



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ÍNDICE

	PÁGINA
1 – DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER	2
2 – IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	2
3 – FINALIDADE DO PARECER	2
4 – OBJETO DA AVALIAÇÃO	2
5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	2
6 – LOCALIZAÇÃO EM MAPA	3
7 – VISTA AÉREA	3
8 – PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO	4
9 – DOCUMENTOS	4
10 – SERVIÇOS PÚBLICOS	5
11 – METODOLOGIA EMPREGADA	5
12 – ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	5
13 – LEVANTAMENTO COMPARATIVO	6
14 – TABELA DAS AMOSTRAS	6
15 – AMOSTRAS ANALISADAS	6
16 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
17 – ENCERRAMENTO	9
18 – AVALIAÇÃO	9
19 – MATRÍCULA DO IMÓVEL	10

1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

09 de outubro de 2025.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Emite-se o presente Parecer Técnico por solicitação do *Condomínio Jardins de Guarulhos*, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 44.028.582/0001-90, estabelecido na Avenida José Brumatti, nº 2856, Jardim IV Centenário, na cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, CEP 07161-545.

3. FINALIDADE DO PARECER

Estabelecer o valor de mercado do imóvel avaliando, para procedimentos em ação judicial.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel situado na Avenida José Brumatti, nº 2856, apartamento 36, 3º andar do Bloco 5 do Condomínio Jardins de Guarulhos, no bairro Jardim IV Centenário, na cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, CEP 07161-545.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel residencial urbano, sendo um apartamento, com as seguintes dimensões:

Área útil = 40,230m²

Área comum coberta = 7,898m²

Área comum descoberta = 32,307m²

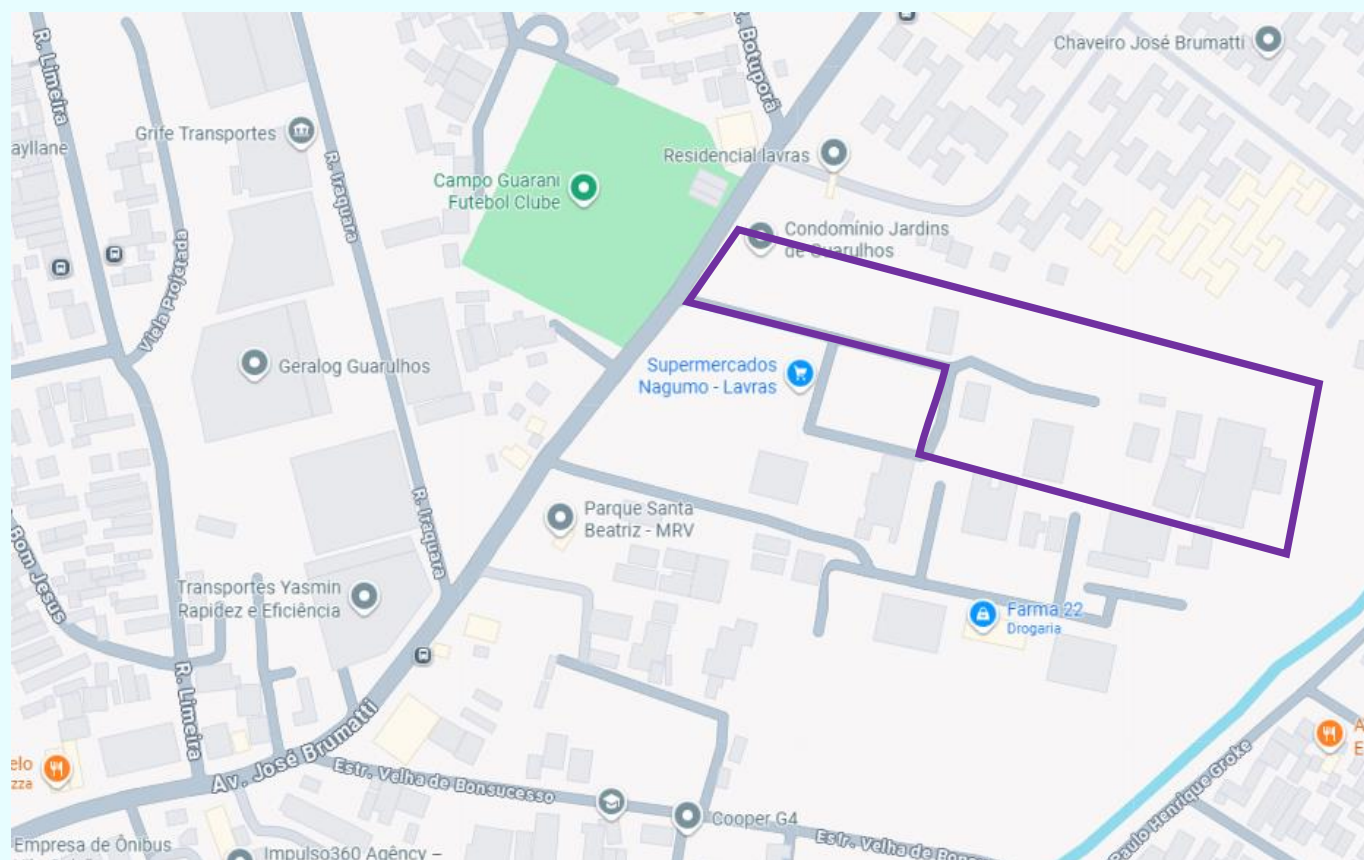
Área total = 80,435m²

Fração ideal no terreno = 0,001865

ENTRADA DO CONDOMÍNIO JARDINS DE GUARULHOS



6. LOCALIZAÇÃO EM MAPA



7. VISTA AÉREA



8. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

ANTONIO KLEBERSON VIEIRA DE FREITAS, inscrito no CPF/MF sob o nº 362.077.208-81.

Obs.: Com Alienação Fiduciária à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.

9. DOCUMENTOS

- Matrícula nº 167.687, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP;
- Inscrição junto à Prefeitura de Guarulhos sob cadastro nº 064.22.31.0046.00.000, em área maior.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

Guarulhos, 21 de maio de 2019.

matrícula 167.687

ficha 01

IMÓVEL: Apartamento 36, que no projeto aprovado é localizado no 3.º pavimento do **Bloco 05**, integrante do empreendimento "Jardins de Guarulhos", situado na Avenida José Brumatti, Lavras, em Guarulhos/SP, com a área privativa construída de 40,230m², área comum construída de divisão proporcional de 7,898m², área comum descoberta de divisão não proporcional de 6,750m², área comum descoberta de divisão proporcional de 25,557m², perfazendo a área total construída de 48,128m² e a fração ideal de 0,001865 no terreno e demais coisas comuns. A utilização da área de estacionamento do condomínio dá-se conforme regulação da convenção condominial.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 064.22.31.0046.00.000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ/MF 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo-SP, na Rua Álvares Penteado, 61, 1.º andar, Centro.

REGISTRO ANTERIOR: Aquisição pelo R.09 em 04/09/2018 e Incorporação Imobiliária pelo R.10 em 01/01/2018, ambos na Matrícula 155.776. Guarulhos, 21 de maio de 2019.

Selo Digital: 112540311WI000093269SC190

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

AV.01 - ABERTURA DE FICHA COMPLEMENTAR - FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA

Em 21 de maio de 2019 - Protocolo 448.556 de 26/04/2019.

Selo Digital: 112540331YP000093270FB195

A presente ficha complementar, referente a esta futura unidade autônoma, foi aberta no interesse do serviço, nos termos dos itens 226 e seguintes, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, sendo que, até a averbação da construção e registro da

segue no verso

10. SERVIÇOS PÚBLICOS

A região onde se situa o imóvel avaliando possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de gás encanado;
- Rede pública de telefonia;
- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede pública de iluminação;
- Transporte público;
- Pavimentação asfáltica;
- Guias e sarjetas.

11. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia de avaliação empregada para o presente parecer é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel através da comparação de dados relativos a outros imóveis ofertados para venda, localizados na região geoeconômica do imóvel avaliando, conforme disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em que está inserido.

Na aplicação da metodologia definida para avaliação do imóvel objeto do presente trabalho, todos os elementos foram devidamente analisados e aplicados ao conjunto dos demais fatores, visando obter o valor para o atual contexto de mercado imobiliário.

12. ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado em Guarulhos, município da Região Metropolitana de São Paulo, nos limites das cidades de Mairiporã, Nazaré Paulista, Santa Isabel, Arujá, Itaquaquetuba e São Paulo, distando aproximadamente 20 km da capital Paulista. Tanto a própria via em que o imóvel está situado, quanto as adjacentes, permitem fácil acesso aos demais municípios do Estado. O imóvel avaliando está localizado no bairro Jardim IV Centenário, a aproximadamente 15 km do centro da cidade. Tem fácil acesso ao transporte público e a toda estrutura comunitária, tais como escolas, hospitais, clínicas, igrejas, e em suas imediações tem à disposição supermercados, padarias, farmácias, restaurantes, lojas e comércios em geral. A região é provida de toda infraestrutura urbana como serviços de energia elétrica, gás, água, esgoto e telecomunicações.

13. LEVANTAMENTO COMPARATIVO

Foram elaboradas pesquisas recentes com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, tendo como parâmetro imóveis semelhantes ao avaliando na região onde está inserido, observada a localização, padrão e tipo dos exemplares, tendo-se constatado ofertas de imóveis apresentando similaridade de padrão e localização. Pelos imóveis compatíveis e similares com o imóvel avaliando, estima-se que o valor **do metro quadrado** no mercado da região do imóvel avaliando, fica entre R\$ 5.750,00 à R\$ 6.756,10, concluindo-se pelo **valor do m²** (metro quadrado) em R\$ 6.388,28 para o imóvel avaliando.

14. TABELA DAS AMOSTRAS

PARÂMETRO DA PESQUISA				
IMÓVEL AVALIANDO LOCALIZADO NO CONDOMÍNIO JARDINS DE GUARULHOS				
APARTAMENTO COM 40,23 m² DE ÁREA ÚTIL				
IMÓVEIS ANALISADOS				
CIDADE/ESTADO	CONDOMÍNIO	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR DO M²
Guarulhos/SP	Jardins de Guarulhos	R\$ 230.000,00	40,00 m²	R\$ 5.750,00
Guarulhos/SP	Jardins de Guarulhos	R\$ 267.000,00	42,00 m²	R\$ 6.357,14
Guarulhos/SP	Jardins de Guarulhos	R\$ 266.000,00	41,00 m²	R\$ 6.487,80
Guarulhos/SP	Jardins de Guarulhos	R\$ 276.900,00	42,00 m²	R\$ 6.592,86
Guarulhos/SP	Jardins de Guarulhos	R\$ 277.000,00	41,00 m²	R\$ 6.756,10

15. AMOSTRAS ANALISADAS



Comprar Alugar Lançamentos Institucional Contato Área do cliente



Fotos (8) Mapa



Apartamento com 2 quartos à venda

Código JARDINSGRU-0711-84-V

Avenida José Brumatti, Jardim IV Centenário, Guarulhos - SP

Condomínio Jardins de Guarulhos

48m²Área total

40m²Área útil

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

Comprar

R\$ 230.000

Condomínio

R\$ 334

Nome*

Telefone*

E-mail*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDINEI MARTINS ROQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/10/2025 às 16:37, sob o número WGRU25706040702. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012209-54.2024.8.26.0224 e código hhkV1N3.



Apartamento com 2 dormitórios à venda, 42 m² por R\$ 267.000,00 - Jardim IV Centenário - Guarulhos/SP

R\$ 267.000[Ver mais fotos](#)

Sobre apartamento com 42 m² à venda em Guarulhos - SP

42 m²
Área útil

2 Quartos

1 Banheiro

1 Vaga

Aceita pet

Venda **R\$ 267.000**
R\$ 6.357/m²

Condomínio **R\$ 350/mês**

IPTU **R\$ 11,76/mês**

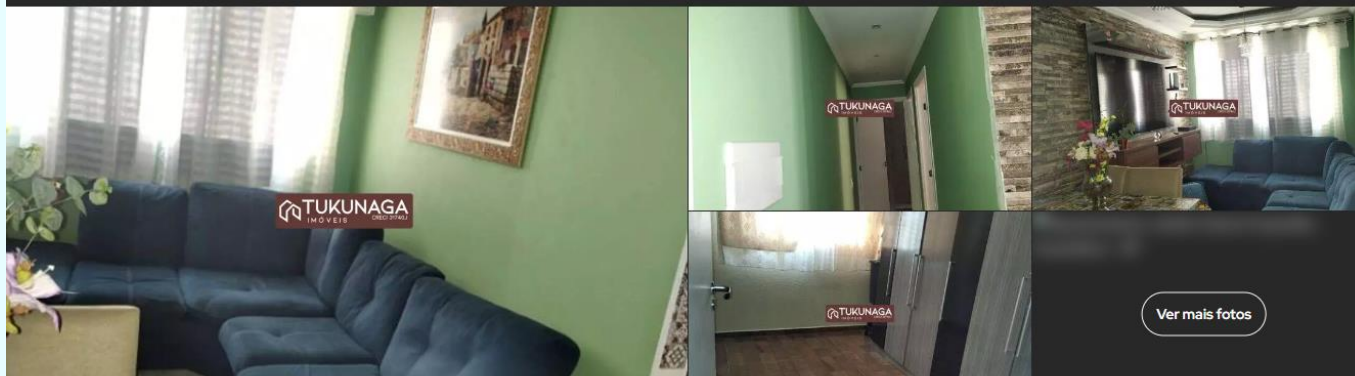
[Quero mais informações](#)

Excelente Oportunidade no Residencial Jardins de Guarulhos!

Se você está em busca de conforto, segurança e uma localização estratégica, este imóvel é perfeito para você!



Apartamento com 2 dormitórios à venda, 41 m² por R\$ 266.000,00 -

R\$ 266.000[Ver mais fotos](#)

Sobre apartamento com 41 m² à venda em Guarulhos - SP

41 m²
Área útil

2 Quartos

1 Banheiro

1 Vaga

Venda **R\$ 266.000**
R\$ 6.488/m²

Condomínio **R\$ 350/mês**

IPTU **R\$ 100/mês**

[Quero mais informações](#)

Residencial Jardins de Guarulhos

Apartamento de 41m²: 2 dormitórios, 1 banheiro, apartamento amplo e arejado. 1 vaga de garagem rotativa.

Condomínio: Portaria 24hrs

Mônica Cecília de Oliveira
CRECI: 227570-F
(11) 4386-0007



Apartamento com 2 quartos, à venda por R\$ 276.900- Jardim IV Centenário - Guarulhos/SP**R\$ 276.900**



Fotos

Video

Mapa

Sobre apartamento à venda em Guarulhos - SP

 42 m²

 2 Quartos

 1 Banheiro

 1 Vaga

 Aceita pet

Área total

Oportunidade Imperdível no Residencial Jardins de Guarulhos!

Ideal para você que busca conforto, praticidade e um excelente custo-benefício!

VendaR\$ 276.900

CondomínioR\$ 330/mês

IPTUR\$ 72,84/mês

Quero mais informações

**Josivan Moura**
CRECI: 183771-F
(11) 94890-2592 (11) 94890-2592



Apartamento com 2 dormitórios à venda, 41 m² por R\$ 277.000,00 - Jardim IV Centenário - Guarulhos/SP**R\$ 277.000**



Sobre apartamento com 41 m² à venda em Guarulhos - SP

 41 m²

 2 Quartos

 1 Banheiro

 1 Vaga

 Aceita pet

Área útil

Apartamento no Condomínio Jardins de Guarulhos

Apresentamos este maravilhoso apartamento de 2 dormitórios no Condomínio Jardins de Guarulhos - Lavras!

VendaR\$ 277.000
R\$ 6.756/m²

CondomínioR\$ 350/mês

IPTUR\$ 25/mês

Quero mais informações

16. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dadas as características específicas do imóvel, localização e a situação do mercado imobiliário, constatou-se que se trata de ativo de média liquidez. Segundo a pesquisa realizada, verificou-se considerável número de ofertas de apartamento para venda no entorno, cujos preços pedidos mostrou-se harmonia dentre a localização e padrão dos imóveis. Considerando os elementos abordados nesta análise e ponderando-os junto ao momento macroeconômico vivenciado, entende-se que o imóvel em estudo possui um bom índice de atratividade.

17. ENCERRAMENTO

Pelo presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, emitido aos 09 de outubro de 2025, composto de 16 (dezesesseis) laudas, e tendo sido elaboradas pesquisas com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, frente à imóveis semelhantes ao avaliado na localidade onde está inserido, observada a similaridade, padrão e tipo das amostras, verificou-se pelas ofertas de imóveis assemelhados que o valor do m² (metro quadrado) de mercado para venda do imóvel avaliado é de R\$ 6.388,28. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do imóvel situado na Avenida José Brumatti, nº 2856, apartamento 36, 3º andar do Bloco 5 do Condomínio Jardins de Guarulhos, Jardim IV Centenário, na cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, CEP 07161-545, corresponde a **R\$ 257.000,00 (duzentos e cinquenta e sete mil reais).**///

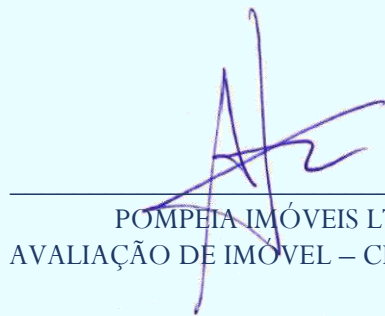
18. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Apartamento nº 36, localizado no 3º andar do Bloco 5 do Condomínio Jardins de Guarulhos, situado na Avenida José Brumatti, nº 2856, Jardim IV Centenário, na cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, CEP 07161-545.

VALOR AVALIADO: R\$ 257.000,00 (duzentos e cinquenta e sete mil reais).

MÊS/ANO REFERÊNCIA: *Outubro/2025.*


POMPEIA IMÓVEIS LTDA.
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – CRECI 22.327-J

ANEXO

19. MATRÍCULA DO IMÓVEL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-9	
matrícula 167.687	ficha 01
Guarulhos, 21 de maio de 2019.	
IMÓVEL: Apartamento 36, que no projeto aprovado é localizado no 3.º pavimento do Bloco 05, integrante do empreendimento "Jardins de Guarulhos", situado na Avenida José Brumatti, Lavras, em Guarulhos/SP, com a área privativa construída de 40,230m², área comum construída de divisão proporcional de 7,898m², área comum descoberta de divisão não proporcional de 6,750m², área comum descoberta de divisão proporcional de 25,557m², perfazendo a área total construída de 48,128m² e a fração ideal de 0,001865 no terreno e demais coisas comuns. A utilização da área de estacionamento do condomínio dá-se conforme regulação da convenção condominial. INSCRIÇÃO CADASTRAL: 064.22.31.0046.00.000 (área maior). PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ/MF 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo-SP, na Rua Álvares Penteado, 61, 1.º andar, Centro. REGISTRO ANTERIOR: Aquisição pelo R.09 em 04/09/2018 e Incorporação Imobiliária pelo R.10 em 01/01/2018, ambos na Matrícula 155.776. Guarulhos, 21 de maio de 2019. Selo Digital: 112540311WI000093269SC190 Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin) AV.01 - ABERTURA DE FICHA COMPLEMENTAR - FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA Em 21 de maio de 2019 - Protocolo 448.556 de 26/04/2019. Selo Digital: 112540331YP000093270FB195 A presente ficha complementar, referente a esta futura unidade autônoma, foi <u>aberta</u> no interesse do serviço, nos termos dos itens 226 e seguintes, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, sendo que, até a averbação da construção e registro da <i>segue no verso</i>	

matrícula
167.687ficha
01

verso

instituição e especificação do condomínio, a presente refere-se à fração ideal de terreno e aos direitos correspondentes à unidade autônoma em construção especificados na descrição retro.

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

AV.02 - REMISSÃO

Em 21 de maio de 2019 - Protocolo 448.556 de 26/04/2019

Selo Digital: 112540331TQ000093271LD192

A) Conforme a AV.03 da Matrícula 155.776, feita em 13/08/2018, nos termos do requerimento firmado em 04/06/2018, em Guarulhos-SP, no imóvel objeto desta Matrícula consta uma **Área de Reserva Legal** de 4.789,00m².

B) Conforme a AV.04 da Matrícula 155.776, feita em 13/08/2018, nos termos do requerimento firmado em 04/06/2018, em Guarulhos-SP, no imóvel objeto desta Matrícula consta uma **Área de Preservação Permanente – APP** de 2.440,63m².

C) Conforme a AV.10 da Matrícula 155.776, feita em 01/11/2018, o empreendimento “**Jardins de Guarulhos**” foi submetido **Regime de Afetação**, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei 4.591/64, com a redação dada pelo artigo 5º da Lei 10.951/04, por meio dos quais o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora.

D) Conforme o R.13 da Matrícula 155.776, feito em 11/02/2019, pela escritura pública lavrada em 11 de dezembro de 2018, pelo 3º Tabelião de Notas da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, no Livro 1.222, às páginas 69/74, sobre o imóvel objeto desta Matrícula foi instituída em favor

segue na ficha 02

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula
167.687ficha
02

do SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO - SAAE, uma **Servidão de Passagem de Linhas de Tubulação de Esgoto (non-aedificandi)**, a título gratuito, com uma área de 334,59m².

Escrevente Substituto,

(Marco Antonio Violin)

R.03 - HIPOTECA

Em 15 de outubro de 2019 - Protocolo 454.741 de 12/09/2019, reingresso em 09/10/2019.

Selo Digital: 112540321GO000152128TC19S

Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mutuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, número 8.7877.0663266-88, firmado em 27 de agosto de 2019, em São Paulo/SP, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 4.380/1964, a proprietária e incorporadora **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, deu em **primeira, única e especial HIPOTECA** as frações ideais do terreno que corresponderão às futuras unidades autônomas do empreendimento denominado "**JARDINS DE GUARULHOS**", quais sejam, **BLOCO 05** (futuras unidades): 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 e **BLOCO 06** (futuras unidades): 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, nas quais se inclui a fração ideal de terreno que corresponderá esta futura unidade autônoma, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em

segue no verso

matrícula
167.687ficha
02

verso

Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de **R\$ 19.539,686,73**, decorrente da abertura de crédito para construção das futuras unidades suprarreferidas, que será paga com recursos do próprio devedor ou recursos oriundos da comercialização das unidades, conforme definido no item 02 do contrato, com prazo de construção/legalização de 36 meses, de amortização em 24 meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento, para o término da obra. Juros: taxa nominal de 8,0000% e 8,3000% efetiva, ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, aplicáveis na forma do título. Nos termos do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, foi atribuído à fração ideal de terreno que corresponderá a esta futura unidade autônoma, juntamente com as demais o valor de R\$ 27.104.000,00. A devedora apresentou as certidões fiscais exigidas pela Lei 8.212/91. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente, _____ (Marco Aurélio Appolinário)

AV.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 25 de novembro de 2019 - Protocolo 457.647 de 08/11/2019.

Selo Digital: 1125403C3YH000163643DG19F

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.05, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, fica **cancelada a hipoteca** objeto do registro número 03, considerando a quitação da dívida, tão somente com relação à fração ideal desta futura unidade autônoma.

Escrevente, _____ (Anna Victoria Antunes Melo)

R.05 - COMPRA E VENDA

Em 25 de novembro de 2019 - Protocolo 457.647 de 08/11/2019.

Selo Digital: 112540321XW000163644OH199

segue na ficha 03

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula
167.687ficha
03

Pelo instrumento particular número 8.7877.0670344-1, firmado em 30 de setembro de 2019, em São Paulo/SP, nos termos das Leis 4.380/1964, 9.514/1997 e 11.977/2009, alterada pela Lei 12.424/2011 do Programa Minha Casa Minha Vida, a proprietária **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, vendeu a fração ideal que corresponderá a esta futura unidade autônoma pelo preço de R\$ 20.826,54, (sendo que, para efeito de atribuição da acessão, o valor será de R\$ 122.869,60) a **ANTONIO KLEBERSON VIEIRA DE FREITAS**, brasileiro, solteiro, maior, supervisor, inspetor e agente de vendas, RG 40697634-SSP/SP, CPF 362.077.208-81, residente e domiciliado em Itaquaquecetuba/SP, na Rua Marcelino Fernandez, 887, Vila Monte Belo. A vendedora foi representada pela procuradora **CINTIA TELINI STEFANI**, CPF 177.867.358-95. O pagamento deu-se do seguinte modo: R\$ 20.927,00 com recursos próprios; R\$ 1.954,78 provenientes da conta vinculada do FGTS; R\$ 9.759,00 valor do desconto do FGTS; R\$ 111.055,36 com recursos do financiamento. Valor Venal (proporcional): R\$ 6.964,72.

Escrevente, _____ (Anna Victoria Antunes Melo)

R.06 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 25 de novembro de 2019 - Protocolo 457.647 de 08/11/2019.

Selo Digital: 012540321GG000163645AM19P

Pelo instrumento particular mencionado no R.05, o proprietário **ANTONIO KLEBERSON VIEIRA DE FREITAS**, já qualificado, alienou fiduciariamente a fração ideal correspondente a futura unidade autônoma aqui mencionada, na forma do artigo 22, da Lei 9.514/97, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, para garantia da dívida de R\$ 111.055,36, (valor da transação R\$ 143.696,14, sendo R\$ 20.927,00 com recursos próprios, R\$ 1.954,78 referente a conta vinculada do FGTS, R\$ 9.759,00 concedido pelo FGTS em forma de desconto, e R\$ 111.055,36 com recursos do financiamento), que será paga no prazo de 360 meses em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Price, vencendo-se a primeira

segue no verso

matrícula
167.687ficha
03

verso

em 05/11/2019. Juros: taxa nominal de 5,00% ao ano e efetiva de 5,1161% ao ano, sendo de R\$ 616,48 o valor do encargo inicial. Origem dos recursos: FGTS. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 152.500,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente,  (Anna Victoria Antunes Melo)

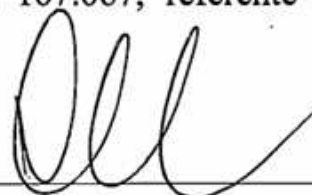
AV.07 / 167.687 - CONCLUSÃO DA OBRA

Em 20 de agosto de 2021 - Protocolo 487.741 de 21/07/2021, reingresso em 06/08/2021.

Selo Digital: 112540331EH000412247P721E

À vista da averbação número 19, da Matrícula 155.776, é feita a presente para constar que **foi concluída** a edificação do empreendimento "**JARDINS DE GUARULHOS**", situado na Avenida José Brumati, 2.856, estando a instituição e especificação registrada sob número 20, da referida matrícula e a convenção do condomínio registrada sob número 4.520, no Livro 3 de Registro Auxiliar. Nos termos do item 223, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, a presente ficha complementar é transformada na Matrícula 167.687, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente
Carlos Alexandre Gonçalves Piza

**R.08 / 167.687 - ATRIBUIÇÃO**

Em 20 de agosto de 2021 - Protocolo 487.741 de 21/07/2021, reingresso em 06/08/2021.

Selo Digital: 112540321PS000412249MV21N

Pelo requerimento datado de 18 de julho de 2021, firmado em São Paulo/SP, a unidade autônoma a que se refere esta matrícula, em razão da instituição e especificação do condomínio registrada sob número 20, na Matrícula 155.776,

continua na ficha 04

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL2ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.25.000

matrícula

167.687

ficha

04

foi atribuída ao devedor fiduciante **ANTONIO KLEBERSON VIEIRA DE FREITAS**, já qualificado, pelo valor de R\$ 122.869,60, com a propriedade resolúvel transferida à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, NIRE 53.5.0000038-1, já qualificada.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

AV.09 / 167.687 - PENHORA

Em 06 de fevereiro de 2025 - Protocolo 553.797 de 10/10/2024.

Selo Digital: 112540331DH000925001DT254

Nos termos da certidão eletrônica datada de 09 de outubro de 2024, relativa ao auto ou termo da penhora de 21/08/2024, nos autos da Execução Civil 1012209-54.2024.8.26.0224, da 2ª Vara Cível desta Comarca, movida por **JARDINS DE GUARULHOS**, CNPJ 44.028.582/0001-90, em face do devedor fiduciante **ANTONIO KLEBERSON VIEIRA DE FREITAS**, CPF 362.077.208-81, foi penhorado o direito de devedor fiduciante, para garantir a execução no valor de R\$ 3.299,65, sendo nomeado depositário o executado.

Escrevente

Ricardo Tsuyoshi Hayasida

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR

///--- PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL CONCLUÍDO ---///

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS CRECI 85768F / CNAI 37378
CORRETOR AVALIADOR DE IMÓVEIS - PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

1 – FINALIDADE: *Proceder a análise e avaliação do imóvel, mediante método técnico com critérios definidos, e assim ao final estimar o seu valor de mercado imobiliário. O valor de mercado estima o preço do imóvel, que é apurado pelo equilíbrio econômico alcançado pela lei da oferta e da demanda ao momento da análise.*

2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO: *Apartamento nº 36, 3º andar, Bloco 05, Condomínio Jardins de Guarulhos, localizado na Avenida José Brumatti, 2856, Jardim IV Centenário, Guarulhos, SP, CEP 07161-545.*

VISTA LOCALIZAÇÃO



VISTA DA VIA



- 3 – INTERESSADO/DESTINATÁRIO:** CONDOMÍNIO JARDINS DE GUARULHOS, CNPJ 44.028.582/0001-90, com endereço na Avenida José Brumatti, 2856, Jardim IV Centenário, Guarulhos, SP, CEP 07161-545.
- 4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento com a área privativa de 40,230 m², área comum de 40,205 m², e área total de 80,435 m², correspondendo a fração ideal de 0,001865 no terreno do condomínio.
- 5 – PROPRIETÁRIO:** Antônio Kleberson Vieira de Freitas.
- 6 – DOCUMENTAÇÃO:** Certidão de matrícula expedida sob o número 167.687, pelo 2º Cartório de Imóveis da Comarca de GUARULHOS / SP.

CNM: 112540.2.0167687-98

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula 167.687 **ficha** 01 **Guarulhos, 21 de maio de 2019.**

IMÓVEL: Apartamento 36, que no projeto aprovado é localizado no 3.º pavimento do **Bloco 05**, integrante do empreendimento "Jardins de Guarulhos", situado na Avenida José Brumatti, Lavras, em Guarulhos/SP, com a área privativa construída de 40,230m², área comum construída de divisão proporcional de 7,898m², área comum descoberta de divisão não proporcional de 6,750m², área comum descoberta de divisão proporcional de 25,557m², perfazendo a área total construída de 48,128m² e a fração ideal de 0,001865 no terreno e demais coisas comuns. A utilização da área de estacionamento do condomínio dá-se conforme regulação da convenção condominial.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 064.22.31.0046.00.000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ/MF 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo-SP, na Rua Álvares Penteado, 61, 1.º andar, Centro.

REGISTRO ANTERIOR: Aquisição pelo R.09 em 04/09/2018 e Incorporação Imobiliária pelo R.10 em 01/01/2018, ambos na Matrícula 155.776. Guarulhos, 21 de maio de 2019.

Selo Digital: 112540331WI000093269SC190

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

AV.01 - ABERTURA DE FICHA COMPLEMENTAR - FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA
Em 21 de maio de 2019 - Protocolo 448.556 de 26/04/2019.
Selo Digital: 112540331YP000093270FB195

A presente ficha complementar, referente a esta futura unidade autônoma, foi aberta no interesse do serviço, nos termos dos itens 226 e seguintes, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, sendo que, até a averbação da construção e registro da

segue no verso

.onr

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 112540.2.0167687-98

matrícula
167.687

ficha
01

verso

instituição e especificação do condomínio, a presente refere-se à fração ideal de terreno e aos direitos correspondentes à unidade autônoma em construção especificados na descrição retro.

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

AV.02 - REMISSÃO

Em 21 de maio de 2019 - Protocolo 448.556 de 26/04/2019

Selo Digital: 112540331TQ000093271LD192

A) Conforme a AV.03 da Matrícula 155.776, feita em 13/08/2018, nos termos do requerimento firmado em 04/06/2018, em Guarulhos-SP, no imóvel objeto desta Matrícula consta uma **Área de Reserva Legal** de 4.189,60m².

B) Conforme a AV.04 da Matrícula 155.776, feita em 13/08/2018, nos termos do requerimento firmado em 04/06/2018, em Guarulhos-SP, no imóvel objeto desta Matrícula consta uma **Área de Preservação Permanente - APP** de 2.440,63m².

C) Conforme a AV.11 da Matrícula 155.776, feita em 01/11/2018, o empreendimento "**Jardins de Guarulhos**" foi submetido **Regime de Afetação**, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei 4.591/64, com a redação dada pelo artigo 53 da Lei 10.931/04, por meio dos quais o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora.

D) Conforme o R.13 da Matrícula 155.776, feito em 11/02/2019, pela escritura pública lavrada em 11 de dezembro de 2018, pelo 3º Tabelião de Notas da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, no Livro 1.222, às páginas 69/74, sobre o imóvel objeto desta Matrícula foi instituída em favor

segue na ficha 02

M. 155.776 - Ap. 36 - Bloco 05 - Fcp 382



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 112540.2.0167687-98

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula
167.687

ficha
02

M. 155.776 - Ap. 36 - Bloco 05 - Fcp 382

do SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO - SAAE, uma **Servidão de Passagem de Linhas de Tubulação de Esgoto (non-aedificandi)**, a título gratuito, com uma área de 334,59m².

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

R.03 - HIPOTECA

Em 15 de outubro de 2019 - Protocolo 454.741 de 12/09/2019, reingresso em 09/10/2019.

Selo Digital: 112540321GO000152128T019S

Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mutuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, número 8.7877.0663266-88, firmado em 27 de agosto de 2019, em São Paulo/SP, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 4.380/1964, a proprietária e incorporadora **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, deu em **primeira, única e especial HIPOTECA** as frações ideais do terreno que corresponderão às futuras unidades autônomas do empreendimento denominado "**JARDINS DE GUARULHOS**", quais sejam, **BLOCO 05** (futuras unidades): 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 e **BLOCO 06** (futuras unidades): 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, nas quais se inclui a fração ideal de terreno que corresponderá esta futura unidade autônoma, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em

segue no verso

onr

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 112540.2.0167687-98

matrícula
167.687

ficha
02

verso

Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de **R\$ 19.539,686,73**, decorrente da abertura de crédito para construção das futuras unidades suprarreferidas, que será paga com recursos do próprio devedor ou recursos oriundos da comercialização das unidades, conforme definido no item 02 do contrato, com prazo de construção/legalização de 36 meses, de amortização em 24 meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento, para o término da obra. Juros: taxa nominal de 8,0000% e 8,3000% efetiva, ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, aplicáveis na forma do título. Nos termos do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, foi atribuído à fração ideal de terreno que corresponderá a esta futura unidade autônoma, juntamente com as demais o valor de R\$ 27.104.000,00. A devedora apresentou as certidões fiscais exigidas pela Lei 8.212/91. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente, _____ (Marco Aurélio Appolinário)

AV.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 25 de novembro de 2019 - Protocolo 457.647 de 08/11/2019.

Selo Digital: 1125403C3YH000163643DG19F

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.05, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, fica **cancelada a hipoteca** objeto do registro número 03, considerando a quitação da dívida, tão somente com relação à fração ideal desta futura unidade autônoma.

Escrevente, _____ (Anna Victoria Antunes Melo)

R.05 - COMPRA E VENDA

Em 25 de novembro de 2019 - Protocolo 457.647 de 08/11/2019.

Selo Digital: 112540321XW000163644OH199

segue na ficha 03

M. 155.776 - Ap. 36 - Bloco 05 - Fcp 382

M. 155.776 - Ap. 36 - Bloco 05 - Fcp 382

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula
167.687

ficha
03

Pelo instrumento particular número 8.7877.0670344-1, firmado em 30 de setembro de 2019, em São Paulo/SP, nos termos das Leis 4.380/1964, 9.514/1997 e 11.977/2009, alterada pela Lei 12.424/2011 do Programa Minha Casa Minha Vida, a proprietária **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, vendeu a fração ideal que corresponderá a esta futura unidade autônoma pelo preço de R\$ 20.826,54, (sendo que, para efeito de atribuição da acessão, o valor será de R\$ 122.869,60) a **ANTONIO KLEBERSON VIEIRA DE FREITAS**, brasileiro, solteiro, maior, supervisor, inspetor e agente de vendas, RG 40697634-SSP/SP, CPF 362.077.208-81, residente e domiciliado em Itaquaquecetuba/SP, na Rua Marcelino Fernandez, 887, Vila Monte Belo. A vendedora foi representada pela procuradora **CINTIA TELINI STEFANI**, CPF 177.867.358-95. O pagamento deu-se do seguinte modo R\$ 20.927,00 com recursos próprios; R\$ 1.954,78 provenientes da conta vinculada do FGTS; R\$ 9.759,00 valor do desconto do FGTS; R\$ 111.055,36 com recursos do financiamento. Valor Venal (proporcional): R\$ 6964,72

Escrevente, _____ (Anna Victoria Antunes Melo)

R.06 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 25 de novembro de 2019 - Protocolo 457.647 de 08/11/2019.

Selo Digital: P12540321GG000163645AM19P

Pelo instrumento particular mencionado no R.05, o proprietário **ANTONIO KLEBERSON VIEIRA DE FREITAS**, já qualificado, alienou fiduciariamente a fração ideal correspondente a futura unidade autônoma aqui mencionada, na forma do artigo 22, da Lei 9.514/97, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, para garantia da dívida de R\$ 111.055,36, (valor da transação R\$ 143.696,14, sendo R\$ 20.927,00 com recursos próprios, R\$ 1.954,78 referente a conta vinculada do FGTS, R\$ 9.759,00 concedido pelo FGTS em forma de desconto, e R\$ 111.055,36 com recursos do financiamento), que será paga no prazo de 360 meses em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Price, vencendo-se a primeira

segue no verso

.onr

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

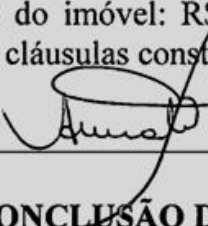
CNM: 112540.2.0167687-98

matrícula
167.687

ficha
03

verso

em 05/11/2019. Juros: taxa nominal de 5,00% ao ano e efetiva de 5,1161% ao ano, sendo de R\$ 616,48 o valor do encargo inicial. Origem dos recursos: FGTS. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 152.500,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente,  (Anna Victoria Antunes Melo)

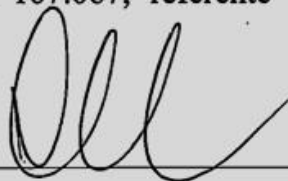
AV.07 / 167.687 - CONCLUSÃO DA OBRA

Em 20 de agosto de 2021 - Protocolo 487.741 de 21/07/2021, reingresso em 06/08/2021.

Selo Digital: 112540331EH000412247PY21E

À vista da averbação número 19, da Matrícula 155.776, é feita a presente para constar que **foi concluída** a edificação do empreendimento "**JARDINS DE GUARULHOS**", situado na Avenida José Brumatti, 2.856, estando a instituição e especificação registrada sob número 20, da referida matrícula e a convenção do condomínio registrada sob número 4.520, no Livro 3 de Registro Auxiliar. Nos termos do item 223, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, a presente ficha complementar é transformada na Matrícula 167.687, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente
Carlos Alexandre Gonçalves Piza



R.08 / 167.687 - ATRIBUIÇÃO

Em 20 de agosto de 2021 - Protocolo 487.741 de 21/07/2021, reingresso em 06/08/2021.

Selo Digital: 112540321PS000412249MV21N

Pelo requerimento datado de 18 de julho de 2021, firmado em São Paulo/SP, a unidade autônoma a que se refere esta matrícula, em razão da instituição e especificação do condomínio registrada sob número 20, na Matrícula 155.776,

continua na ficha 04

M. 155.776 - Ap. 36 - Bloco 05 - Fcp 382



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 112540.2.0167687-98

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254.000

matricula
167.687

ficha
04

foi atribuída ao devedor fiduciante **ANTONIO KLEBERSON VIEIRA DE FREITAS**, já qualificado, pelo valor de R\$ 122.869,60, com a propriedade resolúvel transferida à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, NIRE 53.5.0000038-1, já qualificada.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

AV.09 / 167.687 - PENHORA

Em 06 de fevereiro de 2025 - Protocolo 553.797 de 10/10/2024.

Selo Digital: 112540331DH000925001DT254

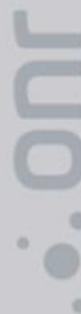
Nos termos da certidão eletrônica datada de 09 de outubro de 2024, relativa ao auto ou termo da penhora de 21/08/2024, nos autos da Execução Civil 1012209-54.2024.8.26.0224, da 2ª Vara Cível desta Comarca, movida por **JARDINS DE GUARULHOS**, CNPJ 44.028.582/0001-90, em face do devedor fiduciante **ANTONIO KLEBERSON VIEIRA DE FREITAS**, CPF 362.077.208-81, foi penhorado o direito de devedor fiduciante, para garantir a execução no valor de R\$ 3.299,65, sendo nomeado depositário o executado.

Escrevente

Ricardo Tsuyoshi Hayasida

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALER COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,52

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



V

7 – METODOLOGIA EMPREGADA: *O critério técnico que sustentou a determinação de valor e correspondente mensuração dos elementos patrimoniais envolvidos no presente Parecer, foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que convalida o valor estabelecido mesmo ausente vistoria “in loco”, tal como o caso. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado quando se dispõe de dados amostrais que permitam a formação de um modelo com tratamento inferencial estatístico, razão pela qual é o método mais representativo do comportamento de mercado.*

8 – CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL: *O imóvel objeto da avaliação refere-se a um apartamento com boas dimensões e excelente localização para a região em que se situa, e está servido de todos os serviços públicos, sendo a região com favoráveis condições de habitação, ocupada de forma mista, tanto residencial como comercial. Além disso, constata-se também que o bem avaliado, por seu porte e potencial de aproveitamento, bem como pelo porte de construção, apresenta liquidez média, e possui capacidade física e econômica de potencial geração de receitas e de garantias e resultados para o mercado em caráter de investimento.*

9 – OBTENÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (V_u) DO IMÓVEL: *Para a obtenção do valor unitário básico de metro quadrado de área útil do imóvel, será adotado o Método Comparativo Direto, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata, através da comparação direta com dados de elementos assemelhados. A Pesquisa de Dados é a principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e a compilação de dados amostrais.*

O planejamento da pesquisa estabelece:

- *A abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação.*
- *A caracterização e delimitação da região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhante.*
- *A obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.*

Serão considerados semelhantes elementos que estejam na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando; e, sempre que possível, tenham dimensões compatíveis, número compatível de dependências, entre outros.

10 – ELEMENTOS COMPARATIVOS COLETADOS: E¹ – E² – E³ – E⁴

chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anuncie

Favorites

Entrar



Home > Brasil > SP > Guarulhos > Jardim IV Centenário > Avenida José Brumatti

Venda

R\$ 240.000

Ver parcelas

Condomínio R\$ 340/mês • IPTU R\$ 6

Avenida José Brumatti, 2856, Jardim IV Centenári...

Área útil

44m²

Área total

44m²

Quartos

2

Banheiros

1

Garagens

1

Apartamento a venda | Excelente Oportunidade.
Condomínio Jardins de Guarulhos

$E^1 \rightarrow VU = R\$ 5.454,55 / m^2$

 Apartamento 2 Quartos no Lavras - Condomínio Jardins de Guarulhos! 🌿🌟 - Ref: 154

Avenida José Brumatti, 2856 - Jardim IV Centenário - Guarulhos/SP

R\$235.000,00/VENDA



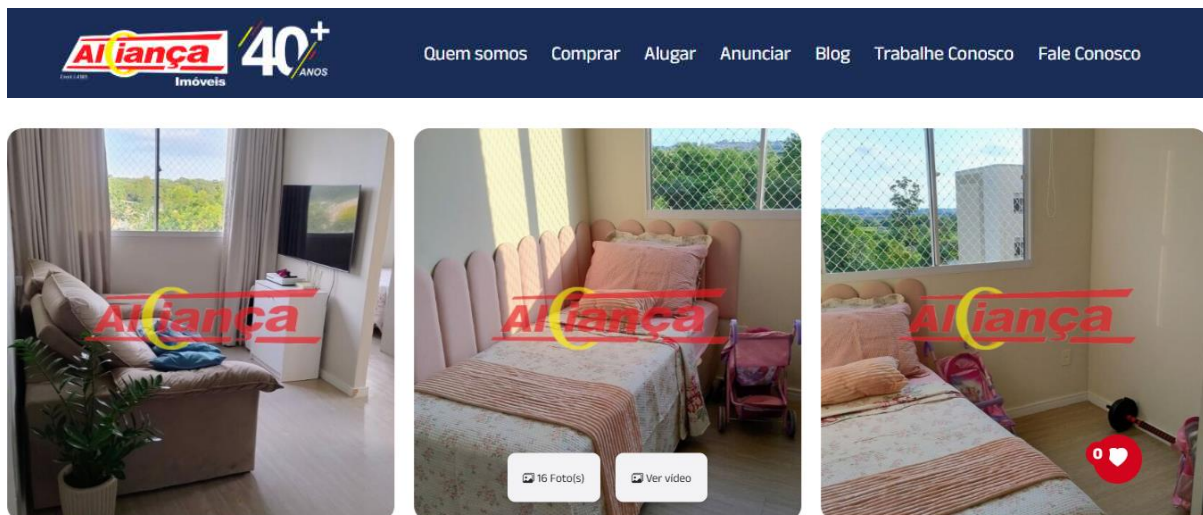
Cômodos

✓ 1 Vaga ✓ 1 Escritório ✓ 2 Dormitórios ✓ 1 Cozinha ✓ 1 Banheiro ✓ 1 Sala de jantar
✓ 1 Sala de estar ✓ 1 Área de serviço

Áreas

✓ Área Construída: 43m² ✓ Área Privativa: 43m²

$E^2 \rightarrow VU = R\$ 5.465,12 / m^2$



Apartamento Guarulhos Jardim Iv Centenário LINDO APARTAMENTO COM 2 QUARTOS 1 VAGA A VENDA, 42M² - LAVRAS - GUARULHOS/SP....

42 m² 2 Quarto(s) 1 Banheiro(s) 1 Vagas(s) 1 Sala(s)

Venda **R\$ 270.000,00**

Condomínio R\$ 338,00

IPTU -

$$E^3 \rightarrow VU = R\$ 6.428,57 / m^2$$

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Anunciar

Criar conta Entrar

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarulhos / Lavras / Avenida José Brumatti

Valores

Venda **R\$ 260.000** Condomínio R\$ 350/mês IPTU Isento

Características

40 m² 2 quartos 1 banheiro

✓ Churrasqueira Academia Espaço gourmet

Localização

Avenida José Brumatti, 2856 - Lavras, Guarulhos - SP

Aliança A. 4.6/5 (11 classificações) 5.252 imóveis cadastrados

$$E^4 \rightarrow VU = R\$ 6.500,00 / m^2$$

11 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES:

EXEMPLAR Nº	PREÇO UNITÁRIO M²
E¹	5.454,55
E²	5.465,12
E³	6.428,57
E⁴	6.500,00
MÉDIA ARITMÉTICA = 5.962,06	
Vu = R\$ 5.962,06/m² - OUTUBRO / 2025	

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área útil de: $VU = R\$ 5.962,06 / m^2$

12 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO: *O mercado imobiliário na região onde o imóvel avaliando está situado, e adjacências, acompanhando o comportamento das principais cidades brasileiras, representa uma aplicação de baixo risco e certamente favorece seu potencial de aproveitamento/utilização para interesses financeiros (venda, locação, permuta, etc.).*

Pesquisas recentes sobre ofertas de imóveis assemelhados, sinalizam pela existência de bens em oferta/venda que apresentem simultaneamente dimensões e localização compatíveis e similares com o imóvel avaliando. Esta similaridade certamente é um fator valorizador do bem.

Estima-se que o valor do metro quadrado em que são colocados no mercado ao momento em que são efetivamente negociados ficam entre R\$ 5.454,55 e R\$ 6.500,00/m², representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R\$ 5.962,06.

Conforme os Elementos coletados chegou-se ao resultado final da pesquisa acima mencionada, apurando-se o valor unitário (Vu) básico de metro quadrado de área útil de: $VU = R\$ 5.962,06 / m^2$.

13 – CONCLUSÃO / DATA: *Aos 08 de outubro de 2025, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o apartamento nº 36, 3º andar, Bloco 05, Condomínio Jardins de Guarulhos, localizado na Avenida José Brumatti, 2856, Jardim IV Centenário, Guarulhos, SP, CEP 07161-545, tem boa localização, servido de boa infraestrutura pública, tendo potencial de aproveitamento em uso próprio e para obtenção de renda, sendo por este parecer avaliado em R\$ 239.853,67 (duzentos e trinta e nove mil e oitocentos e cinquenta e três reais e sessenta e sete centavos).*

Resultando no valor arredondado de: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

14 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (OUTUBRO / 2025):

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

R\$ 240.000,00
(duzentos e quarenta mil reais)



PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

CRECI 85768F - CNAI 37378

Avaliações Imobiliárias/Corretor Imobiliário



CRECI 22.327-J

PESQUISA DE DÉBITOS DE NATUREZA FISCAL MUNICIPAL



PREFEITURA DE GUARULHOS Demonstrativo de Débitos

EMIÇÃO: 09/10/2025

Dados Cadastrais

Valores Atualizados até 09/10/2025

Inscrição Imobiliária:	064.22.31.0046.00.000	Inscrição Mobiliária:	Não Estabelecido:	Matricula	Nº Cadastro	7254044
Proprietário	TENDA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A			CPF/CNPJ	09.625.762/0001-58	
Compromissário						
Ramo Atividade	Arquivo morto em 06/06/2025					
Local Imóvel	AVENIDA JOSE BRUMATTI Nº 2856 COND. JARDINS DE GUARULHOS CHACARA DAS LAVRAS CEP 07179-470	Lote	ÁREA B	Quadra	Placa	
Endereço Entrega	RUA ALVARES PENTEADO Nº 61 1 ANDAR CENTRO CEP 01012-001 SAO PAULO SP			Nr SAAE	RGI	

POSIÇÃO ANALÍTICA DE LANÇAMENTOS

Exercício	Tributo	Aviso	Principal	Correção	Multa	Juros	Honorários	Total	Nº Processo Jud. / Ano	Proc./Ano - Vara	Situação
2025	002-IPU	0423256	9.449,88	0,00	0,00	0,00	0,00	9.449,88			Aberto - Normal
Total Geral:			9.449,88	0,00	0,00	0,00	0,00	9.449,88			

Avaliação para comercialização de imóvel

Atendendo à solicitação da parte interessada, declaro ter realizado avaliação para fins de comercialização do imóvel abaixo:

Apartamento nº 36, localizado no 3º andar do **Bloco 5** integrante do empreendimento denominado **Condomínio Jardins de Guarulhos**, situado na Avenida José Brumatti, nº 2.856 – Guarulhos/SP, com área privativa construída de 40,230m², área comum construída de divisão proporcional de 7,898m², área comum descoberta de divisão não proporcional de 6,750m², área comum descoberta de divisão proporcional de 25,557m², perfazendo a área total construída de 48,128m², e a fração ideal de 0,001865 no terreno e demais coisas comuns.

Imóvel devidamente **registrado sob nº 167.687 de matrícula**, junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis, títulos e documentos da Comarca de Guarulhos/SP.

Imagens da Fachada:



Localização:



Matrícula:



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 112540.2.0167687-98

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.154-0

matrícula
167.687

ficha
01

Guarulhos, 21 de maio de 2019.

M. 155.776 - Ap. 36 - Bloco 05 - Fcp 382

IMÓVEL: Apartamento 36, que no projeto aprovado é localizado no 3.º pavimento do **Bloco 05**, integrante do empreendimento "Jardins de Guarulhos", situado na Avenida José Brumatti, Lavras, em Guarulhos/SP, com a área privativa construída de 40,230m², área comum construída de divisão proporcional de 7,898m², área comum descoberta de divisão proporcional de 6,750m², área comum descoberta de divisão proporcional de 25,557m², perfazendo a área total construída de 48,128m² e a fração ideal de 0,001865 no terreno e demais coisas comuns. A utilização da área de estacionamento do condomínio dá-se conforme regulação da convenção condominial.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 064.22.31.0046.00.600 (área maior).

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ/ME 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo-SP, na Rua Álvares Penteado, 61, 1.º andar, Centro.

REGISTRO ANTERIOR: Aquisição pelo R.09 em 04/09/2018 e Incorporação Imobiliária pelo R.10 em 01/01/2018, ambos na Matrícula 155.776. Guarulhos, 21 de maio de 2019.

Selo Digital: 112540311WI000093269SC190

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

AV.01 - ABERTURA DE FICHA COMPLEMENTAR - FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA

Em 21 de maio de 2019 - Protocolo 448.556 de 26/04/2019.

Selo Digital: 112540331YP000093270FB195

A presente ficha complementar, referente a esta futura unidade autônoma, foi aberta no interesse do serviço, nos termos dos itens 226 e seguintes, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, sendo que, até a averbação da construção e registro da

segue no verso



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Estrutural de Imóveis

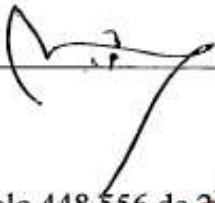
CNM: 112540.2.0167687-98

matrícula
167.687

ficha
01

verso

instituição e especificação do condomínio, a presente refere-se à fração ideal de terreno e aos direitos correspondentes à unidade autônoma em construção especificados na descrição retro.

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

AV.02 - REMISSÃO

Em 21 de maio de 2019 - Protocolo 448.556 de 26/04/2019

Selo Digital: 112540331TQ000093271LD192

A) Conforme a AV.03 da Matrícula 155.776, feita em 13/08/2018, nos termos do requerimento firmado em 04/06/2018, em Guarulhos-SP, no imóvel objeto desta Matrícula consta uma **Área de Reserva Legal** de 4.789,00m².

B) Conforme a AV.04 da Matrícula 155.776, feita em 13/08/2018, nos termos do requerimento firmado em 04/06/2018, em Guarulhos-SP, no imóvel objeto desta Matrícula consta uma **Área de Preservação Permanente - APP** de 2.440,63m².

C) Conforme a AV.11 da Matrícula 155.776, feita em 01/11/2018, o empreendimento "**Jardins de Guarulhos**" foi submetido **Regime de Afetação**, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei 4.591/64, com a redação dada pelo artigo 53 da Lei 10.931/04, por meio dos quais o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora.

D) Conforme o R.13 da Matrícula 155.776, feito em 11/02/2019, pela escritura pública lavrada em 11 de dezembro de 2018, pelo 3º Tabelião de Notas da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, no Livro 1.222, às páginas 69/74, sobre o imóvel objeto desta Matrícula foi instituída em favor

segue na ficha 02

M. 155.776 - Ap. 36 - Bloco 05 - Fcp 382



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 112540.2.0167687-98

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula
167.687

ficha
02

M. 155.776 - Ap. 36 - Bloco 05 - Fcp 382

do SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO - SAAE, uma **Servidão de Passagem de Linhas de Tubulação de Esgoto (non-aedificandi)**, a título gratuito, com uma área de 334,59m².

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

R.03 - HIPOTECA

Em 15 de outubro de 2019 - Protocolo 454.741 de 12/09/2019, reingresso em 09/10/2019.

Selo Digital: 112540321GO000152128TC19S

Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, número 8.7877.0663266-88, firmado em 27 de agosto de 2019, em São Paulo/SP, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 4.380/1964, a proprietária e incorporadora **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, deu em **primeira, única e especial HIPOTECA** as frações ideais do terreno que corresponderão às futuras unidades autônomas do empreendimento denominado "**JARDINS DE GUARULHOS**", quais sejam, **BLOCO 05** (futuras unidades): 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 e **BLOCO 06** (futuras unidades): 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, nas quais se inclui a fração ideal de terreno que corresponderá esta futura unidade autônoma, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em

segue no verso



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 112540.2.0167687-98

matrícula
167.687

ficha
02

verso

Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de **R\$ 19.539,686,73**, decorrente da abertura de crédito para construção das futuras unidades suprarreferidas, que será paga com recursos do próprio devedor ou recursos oriundos da comercialização das unidades, conforme definido no item 02 do contrato, com prazo de construção/legalização de 36 meses, de amortização em 24 meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento, para o término da obra. Juros: taxa nominal de 8,0000% e 8,3000% efetiva, ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, aplicáveis na forma do título. Nos termos do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, foi atribuído à fração ideal de terreno que corresponderá a esta futura unidade autônoma, juntamente com as demais o valor de **R\$ 27.104.000,00**. A devedora apresentou as certidões fiscais exigidas pela Lei 8.212/91. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente, _____ (Marco Aurélio Appolinário)

AV.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 25 de novembro de 2019 - Protocolo 457.647 de 08/11/2019.

Selo Digital: 1125403C3YH000163643DG19F

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.05, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, fica **cancelada a hipoteca** objeto do registro número 03, considerando a quitação da dívida, tão somente com relação à fração ideal desta futura unidade autônoma.

Escrevente, _____ (Anna Victoria Antunes Melo)

R.05 - COMPRA E VENDA

Em 25 de novembro de 2019 - Protocolo 457.647 de 08/11/2019.

Selo Digital: 112540321XW000163644OH199

segue na ficha 03

M. 155.776 - Ap. 36 - Bloco 05 - Fcp 382



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 112540.2.0167687-98

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-6

matrícula

167.687

ficha

03

M. 155.776 - Ap. 36 - Bloco 05 - Fcp 382

Pelo instrumento particular número 8.7877.0670344-1, firmado em 30 de setembro de 2019, em São Paulo/SP, nos termos das Leis 4.380/1964, 9.514/1997 e 11.977/2009, alterada pela Lei 12.424/2011 do Programa Minha Casa Minha Vida, a proprietária **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, vendeu a fração ideal que corresponderá a esta futura unidade autônoma pelo preço de R\$ 20.826,54, (sendo que, para efeito de atribuição da acessão, o valor será de R\$ 122.869,60) a **ANTONIO KLEBERSON VIEIRA DE FREITAS**, brasileiro, solteiro, maior, supervisor, inspetor e agente de vendas, RG 40697634-SSP/SP, CPF 362.077.208-81, residente e domiciliado em Itaquaquecetuba/SP, na Rua Marcelino Fernandez, 887, Vila Monte Belo. A vendedora foi representada pela procuradora **CINTIA TELINI STEFANI**, CPF 177.867.358-95. O pagamento deu-se do seguinte modo: R\$ 20.927,00 com recursos próprios; R\$ 1.954,78 provenientes da conta vinculada do FGTS; R\$ 9.759,00 valor do desconto do FGTS; R\$ 111.055,36 com recursos do financiamento. Valor Venal (proporcional): R\$ 5.964,72.

Escrevente, Anna Victoria Antunes Melo (Anna Victoria Antunes Melo)

R.06 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 25 de novembro de 2019 - Protocolo 457.647 de 08/11/2019.

Selo Digital: 012540321CG000163645AM19P

Pelo instrumento particular mencionado no R.05, o proprietário **ANTONIO KLEBERSON VIEIRA DE FREITAS**, já qualificado, alienou fiduciariamente a fração ideal correspondente a futura unidade autônoma aqui mencionada, na forma do artigo 22, da Lei 9.514/97, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, para garantia da dívida de R\$ 111.055,36, (valor da transação R\$ 143.696,14, sendo R\$ 20.927,00 com recursos próprios, R\$ 1.954,78 referente a conta vinculada do FGTS, R\$ 9.759,00 concedido pelo FGTS em forma de desconto, e R\$ 111.055,36 com recursos do financiamento), que será paga no prazo de 360 meses em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Price, vencendo-se a primeira

segue no verso



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

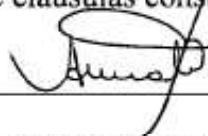
CNM: 112540.2.0167687-98

matrícula
167.687

ficha
03

verso

em 05/11/2019. Juros: taxa nominal de 5,00% ao ano e efetiva de 5,1161% ao ano, sendo de R\$ 616,48 o valor do encargo inicial. Origem dos recursos: FGTS. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 152.500,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente,  (Anna Victoria Antunes Melo)

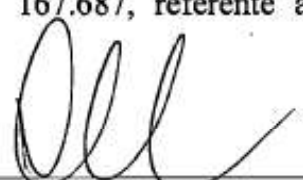
AV.07 / 167.687 - CONCLUSÃO DA OBRA

Em 20 de agosto de 2021 - Protocolo 487.741 de 21/07/2021, reingresso em 06/08/2021.

Selo Digital: 112540331EH000412247PY21E

À vista da averbação número 19, da Matrícula 155.776, é feita a presente para constar que **foi concluída** a edificação do empreendimento "**JARDINS DE GUARULHOS**", situado na Avenida José Brumatti, 2.856, estando a instituição e especificação registrada sob número 20, da referida matrícula e a convenção do condomínio registrada sob número 4.520, no Livro 3 de Registro Auxiliar. Nos termos do item 222, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, a presente ficha complementar é transformada na Matrícula 167.687, referente à unidade autônoma já construída.

Escrevente
Carlos Alexandre Gonçalves Piza



R.08 / 167.687 - ATRIBUIÇÃO

Em 20 de agosto de 2021 - Protocolo 487.741 de 21/07/2021, reingresso em 06/08/2021.

Selo Digital: 112540321PS000412249MV21N

Pelo requerimento datado de 18 de julho de 2021, firmado em São Paulo/SP, a unidade autônoma a que se refere esta matrícula, em razão da instituição e especificação do condomínio registrada sob número 20, na Matrícula 155.776,

continua na ficha 04

M. 155.776 - Ap. 36 - Bloco 05 - Fcp 382



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 112540.2.0167687-98

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

2ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.33.70.1

matrícula

167.687

ficha

04

foi atribuída ao devedor fiduciante **ANTONIO KLEBERSON VIEIRA DE FREITAS**, já qualificado, pelo valor de R\$ 122.869,60, com a propriedade resolúvel transferida à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, NIRE 53.5.0000038-1, já qualificada.

Escrevente
Carlos Alexandre Gonçalves Piza

AV.09 / 167.687 - PENHORA
Em 06 de fevereiro de 2025 - Protocolo 553.797 de 10/10/2024.
Selo Digital: 112540331DH000925001DT254

Nos termos da certidão eletrônica datada de 09 de outubro de 2024, relativa ao auto ou termo da penhora de 21/08/2024, nos autos da Execução Civil 1012209-54.2024.8.26.0224, da 2ª Vara Cível desta Comarca, movida por **JARDINS DE GUARULHOS**, CNPJ 44.028.582/0001-90, em face do devedor fiduciante **ANTONIO KLEBERSON VIEIRA DE FREITAS**, CPF 362.077.208-81, foi penhorado o direito de devedor fiduciante, para garantir a execução no valor de R\$ 3.299,65, sendo nomeado depositário o executado.

Escrevente
Ricardo Tsuyoshi Hayasida

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\$ 235.000,00** (duzentos e trinta e cinco mil reais).

Eu, Gabriela Gotti Morales Baessa, corretora de imóveis, inscrita no CRECI - sob nº 240166, assino e ratifico que este parecer foi elaborado de acordo com o art.3º da Lei 6.530/78.

São Paulo, 10 de Outubro de 2025.

Gabriela Gotti M. Baessa

Gabriela Gotti Morales Baessa

CPF: 469.748.458-47

Creci F - SP - 240166