



**MAIDEN NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS – CRECI/SP SOB. Nº
35726-J - LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA PARA
COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL**

São Paulo, 21 de Maio de 2021.

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 71, localizado no 7º andar do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO SADO**, situado à Avenida Iraí, nº 885, no 24º Subdistrito Indianópolis – São Paulo -SP.

Com área útil de 115,27m², área comum de 32,742m², área total construída de 148,012m², fração ideal no terreno de 49,01m².

Imóvel devidamente **registrado na matrícula sob nº 43.706**, junto ao 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

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\$ 930.000,00** (novecentos e trinta mil reais).



Rua Celso de Azevedo Marques, 106 Sala 2 – Mooca – São Paulo – SP Cep. 03122-010
 Tel. 11 3798-4031 / 11 9 9373-4767 e-mail: yohan@maidenconsultoria.com.br



Rua Celso de Azevedo Marques, 106 Sala 2 – Mooca – São Paulo – SP Cep. 03122-010
Tel. 11 3798-4031 / 11 9 9373-4767 e-mail: yohan@maidenconsultoria.com.br



14º RI 21030000401D

14º Registro de Imóveis

Ricardo Nahat, Oficial do 14º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo o Livro 2 de Registro Geral ou o Livro 3 de Registro Auxiliar do serviço registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula 43.706 ficha 1

São Paulo, 22 de abril de 1981

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 71, localizado no 7º andar ou 8º pavimento do "Edifício Rio Sado", sito a Av. Irajá nº 885, em Indipolís- 24º Subdistrito.-

UM APARTAMENTO:- com a área útil de 115,27m2, área comum de 32,742m2, área total construída de 148,012m2, fração ideal no terreno de 49,01m2.-

CONTRIBUINTE:- 045.200.0155-2.-

REGISTROS ANTERIORES:- Tr. 115.521 e R.1 na matr.5.535 d/Registro.-

PROPRIETÁRIA:- GONÇALVES DA CRUZ S/A CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO anteriormente denominada GONÇALVES DA CRUZ S/A ENGENHARIA COMÉRCIO, com sede n/Capital (CGC.61.466.686/0001-03).-

A escr. aut. *Satiko Taniuchi* (Satiko Taniuchi).-

R.1/43.706, em 22 de abril de 1.981.

TÍTULO:- venda e compra.

Por escritura de 6 de abril de 1.981, do 11º Escrivão de Notas d/Capital (livro 3056-fls.29vº) a proprietária transmitiu por venda feita a ALEXANDRE ABDO SALIBA (RG.326.250, CIC. 479.214.808-10) brasileiro, proprietário, casado pelo regime de comunhão de bens anterior à lei 6.515/77, com ADELIA TERIN ABDO SALIBA, dom. n/Capital, pelo valor de CR\$1.320.578,74 (um milhão, trezentos e vinte mil, quinhentos e setenta e oito cruzeiros e setenta e quatro centavos), o imóvel da presente matrícula.-

A escr. aut. *Satiko Taniuchi* (Satiko Taniuchi).-

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b72a9ab-6d3-4c5f-841d-e4ad9ac9d0ff

Verifique: Cole Preenchido de São Paulo, RHE NOTARIAS, O PRANZO DE VALDARESTA, CERTIFICADO E DE 30 DMS, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO (PROX. 9808 CAP. XIV, 12, D).

Observação: Imagens Cionadas de outro serviço registral ou qualquer atividade (a) Saida a partir de 21 de novembro de 1943 (Doc nº 13102 de 24 de outubro de 1943). (b) Indisponível, a partir de 14 de maio de 1984 (Lei nº 2.882, de 13 de janeiro de 1984). Ambos serão apresentados anteriormente ao 1º Registro de Imóveis desta Capital antes 1º Registro de Imóveis.

Este documento foi assinado digitalmente por CARLA PASCHOALINO DA SILVA - 010632021 10-17 PROTOCOLO: 02103000401D
www.registradores.org.br
 Registradores
 Conselho Regulatório dos Registradores



Mod. 70 5.000 - 4/81

Pág: 00001/00002

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUZEBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2021 às 10:42, sob o número WJM21409323633 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1123683-29.2015.8.26.0100 e código qbH5Cq9d.

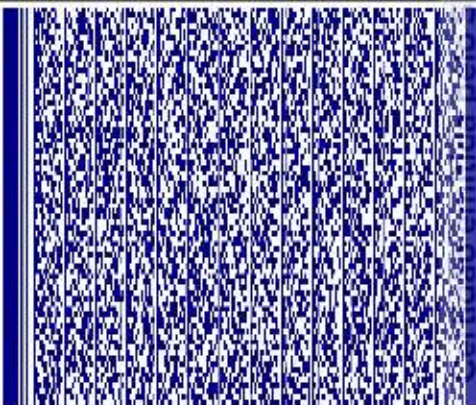


14º RI 21030000401D

14º Registro de Imóveis

Certidão	14º Registro de Imóveis
	Rua Jundiaí, 50 - 7º andar - Ibirapuera - Telefone 3885.6891
	Pedido nº: 21030000401D/0001
	São Paulo, 01/03/2021 09:51:32
	Oficial: Ricardo Nahat Substituta: Eunice dos Santos Borfim

Nada mais consta com relação ao imóvel da matrícula certificada, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às alienações, ônus reais, inclusive aqueles decorrentes de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias e prenotações, não existe também indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 25/02/2.021, podem existir títulos prenotados posteriormente a 25/02/2.021 e até o momento da assinatura desta certidão, que ainda estão sendo lançados em nosso sistema. A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/01, devendo para validade ser conservado em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido, nos termos do artigo 19 da Lei nº 8.015 de 31/12/73, é verdade e dá fé. São Paulo, 01/03/2.021. A Escrevente Autorizada, Carla Paschoalino da Silva.

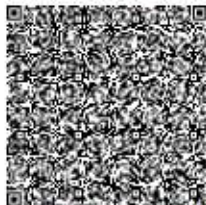


Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b728f86b-f913-4c5f-941d-e6ad9ac3d0f1

Este documento foi assinado digitalmente por CARLA PASCHOALINO DA SILVA - O-1032021-10-17-PROTOCOLO-SP1030000401D
www.registradores.org.br
Registradores
Associação Registradores de Imóveis

Emolumentos = R\$ 34,73 - Estado = R\$ 9,87 - Sefaz = R\$ 6,76 - Registro Civil = R\$ 1,83 - Tribunal de Justiça = R\$ 2,38 - Ministério Público = R\$ 1,67 - (Custas do Estado e da Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.) - Imposto s/serviços = R\$ 0,69 - TOTAL: R\$ 57,93

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



1112113C3000000059465421B



Pág: 00002/00002



Sem mais,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Yohan', written on a white background.

Maiden Negócios Imobiliários
Creci 35726-J
CNPJ 18.529.208/0001-68



RECIBO DE PAGAMENTO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS

São Paulo, 20 de Maio de 2021.

Maiden – Negócios Imobiliários e Serviços de Apoio Administrativo LTDA, inscrito no CNPJ sob nº 18.529.208/0001-68, com sede na Rua Celso de Azevedo Marques, nº 106, Sala 1, declara ter recebido do requerente **CONDOMÍNIO MONTEREY**, inscrito no CNPJ. 04.691.466/0001-31, localizado à situado à Rua Henrique Sertorio, nº 326, São Paulo - SP, a importância de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais), referente ao pagamento dos honorários relativos à carta de avaliação do imóvel para fins judiciais do processo nº 1000842-07.2021.8.26.0008, **UNIDADE AUTONOMA SOB. Nº 93**, localizada no 9º andar do Condomínio supra mencionado.

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

Banco Itaú

AG. 0056

Conta Corrente 43933-4

Nominal a: Maiden Serviços A. A. LTDA

CNPJ: 18.529.208/0001-68

Sem mais,

Maiden Negócios Imobiliários
Creci 35726-J
CNPJ. 18.529.208/0001-68



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 71– localizado no 7º andar, ou 8º pavimentos do EDIFÍCIO RIO SADO.

Endereço: Avenida Iraí, 885, Indianópolis, CEP 04082-002, São Paulo – SP.

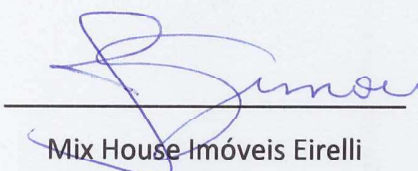
Matrícula: 43.706.

Cartório: 14º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS – SP.

Áreas: 115,27² de área útil.

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\$ 900.000,00 (Novecentos mil reais)**.

São Paulo, 20 de maio de 2021.



Mix House Imóveis Eirelli

CRECI: J-23014

MIX HOUSE IMÓVEIS
13.218.493.0001-82



RECIBO

Declaro através deste documento, a quem possa interessar, que recebi do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO SADO**, inscrito no CNPJ: 58.493.644/0001-49, a quantia de R\$ 750,00 (Setecentos e cinquenta reais), referente à avaliação, do imóvel situado a Avenida Iraí, 885, Indianópolis, CEP: 04082-002, São Paulo/SP.

São Paulo, 20 de maio de 2021.

Mix House Imoveis Ltda

CNPJ 13.218.493/0001-82

MIX HOUSE IMÓVEIS
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 N° 71-** localizado no 7º andar ou 8º pavimento, do **EDIFÍCIO RIO SADO**, situado à Avenida Iraí, Indianópolis, no 24 SUBDISTRITO, **com área útil de 115,27m²**, área comum de 32,742m², área total construída de 148,012m², fração ideal no terreno de 49,01m².
- Imóvel devidamente **registrado sob n° de matrícula 43.706**, junto ao 14º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.
- 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\$ 930.000,00** (Novecentos e trinta mil reais), perfazendo o valor de R\$ 8.068,01 (Oito mil, sessenta e oito reais e um centavos) o metro quadrado.

Eu, Daniela Inigo Funes, corretora de imóveis, inscrita no CRECI da 2ª Região, sob n° 86442, assino e ratifico que este parecer foi elaborado de acordo com o art.3º da Lei 6.530/78.

São Paulo, 17 de maio de 2021.



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 EDIFÍCIO RIO SADO**, inscrito no CNPJ: 58.493.644/0001-49 a quantia de R\$ 750,00 (Setecentos e cinquenta reais), referente à avaliação, do imóvel localizado na Avenida Iraí, 885, Indianópolis, CEP: 042082-002, São Paulo– SP.

São Paulo, 17 de maio de 2021.



Daniela Inigo Funes

CRECI: nº 86442

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

38ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1123683-29.2015.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condomínio Edifício Rio Sado**
 Requerido: **Espólio de Alexandre Abdo Saliba e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Danilo Mansano Barioni**

Vistos.

Fls. 615/618 e 624/625: Os executados se manifestam, na figura do curador especial nomeado, alegando incorreção dos laudos de avaliação do imóvel (fls. 375/385). Contudo o fazem de maneira genérica, não tendo apontado qualquer equívoco nas avaliações. Nesse sentido, a alegação de que haveria avaliações por valores superiores e relativas a unidades semelhantes ao apartamento penhorado, mostra-se completamente impertinente, pois desacompanhada de qualquer comprovação.

Nessa toada, rejeito a impugnação, homologando o valor do imóvel pela média das avaliações apresentadas em fls. 375, 382 e 384, alcançando-se o total de R\$ 920.000,00 para maio de 2021, cabendo a atualização, para fins de alienação do bem, pela tabela prática do TJSP.

Manifeste-se a parte exequente em termos de prosseguimento, facultada a indicação de leiloeiro cadastrado junto ao TJSP, em caso de interesse na alienação judicial do bem, devendo juntar certidão atualizada da respectiva matrícula, advertido de que documentos com a anotação de “não vale como certidão” e semelhantes não atendem à exigência.

Prazo: 15 dias. No silêncio, arquivem-se.

Intime-se.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

38ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro -
CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

São Paulo, 19 de junho de 2024.

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