



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

São Paulo, 03 de Outubro 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 Nº 32 localizado no 3º pavimento do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARC DE PRINCES**, situado à Rua Deputado João Sussumu Hirata, nº 867 – 29º Subdistrito – Santo Amaro/SP.

Com área comum de 79,55m², e área total construída de 262,24m², correspondendo-lhe a uma fração ideal de 1,960081% no terreno.

Imóvel devidamente **registrado na matrícula sob nº 191.922**, junto ao 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo/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\$ 300.000,00** (trezentos mil reais).



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



**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

11ª CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
191.922

ficha
01

São Paulo, 01 de outubro de 1986

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 32, localizado no 3º pavimento-tipo do EDIFÍCIO PARC DOS PRINCES, situado à Rua Deputado João Sussumu Hirata nº 867 e Rua Iubetings, na Vila Andrade, 29º subdistrito- Santo Amaro, com a área comum de 79,55m² e a área total construída de 262,24m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,960081 % no terreno. O referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme R.9 feito na matrícula nº 118.779 deste Cartório. Contribuinte: 170.088.0063-0 (área maior).

PROPRIETÁRIAS: GOMES DE ALMEIDA, FERNANDES S/A (CGC 34.177.279/0009-52), com escritório nesta Capital à Avenida Paulista nº 2001-2º andar, salas nºs 217 e 220, de 30%; MOLL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LIMITADA (CGC nº 45.551.124/0001-01), com sede nesta Capital à Rua Rui Barbosa nº 95, sala nº 11, de 10%; JORGE'S IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO LIMITADA (CGC nº 43.525.785/0001-58), com sede nesta Capital à Avenida Brasil nº 46, de 7,5%; CLIMAX - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LIMITADA (CGC 45.878.162/0001-65), com sede nesta Capital à Rua Agostinho Gomes nº 568, de 10%; GERAISSATI - COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CGC 47.477.153/0001-98), com sede nesta Capital à Alameda France nº 87 apto. 51, de 10%; e SÃO JOSÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LIMITADA (CGC nº 47.333.356/0001-00), com sede nesta Capital à Alameda Monteiro da Silva nº 1.031, de 12,5%.

REGISTROS ANTERIORES: Rs. 05, 11, 12 e 14 na matrícula nº 10.746 e R.6 na matrícula nº 118.779 deste Cartório.

MARIA DA GLÓRIA GOTRIM BARBOSA
Oficial

R.1/ 191.922: Por instrumento particular de 25 de agosto de 1.986, as proprietárias fizeram a atribuição das unidades que integram o Edifício Parc Des Princes, possuindo, o apartamento objeto desta matrícula, a pertencer exclusivamente a GOMES DE ALMEIDA, FERNANDES S/A, pelo valor de Cz\$347.820,69.
Data de matrícula.

MARIA DA GLÓRIA GOTRIM BARBOSA
Oficial

Av.2/191.922: **EX-OFFICIO** é feita a presente averbação, à vista do título que originou o R.1 desta matrícula, para ficar constando que o imóvel possui uma área privativa de 182,69m².
Data: 03 de fevereiro de 1.987.

OSVALDO MARCHI, Oficial Matr.

CONTINUA NO VERSO



matrícula ficha
 191.922 01 verso

Av.3/191.922:- CONTRIBUINTE

Pela certidão de 10 de setembro de 2009, do Juízo de Direito da Vara das Execuções Fiscais Municipais, desta Capital – Setor de Processamento I, e termo de penhora de 10 de setembro de 2009, extraídos e passados, respectivamente, dos autos (processo nº 190.324/04 – Dívida Ativa nº 671.560-5/04-1) da execução fiscal, é feita a presente averbação, a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 170.008.0071-1, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 30/10/2009, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data:- 04 de novembro de 2009.


 Celso Ap. Leite Barroso
 Escrevente Autorizado

R.4/191.922:- PENHORA

Pela certidão de 10 de setembro de 2009, do Juízo de Direito da Vara das Execuções Fiscais Municipais, desta Capital – Setor de Processamento I, e termo de penhora de 10 de setembro de 2009, extraídos e passados, respectivamente, dos autos (processo nº 190.324/04 – Dívida Ativa nº 671.560-5/04-1) da execução fiscal, movida pela PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO contra GOMES DE ALMEIDA FERNANDES S/A, atualmente denominada CIMOB PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, o imóvel foi penhorado tendo sido dada à causa o valor de R\$6.994,53, atualizada até 22/07/2009.

Data:- 04 de novembro de 2009.


 Celso Ap. Leite Barroso
 Escrevente Autorizado

Av.5/191.922:- PENHORA

Pela certidão de 26 de outubro de 2010, do Juízo de Direito da Vara das Execuções Fiscais Municipais, desta Capital –extraído dos autos (processo nº 281.226/06) da execução fiscal, movida pela PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO contra GOMES DE ALMEIDA FERNANDES S/A, atualmente denominada CIMOB PARTICIPAÇÕES S/A, a metade ideal do imóvel foi penhorada tendo sido dada à causa o valor de R\$6.077,23, atualizada até 22/07/2009, e nomeado depositário o representante legal da empresa.-

Data:- 29 de outubro de 2010.


 Vicente da Aquino Calami
 Oficial Substituto

CONTINUA NA FICHA 02



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11ª CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

191.922

ficha

02

Continuação

Av.6/191.922:- **PENHORA**

Pela certidão de 02 de dezembro de 2010, do Juízo de Direito da Vara das Execuções Fiscais Municipais desta Capital, extraída dos autos (processo nº 150.606/05) da execução fiscal movida pela **MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO** contra **GOMES DE ALMEIDA FERNANDES S/A**, atualmente denominada **CIMOB PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, o imóvel foi **penhorado** para garantia da dívida de R\$6.732,63, tendo sido nomeado depositário o representante legal da executada.

Data:- 06 de dezembro de 2010.



Roberto Batista da Costa
Escrivente Substituto

Av.7/191.922:- **PENHORA**

Pela certidão de 07 de dezembro de 2010, da Vara e respectivo Ofício de Execuções Fiscais Municipais, desta Capital, extraída dos autos (processo nº 106.214/03) da ação de execução fiscal movida pela **MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO em face de GOMES DE ALMEIDA FERNANDES S/A**, atualmente denominada **CIMOB PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, o imóvel foi **penhorado** para garantia da dívida de R\$7.675,36, tendo sido nomeado depositário o representante legal da executada.

Data:- 09 de dezembro de 2010.



Roberto Batista da Costa
Escrivente Substituto



Etiqueta Risp
S23070525449D

CERTIFICADO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente **CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO**, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 26/07/2023 além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s).

CERTIFICADO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 28 de Julho de 2023

Andressa Camila dos Santos Silva
Escritoranda Autorizada

11º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS

Cartório	R\$ 40,91
Estado	R\$ 11,63
Safar	R\$ 7,96
Registro Civil	R\$ 2,15
Tribunal de Justiça	R\$ 2,81
Min. Público	R\$ 1,96
Imposto s/serviços	R\$ 0,83
T O T A L	R\$ 68,25

Cartas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça - pagamentos aos órgãos arrecadadores.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11ª Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andradá - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel: (11) 3779-0000

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



1111793C300000157916423T

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash a38707c6234c4ba2b75a-0a683b45a8a



Este documento foi assinado digitalmente por ANDRESSA CAMILA DOS SANTOS SILVA - VAI - 2807/2023 1008 PROTOCOLO: S23070525449D

Cartão emitido pelo SREI
www.regidores.onr.org.br

Sapec
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.

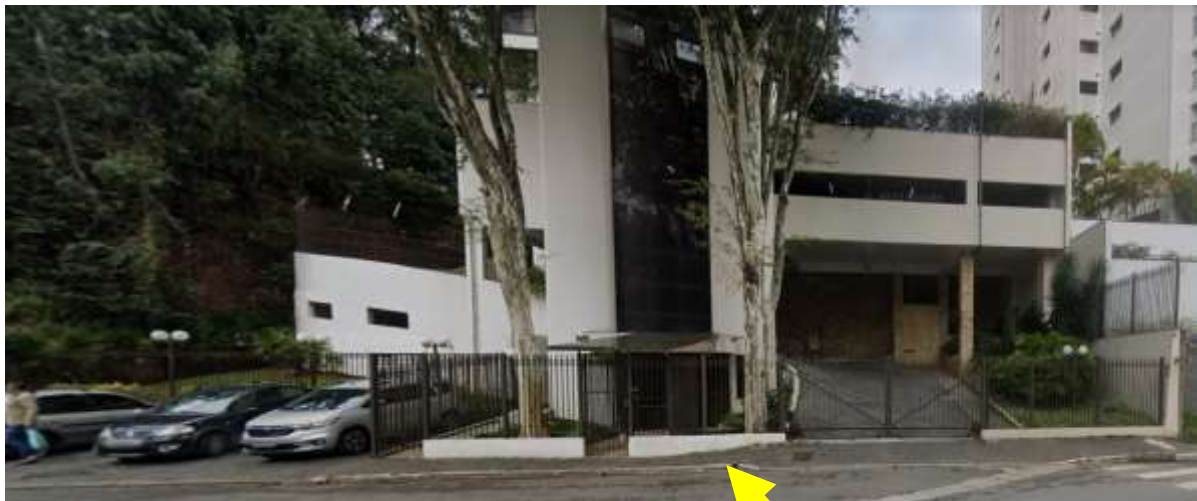
Avaliação para comercialização de imóvel

Atendendo à solicitação da parte interessada, sob processo número 1018705-02.1995.8.26.0100, ter realizado avaliação para fins de comercialização do imóvel abaixo:

Apartamento nº 32, localizado no 3º andar do **Condomínio Edifício Parc de Princes**, situado à Rua Deputado João Sussuru Hirata, nº 867 – São Paulo/SP. Com área comum de 79,55m², área total construída de 262,24m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,960081% no terreno.

Imóvel devidamente **registrado sob nº 191.922 de matrícula**, junto ao 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo/SP.

Imagens da Fachada:



Localização:



Matrícula:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
191.922

ficha
01

São Paulo, 01 de outubro de 1986

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 32, localizado no 3º pavimento-tipo do EDIFÍCIO PARC DES PRINCES, situado à Rua Deputado João Sussumu Hirata nº 867 e Rua Iubatinga, na Vila Andrade, 29º subdistrito- Santo Amaro, com a área comum de 79,55m² e a área total construída de 262,24m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,960081 % no terreno. O referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme R.9 feito na matrícula nº 118.779 deste Cartório. Contribuinte: 170.088.0063-0 (área maior).

PROPRIETÁRIAS: GOMES DE ALMEIDA, FERNANDES S/A (CGC 34.177.279/0009-52), com escritório nesta Capital à Avenida Paulista nº 2001-24 andar, salas nºs 217 e 220, de 50%; MOLL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LIMITADA (CGC nº 45.551.124/0001-01), com sede nesta Capital à Rua Rui Barbosa nº 95, sala nº 11, de 10%; JORGE'S IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO LIMITADA (CGC nº 43.525.785/0001-58), com sede nesta Capital à Avenida Brasil nº 46, de 7,5%; CLIMAX - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LIMITADA (CGC 45.878.162/0001-65), com sede nesta Capital à Rua Agostinho Gomes nº 568, de 10%; GERAISSATI - COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTOA. (CGC 47.477.153/0001-98), com sede nesta Capital à Alameda France nº 87 apto. 51, de 10%; e SÃO JOSÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LIMITADA (CGC nº 47.333.356/0001-00), com sede nesta Capital à Alameda Monteiro de Silva nº 1.031, de 12,5%.

REGISTROS ANTERIORES: Rs. 05, 11, 12 e 14 na matrícula nº 10.746 e R.6 na matrícula nº 118.779 deste Cartório.

MARIA DA GLORIA GOTRIM BARBOSA
Oficial

R.1/ 191.922: Por instrumento particular de 25 de agosto de 1.986, as proprietárias fizeram a atribuição das unidades que integram o Edifício Parc Des Princes, passando, o apartamento objeto desta matrícula, a pertencer exclusivamente a GOMES DE ALMEIDA, FERNANDES S/A, pelo valor de Cz\$347.820,69.
Data da matrícula.

MARIA DA GLORIA GOTRIM BARBOSA
Oficial

Av.2/191.922: **EX-OFFICIO** é feita a presente averbação, à vista do título que originou o R.1 desta matrícula, para ficar constando que o imóvel possui uma área privativa de 182,69m².
Data: 03 de fevereiro de 1.987.

ROVALDO MARCHI, Oficial Matr.

CONTINUA NO VERSO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZEBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 16:16, sob o número WJMJ23421525498. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018705-02.1995.8.26.0100 e código yQfBoCpt.

matrícula

191.922

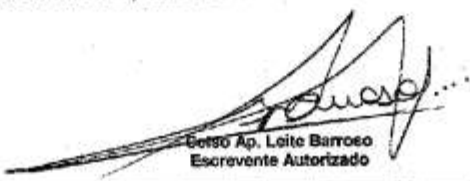
ficha

01 verso

Av.3/191.922:- CONTRIBUINTE

Pela certidão de 10 de setembro de 2009, do Juízo de Direito da Vara das Execuções Fiscais Municipais, desta Capital – Setor de Processamento I, e termo de penhora de 10 de setembro de 2009, extraídos e passados, respectivamente, dos autos (processo nº 190.324/04 – Dívida Ativa nº 671.560-5/04-1) da execução fiscal, é feita a presente averbação, a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 170.008.0071-1, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 30/10/2009, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data:- 04 de novembro de 2009.

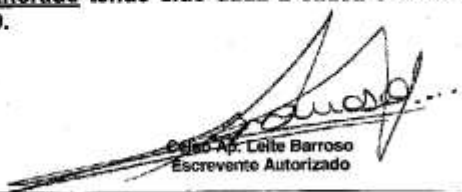


Gelson Ap. Leite Barroso
Escrivente Autorizado

R.4/191.922:- PENHORA

Pela certidão de 10 de setembro de 2009, do Juízo de Direito da Vara das Execuções Fiscais Municipais, desta Capital – Setor de Processamento I, e termo de penhora de 10 de setembro de 2009, extraídos e passados, respectivamente, dos autos (processo nº 190.324/04 – Dívida Ativa nº 671.560-5/04-1) da execução fiscal, movida pela **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO contra GOMES DE ALMEIDA FERNANDES S/A**, atualmente denominada **CIMOB PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, o imóvel foi penhorado tendo sido dada à causa o valor de R\$6.994,53, atualizada até 22/07/2009.

Data:- 04 de novembro de 2009.




Gelson Ap. Leite Barroso
Escrivente Autorizado

Av.5/191.922:- PENHORA

Pela certidão de 26 de outubro de 2010, do Juízo de Direito da Vara das Execuções Fiscais Municipais, desta Capital –extraído dos autos (processo nº 281.226/06) da execução fiscal, movida pela **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO contra GOMES DE ALMEIDA FERNANDES S/A**, atualmente denominada **CIMOB PARTICIPAÇÕES S/A**, a metade ideal do imóvel foi penhorada tendo sido dada à causa o valor de R\$6.077,23, atualizada até 22/07/2009, e nomeado depositário o representante legal da empresa.

Data:- 29 de outubro de 2010.



Vicente de Aquino Calemi
Oficial Substituto

CONTINUA NA FICHA 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
191.922

ficha
02

Continuação

Av.6/191.922:- PENHORA

Pela certidão de 02 de dezembro de 2010, do Juízo de Direito da Vara das Execuções Fiscais Municipais desta Capital, extraída dos autos (processo nº 150.606/05) da execução fiscal movida pela MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO contra GOMES DE ALMEIDA FERNANDES S/A, atualmente denominada CIMOB PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, o imóvel foi penhorado para garantia da dívida de R\$6.732,63, tendo sido nomeado depositário o representante legal da executada.

Data:- 06 de dezembro de 2010.



Roberto Batista da Costa
Escrevente Substituto

Av.7/191.922:- PENHORA

Pela certidão de 07 de dezembro de 2010, da Vara e respectivo Ofício de Execuções Fiscais Municipais, desta Capital, extraída dos autos (processo nº 106.214/03) da ação de execução fiscal movida pela MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO em face de GOMES DE ALMEIDA FERNANDES S/A, atualmente denominada CIMOB PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, o imóvel foi penhorado para garantia da dívida de R\$7.675,36, tendo sido nomeado depositário o representante legal da executada.

Data:- 09 de dezembro de 2010.



Roberto Batista da Costa
Escrevente Substituto

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZEBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 16:16, sob o número WJMJ23421525498. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018705-02.1995.8.26.0100 e código yQfBoCpt.



11RI 02137124 0001

Etiqueta Arisp
S23070525449D

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 26/07/2023 além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s).

CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).
O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 28 de Julho de 2023

Andressa Camila dos Santos Silva
Escrevente Autorizada

1º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS

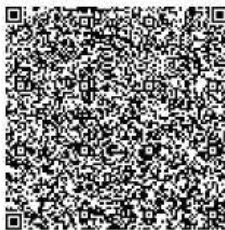
Cartório	R\$	40,91
Estado	R\$	11,63
Sefaz	R\$	7,96
Registro Civil	R\$	2,15
Tribunal de Justiça	R\$	2,81
Min. Público	R\$	1,96
Imposto s/serviços	R\$	0,83
T O T A L	R\$	68,25

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3770-0000

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



1111793C3000000157916423T

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\$ 285.000,00** (duzentos e oitenta e cinco 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, 03 de Outubro de 2023.

Franmanager Prime
Creci J - SP - 38462

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZEBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 16:16, sob o número WJMJ23421525498. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018705-02.1995.8.26.0100 e código yQfBoCpt.



RECIBO DE PAGAMENTO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS IMOBILIARIOS

São Paulo, 03 de Outubro 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 EDIFÍCIO PARC DE PRINCE**, inscrito no CNPJ. 57.805.699/0001-84, localizado à Rua Deputado João Sussumo Hirata, nº 867, São Paulo/SP, a importância de R\$ 1.900,00 (um mil e novecentos reais), referente ao pagamento dos honorários relativos à carta de avaliação de imóvel para fins judiciais do processo nº 1018705-02.1995.8.26.0100, **UNIDADE AUTONOMA 32**, localizada no 3º andar 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 Nº 32 – Cond. Edifício Parc de Princes.

Sumário

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

1.Preliminares

- **Solicitante:** Condomínio Parc de Princes;
- **Objeto:** Apartamento;
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Rua Deputado João Sussumu Hirata, nº 867– São Paulo/SP.
- **Data:** 03/10/2023;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado.

2. Descrição do Imóvel

- 2.1 Apartamento nº 32, localizado no 3º andar do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARC DE PRINCESS**, situado na Rua Deputado João Sussumo Hirata, nº 867– São Paulo/SP, com área comum de 79,55m², e área total construída de 262,24m².
- 2.2 Matrícula nº 191.922, no 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo.
- 2.3 Com área comum de 79,55m², e área total construída de 262,24m².
- 2.4 Idade aproximada do imóvel: 37 (trinta e sete) anos.

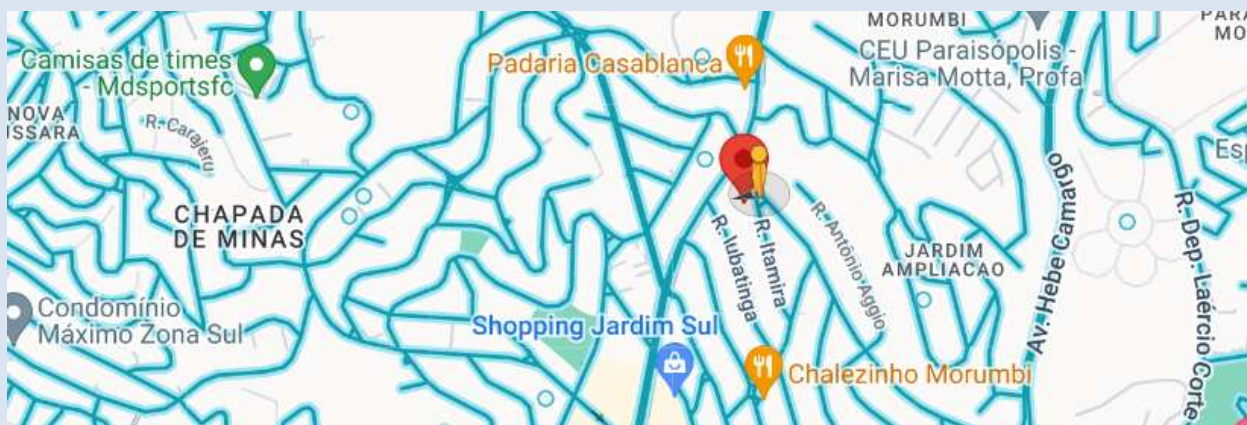
3.Memorial Descritivo do imóvel

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\$ 312.000,00 (trezentos e doze 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 EDIFICIO PARC DES PRINCES**, inscrito no CNPJ: 57.805.699/0001-84, a quantia de R\$950,00 (novecentos e cinquenta reais), referente à avaliação, do imóvel de nº 32 6, localizado na Rua Deputado João Sussumu Hirata, nº 867 - CEP: 05715-010 – São Paulo/ SP.

São Paulo, 13 de Outubro de 2023.



Daniela Inigo Funes

CRECI: nº 86.442