



# MÁRCIO KIYOSHI SUNAHARA

Corretor de imóveis

Creci/SP 121854-F

Intermediação na compra e venda de imóveis  
Contratos - Pareceres - Laudos

fls. 192

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Eu, **Márcio Kiyoshi Sunahara**, portador da cédula de identidade RG 4.592.618-4 SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 794.508.819-87, devidamente inscrito como corretor de imóveis no CRECI/SP sob nº 121.854-F, venho informar através deste laudo de avaliação, solicitado pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO PAULO, referente ao apartamento residencial, melhor descrito na matrícula de nº 137.149, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, da seguinte forma:

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 22, localizado no 2º andar, do EDIFÍCIO SOROCABA, integrante do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SÃO PAULO", situado na Rua Antônio Ricardo, nº 38, esquina com a Avenida Victório Fornasaro, no Distrito e Município de Carapicuíba, Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: com área privativa de 46,977m<sup>2</sup>; área comum proporcional de 5,1421m<sup>2</sup>; área total real de 52,1191m<sup>2</sup>; correspondendo-lhe a fração ideal de 1,7857% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comum, cabendo-lhe o direito a uma vaga de garagem para a guarda de carro de passeio, descoberta e em lugar indeterminado.

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** nº 23253.11.78.0124.03.010.1

A presente avaliação foi elaborada pelo "método comparativo" e possui características preliminares, ou seja, foi realizada pesquisa de imóveis semelhantes colocados à venda no mesmo condomínio e próximos ao mesmo, obtendo-se uma média de valor.

Sendo assim, levando em consideração a pesquisa mencionada, bem como a área construída do imóvel, localização e as condições atuais de sua documentação, concluí que o referido imóvel está avaliado em R\$ 195.000,00 (Cento e noventa e cinco mil Reais) para venda.

Carapicuíba, 13 de dezembro de 2021.

MARCIO KIYOSHI SUNAHARA  
CRECI/SP 121.854-F  
FONES: (11) 4184-7670 / 4164-2108  
E-mail: marciosunahara@yahoo.com.br

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

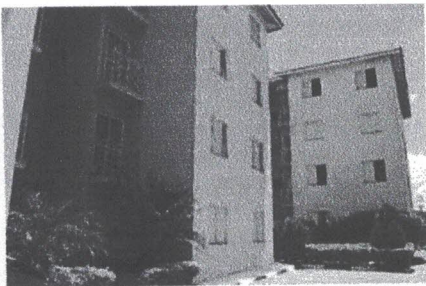
Eu **Leoncio Milton Fernandes Dantas**, brasileiro, viúvo, corretor de imóveis. Inscrito no Creci/SP com o número **109.835**, portador do RG **11.652.450-9** e CPF **009.346.758-30**.

Faço valer através deste laudo de avaliação, de um apartamento residencial no **Edifício Sorocaba**, integrante do condomínio **Residencial São Paulo**. Com endereço na **Rua Antônio Ricardo nº 38**, esquina com a **Avenida Victório Fornazário**, bairro **Vila Sulamericana**, município de **Carapicuíba**, no Estado de São Paulo.

Este apartamento está identificado com o número **22**, no **2º andar**. O mesmo possui o total de **52,1191 m²**, sendo distribuídos em **02 dormitórios**, sala, cozinha, banheiros e área de serviço. E considerando que **5,1421 m²**, refere-se a **01 vaga de garagem** na área comum do condomínio.

O imóvel está devidamente cadastrado na já prefeitura de Carapicuíba, com o número de inscrição **23253.11.78.0124.03.010.1**. E registrado oficialmente no cartório do município de Barueri estado de São Paulo, onde foi designado com o número de matrícula **137.149**

Sendo assim, considerando sua localização, área construída, documentação e outros imóveis com características semelhantes, concluo que o valor para **VENDA** é de, **R\$ 200.000,00** (Duzentos mil Reais).



Carapicuíba, 14/12/2021

Corretor de imóveis: **Leoncio Milton Fernandes Dantas**

Creci: **109.835**



**JÔ-GLAS IMÓVEIS**Email: [joao@joglas.com.br](mailto:joao@joglas.com.br)

FONES: (11) 4184-4485 e 4184-3999

Av. Inocêncio Seráfico, 1.531, Carapicuíba, São Paulo.

**CRECI. N. 12.232****"AUTO DE AVALIAÇÃO"**

A imobiliária **JO-GLAS IMÓVEIS**, SEDIADA NA Av. Inocêncio Seráfico, n. 1.531, Cidade de Carapicuíba, Estado de São Paulo, neste ato representada através de seu proprietário o Sr. **JOAO APARECIDO DOS SANTOS**, brasileiro, corretor de imóveis – creci. 12.232, portador do RG n. 5.061.448 –SSP-SP e inscrito no CPF/MF. Sob o n. 490.990.948-68, que estando **"IN LOCO"**, no imóvel abaixo descrito e caracterizado efetuando o **"AUTO DE AVALIAÇÃO"**, para os devidos fins de DIREITO, expondo e declarando o que segue:

Portanto, a pedido formulado por: **CONDOMINIO RESIDENCIAL SÃO PAULO**, O IMÓVEL OBJETO DO AUTO DE AVALIAÇÃO É CARACTERIZADO POR UM **APARTAMENTO RESIDENCIAL, NO EDIFÍCIO SOROCABA, LOCALIZADO NA RUA ANTONO RICARDO N. 38, ESQUINA COM A AV. VICTORIO FORNAZÁRIO, NO BAIRRO VILA SULAMERICANA, MUNICÍPIO DE CARAPICUIBA, ESTADO DE SÃO PAULO**. O mesmo está identificado pelo número 22, no 2º andar, com a metragem total considerando 01 vaga de garagem para veículo de passeio, com 52 m<sup>2</sup>.

Imóvel cadastrado no Setor Técnico junto a Prefeitura Municipal de Carapicuíba, do Estado de São Paulo, sob o n. **23253.11.78.0124.03.010.1**. E registrado com o número de matrícula **137.149** no cartório do município de Barueri estado de São Paulo.

**DECLARO E AFIRMO PARA TODOS OS FINS DE DIREITO**, que a avaliação deste imóvel, foi feita levando em conta às características do acabamento, localização que encontra-se encravado, sua posição física e bem como às melhorias existentes na região, posso determinar que o seu valor para **VENDA** em função das modalidades e arquitetura a sua **AVALIAÇÃO**, no momento atual é de **R\$ 190.000,00 (CENTO E NOVENTA MIL REAIS)**.

Carapicuíba, 13/dezembro/2021


  
JOÃO APARECIDO DOS SANTOS.

CRECI N. 12.232

**JÔ-GLAS IMÓVEIS**  
 Av Inocêncio Seráfico nº 1531  
 Carapicuíba SP  
 Te/Fax: (11) 4184-4485 / 4184-3999