta do 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\$	38,17
Ao Estado..... R\$	10,85
Ao IPRESP..... R\$	7,43
Ao Reg. Civil. R\$	2,01
Ao Trib. Just. R\$	2,62
Ao Município.. R\$	1,91
Ao Min. Púb. R\$	1,83
Total..... R\$	64,82

Pedido de certidão nº: 501233

Controle:



1029048

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:

1114843C3000000052037122K

.o.onr

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento foi assinado digitalmente por MARISELDA BISPO DE OLIVEIRA - 20/09/2022 08:43 PROTOCOLO: 522/090/2023/060

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, 12 de Maio de 2023



Franmanager Prime
Creci J - SP - 38462



RECIBO DE PAGAMENTO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS IMOBILIARIOS

São Paulo, 12 de Maio 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 1035471-14.2016.8.26.0224, **UNIDADE AUTONOMA SOB. Nº 503 BLOCO Nº 20**, localizada no 5º 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,

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

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° 503 Bloco 20 – 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:** 12/05/2023;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado.

2. Descrição do Imóvel

- 2.1 Apartamento **Nº 503**, localizado **no 4º andar** do **BLOCO 20**, 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 120.118, 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 503 – Torre 20, localizado na Avenida Maria Ricci Perrota, nº 101 - CEP: 07210-420 - Guarulhos/ SP.

São Paulo, 19 de Maio de 2023.



Daniela Inigo Funes

CRECI: nº 86.442