



**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO DA
COMARCA DE GUARULHOS**

Processo nº 1050932-16.2022.8.26.0224

CONDOMÍNIO PARQUE SANTA CLARA, já qualificado por seus advogados, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, que move em face de **ELIANE JACINTO**, vem, respeitosamente, requerer a juntada de 3 (três) avaliações, realizadas por corretores devidamente habilitados no CRECI.

De sua vez, REQUER a V.Exa. que se digne de intimar a Executada, via imprensa oficial, em se tratando de ré revel, acerca do valor a título de avaliação do bem imóvel penhorado, cujo **valor médio obtido é de R\$ 237.666,00 (duzentos e trinta e sete mil, seiscentos e sessenta e seis reais)**, para os devidos fins de Direito.

Requer, outrossim, o prosseguimento do feito com a alienação judicial do bem imóvel penhorado e **nomeação da Leiloeira Oficial Dora Plat, inscrita na JUCESP sob o n. 744**, devidamente habilitada perante o TJSP junto ao Portal de Auxiliares da Justiça sob o perfil n.º 5608 para condução e realização da Hasta Pública eletrônica do imóvel objeto de penhora nos autos em epígrafe, por intermédio da gestora **ZUK LEILÕES**, com endereço comercial na Rua Minas Gerais, 316 – Cj 62, 6ºandar, Higienópolis, São Paulo/SP e atuação perante a plataforma "www.portalzuk.com.br".



JOSÉ ROBERTO GRAICHE
ADVOCACIA
OAB/SP: 19.608-J

Por oportuno, informa que as datas do leilão eletrônico serão brevemente informadas pela Leiloeira indicada, devendo qualquer intimação ser dirigida ao endereço de e-mail contato@portalzuk.com.br.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 27 de novembro de 2025.

BRUNA DE FREITAS

OAB/SP nº 355.445

Laudo de Avaliação Imobiliária

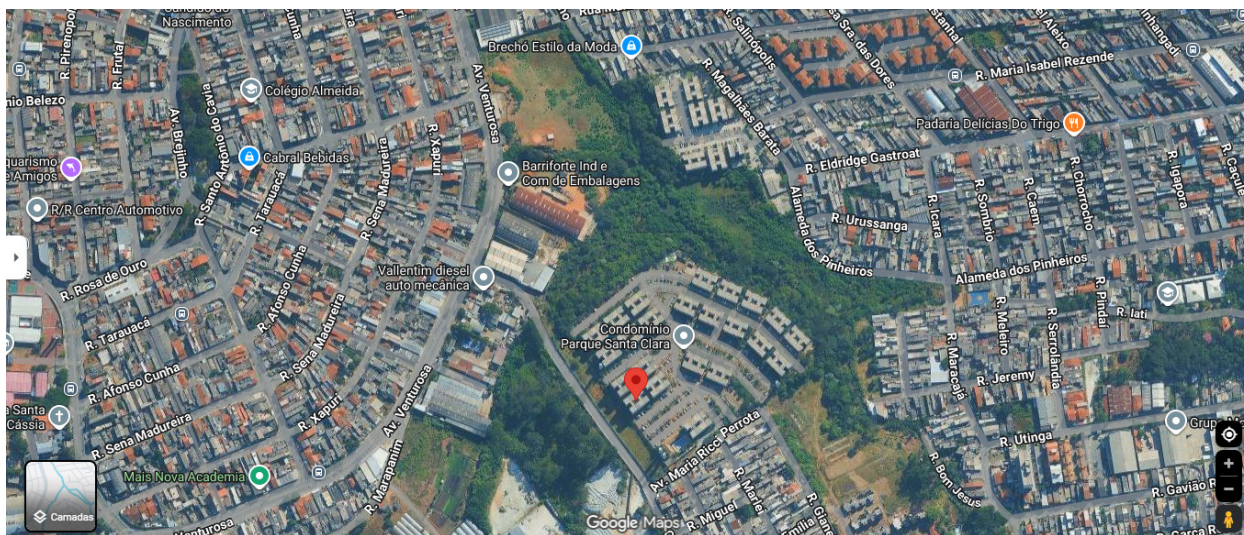
ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI, brasileira, corretora de imóveis, com CRECI nº 303.939-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário de Guarulhos.

PROCESSO

Processo nº: 1050932-16.2022.8.26.0224 7ª Vara Cível do Foro de Guarulhos
Exequente: Condomínio Parque Santa Clara

O IMÓVEL

Um apartamento nº 204, localizado no 1º andar (ou 2º pavimento) do BLOCO 16, do empreendimento denominado “PARQUE SANTA CLARA”, situado a Avenida Maria Ricci Perrota, nº 101, Guarulhos, São Paulo, com área útil de 46,6012mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 119.935 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos.



Vista aérea do local

O imóvel acima mencionado tem matrícula onde constam penhoras e gravames constantes na referida matrícula.

Clicksign 9d881996-8a22-48b9-b348-6940a79f26f4

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

O empreendimento Parque Santa Clara está localizado na Avenida Maria Ricci Perrota, em Guarulhos, região caracterizada predominantemente por uso residencial, com presença de conjuntos habitacionais e empreendimentos de padrão econômico. A área dispõe de boa oferta de comércio e serviços essenciais, como mercados de bairro, farmácias, padarias, escolas e pequenos centros comerciais distribuídos pelo entorno próximo.

A infraestrutura urbana é completa, contando com vias asfaltadas, iluminação pública e acesso a transporte coletivo, o que favorece a mobilidade dos moradores. A Avenida Maria Ricci Perrota possui ligação a importantes corredores viários do município, facilitando o deslocamento para regiões centrais de Guarulhos e também o acesso à Rodovia Presidente Dutra.

O bairro apresenta perfil consolidado, com densidade populacional elevada e presença de equipamentos públicos, como unidades de saúde e áreas de convivência. Trata-se de região de padrão simples a médio, com boa funcionalidade urbana, atendendo adequadamente às necessidades residenciais do público local.

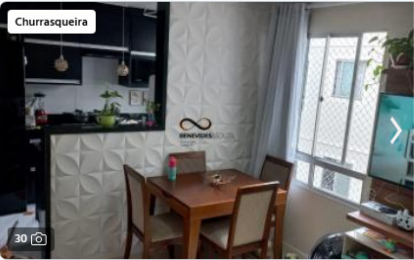
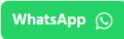
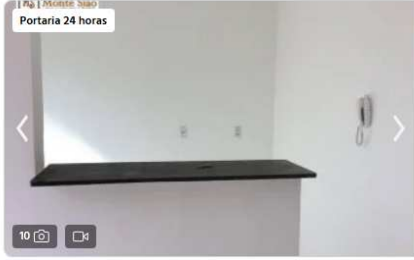
DO PREÇO

Com base nas informações acima mencionadas, adotaremos o seguinte valor:

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R\$238.000,00**

Vale considerar, o valor ajustado poderá sofrer defasagem de 10 % (dez por cento) para mais ou menos, dependendo das características do mercado imobiliário no momento da venda do imóvel.

FONTES E COMPARAÇÃO

	R\$ 230.000 R\$ 234 Condomínio Avenida Maria Ricci Perrota Vila Alzira, Guarulhos 45 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga Apartamento de 45 metros no Condomínio Parque Santa Clara. Localizado em um bairro tranquilo e bem estruturado, este i...  Super destaque   
	R\$ 255.600 Avenida Maria Ricci Perrota 101 Vila Alzira, Guarulhos 47 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga Excelente apartamento com quintal na Vila Alzira. - Excelente localização próximo a supermercados, padarias, pizzarias e b...  Super destaque   
	R\$ 265.000 R\$ 280 Condomínio Avenida Maria Ricci Perrota 101 Vila Alzira, Guarulhos 54 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga Apartamento Garden à venda no condomínio Pq Santa Clara! - 02 dormitórios. - 01 banheiro. - cozinha com armários. - área ... Destaque   

Fonte

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/parque-santa-clara-45-metros-2-dormitorios-1-vaga-de-2998981571.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=2

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-47-m-por-r\\$-3000518705.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Portaria+24+horas&n_pg=1&n_pos=1](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-47-m-por-r$-3000518705.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Portaria+24+horas&n_pg=1&n_pos=1)

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-garden-com-2-dormitorios-a-venda-54-m-3006143378.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=20

Assinado de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

Sem Mais.

Guarulhos, 24 de novembro de 2025

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI
CRECI F: 303.939-F



Processo nº_ 1050932-16.2022.8.26.0224 Laudo Ana Carolina.docx.pdf

Documento número #9d881996-8a22-48b9-b348-6940a79f26f4

Hash do documento original (SHA256): 167e5ffb3853a9d5f47e417a45bde7acbf8d87c54acb1179a16632370110a67e

Assinaturas **Ana Carolina Moura Dellaretti**

CPF: 367.291.068-67

Assinou como corretor de imóveis em 25 nov 2025 às 09:57:26


Ana Carolina Moura Dellaretti**Log**

- 25 nov 2025, 09:36:25 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 9d881996-8a22-48b9-b348-6940a79f26f4. Data limite para assinatura do documento: 25 de dezembro de 2025 (09:36). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 25 nov 2025, 09:36:43 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: acarolina@creci.org.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ana Carolina Moura Dellaretti e CPF 367.291.068-67.
- 25 nov 2025, 09:57:26 Ana Carolina Moura Dellaretti assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail acarolina@creci.org.br. CPF informado: 367.291.068-67. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo af7cf8(...), vide anexo manuscript_25 nov 2025, 09-57-17.png. IP: 181.77.210.180. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.84296543963994 e longitude -46.13537158068424. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1347.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 25 nov 2025, 09:57:30 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 9d881996-8a22-48b9-b348-6940a79f26f4.

**Documento assinado com validade jurídica.**Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 9d881996-8a22-48b9-b348-6940a79f26f4, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Ana Carolina Moura Dellaretti

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 25 nov 2025 às 09:57:26

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo af7cf8(...)

A handwritten signature in black ink is written over a light gray rectangular watermark. The watermark contains the Clicksign logo (a stylized 'C' and 'S' inside a circle) and the text "REPRODUÇÃO PROIBIDA" followed by the date and time "25/11/2025 09:57:21".

Ana Carolina Moura Dellaretti
manuscript_25 nov 2025, 09-57-17.png

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 1050932-16.2022.8.26.0224 7ª Vara Cível do Foro de Guarulhos
Exequente: Condomínio Parque Santa Clara

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresento, quanto ao valor de comercialização do seguinte imóvel:

IMÓVEL

Um apartamento nº 204, localizado no 1º andar (ou 2º pavimento) do BLOCO 16, do empreendimento denominado "PARQUE SANTA CLARA", situado a Avenida Maria Ricci Perrota, nº 101, Guarulhos, São Paulo, com área útil de 46,6012mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 119.935 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos.

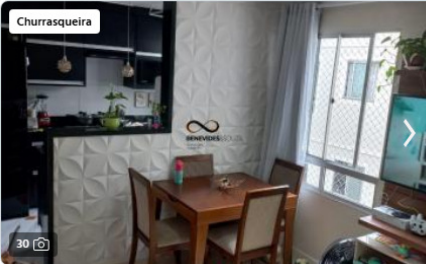
Um apartamento nº 204, localizado no 1º andar (ou 2º pavimento) do BLOCO 16, do empreendimento denominado "PARQUE SANTA CLARA", situado a Avenida Maria Ricci Perrota, nº 101, Guarulhos, São Paulo, com área útil de 46,6012mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 119.935 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos.

Após levantamento de informações com base no estudo do processo e consideração de localização, comparativo de mercado, estudo da região, temos o seguinte:

R\$235.000,00

CONSIDERAÇÕES:

O prazo médio para realização de venda na região pode variar de três a seis meses.

COMPARATIVO:


R\$ 230.000
R\$ 234 Condomínio

Avenida Maria Ricci Perrota
Vila Alzira, Guarulhos

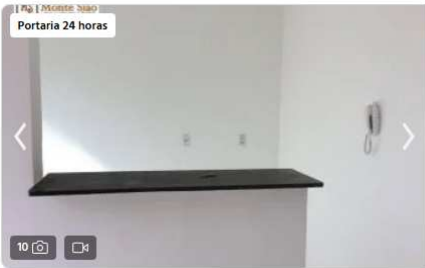
45 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Apartamento de 45 metros no Condomínio Parque Santa Clara. Localizado em um bairro tranquilo e bem estruturado, este i...

Super destaque

WhatsApp Contatar

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/parque-santa-clara-45-metros-2-dormitorios-1-vaga-de-2998981571.html?n_src=Listado&n_exp=personalize_d_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=2



R\$ 255.600

Avenida Maria Ricci Perrota 101
Vila Alzira, Guarulhos

47 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Excelente apartamento com quintal na Vila Alzira. - Excelente localização próximo a supermercados, padarias, pizzarias e b...

Super destaque

WhatsApp Contatar

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorio-s-a-venda-47-m-por-r\\$-3000518705.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Portaria+24+horas&n_pg=1&n_pos=1](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorio-s-a-venda-47-m-por-r$-3000518705.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Portaria+24+horas&n_pg=1&n_pos=1)



R\$ 265.000
R\$ 280 Condomínio

Avenida Maria Ricci Perrota 101
Vila Alzira, Guarulhos

54 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Apartamento Garden á venda no condomínio Pq Santa Clara! - 02 dormitórios. - 01 banheiro. - cozinha com armários. - área ...

Destaque

WhatsApp Contatar

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-garden-com-2-dormitorios-a-venda-54-m-3006143378.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=20

Assina de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

Guarulhos 24 de novembro de 2025

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621



Processo nº_ 1050932-16.2022.8.26.0224 Laudo Cláudio.docx.pdf

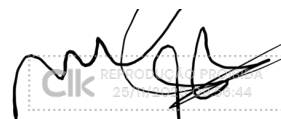
Documento número #2b1b201a-3a92-44c4-aba5-e060f4a3517e

Hash do documento original (SHA256): 84d1ac2cba033fd84d81e8b1712a8da4de7ee99a95a1176338ef0a52eb6cb727

Assinaturas **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 25 nov 2025 às 09:56:52



Cláudio Mariano

Log

- 25 nov 2025, 09:37:38 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 2b1b201a-3a92-44c4-aba5-e060f4a3517e. Data limite para assinatura do documento: 25 de dezembro de 2025 (09:37). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 25 nov 2025, 09:37:56 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 25 de dezembro de 2025 (09:36).
- 25 nov 2025, 09:37:56 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura:
claudio.mariano.corretor@gmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cláudio Mariano.
- 25 nov 2025, 09:56:52 Cláudio Mariano assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail claudio.mariano.corretor@gmail.com. CPF informado: 149.277.398-05. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 39cc52(...), vide anexo manuscript_25 nov 2025, 09-55-16.png. IP: 191.38.5.125. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.7967382 e longitude -46.0045327. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1347.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 25 nov 2025, 09:56:52 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 2b1b201a-3a92-44c4-aba5-e060f4a3517e.

**Documento assinado com validade jurídica.**Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 2b1b201a-3a92-44c4-aba5-e060f4a3517e, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

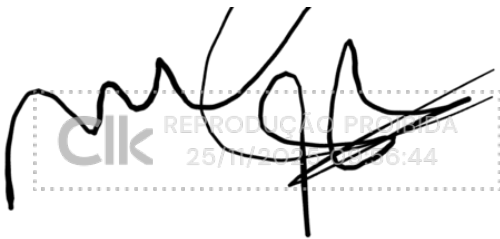
Anexos

Cláudio Mariano

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 25 nov 2025 às 09:56:52

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 39cc52(...)

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular watermark. The watermark contains the Clicksign logo (a stylized 'C' and 'k' with a dot) and the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' and '25/11/2025 09:56:44'.

Cláudio Mariano
manuscript_25 nov 2025, 09-55-16.png



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 1050932-16.2022.8.26.0224 7ª Vara Cível do Foro de Guarulhos
Exequente: Condomínio Parque Santa Clara

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do **seguinte imóvel**:

1) IMÓVEL

Um apartamento nº 204, localizado no 1º andar (ou 2º pavimento) do BLOCO 16, do empreendimento denominado "PARQUE SANTA CLARA", situado a Avenida Maria Ricci Perrota, nº 101, Guarulhos, São Paulo, com área útil de 46,6012mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 119.935 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 119.935 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos, informações extraídas do processo em comento:

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-080 - Fone (11) 2464-0935
Mauricio Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

matrícula: 119.935 fôlha: 01

CARTÃO DO REGISTRO DE INÓVEIS DE GUARULHOS

Destacado Nacional de Serventia - CNS
CNS nº 1.114.911.2.32.10000.371
Guarulhos, 31 de março de 2014

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 204 (em construção), localizado no 1º andar (ou 2º pavimento) do BLOCO 16, do empreendimento denominado "PARQUE SANTA CLARA", situado à Avenida Maria Ricci Perrotta, perímetro urbano deste município, com a área privativa de 43,32m², área comum de 4,2812m², perfazendo a área total de 46,6012m², correspondente-lhe a fração ideal de 0,001073494 no terreno (com 51.953,95m²) e demais coisas comuns do condomínio. Ao referido apartamento cabe o direito ao uso de 01 (uma) vaga descoberta indeterminada, localizada na garagem coletiva (situada no térreo do empreendimento). Ao referido apartamento corresponde, ainda, uma fração equivalente a 43,6260m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará de aprovação), por ser área descoberta. Referido apartamento confronta pela frente (de quem do hall de acesso aos apartamentos caba para a porta do apartamento) com área comum do condomínio (vão de clareira, caixa de escadas e hall de acesso aos apartamentos); pelo lado direito com o apartamento de final '2' e área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos e caixa de escadas); pelo lado esquerdo com o apartamento de final '6'; e nos fundos com área comum do condomínio (onde no terreno situa-se o recuo do bloco 16 em relação à parte da garagem coletiva).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 094.23.46.0354.00.000 – área maior

PROPRIETÁRIA: PARQUE SANTA CLARA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.475.673/0001-09, com sede na Avenida Maria Ricci Perrotta, s/n, Vila Alzira, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.10 (feito em 26/06/2013 - incorporação) na Matrícula nº 28.483, desta Serventia.

Guarulhos, 31 de março de 2014

Substituta do Oficial *Marietana Bispo de Oliveira*

Prentação n.º 283.862, de 20 de março de 2.014.
Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA: Consta no R.13 da matrícula nº 28.483, que o objeto da presente encontra-se hipotecado em favor do BANCO DO BRASIL S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.600/0001-91, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 1, Bloco G, lotes s/n, Brasília-DF.

- continua no verso -

Validade este documento é válida no link a seguir: https://assinador.web.com.org.br/dados/PTKJLWSTSV-VIALHM-07VGA

Nº 212

Documento gerado oficialmente pelo

Oficial de Registro de Imóveis Mauricio Sanchez de Almeida, inscrito no CNPj sob o nº 11.414.911.2.32.10000.371, em 31/03/2014 às 15:35 hrs, no endereço eletrônico: www.sp.gov.br/registro-imoveis

Original

Assinatura eletrônica do Oficial de Registro de Imóveis Mauricio Sanchez de Almeida, inscrita no CNPj sob o nº 11.414.911.2.32.10000.371, em 31/03/2014 às 15:35 hrs, no endereço eletrônico: www.sp.gov.br/registro-imoveis

Página 0001/0001



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP
Rua Dona Clódia de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935
Manoel Sanchez de Almeida - Oficial

matrícula: 115.915 folha: 01 Data: 11/04/2025 22:19:30 (31)

para a garantia da dívida no valor de R\$33.111.916,74, pagável na forma do título.
Guarulhos, 31 de março de 2014.
Substituta do Oficial: *[Assinatura]* Maristela Biago de Oliveira.

Prenotação n. 263.862, de 29 de março de 2014.
Av.2 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Averte-se o cancelamento da hipoteca mencionada na Av.1, à vista da autorização contida na escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 03/01/2014, pelo credor (BANCO DO BRASIL S.A., já qualificado).
Guarulhos, 31 de março de 2014.
Substituta do Oficial: *[Assinatura]* Maristela Biago de Oliveira.

Prenotação n. 263.862, de 29 de março de 2014.
R.3 - **VENDE E COMPRA:** Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (PARQUE SANTA CLARA INCORPORAÇÕES S/A LTDA, já qualificada) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de R\$152.056,73 (cento e cinquenta e dois mil, cinquenta e sete reais e setenta e três centavos) para ELIANE JACINTO, brasileira, separada, auxiliar de laboratório, RG. n. 205171593-SSP/SP, CPF/MF. n. 248.015.920-05, residente na Rua Francisco Foch, apto 11A, bloco 10, Jardim Tranquilidade, nesta Cidade. Do preço acima, a quantia de R\$19.210,75 foi paga mediante saque do FGTS da adquirente.
Guarulhos, 31 de março de 2014.
Substituta do Oficial: *[Assinatura]* Maristela Biago de Oliveira.

Prenotação n. 263.862, de 29 de março de 2014.
R.4 - **ALIEÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (ELIANE JACINTO, já qualificada) **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (em conformidade com a Lei Federal n. 9.514/97), (pelo SFH) em favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, já qualificado, para garantia da dívida no valor de R\$103.875,97 (cento e três mil, oitocentos e setenta e cinco reais e noventa e sete centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$281,33 vencendo-se a primeira em 21/05/2015, com taxa de juros nominal de 4,5% a.a., e efetiva de 4,584% a.a., calculadas pelo Sistema Francês de Amortização Tabela Price, contido de título outras cláusulas e condições. O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 8.114/1997 foi R\$156.000,00.
Guarulhos, 31 de março de 2014.
Substituta do Oficial: *[Assinatura]* Maristela Biago de Oliveira.

[Assinatura] Maristela Biago de Oliveira.

continua na folha 02

504856551551

Validade este documento eletrônico no site a seguir: <https://assinador-web.com.org/br/docs/PT/CL/WEB/PT/VAL/MO/7070A>

Documento gerado oficialmente pelo sistema digital do Poder Judiciário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANOEL SANCHEZ DE ALMEIDA, assinado em 11/04/2025 às 22:19:30 em <https://www.ridigital.org.br>. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1050932-16.2022.8.26.0224 e código 1JdQj0FZ.

Página 6962/6969



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Clódia de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-050 - Fone (11) 2464-0935

Manoel Soares de Almeida - Oficial

Av. 219

50485655515551

Valde este documento e-lavado no site a seguir: <https://www.sistemaonline.org.br/area/OT/LI/MS/SP/REGIM/COM/705A>

LIVRO Nº 2-REGISTRO

SERIAL

Matrícula 119.935

Folha 02

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

Registro Nacional de Serventia - CNS

(CNS: 111494.2.01/19035-01)

Guarulhos, 18 de dezembro de 2015

Prezatação nº 287.164, de 09 de dezembro de 2.015.

Av.5 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO Tanto em vista a averbação da construção do empreendimento, objeto da Av.10 da matrícula nº 28.463, e a instituição do enderminio, objeto do R.17 da matrícula nº 28.463, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 119.935, do empreendimento denominado "PARQUE SANTA CLARA", referindo-se ao apartamento nº 204 do Bloco 16, já concluído, pertencente ao respectivo prédio o nº 191 da Avenida Maria Ricci Perreia.

Guarulhos, 18 de dezembro de 2015.

Substituto do Oficial: Mariceina Elago de Oliveira.

Prezatação nº 428.392, de 16 de abril de 2025.

Av.6 - PENHORA - DIREITOS Consiste da certidão emitida em 15/04/2025, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca (processo nº 1050932-16.2022.8.26.0224) recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo nº PH000094453, em conformidade com o disposto no art. 637 do atual CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extrata dos autos do Execução Cível, movida pelo CONDOMÍNIO PARQUE SANTA CLARA, CNPJ/MF 22.778.951/0001-29, em face da proprietária locuente (ELIANE JACINTO, já qualificada), que foram **PENHORADOS os direitos** reais de aquisição (art.1.368-8 do Código Civil) que a associada (ELIANE JACINTO, já qualificada), possui sobre o imóvel em decorrência dos Rn.3 e 4, ou seja, os direitos derivados da propriedade fiduciária, para garantia da execução cujo valor é R\$11.815,78 (onze mil, oitocentos e quinze reais e setenta e oito centavos). Consiste do título que a executada (ELIANE JACINTO, já qualificada) foi nomeada depositista.

Selo digital: 111494321000000011092262

Guarulhos, 05 de maio de 2025.

Substituto do Oficial: Raul Lima de Almeida Junior.

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

00

Documento gerado oficialmente pelo sistema de registro de imóveis digitalizado em 15/04/2025 às 15:39:16, sob o número WGRU25706888450 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1050932-16.2022.8.26.0224 e código 50485655515551



50485655515551

Validar este documento eletronicamente no site a seguir: <https://www.treasury.gov.br/portal/validacao.aspx?protocolo=50485655515551>

Treasury
do Brasil

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Clinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-000 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanchez de Almeida - Oficial

CERTIFICADO Nº 3006 P8 que a presente foi extraída em inteiro teor, nos termos do artigo 146, § 1º da Lei 6.015/1973 sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil nos termos da Medida Provisória n. 2.280-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservado em meio eletrônico. A presente refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Guarulhos-SP, 05 de maio de 2023.** (Manuel Sanchez de Almeida-Oficial).

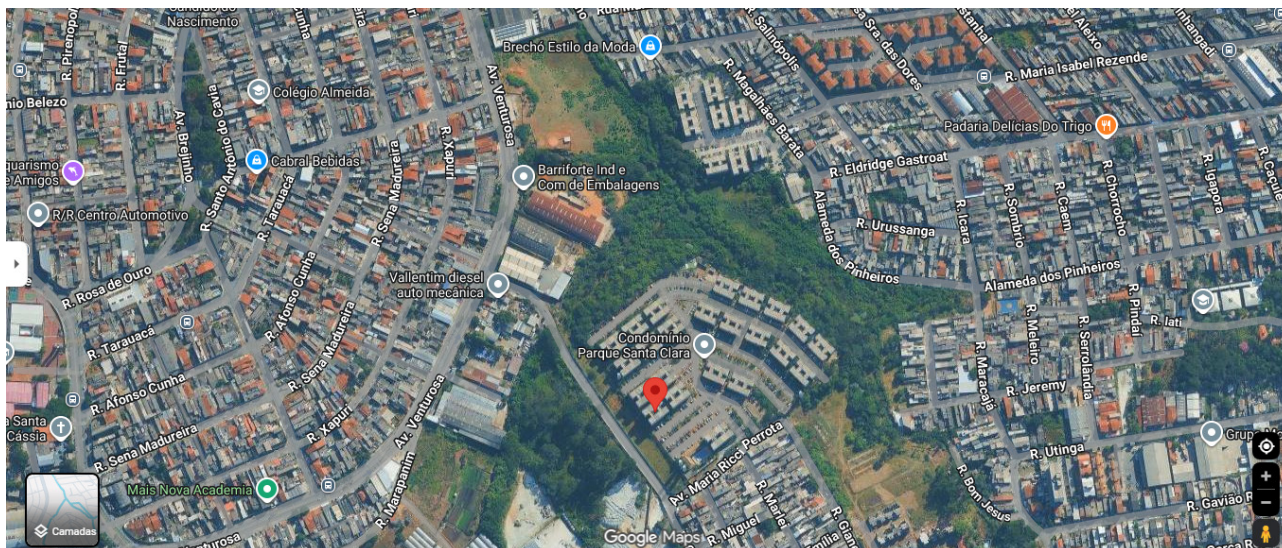
OBSERVAÇÃO

Os imóveis localizados no município de Guarulhos, antes de emancipação da Comarca, integravam as seguintes circunscrições imobiliárias da Comarca de São Paulo: A) 3ª Circunscrição imobiliária no período de 24/12/1913 a 08/12/1915 e de 26/12/1927 a 14/05/1939; B) 3ª Circunscrição imobiliária, no período de 09/12/1925 a 25/12/1927; C) 7ª Circunscrição imobiliária, no período de 05/05/1939 a 06/10/1939, e, D) 12ª Circunscrição imobiliária, no período de 07/10/1939 a 02/03/1950.

As atualizações R\$ 44,00
As Emendas R\$ 22,00
As 1ªs e 2ªs R\$ 8,40
As 3ªs R\$ 8,00
As 4ªs R\$ 5,00
As 5ªs R\$ 5,00
As 6ªs R\$ 5,00
As 7ªs R\$ 5,00
As 8ªs R\$ 5,00
As 9ªs R\$ 5,00
As 10ªs R\$ 5,00
As 11ªs R\$ 5,00
As 12ªs R\$ 5,00
As 13ªs R\$ 5,00
As 14ªs R\$ 5,00
As 15ªs R\$ 5,00
As 16ªs R\$ 5,00
As 17ªs R\$ 5,00
As 18ªs R\$ 5,00
As 19ªs R\$ 5,00
As 20ªs R\$ 5,00
As 21ªs R\$ 5,00
As 22ªs R\$ 5,00
As 23ªs R\$ 5,00
As 24ªs R\$ 5,00
As 25ªs R\$ 5,00
As 26ªs R\$ 5,00
As 27ªs R\$ 5,00
As 28ªs R\$ 5,00
As 29ªs R\$ 5,00
As 30ªs R\$ 5,00
As 31ªs R\$ 5,00
As 32ªs R\$ 5,00
As 33ªs R\$ 5,00
As 34ªs R\$ 5,00
As 35ªs R\$ 5,00
As 36ªs R\$ 5,00
As 37ªs R\$ 5,00
As 38ªs R\$ 5,00
As 39ªs R\$ 5,00
As 40ªs R\$ 5,00
As 41ªs R\$ 5,00
As 42ªs R\$ 5,00
As 43ªs R\$ 5,00
As 44ªs R\$ 5,00
As 45ªs R\$ 5,00
As 46ªs R\$ 5,00
As 47ªs R\$ 5,00
As 48ªs R\$ 5,00
As 49ªs R\$ 5,00
As 50ªs R\$ 5,00
As 51ªs R\$ 5,00
As 52ªs R\$ 5,00
As 53ªs R\$ 5,00
As 54ªs R\$ 5,00
As 55ªs R\$ 5,00
As 56ªs R\$ 5,00
As 57ªs R\$ 5,00
As 58ªs R\$ 5,00
As 59ªs R\$ 5,00
As 60ªs R\$ 5,00
As 61ªs R\$ 5,00
As 62ªs R\$ 5,00
As 63ªs R\$ 5,00
As 64ªs R\$ 5,00
As 65ªs R\$ 5,00
As 66ªs R\$ 5,00
As 67ªs R\$ 5,00
As 68ªs R\$ 5,00
As 69ªs R\$ 5,00
As 70ªs R\$ 5,00
As 71ªs R\$ 5,00
As 72ªs R\$ 5,00
As 73ªs R\$ 5,00
As 74ªs R\$ 5,00
As 75ªs R\$ 5,00
As 76ªs R\$ 5,00
As 77ªs R\$ 5,00
As 78ªs R\$ 5,00
As 79ªs R\$ 5,00
As 80ªs R\$ 5,00
As 81ªs R\$ 5,00
As 82ªs R\$ 5,00
As 83ªs R\$ 5,00
As 84ªs R\$ 5,00
As 85ªs R\$ 5,00
As 86ªs R\$ 5,00
As 87ªs R\$ 5,00
As 88ªs R\$ 5,00
As 89ªs R\$ 5,00
As 90ªs R\$ 5,00
As 91ªs R\$ 5,00
As 92ªs R\$ 5,00
As 93ªs R\$ 5,00
As 94ªs R\$ 5,00
As 95ªs R\$ 5,00
As 96ªs R\$ 5,00
As 97ªs R\$ 5,00
As 98ªs R\$ 5,00
As 99ªs R\$ 5,00
As 100ªs R\$ 5,00
As 101ªs R\$ 5,00
As 102ªs R\$ 5,00
As 103ªs R\$ 5,00
As 104ªs R\$ 5,00
As 105ªs R\$ 5,00
As 106ªs R\$ 5,00
As 107ªs R\$ 5,00
As 108ªs R\$ 5,00
As 109ªs R\$ 5,00
As 110ªs R\$ 5,00
As 111ªs R\$ 5,00
As 112ªs R\$ 5,00
As 113ªs R\$ 5,00
As 114ªs R\$ 5,00
As 115ªs R\$ 5,00
As 116ªs R\$ 5,00
As 117ªs R\$ 5,00
As 118ªs R\$ 5,00
As 119ªs R\$ 5,00
As 120ªs R\$ 5,00
As 121ªs R\$ 5,00
As 122ªs R\$ 5,00
As 123ªs R\$ 5,00
As 124ªs R\$ 5,00
As 125ªs R\$ 5,00
As 126ªs R\$ 5,00
As 127ªs R\$ 5,00
As 128ªs R\$ 5,00
As 129ªs R\$ 5,00
As 130ªs R\$ 5,00
As 131ªs R\$ 5,00
As 132ªs R\$ 5,00
As 133ªs R\$ 5,00
As 134ªs R\$ 5,00
As 135ªs R\$ 5,00
As 136ªs R\$ 5,00
As 137ªs R\$ 5,00
As 138ªs R\$ 5,00
As 139ªs R\$ 5,00
As 140ªs R\$ 5,00
As 141ªs R\$ 5,00
As 142ªs R\$ 5,00
As 143ªs R\$ 5,00
As 144ªs R\$ 5,00
As 145ªs R\$ 5,00
As 146ªs R\$ 5,00
As 147ªs R\$ 5,00
As 148ªs R\$ 5,00
As 149ªs R\$ 5,00
As 150ªs R\$ 5,00
As 151ªs R\$ 5,00
As 152ªs R\$ 5,00
As 153ªs R\$ 5,00
As 154ªs R\$ 5,00
As 155ªs R\$ 5,00
As 156ªs R\$ 5,00
As 157ªs R\$ 5,00
As 158ªs R\$ 5,00
As 159ªs R\$ 5,00
As 160ªs R\$ 5,00
As 161ªs R\$ 5,00
As 162ªs R\$ 5,00
As 163ªs R\$ 5,00
As 164ªs R\$ 5,00
As 165ªs R\$ 5,00
As 166ªs R\$ 5,00
As 167ªs R\$ 5,00
As 168ªs R\$ 5,00
As 169ªs R\$ 5,00
As 170ªs R\$ 5,00
As 171ªs R\$ 5,00
As 172ªs R\$ 5,00
As 173ªs R\$ 5,00
As 174ªs R\$ 5,00
As 175ªs R\$ 5,00
As 176ªs R\$ 5,00
As 177ªs R\$ 5,00
As 178ªs R\$ 5,00
As 179ªs R\$ 5,00
As 180ªs R\$ 5,00
As 181ªs R\$ 5,00
As 182ªs R\$ 5,00
As 183ªs R\$ 5,00
As 184ªs R\$ 5,00
As 185ªs R\$ 5,00
As 186ªs R\$ 5,00
As 187ªs R\$ 5,00
As 188ªs R\$ 5,00
As 189ªs R\$ 5,00
As 190ªs R\$ 5,00
As 191ªs R\$ 5,00
As 192ªs R\$ 5,00
As 193ªs R\$ 5,0



2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



Vista aérea do local



Vista fachada (estimada pelo endereço do imóvel)



3) COMPARATIVO DE MERCADO:

R\$ 230.000

R\$ 234 Condomínio

Avenida Maria Ricci Perrota
Vila Alzira, Guarulhos

45 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Apartamento de 45 metros no Condomínio Parque Santa Clara. Localizado em um bairro tranquilo e bem estruturado, este i...

Super destaque

WhatsApp Contatar

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/parque-santa-clara-45-metros-2-dormitorios-1-vaga-de-2998981571.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=2

R\$ 255.600

Avenida Maria Ricci Perrota 101
Vila Alzira, Guarulhos

47 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Excelente apartamento com quintal na Vila Alzira. - Excelente localização próximo a supermercados, padarias, pizzarias e b...

Super destaque

WhatsApp Contatar

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-47-m-por-r\\$-3000518705.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Portaria+24+horas&n_pg=1&n_pos=1](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-47-m-por-r$-3000518705.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Portaria+24+horas&n_pg=1&n_pos=1)

R\$ 265.000

R\$ 280 Condomínio

Avenida Maria Ricci Perrota 101
Vila Alzira, Guarulhos

54 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Apartamento Garden á venda no condomínio Pq Santa Clara! - 02 dormitórios. - 01 banheiro. - cozinha com armários. - área ...

Destaque

WhatsApp Contatar

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-garden-com-2-dormitorio-s-a-venda-54-m-3006143378.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=20



4) VALOR MÉDIO DE MERCADO

Com base nas informações dos imóveis disponíveis à venda e anúncios de imóveis similares, o valor médio de mercado com características semelhantes na região é de aproximadamente **R\$240.000,00**

5) CONSIDERAÇÕES:

Uma vez que não fora possível visitar o imóvel "in loco" utilizamos o método comparativo para referida avaliação, tendo como base a metodologia de comparação de preço de mercado como critério principal de avaliação.

6) AVALIADOR:

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos
Profissional com mais de 20 anos em experiência no mercado imobiliário, atuando no 4º Tabelião de Notas de Osasco como escrevente notarial; após estágio na massa falida do Banco Santos; passando pelo Banco Bradesco departamento do patrimônio, saindo então para Fundar a BMTP Invest Negócios Imobiliários, em 2021, imobiliária e assessoria que visa atender de forma exclusiva seus clientes em todo o ciclo de venda do imóvel.

FORMAÇÕES

DIREITO (Unip)
Gestão Comercial (Anhembi Morumbi)
PDD Programa de Desenvolvimento de Dirigentes (Fundação Don Cabral)
Formação G4 Sales
Formação G4 CX
CRECI-SP 240.142

Guarulhos 24 de novembro de 2025

Assina de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos
Assinado eletronicamente

Processo nº_ 1050932-16.2022.8.26.0224 Laudo BM.docx.pdf

Documento número #7cabf570-ca84-41bd-a280-ed2ddc1fb7e5

Hash do documento original (SHA256): 74a99070c795b6c6287a8292d17f07cb830f8bf7a1ade77da84d750c1e642284

Assinaturas **Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos**

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 25 nov 2025 às 16:23:12



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 25 nov 2025, 09:36:53 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 7cabf570-ca84-41bd-a280-ed2ddc1fb7e5. Data limite para assinatura do documento: 25 de dezembro de 2025 (09:36). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 25 nov 2025, 09:37:09 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 25 de dezembro de 2025 (09:36).
- 25 nov 2025, 09:37:09 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura:
bruno@bmtip.com.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via WhatsApp; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos e CPF 372.705.478-66.
- 25 nov 2025, 16:23:12 Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via WhatsApp *****7742, com hash prefixo 007b43(...). CPF informado: 372.705.478-66. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5072d9(...), vide anexo manuscript_07 abr 2025, 13-43-14.png. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8256128 e longitude -46.1406208. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1348.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 25 nov 2025, 16:23:16 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 7cabf570-ca84-41bd-a280-ed2ddc1fb7e5.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 7cabf570-ca84-41bd-a280-ed2ddc1fb7e5, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 25 nov 2025 às 16:23:12

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5072d9(...)

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

manuscript_07 abr 2025, 13-43-14.png