



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

São Paulo, 01 de Agosto 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:

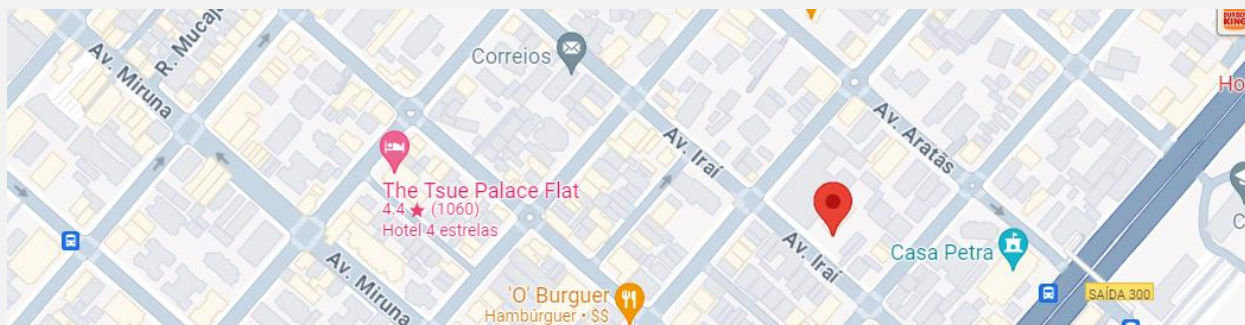
**BOX Nº 3**, tamanho duplo, localizado no subsolo do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO SADO**, situado à Avenida Iraí, nº 885 – 24º Subdistrito – Indianópolis.

Com área privativa de 48,57m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno de 16,10m<sup>2</sup>.

Imóvel devidamente **registrado na matrícula sob nº 43.707**, junto ao 14º 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\$ 392.000,00** (trezentos e noventa e dois mil reais).





LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 14.º 14 RISP CNM 111211.2.0043707-77 IMOVEIS

matricula 43.707 ficha 1

São Paulo, 22 de abril de 19 81

**IMÓVEL:-** BOX Nº 3, tamanho duplo, localizado no sub-solo do - "Edifício Rio Sado", sito a Av. Iraí nº 885, em Indienópolis- 24º Subdistrito.-

**UM BOX:-** com a área privativa de 48,57ms2, e a fração ideal - no terreno de 16,10m2.-

**CONTRIBUINTE:-** 045.200.0155-2/0125-0.-

**REGISTROS ANTERIORES:-** Tr. 115.521 e R.1 na matr.5.535 d/Re-gistro.-

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

A escr. autª. *Satiko Taniguchi* (Satiko Taniguchi).-

**R.1/43.707**, 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. numero-479.214.808-10) brasileiro, proprietário, casado pelo regime da comunhão de bens anterior a lei 6.515/77, com ADELIA TERIN ABDO SALIBA, dom. n/Capital, pelo valor de CR\$400.000,00 - - (quatrocentos mil cruzeiros), o imóvel da presente matricula.

A escr. autª. *Satiko Taniguchi* (Satiko Taniguchi).-

Mod. 10 5.000 - 4/81

Rua Bom Pastor, 1979 – Ipiranga – São Paulo – SP Cep. 04203-052  
Tel. (11) 9.9373-4767.






Valide aqui este documento

24070032132D

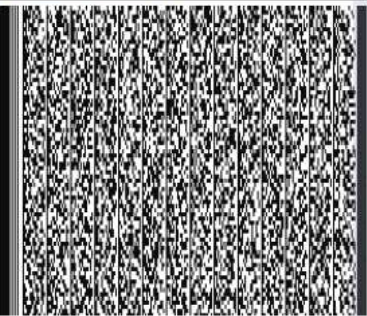
# 14<sup>o</sup> Registro de Imóveis




**14<sup>o</sup> Registro de Imóveis**  
 Rua Jundiaí, 50 - 7<sup>a</sup> andar - Ibirapuera - Telefone 3052-3010  
**Pedido nº: 24070032132D/0001**  
 São Paulo, 03/07/2024 14:44:16  
 Oficial: Ricardo Nahat  
 Substitutos: Julia Eiko Yuasa - Mucio de Andrade e Silva Neto

**Certidão**

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 02/07/2.024, podem existir títulos prenotados posteriormente a 02/07/2.024 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 nº 19 da Lei nº 6.015 de 31/12/73, é verdade e dá fé. São Paulo, 03/07/2.024. A Escrevente Autorizada, Carla Paschoalino da Silva.



Emolumentos – R\$ 42,22 - Estado – R\$ 12,00 - Sefaz – R\$ 8,21 - Registro Civil – R\$ 2,22 - Tribunal de Justiça – R\$ 2,90 - Ministério Público – R\$ 2,03 - (Custas do Estado e da Sefaz recolhidas por verba.) - Imposto s/serviços – R\$ 0,84 - TOTAL: R\$ 70,42  
 Para conferir a procedência deste documento ejetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico  
<https://seidigital.tjsp.jus.br>



1112113C300000146714524G

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TVA-Y9-842JC-FJQQB-KGCEL>

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
 Serviço de Atendimento  
 Escritório Centralizado

Pág: 00002 / 00002

Sem mais,



Yohan You  
 Creci 203934  
 CPF. 256.519.898-11

**Rua Bom Pastor, 1979 – Ipiranga – São Paulo – SP Cep. 04203-052**  
**Tel. (11) 9.9373-4767.**

## Avaliação para comercialização de imóvel

Atendendo à solicitação da parte interessada, sob processo número 1123683-29.2015.8.26.0100, ter realizado avaliação para fins de comercialização do imóvel abaixo:

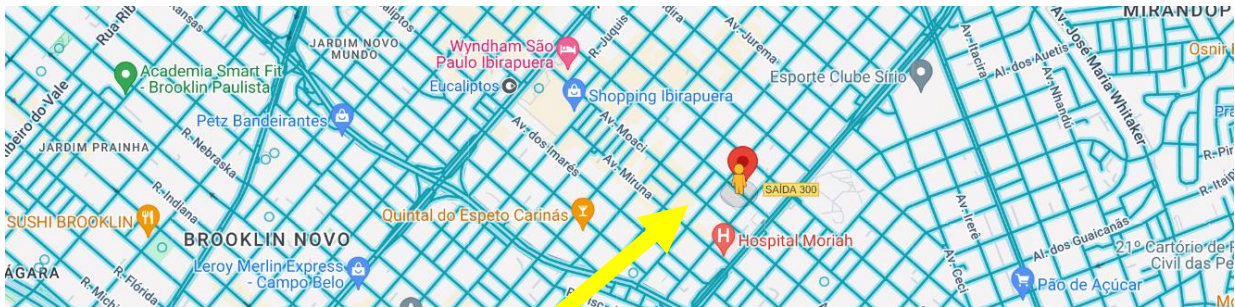
**Box nº 3**, tamanho duplo, localizado no subsolo do **Condomínio Edifício Rio Sado**, situado à Avenida Iraí, nº 885 – São Paulo/SP. Com área privativa de 48,57m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno de 16,10m<sup>2</sup>.

Imóvel devidamente **registrado sob nº 43.707 de matrícula**, junto ao 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo/SP.

### Imagens da Fachada:



### Localização:



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\$ 405.000,00** (quatrocentos 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, 01 de Agosto de 2024.

  
\_\_\_\_\_  
Franmanager Prime  
Creci J - SP - 38462



## RECIBO DE PAGAMENTO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS IMOBILIARIOS

São Paulo, 01 de Agosto 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 EDIFÍCIO RIO SADO**, inscrito no CNPJ. 58.493.644/0001-49, localizado à Avenida Iraí, nº 885, São Paulo/SP, a importância de R\$ 400,00 (quatrocentos reais), referente ao pagamento dos honorários relativos à carta de avaliação de imóvel para fins judiciais do processo nº 1123683-29.2015.8.26.0100, **VAGA DE GARAGEM**, localizada no subsolo 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,

**Yohan You**  
**Creci 203934**  
**CPF. 256.519.898-11**

## Termo de Avaliação de Imóvel

Box nº 03 – Cond. Edifício Rio Sado.

### 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 Edifício Rio Sado;
- **Objeto:** Vaga de garagem;
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Avenida Iraí, nº 885 – São Paulo/SP.
- **Data:** 01/08/2024;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado.

## 2. Descrição do Imóvel

- 2.1 Box nº 03, tamanho duplo, localizado no subsolo do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO SADO**, situado na Avenida Iraí, nº 885 – São Paulo/SP, com área privativa de 48,57m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno de 16,10m<sup>2</sup>.
- 2.2 Matrícula nº 43.707, no 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo.
- 2.3 Com área total construída de 48,57m<sup>2</sup>.
- 2.4 Idade aproximada do imóvel: 43 (quarenta e três) anos.

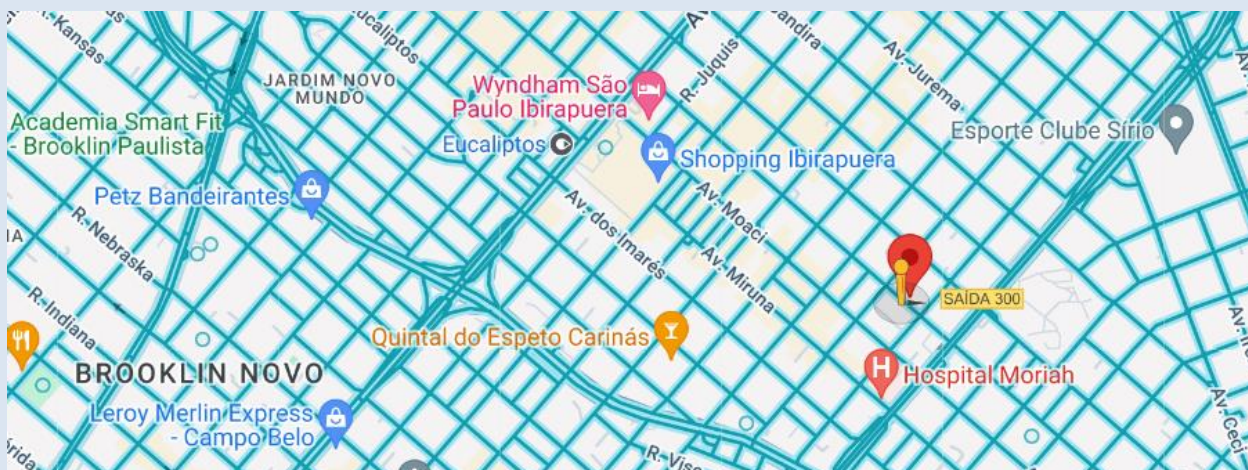
## 3. Memorial Descritivo do imóvel

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\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta 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 RIO SADO**, inscrito no CNPJ: 58.493.644/0001-49, a quantia de R\$200,00 (duzentos reais), referente à avaliação da vaga de garagem atrelado ap apartamento 71, localizado na Avenida Iraí, nº 885 - CEP: 04082-002 – São Paulo/ SP.

São Paulo, 26 de Julho de 2024.



Daniela Inigo Funes

CRECI: nº 86.442

**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). **Daniilo Mansano Barioni**

Vistos.

Fl. 701: Inexistindo divergência a respeito da média de avaliação dos imóveis nos termos de fls. 644/653, vez que ausente manifestação dos executados, não obstante a intimação do curador especial nomeado (fl. 663, item 2), homologo a avaliação do imóvel de matrícula nº 43.707 do 14º CRI de São Paulo (box nº 3) em R\$ 392.333,33.

Prossiga-se nos termos de fls. 699/700.

Intime-se.

São Paulo, 03 de dezembro de 2024.

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