



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

São Paulo, 12 de Abril 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 92, da Torre 04 – Edifício Rouxinol, localizado no 9º pavimento do **Condomínio Eco's Natureza Clube**, situado à Estrada São Francisco, nº 2.701 – Taboão da Serra/ SP.

Com área privativa coberta de 95,02m², área de uso comum de 73,94m², área de garagem de 20,70m², equivalente a duas vagas indeterminadas e sujeitas ao auxílio de manobrista, e área total de 189,66m², com fração ideal do terreno de 0,1475%

Imóvel devidamente **registrado na matrícula sob nº 7.004**, junto ao Registro de imóveis e anexos da comarca de Taboão da Serra/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\$ 570.000,00** (quinhentos e setenta 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




fls. 77



**Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos
e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Taboão da Serra - SP**

Pedido nº 48.272



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
7.004	01

**REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA
COMARCA DE TABOÃO DA SERRA - SP**


Taboão da Serra - SP, 18 de janeiro de 2012


IMÓVEL: O Apartamento nº 92, localizado no 9º pavimento da Torre 04 - Edifício Rouxinol, do Condomínio Eco's Natureza Clube, situado na Estrada São Francisco nº 2.701, nesta cidade, contendo: área privativa coberta de 95,02 metros quadrados, área de uso comum de 73,94 metros quadrados, área de garagem de 20,70 metros quadrados, equivalente a duas vagas indeterminadas e sujeitas ao auxílio de manobrista, e área total de 189,66 metros quadrados, com fração ideal do terreno de 0,1475%.

Código Cadastral Municipal: 36.23264.41.45.1088.00.000.1

Proprietária: CCDI TPA TABOÃO DA SERRA I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., com sede na Rua Funchal nº 160, 8º andar, em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 08.741.722/0001-09.

Registro Anterior: Registro nº 11, da matrícula nº 1.784, Registro nº 10, da matrícula nº 31.122, Registro nº 05, da matrícula nº 86.888, Registro nº 04, da matrícula nº 90.876, Registro nº 04, da matrícula nº 90.877, Registro nº 04, da matrícula nº 90.878, Registro nº 04, da matrícula nº 90.879, Registro nº 05, da matrícula nº 90.880, e Registro nº 04, da matrícula nº 105.639, feitos em 22 de novembro de 2007, 10 de dezembro de 2007, 27 de novembro de 2007, e 14 de dezembro de 2007, e Matrícula nº 111.828, de 14 de dezembro de 2007, todos do Oficial de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra-SP; e Registro nº 11, de 18 de janeiro de 2012, da matrícula nº 5.364 desta Serventia (Instituição e Especificação de Condomínio).


Ana Cláudia Marques Bonetti
 Escrevente


Tiago Henrique Martins
 Escrevente Autorizado

Av.177.004 - É procedido nesta data o transporte da Averbação nº 01, da matrícula nº 5.364, do Livro 02 de Registro Geral, desta Serventia, de 09 de junho de 2011, para constar o seguinte: Conforme Instrumento Particular de 23 de junho de 2008 e aditamentos, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com as demais unidades do mesmo empreendimento, foi dado em Primeira, Única e Especial **HIPOTECA** a favor do **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede no Núcleo Administrativo denominado Cidade de Deus s/nº, Vila Yara, em Osasco-SP, inscrito no CNPJ/MF

Continua no verso.

Página nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SILVA SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 26/07/2016 às 18:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005095-54.2016.8.26.0609 e código 120C5CE.



fls. 78

Pedido nº 48.272

MATRÍCULA	FICHA
7.004	01
<p>nº 60.746.948/0001-12, para garantia da dívida no valor de R\$82.809.637,59, que será paga em 120 meses, com taxa anual de juros nominal de 9,57% e efetiva de 10,00%, com as demais cláusulas e condições constantes dos referidos instrumentos. Taboão da Serra-SP, 18 de janeiro de 2012.</p> <p>  Ana Cláudia Marques Benetti Escrevente </p> <p>  Tiago Henrique Martins Escrevente Autorizado </p>	
<p>Av.2/7.004 - Prenotação nº 18.025, em data de 23 de maio de 2013. CANCELAMENTO DE HIPOTECA - A hipoteca objeto do transporte a que se refere a averbação nº 01 da presente matrícula fica CANCELADA em face do Instrumento Particular de Quitação firmado na cidade de São Paulo-SP, em 30 de abril de 2012, arquivado nesta Serventia Registral. Taboão da Serra-SP, 28 de maio de 2013.</p> <p>  Fabiano Sales Medeiros Escrevente </p> <p>  Tiago Henrique Martins Escrevente Autorizado </p>	
<p>Av.3/7.004 - Prenotação nº 18.026, em data de 23 de maio de 2013. ALTERAÇÃO DE CÓDIGO CADASTRAL - Conforme contrato a seguir registrado sob o nº 04 e certidão de valor venal nº 6147/2013, expedida pelo Departamento de Tributos da Prefeitura Municipal local em 27 de maio de 2013, é procedida a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado atualmente pelo Município sob o nº 36.23264.41.45.1088.04.036.1. Taboão da Serra-SP, 28 de maio de 2013.</p> <p>  Fabiano Sales Medeiros Escrevente </p> <p>  Tiago Henrique Martins Escrevente Autorizado </p>	
<p>R.4/7.004 - Prenotação nº 18.026, em data de 23 de maio de 2013. VENDA E COMPRA - Conforme Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação -</p>	

Continua na ficha 02

Página nº 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SILVA SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 28/07/2016 às 18:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005095-54.2016.8.26.0609 e código 120C5CE.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

**Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos
e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Taboão da Serra - SP**

fls. 79

Pedido nº 48.272

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA
COMARCA DE TABOÃO DA SERRA - SP**

MATRICULA

FICHA

7.004

02

Taboão da Serra - SP **28 de maio de 2013**

SFH, com força de escritura pública, firmado na cidade de Barueri-SP, em 30 de abril de 2013, na forma prevista na Lei nº 4.380/64, a proprietária, **CCDI TPA TABOÃO DA SERRA I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a **ALEXSANDRA SILVA DIAS**, brasileira, solteira, maior, proprietária de microempresa, portadora do RG nº 295397524-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 269.195.338-63, residente e domiciliada na Rua Gabriel Feres nº 44, Jardim Saint M., nesta cidade, pelo preço de **R\$363.369,36** (trezentos e sessenta e três mil, trezentos e sessenta e nove reais e trinta e seis centavos). Consta do contrato que do valor da compra e venda, a quantia de **R\$89.598,43** refere-se a recursos próprios e **R\$273.770,93** refere-se ao financiamento concedido pela **CAIXA**, sendo que a origem dos recursos é o SBPE. Uma via do referido contrato ficou arquivada neste Serviço Registral. Foram apresentadas em nome da empresa transmitente a certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros nº 001072013-21200722, emitida em 30 de janeiro de 2013, válida até 29 de julho de 2013, e a certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, código de controle 6470.68C1.E289.6D4B, emitida em 03 de abril de 2013, válida até 30 de setembro de 2013. Taboão da Serra-SP, 28 de maio de 2013.

Fabiano Sales Medeiros
Escrevente

Tiago Henrique Martins
Escrevente Autorizado

R.5/7.004 - Prenotação nº 18.026, em data de 23 de maio de 2013.
PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Conforme contrato referido no registro anterior sob o nº 04, a proprietária, **ALEXSANDRA SILVA DIAS**, já qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes nº 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida de **R\$273.770,93**, que deverá ser paga em 240 prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de **R\$3.195,33**. Vencimento do primeiro encargo mensal: 30 de maio de 2013. Juros à taxa nominal de 8,5101% a.a., e

Continua no verso.

Página nº 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO GOMES BASSE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/04/2021 às 18:32, sob o número WTSR21700302701. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005095-54.2016.8.26.0609 e código VXXfay.



fls. 80

Pedido nº 48.272

MATRÍCULA

7.004

FICHA

02

verso

efetiva de 8,8500% a.a. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, o valor da garantia fiduciária é de R\$429.000,00. As demais cláusulas e condições constam do contrato. Taboão da Serra-SP, 28 de maio de 2013.

Fabiano Sales Medeiros
Escrevente

Tiago Henrique Martins
Escrevente Autorizado

Av.6/7.004 - Prenotação nº 18.026, em data de 23 de maio de 2013. CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI - Conforme contrato referido nos registros nº 04 e 05 desta matrícula, foi emitida em 30 de abril de 2013 a Cédula de Crédito Imobiliário - CCI (Série 0413, Número 1.4444 0283145-7-Integral), no valor de R\$273.770,93 (duzentos e setenta e três mil, setecentos e setenta reais e noventa e três centavos), com prazo de amortização de 240 meses, tendo como devedora ALEXSANDRA SILVA DIAS, já qualificada; emissora e custodiante: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, com as demais condições constantes do referido título arquivado nesta Serventia Registral. Taboão da Serra-SP, 28 de maio de 2013.

Fabiano Sales Medeiros
Escrevente

Tiago Henrique Martins
Escrevente Autorizado

EM BRANCO

Página nº 4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SILVA SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 26/07/2016 às 18:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005095-54.2016.8.26.0609 e código 120C5CE.



**Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos
e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Taboão da Serra - SP**

fls. 81

Pedido nº 48.272



CERTIFICO que a presente cópia, extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73, é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da matrícula nº **7.004** do livro nº 2 - Registro Geral, desta Serventia e que sobre a referida matrícula não consta qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém. A presente matrícula retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a data de expedição. O referido, é verdade e dou fé. Taboão da Serra-SP, 19 de julho de 2016. Eu Rosani R. Florencio Rosani Rodrigues Florencio, Escrevente, procedi as verificações, conferi e subscrevi.

Emolumentos R\$26,12 Estado R\$7,99 Ipeesp R\$4,12 MP-SP R\$1,35 Reg.Civil R\$1,48 Trib. Justiça R\$1,93 ISS R\$0,84
Total R\$45,83

EM BRANCO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SILVA SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/04/2021 às 18:32, sob o número WTSR21700302701. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005095-54.2016.8.26.0609 e código VXXfafev.



Sem mais,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Yohan'.

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

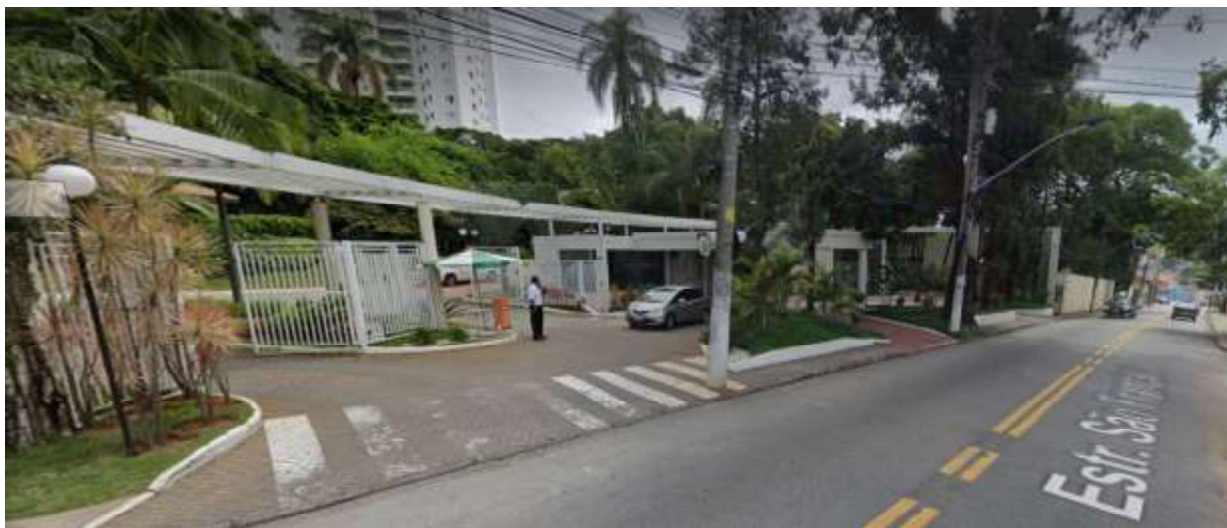
Avaliação para comercialização de imóvel

Atendendo à solicitação da parte interessada, sob processo número 1005095-54.2016.8.26.0609, declaro ter realizado avaliação para fins de comercialização do imóvel abaixo:

Apartamento residencial sob nº **92**, localizado no 9º pavimento da **Torre 04** – Edifício Rouxinol, **do Condomínio Eco's Natureza Clube**, situado à Estrada São Francisco, nº 2.701, Taboão da Serra - SP, com área privativa coberta de 95,02m², área de uso comum de 73,94m², área de garagem de 20,70m², equivalente a duas vagas indeterminadas e sujeitas ao auxílio de manobrista, totalizando de 189,66²de área total.

Imóvel devidamente **registrado sob nº 7.004 de matrícula**, junto ao Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Taboão da Serra/SP.

Imagens da Fachada:





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\$ 550.000,00** (quinhentos e cinquenta mil reais).

Eu, Marcio Valério Pinheiro Santos, corretor de imóveis, inscrito no CRECI - sob nº 159891, assino e ratifico que este parecer foi elaborado de acordo com o art.3º da Lei 6.530/78.

São Paulo, 12 de Abril de 2021.

MARCIO VALERIO
PINHEIRO

SANTOS:15754873816

Assinado de forma digital por
MARCIO VALERIO PINHEIRO
SANTOS:15754873816
Dados: 2021.04.12 17:41:37
-03'00'

Marcio Valério Pinheiro Santos

CPF: 157.548.738-19

Creci J - SP - 159891

Termo de Avaliação de Imóvel

Apartamento N° 92 Bloco 4 – Condomínio Eco's Natureza Clube

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.....	4
6.Conclusão.....	4

1.Preliminares

- **Solicitante:** Condomínio Eco's Natureza Clube – CNPJ: 14.157.621/0001-98.
- **Objeto:** Apartamento;
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Estrada São Francisco, 2.701- Taboão da Serra - SP
- **Data:** 12/04/2021;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado.

2. Descrição do Imóvel

- 2.1 Apartamento **Nº 92** Bloco **4**, localizado **no 9º pavimento** do empreendimento denominado **Condomínio Eco's Natureza Clube**, situado a Estrada São Francisco, **Nº 2.701** – Taboão da Serra/ SP, com a área privativa coberta de **95,02m²**, área uso comum de **73,94m²**, área de garagem de **20,70m²**, equivalente a duas vagas indeterminadas e sujeitas ao auxílio de manobrista, e área total de **189,66m²**, correspondendo uma fração ideal de 0,1475% no terreno.
- 2.2 Matrícula nº 7.004 do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Taboão da Serra/ SP.
- 2.3 Área privativa construída 95,02m², área comum 73,94m² com direito ao uso de duas vagas de garagem indeterminadas.
- 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\$ 575.000,00 (quinhentos e setenta e cinco mil reais).

Me coloco a disposição se necessário para maiores esclarecimentos que se façam necessários.



Daniela Inigo Funes
Corretora
Creci. 86442 – 2º Região.

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA NOTA FISCAL ELETRÔNICA DE SERVIÇOS - NFS-e 20210412u18529208000168	Número da Nota 00000090			
	Data e Hora de Emissão 12/04/2021 12:12:34			
	Código de Verificação L8WU-SGCX			
PRESTADOR DE SERVIÇOS CPF/CNPJ: 18.529.208/0001-68 Inscrição Municipal: 6.224.559-7 Nome/Razão Social: MAIDEN - NEGOCIOS IMOBILIARIOS E SERVICOS DE APOIO ADMINISTRA Endereço: R CELSO DE AZEVEDO MARQUES 106, SALA 1 - PARQUE DA MOOCA - CEP: 03122-010 Município: São Paulo UF: SP				
TOMADOR DE SERVIÇOS Nome/Razão Social: CONDOMINIO ECOS NATUREZA CLUBE CPF/CNPJ: 14.157.621/0001-98 Inscrição Municipal: ---- Endereço: ES São Francisco 2701 - Jardim Wanda - CEP: 06765-001 Município: Taboão da Serra UF: SP E-mail: FINANCEIRO@VILLARCONDOMINIOS.COM.BR				
INTERMEDIÁRIO DE SERVIÇOS CPF/CNPJ: ---- Nome/Razão Social: ----				
DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS Valor referente a confecção de 3 laudos de avaliação do imóvel, apartamento 92 bloco 4, do Condomínio Ecos Natureza Clube, sob o processo nº 1005095-54.2016.8.26.0609. Dados para depósito: Banco Itáu. AG: 0056 C/C: 43933-4 CNPJ: 18.529.208/0001-68. Vencimento: 16/04/2021.				
VALOR TOTAL DO SERVIÇO = R\$ 1.650,00				
INSS (R\$)	IRRF (R\$)	CSLL (R\$)	COFINS (R\$)	PIS/PASEP (R\$)
-	-	-	-	-
Código do Serviço				
02119 - Serviços de avaliação de bens e serviços de qualquer natureza.				
Valor Total das Deduções (R\$)	Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Valor do ISS (R\$)	Crédito (R\$)
0,00	*	*	*	0,00
Município da Prestação do Serviço		Número Inscrição da Obra	Valor Aproximado dos Tributos / Fonte	
-		-	-	
OUTRAS INFORMAÇÕES (1) Esta NFS-e foi emitida com respaldo na Lei nº 14.097/2005; (2) Documento emitido por ME ou EPP optante pelo Simples Nacional;				