



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0000385-23.2021.8.26.0224 2ª Vara Cível do Foro de Guarulhos
Exequente: Associação dos Moradores do Residencial Vila Rica

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

O imóvel objeto desta análise consiste na unidade residencial identificada sob o nº 166, integrante do condomínio descrito na matrícula apresentada. Trata-se de uma casa situada em via interna do empreendimento, situado na Av. José Miguel Ackel, 2252 - Jardim Guilhermino, Guarulhos, São Paulo, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 81.199 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 81.199 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos, informações extraídas do processo em comento:



LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

matrícula

ficha

81.199

01

Guarulhos, 14 de setembro de 2006

IMÓVEL:- TERRENO situado no Sítio São Miguel e Moinho, também conhecido por Jardim Bela Vista, **BAIRRO DE SÃO MIGUEL**, perímetro urbano, com a área de **103.520,47m²**, com a seguinte descrição: tem início no ponto A, localizado num mourão cravado na esquina formada pela Avenida José Miguel Ackel e Rua Guarani; daí, segue por uma cerca de arame junto ao alinhamento da rua Guarani com o azimute $251^{\circ}03'52''$ e distância de 53,82m até o ponto B, localizado junto a faixa de servidão do oleoduto Petrobrás – Petróleo Brasileiro S/A.; daí, com azimute $251^{\circ}03'52''$ e distância de 42,31m até o ponto C, localizado no outro extremo da lateral da faixa de servidão do oleoduto da Petrobrás – Petróleo Brasileiro S/A.; daí segue numa reta por uma cerca de arame acompanhando o alinhamento da rua Guarani com o azimute de $251^{\circ}03'52''$ e distância de 259,88m até o ponto D, localizado num mourão cravado na esquina formada pela Rua Guarani e Rua Guaraniáçu, daí segue à direita por uma cerca de arame acompanhando o alinhamento sinuoso da rua Guaraniáçu, na distância de 224,60m até o ponto E, localizado num mourão cravado junto à propriedade do Espólio de Joaquim Duarte, que também denomina Jardim Centenário; daí, segue à direita por uma cerca de arame com o azimute $9^{\circ}30'42''$ e distância de 50,00m até o ponto F, localizado junto a lateral da faixa de servidão da Petrobrás – Petróleo Brasileiro S/A.; daí segue com o azimute de $9^{\circ}30'42''$ e distância de 21,30m até o ponto G, localizado no outro lado extremo da lateral da faixa do oleoduto da Petrobrás – Petróleo Brasileiro S/A.; daí segue por uma cerca de arame numa reta, com o azimute de $9^{\circ}30'42''$ e distância de 121,20m, ainda confrontando com a propriedade do Espólio de Joaquim Duarte, até o ponto H, localizado junto a lateral da faixa de servidão as linhas de transmissão da Eletropaulo – Eletricidade de São Paulo S/A.; daí, segue com o azimute de $9^{\circ}30'42''$ e distância de 16,00, até o ponto I, localizado num mourão no outro extremo da faixa de servidão da linha de transmissão da Eletropaulo – Eletricidade de São Paulo S/A. e onde se inicia a propriedade de Fausto Borges Barcellos e o Espólio de Joaquim Duarte, que também denomina Jardim Centenário; daí segue à direita por uma cerca de arame numa reta, com o azimute $101^{\circ}18'12''$ e distância de 442,05m até o ponto J, localizado num mourão cravado junto ao alinhamento da Avenida José Miguel Ackel e divisa da faixa de servidão da linha de transmissão da Eletropaulo – Eletricidade de São Paulo S/A.; daí segue à direita por uma cerca de arame com o azimute $171^{\circ}30'00''$ e distância de 17,00m até o ponto K, localizado no outro extremo da faixa de servidão da linha de transmissão da Eletropaulo – Eletricidade de São Paulo S/A.; daí, deflete à direita e segue com o azimute $263^{\circ}46'58''$ e distância de 88,52m até o ponto L, localizado junto a faixa de servidão da linha de transmissão da Eletropaulo – Eletricidade de São Paulo S/A. confrontando com a área da subestação da Eletropaulo – Eletricidade de São Paulo; segue à esquerda com azimute $6^{\circ}09'08''$ e distância de 51,09m até o ponto M, segue à esquerda com o azimute $83^{\circ}50'46''$ distância de 76,33m até o ponto N, deflete à esquerda com o azimute $61^{\circ}59'40''$ e distância de 30,37m até o ponto O; deflete à direita com o azimute $171^{\circ}30'12''$ no alinhamento da Avenida José Miguel Ackel e distância de 7,03m até o ponto P; deflete à direita, onde tem início a propriedade do Espólio de Eichiro Tanaka com o azimute de $261^{\circ}30'00''$ e distância de 180,00m até o ponto Q; daí segue à esquerda por um alinhamento com o azimute $171^{\circ}30'00''$ e distância de 50,00m até o ponto R, localizado num mourão; daí segue a esquerda com o azimute $81^{\circ}30'00''$ e distância de 180,00m até o ponto S, localizado num mourão cravado junto ao alinhamento da avenida José Miguel Ackel e daí, finalmente segue à direita, por uma cerca, fazendo uma suave curva a esquerda na distância de 44,00m até atingir o ponto A, onde teve início esta descrição.

INSCRIÇÕES CADASTRAIS:- 094.41.07.0001.01.000.9/02.000.8/03.000.7.-

- continua no verso.-





Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula

81.199

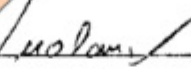
ficha

01

verso

PROPRIETÁRIOS:- 1) ANTONIO BITTENCOURT DE MORAES, RG. n° 7.889.403-SP., brasileiro, aposentado e sua mulher SYLVIA RUDGE SANTOS DE MORAES ou SYLVIA RUDGE SANTOS MORAES, RG. n° 6.170.238-SP., brasileira, do lar, portadores do CPF. em comum sob n° 010.363.438/04, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Capital de São Paulo na rua Bandeira Paulista, n° 104, apt° 44, na proporção de 50% do imóvel; 2) HERMÍNIO RUDGE SANTOS, RG. n° 2.457.170-SP., CPF. n° 010.363.358/87, brasileiro, viúvo, aposentado, residente e domiciliado na Capital de São Paulo, na Rua Dr. Gabriel dos Santos, n° 168, apt° 81, Santa Cecília, na proporção de 25% do imóvel; 3) LUIZ CARLOS REIS SANTOS, RG. n° 3.216.827-SP, CPF. n° 184.400.888/68, brasileiro, engenheiro, e sua mulher ANA MARIA MOREIRA SANTOS, RG. n° 3.286.784-SP, CPF. n° 222.389.138/15, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei 6.515/77, na proporção de 6,25% do imóvel; 4) LUIZ FERNANDO REIS SANTOS, RG. n° 3.014.389-SP, brasileiro, administrador de empresas, e sua mulher ANA MARIA BUTORI REIS SANTOS, RG. n° 4.396.569-SP, portadores do CPF. em comum sob n° 609.772.308/30, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei 6.515/77, na proporção de 6,25% do imóvel; 5) JOSÉ RONALDO REIS SANTOS, RG. n° 3.795.225-SP, CPF. n° 764.579.588/34, brasileiro, administrador de empresas, separado consensualmente, na proporção de 6,25% do imóvel; e 6) HERMINIO REIS SANTOS, RG. n° 4.135.984-SP, CPF. n° 757.752.398/49, brasileiro, engenheiro, e sua mulher REGINA EMILIA SOUZA SANTOS, RG. n° 6.785.493-SP, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei 6.515/77, todos residentes e domiciliados no mesmo endereço na primeira nomeada.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrições n.ºs. 6.983 e 26.191, feitas respectivamente em 22/01/1.963 e 28/10/1.971; R.3 e R.4/M.55.395, feitos respectivamente em 1º/12/1.989 e 17/11/1.993, todos deste Serviço Registral.

O Oficial Substituto  Geraldo Domingues Gualandro.

Av.1/81.199 em 14 de setembro de 2006

(prot.180.401)

Conforme se verifica da averbação n° 9 feita na matrícula 55.395, sobre o imóvel objeto desta matrícula, consta uma instituição de servidão de passagem a favor da PETRÓLEO BRASILEIRO S/A. PETROBRAS, com a área de 6.114,00m², com a seguinte descrição: uma faixa de terreno de formato irregular, situada junto aos loteamentos Jardim Centenário e Jardim Santa Maria, no lado direito de quem segue para o Rio de Janeiro, com acesso pela Via Dutra, altura do km. 392, de formato irregular, cuja descrição inicia-se no ponto A situado na intersecção da lateral da faixa de oleoduto com a linha divisória entre as propriedades de Herminio Rudge Santos e de Hitochi Ueno, segue em linha reta e por aquela divisa, com rumo de 06°59'22"SE confrontando com área de propriedade de Hitochi Ueno, numa distância de 20,00m até atingir o ponto B; daí, deflete 90°00'00" à direita, segue em linha reta com rumo de 83°00'38"SW, confrontando com propriedade de Herminio Rudge Santos, numa distância de 80,49m, até atingir o ponto C; daí, deflete 09°39'00" à direita, segue em linha reta com rumo de 87°20'22"NW, confrontando com propriedade de Herminio Rudge Santos, numa distância de 116,50m até atingir o ponto D; daí deflete 11°05'00" à direita, segue em linha reta com rumo de 76°15'22"NW, confrontando com área de Herminio Rudge Santos, numa distância de 108,47m, até atingir o ponto E; daí deflete 69°00'00" à direita, segue em linha

- continua na ficha 02 -

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

do Brasil em um só lugar

ridigital



LIVRO Nº 2-REGISTRO

.onr

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Elettrônico de Imóveis

GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

matrícula

81.199

ficha

02

Guarulhos, 14 de setembro de 2006

reta no rumo de 07°15'22"NW, confrontando com área de propriedade de Joaquim Duarte, numa distância de 21,42m até atingir o ponto F; daí deflete 111°00'00" à direita e segue em linha reta com rumo de 76°15'22"SE, confrontando com propriedade de Hermínio Rudge Santos, numa distância de 114,23m, até atingir o ponto G; daí deflete 11°05'00" à esquerda e segue em linha reta com rumo de 87°20'22"SE, confrontando com propriedade de Hermínio Rudge Santos, numa distância de 112,90m até atingir o ponto H; daí deflete 09°39'00" à esquerda, segue em linha reta com rumo de 83°00'38"NE, confrontando com propriedade de Hermínio Rudge Santos, numa distância de 78,81m, até atingir o ponto A, onde teve início esta descrição. **Conforme averbação 10 feita matrícula 55.395, foi instituída uma servidão de passagem** a favor da **PETROBRAS S/A, PETROBRAS**, com a área de **1.403,00m²**, com a seguinte descrição: uma faixa de terreno situada junto aos loteamentos Jardim Centenário e Jardim Santa Clara, no lado direito de quem segue para o Rio de Janeiro, com acesso pela Via Dutra, altura do Km. 392, de formato irregular, cuja descrição inicia-se no ponto A, situado na intersecção da lateral da faixa de oleoduto com a divisa das propriedades de Hermínio Rudge Santos e de Luiz Pereira Barreto, segue em linha reta e por aquela divisa com rumo de 75°00'17"SW, confrontando com área de Luiz Pereira Barreto, numa distância de 140,30m até atingir o ponto B; daí deflete 08°00'21" à direita, segue em linha reta, com rumo de 83°00'38"SW, confrontando com área de propriedade de Luiz Pereira Barreto numa distância de 71,80m, até atingir o ponto C; daí deflete 171°59'39" à direita, segue em linha reta com rumo de 75°00'17"NE, confrontando com a área de propriedade de Hitochi Ueno, numa distância de 140,30m até atingir o ponto D; daí deflete à direita 08°00'21", segue em linha reta com rumo de 83°00'38"NE, confrontando com área de propriedade de Hitochi Ueno, numa distância de 71,80m, até atingir o ponto A, onde teve início a presente descrição. - O escrevente autorizado, (Tereza Emiko Yoshiy).

Av.2/81.199 em 14 de setembro de 2006

(prot.180.401)

Matrícula aberta nos termos do requerimento firmado em 26 de julho de 2.005. - O escrevente autorizado, (Tereza Emiko Yoshiy).

R.3/81.199 em 3 de agosto de 2007

(prot.186.339)

Por escritura de 12 de janeiro de 1.987, do 21º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 1515, fls. 137, apresentada por certidão expedida em 31 de maio de 2.007, re-ratificada pela escritura de 22 de novembro de 2.006, do 1º Tabelião de Notas desta comarca, livro 703, fls. 037/039, o **Espólio de HERMINIO RUDGE SANTOS**, autorizado e representado na forma do Alvará Judicial mencionado no título; **Espólio de ANA MARIA MOREIRA SANTOS**, autorizado e representado na forma do Alvará Judicial mencionado no título; **LUIZ FERNANDO REIS SANTOS**, e sua mulher **ANA MARIA BUTORI REIS SANTOS**, CPF. nº 157.590.978/22, residentes e domiciliados na Capital de São Paulo na Rua Arruda Botelho, nº 262, aptº 22, Bairro de Alto de Pinheiros; **JOSÉ RONALDO REIS SANTOS**, RG. nº 3.795.225-0-SP, separado judicialmente, residente e domiciliado na rua Castelo Branco, nº 179, aptº 702-B, Praia da Costa, Vila Velha, Estado do Espírito Santo; **HERMINIO REIS SANTOS** e sua mulher **REGINA EMILIA SOUZA SANTOS**, CPF. nº 214.946.668/83; e **ANTONIO BITTENCOURT MORAES**, também conhecido por **ANTONIO BITTENCOURT DE MORAES** e sua mulher **SYLVIA RUDGE SANTOS MORAES**, também conhecida por **SYLVIA RUDGE SANTOS DE MORAES**, já qualificados, **constituíram uma servidão administrativa para passagem de linha de transmissão a título de DESAPROPRIAÇÃO**

.- continua no verso -.



..onr

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula

81.199

ficha

02

verso

AMIGÁVEL a favor da **BANDEIRANTE DE ENERGIA S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.302.100/0001-06, relativa a uma parte do imóvel objeto da presente matrícula com a área de **6.456,80m²**, com a seguinte descrição: inicia no ponto "K", situado no alinhamento da Avenida José Miguel Ackel, junto a divisa do imóvel pertencente a Eletropaulo – Eletricidade de São Paulo S/A.; do ponto "K", segue com a Az = 263°46'58" e distância de 88,52m, até o ponto "I", segue com o AZ = 263°46'58" e distância de 358,788m até o ponto "H1", confrontando com Herminio Rudge Santos e outros. Do ponto "H1", deflete à direita e segue com AZ = 353°46'58" e distância de 16,00m até o ponto "I1", confrontando com a área de 647,00m² desapropriada pela Bandeirante de Energia S/A.; Do ponto "I1", deflete à direita e segue com o AZ = 83°46'58" e distância de 400,00m, até o ponto "J", localizado no alinhamento da Avenida José Miguel Ackel, confrontando com propriedade de Joaquim Duarte. Do ponto "J", deflete à direita e segue com AZ = 153°58'58" e distância de 17,00m até o ponto inicial "K" desta descrição, pelo preço de Cz\$ 400.000,00, incluindo o valor da área de 647,00m².- O Escrevente Autorizado, (Tereza Emiko Yoshiy).

R.4/81.199 em 3 de agosto de 2007

(prot.186.339)

Pelas escrituras mencionadas no R.3, o **Espólio de HERMINIO RUDGE SANTOS**, autorizado e representado na forma do Alvará Judicial mencionado no título; **Espólio de ANA MARIA MOREIRA SANTOS**, autorizado e representado na forma do Alvará Judicial mencionado no título; **LUIZ FERNANDO REIS SANTOS**, e sua mulher **ANA MARIA BUTORI REIS SANTOS**; **JOSÉ RONALDO REIS SANTOS**, separado judicialmente; **HERMINIO REIS SANTOS** e sua mulher **REGINA EMILIA SOUZA SANTOS**; e **ANTONIO BITTENCOURT MORAES**, também conhecido por **ANTONIO BITTENCOURT DE MORAES** e sua mulher **SYLVIA RUDGE SANTOS MORAES**, também conhecida por **SYLVIA RUDGE SANTOS DE MORAES**, já qualificados, constituíram uma servidão administrativa para passagem de linha de transmissão a título de DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL a favor da **BANDEIRANTE DE ENERGIA S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.302.100/0001-06, relativa a uma parte do imóvel objeto da presente matrícula com a área de **647,00m²**, com a seguinte descrição: inicia no ponto "H-1", distante 447,30m do alinhamento da avenida José Miguel Ackel, divisa da Faixa da Eletropaulo com Herminio Rudge Santos e outros. Do ponto "H-1", segue com AZ=263°46'58" e distância de 41,53m até o ponto "H", confrontando com Herminio Rudge Santos e outros. Do ponto "H", deflete à direita e segue com AZ=351°59'27.8" e distância de 16,00m até o ponto "I", confrontando com propriedade de Joaquim Duarte. Do ponto "I", deflete à direita e segue com AZ=83°46'58" e distância de 42,05m até o ponto inicial "I1", confrontando com propriedade de Joaquim Duarte. Do ponto "I1", deflete à direita e segue com AZ=173°46'58" e distância de 16,00m até o ponto inicial "H1" desta descrição, pelo preço de Cz\$ 400.000,00, incluindo o valor da área de 6.456,80m².- O Escrevente Autorizado, (Tereza Emiko Yoshiy).

R.5/81.199 em 3 de agosto de 2007

(prot.186.340)

Por escritura de 21 de dezembro de 2.006, do 1º Tabelião de Notas desta comarca, livro 703, fls. 280/285, o **Espólio de HERMINIO RUDGE SANTOS**, autorizado e representado na forma do Alvará Judicial mencionado no título; **Espólio de ANA MARIA MOREIRA SANTOS**, autorizado e representado na forma do Alvará Judicial mencionado no título; **LUIZ FERNANDO REIS SANTOS**, e sua mulher **ANA MARIA BUTORI REIS SANTOS**, CPF. nº 157.590.978/22, residentes e domiciliados na Capital de São Paulo na Rua Arruda Botelho, nº

.- continua na ficha 03 -.

LIVRO Nº 2-REGISTRO

.onr

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

GERAL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

matrícula

81.199

ficha

03

CNM: 111484.2.0081199-33

Guarulhos, 03 de

agosto de 2007

262, aptº 22, Bairro de Alto de Pinheiros; **JOSÉ RONALDO REIS SANTOS**, RG. nº 3.795.225-0-SP, separado judicialmente, residente e domiciliado na rua Castelo Branco, nº 179, aptº 702-B, Praia da Costa, Vila Velha, Estado do Espírito Santo; **HERMINIO REIS SANTOS** e sua mulher **REGINA EMILIA SOUZA SANTOS**, CPF. nº 214.946.668/83; e **ANTONIO BITTENCOURT MORAES**, também conhecido por **ANTONIO BITTENCOURT DE MORAES** e sua mulher **SYLVIA RUDGE SANTOS MORAES**, também conhecida por **SYLVIA RUDGE SANTOS DE MORAES**, já qualificados, **VENDERAM o imóvel** à **COOPERATIVA HABITACIONAL ALIANÇA PAULISTA - CHAP**, inscrita no CNPJ sob nº 01.105.837/0001-68, com sede na Capital de São Paulo, na rua Brigadeiro Tobias, nº 577, 3º andar, conjunto 301, Bairro de Santa Efigênia, pelo preço de **R\$ 3.000.000,00**, em cumprimento ao instrumento particular datado de 17 de novembro de 1997, não registrado. - O Escrevente Autorizado, (Tereza Emiko Yoshii).

Prenotação nº 224.658, de 29 de abril de 2.011.

Av.6 – PENHORA: Consta na "Certidão para Registro de Penhora" expedida em 10/02/2.011, pelo Juízo da 16ª Vara Cível do Fórum Central da Comarca de São Paulo (proc. nº 583.00.2005/058624-1/2, ordem n. 917-2/2005), em que figuram como exequente **JULIANA TERUMI TAKAHASHI FERREIRA**, brasileira, RG. 2.845.024-6, CPF/MF. 213.048.008-06, e **MARCIO AURÉLIO FERREIRA**, brasileiro, RG. 20.552.688, CPF/MF. 094.816.008-60, casados residentes a Rua Teodoro Sampaio, n. 18, Jd. Presidente Dutra, nesta comarca, e como executada **COOPERATIVA HABITACIONAL ALIANÇA PAULISTA - CHAP**, inscrita no CNPJ/MF. sob o n. 01.105.837/0001-68, com sede a Rua Brigadeiro Tobias, n. 577, 3º andar, conjunto 301, bairro da Luz, São Paulo-SP, que foi **PENHORADO o imóvel**, para garantia da execução no valor de **R\$ 139.102,42 (cento e trinta e nove mil, cento e dois reais e quarenta e dois centavos)**. Consta do título que a executada foi nomeada depositária e, portanto, intimada da penhora.

Guarulhos, 12 de maio de 2011.

Substituta do Oficial Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 243.307, de 23 de agosto de 2.012.

Av.7 – PENHORA: Consta da certidão emitida em 22/08/2012, pelo Juizado Especial Cível Central – Foro de Vergueiro – SP, (proc. nº ordem 0720215-20.2004.8.26.0000), recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo nº PH000017875, em conformidade com o disposto no § 6º do art. 659 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos de Execução Civil movida por **FABIANA VIEIRA DO AMARAL**, CPF/MF.279.525.698-30; e **MARCELO AUGUSTO DA SILVA GUERRA**, CPF/MF.279.562.918-60, em face da

- continua no verso -



..onr

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula

81.199

ficha

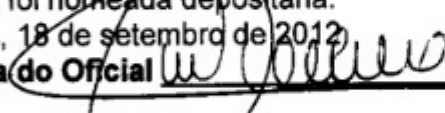
03

verso

CNM: 111484.2.0081199-33

proprietária (**COOPERATIVA HABITACIONAL ALIANÇA PAULISTA - CHAP**, já qualificada); que o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO** para garantia da execução cujo valor é de R\$22.962,20 (vinte e dois mil, novecentos e sessenta e dois reais e vinte centavos). Consta do título que a executada foi nomeada depositária.

Guarulhos, 18 de setembro de 2012.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação nº 244.908, de 08 de outubro de 2.012.

Av.8 – PENHORA: Consta na "Certidão" expedida em 06/10/2012, pelo Juízo de Direito da 16ª Vara Cível do foro central da Comarca de São Paulo, (proc. nº ordem 2000.645948-0), recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo nº PH000020494, em conformidade com o disposto no par.6º do art. 659 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos de Execução Civil movida por **VANILDA DOS SANTOS FERREIRA**, CPF/MF. nº 090.138.038-57, e **ANTONIO CARLOS DOS SANTOS FERREIRA**, CPF/MF. nº 094.261.908-05, em face da proprietária **COOPERATIVA HABITACIONAL ALIANÇA PAULISTA CHAP** (já qualificada), que o imóvel objeto desta matrícula foi **penhorado** para garantia de execução cujo valor é de R\$9.900,00 (nove mil e novecentos reais). Consta do título que a executada foi nomeada depositária.

Guarulhos, 30 de outubro de 2012.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação nº 245.344, de 18 de outubro de 2.012.

Av.9 – PENHORA: Consta na "Certidão" expedida em 17/10/2012, pelo Juízo de Direito da 21ª Vara Cível do foro central da comarca de São Paulo, (proc. nº ordem 5830020101099400-212), recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo nº PH000021041, em conformidade com o disposto no par.6º do art. 659 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos de Execução Civil movida por **FERNANDA FERREIRA DE ANDRADE ZANATTA**, CPF/MF. nº 308.992.548-61 e **LORIS ZANATTA**, CPF/MF. nº 938.482.500-04, em face da proprietária **COOPERATIVA HABITACIONAL ALIANÇA PAULISTA - CHAP** (já qualificada), que o imóvel objeto desta matrícula foi **penhorado** para garantia de execução cujo valor é de R\$28.039,34 (vinte e oito mil, trinta e nove reais e trinta e quatro centavos).

- continua na ficha 04 -.

LIVRO Nº 2-REGISTRO
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis GERAL

matrícula
81.199

ficha
04



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

CNM: 111484.2.0081199-33

Guarulhos, 30 de outubro de 2012

Consta do título que a executada foi nomeada depositária.
Guarulhos, 30 de outubro de 2012.

Substituta do Oficial Mariselma Bispo de Oliveira

Prenotação n. 252.945 de 04 de junho de 2013.

Av.10 – PENHORA: Consta na "Certidão" expedida em 04/06/2013, pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP, (proc. nº ordem 0202172-49.2005.8.26.0100), recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo nº PH000035842, em conformidade com o disposto no par.6º do art. 659 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos de Execução Civil movida por AFONSO MONTEIRO, inscrito no CPF/MF. 146.340.418-20, em face da proprietária **COOPERATIVA HABITACIONAL ALIANÇA PAULISTA - CHAP** (já qualificada), que o imóvel objeto desta matrícula foi **penhorado** para garantia de execução cujo valor é de R\$23.552,96 (vinte e três mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e noventa e seis centavos). Consta do título que a executada foi nomeada depositária.

Guarulhos, 06 de junho de 2013.

Substituta do Oficial Mariselma Bispo de Oliveira

Prenotação n.259.504, de 05 de novembro de 2013.

Av.11 – PENHORA: Consta da certidão emitida em 04/11/2013, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, (proc. n. ordem 0040891-21.2004.8.26.0100), recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo n. PH000048073, em conformidade com o disposto no § 6º do art. 659 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos de Execução Cível movida por FARNEY ROBERTO FERREIRA DE ALMEIDA, CPF/MF n. 124.866.758-17, e MARIA APARECIDA DE ASSIS MARQUES, CPF/MF n.132.707.338-28, em face da proprietária (**COOPERATIVA HABITACIONAL ALIANÇA PAULISTA**, já qualificada), que o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO** para garantia da execução cujo valor é de R\$79.460,68 (setenta e nove mil, quatrocentos e sessenta reais e sessenta e oito centavos). Consta do título que a proprietária (**COOPERATIVA HABITACIONAL ALIANÇA PAULISTA**, já qualificada) foi nomeada depositária.

Guarulhos, 13 de novembro de 2013.

Substituta do Oficial Mariselma Bispo de Oliveira

- continua no verso -



LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveismatrícula
81.199

ficha

22

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

- CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

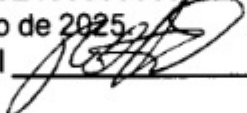
CNM: 111484.2.0081199-33
CNM 111484.2.0081199-33

Guarulhos, 08 de maio de 2025.

deu origem à referida Av.39; e b)- o valor do débito mencionado na Av.39 foi retificado, passando a ser R\$41.037,76 (*quarenta e um mil, trinta e sete reais e setenta e seis centavos*) e não R\$20.084,54 (como erroneamente constou no título causal da referida Av.39).

Selo digital: 1114843E1000000091282925N

Guarulhos, 08 de maio de 2025.

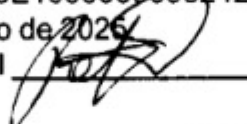
Substituto do Oficial  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação nº 431.115, de 06 de junho de 2025.

Av.89 - PENHORA: Consta da certidão emitida em 05/06/2025, pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP (processo n.00092918320218260160), recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo nº PH000572003, em conformidade com o disposto no art. 837 do atual CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos de Execução Civil, movida por 1)- **LUIZ ROBERTO MACCARINI**, CPF/MF.087.247.368-64; e 2)- **JUCIMARIA SILVA MACCARINI**, CPF/MF.657.714.275-00, em face da proprietária **COOPERATIVA HABITACIONAL ALIANÇA PAULISTA**, CNPJ/MF.01.105.837/0001-68, que o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO** para garantia da execução cujo valor é R\$350.411,36 (*trezentos e cinquenta mil, quatrocentos e onze reais e trinta e seis centavos*). Consta do título que a executada (COOPERATIVA HABITACIONAL ALIANÇA PAULISTA) foi nomeada depositária.

Selo digital: 1114843E1000000093242525Z

Guarulhos, 17 de junho de 2025.

Substituto do Oficial  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação nº 437.966, de 14 de outubro de 2025.

Av.90 - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA: Em cumprimento ao mandado expedido em 04/10/2025, pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, **averba-se** que tramita perante aquele Juízo (processo nº 0016845-90.2018.8.26.0224) ação movida por **RAPHAEL TADEU DE ALMEIDA**, CPF/MF.307.924.408-70 em face de **COOPERATIVA HABITACIONAL ALIANÇA PAULISTA**, já qualificada.

Selo digital: 1114843310000000992355258

Guarulhos, 27 de outubro de 2025.

"continua no verso"

2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



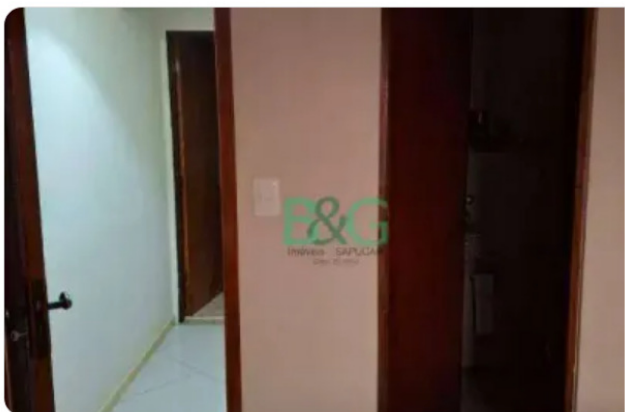
Vista aérea do local



Vista fachada (estimada pelo endereço do imóvel)



3) COMPARATIVO DE MERCADO:



Casa com 2 dormitórios à venda, 67 m²
por R\$ 330.000,00 - jardim guilhermino -...

Avenida José Miguel Ackel, 2252
Jardim Guilhermino, Guarulhos/SP

67m² 2 2 1

R\$ 330.000
Condomínio R\$ 268

Contatar

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-c-om-garagem-sp-guarulhos-jardim-guilhermino-67m2-RS330000/id-32803577/>




Home > Brasil > SP > Guarulhos > Parque Industrial Cumbica > Avenida José Miguel Ackel

Venda
R\$ 230.000
Condomínio R\$ 200/mês • IPTU R\$ --

Ver parcelas

Avenida José Miguel Ackel,
2252, Parque Industrial...

Área útil 67m² Área total 67m² Quartos 2 Banheiros 1 Garagens 1

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-c-om-garagem-sp-guarulhos-parque-industrial-cumbica-67m2-RS230000/id-34633878/>



Várias imobiliárias
Churrasqueira

R\$ 227.370

R\$ 237 Condomínio

Rua José Miguel Ackel, 2252

Jardim Guilhermino, Guarulhos

45 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Casa a venda em Rua José Miguel Ackel - Jardim Guilhermino - Guarulhos/sp. Apartamento à Venda no Condomínio Seasons Emotion, Jardim Guilhermino, G...

Contatar

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-rua-jose-miguel-ackel-jardim-guilhermino-3007523775.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=9

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\$235.000,00**

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 BMT 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 14 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_ 0000385-23.2021.8.26.0224 BM.docx.pdf

Documento número #2a777026-1b40-4925-9d7f-38efb2da74b1

Hash do documento original (SHA256): e80ae926490b2a3087abc58679d129c4b83d485cc9c38eba969ed049468aa7d6

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

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 18 nov 2025 às 12:09:00



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 18 nov 2025, 10:36:14 Operador com email bruno@bmtmp.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 2a777026-1b40-4925-9d7f-38efb2da74b1. Data limite para assinatura do documento: 18 de dezembro de 2025 (10:36). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 18 nov 2025, 10:36:42 Operador com email bruno@bmtmp.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura:
bruno@bmtmp.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.
- 18 nov 2025, 12:09:00 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 -23.8419968 e longitude -46.1438976. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1345.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 18 nov 2025, 12:09:02 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 2a777026-1b40-4925-9d7f-38efb2da74b1.

**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 2a777026-1b40-4925-9d7f-38efb2da74b1, 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 18 nov 2025 às 12:09:00

ASSINATURA MANUSCRITA

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

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular watermark. The watermark contains the Clicksign logo (a stylized 'C' and 'K'), the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' (Reproduction Prohibited), and the date and time '18/11/2025 12:08:33'.

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos
manuscript_07 abr 2025, 13-43-14.png

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0000385-23.2021.8.26.0224 2ª Vara Cível do Foro de Guarulhos
Exequente: Associação dos Moradores do Residencial Vila Rica

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

IMÓVEL

O imóvel objeto desta análise consiste na unidade residencial identificada sob o nº 166, integrante do condomínio descrito na matrícula apresentada. Trata-se de uma casa situada em via interna do empreendimento, situado na Av. José Miguel Ackel, 2252 - Jardim Guilhermino, Guarulhos, São Paulo, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 81.199 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos.



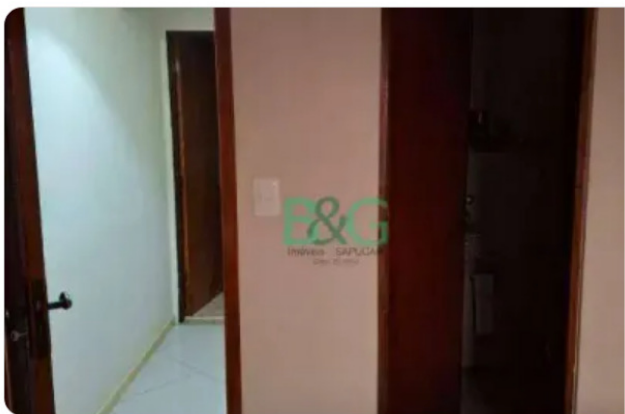
Após levantamento de informações com base no estudo do processo e consideração de localização, comparativo de mercado, estudo da região, temos o seguinte:

R\$240.000,00

CONSIDERAÇÕES:

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

COMPARATIVO:



Casa com 2 dormitórios à venda, 67 m² por R\$ 330.000,00 - jardim guilhermino - ...

Avenida José Miguel Ackel, 2252
Jardim Guilhermino, Guarulhos/SP

67m² 2 2 1

R\$ 330.000
Condomínio R\$ 268

Contatar

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-guarulhos-jardim-guilhermino-67m2-RS330000/id-32803577/>




Home > Brasil > SP > Guarulhos > Parque Industrial Cumbica > Avenida José Miguel Ackel

Venda
R\$ 230.000
Condomínio R\$ 200/mês • IPTU R\$ --

Ver parcelas

Avenida José Miguel Ackel, 2252, Parque Industrial...

Área útil 67m²
Área total 67m²
Quartos 2
Banheiros 1
Garagens 1

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-guarulhos-parque-industrial-cumbica-67m2-RS230000/id-34633878/>

Várias imobiliárias

Churrasqueira



R\$ 227.370

R\$ 237 Condomínio

Rua José Miguel Ackel, 2252

Jardim Guilhermino, Guarulhos

45 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Casa a venda em Rua José Miguel Ackel - Jardim Guilhermino - Guarulhos/sp. Apartamento à Venda no Condomínio Seasons Emotion, Jardim Guilhermino, G...

Contatar

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-rua-jose-miguel-ackel-jardim-guilhermino-3007523775.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=9

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

Guarulhos 14 de novembro de 2025

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621



Processo nº_ 0000385-23.2021.8.26.0224 Laudo Cláudio.docx.pdf

Documento número #d5ee175d-dc5d-4fe2-b5cb-ff8993f024df

Hash do documento original (SHA256): 7db97e728fb18581fe09ce8fa413ec8111b60926ab5d933a4a046dc33bfb3e3a8

Assinaturas **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 18 nov 2025 às 11:08:14


Cláudio Mariano**Log**

- 18 nov 2025, 10:36:53 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número d5ee175d-dc5d-4fe2-b5cb-ff8993f024df. Data limite para assinatura do documento: 18 de dezembro de 2025 (10:36). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 18 nov 2025, 10:37:08 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: 18 de dezembro de 2025 (10:36).
- 18 nov 2025, 10:37:08 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.
- 18 nov 2025, 11:08:14 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 fca26b(...), vide anexo manuscript_18 nov 2025, 11-07-59.png. IP: 191.38.213.149. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8301917 e longitude -46.1361586. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1345.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 18 nov 2025, 11:08:16 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número d5ee175d-dc5d-4fe2-b5cb-ff8993f024df.

**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 d5ee175d-dc5d-4fe2-b5cb-ff8993f024df, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

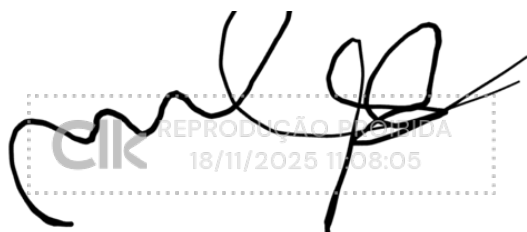
Anexos

Cláudio Mariano

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 18 nov 2025 às 11:08:14

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo fca26b(...)

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular digital stamp. The stamp contains the text 'REPRODUÇÃO FIDELIDADE' at the top, '18/11/2025 11:08:05' in the middle, and a 'Cik' logo on the left side.

Cláudio Mariano
manuscript_18 nov 2025, 11-07-59.png

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: 0000385-23.2021.8.26.0224 2ª Vara Cível do Foro de Guarulhos
Exequente: Associação dos Moradores do Residencial Vila Rica

O IMÓVEL

O imóvel objeto desta análise consiste na unidade residencial identificada sob o nº 166, integrante do condomínio descrito na matrícula apresentada. Trata-se de uma casa situada em via interna do empreendimento, situado na Av. José Miguel Ackel, 2252 - Jardim Guilhermino, Guarulhos, São Paulo, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 81.199 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos.



Vista aérea do local

DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

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



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula

81.199

ficha

01

verso

PROPRIETÁRIOS:- 1) **ANTONIO BITTENCOURT DE MORAES**, RG. n° 7.889.403-SP., brasileiro, aposentado e sua mulher **SYLVIA RUDGE SANTOS DE MORAES** ou **SYLVIA RUDGE SANTOS MORAES**, RG. n° 6.170.238-SP., brasileira, do lar, portadores do CPF. em comum sob n° 010.363.438/04, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Capital de São Paulo na rua Bandeira Paulista, n° 104, apt° 44, na proporção de 50% do imóvel; 2) **HERMÍNIO RUDGE SANTOS**, RG. n° 2.457.170-SP., CPF. n° 010.363.358/87, brasileiro, viúvo, aposentado, residente e domiciliado na Capital de São Paulo, na Rua Dr. Gabriel dos Santos, n° 168, apt° 81, Santa Cecília, na proporção de 25% do imóvel; 3) **LUIZ CARLOS REIS SANTOS**, RG. n° 3.216.827-SP, CPF. n° 184.400.888/68, brasileiro, engenheiro, e sua mulher **ANA MARIA MOREIRA SANTOS**, RG. n° 3.286.784-SP, CPF. n° 222.389.138/15, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei 6.515/77, na proporção de 6,25% do imóvel; 4) **LUIZ FERNANDO REIS SANTOS**, RG. n° 3.014.389-SP, brasileiro, administrador de empresas, e sua mulher **ANA MARIA BUTORI REIS SANTOS**, RG. n° 4.396.569-SP, portadores do CPF. em comum sob n° 609.772.308/30, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei 6.515/77, na proporção de 6,25% do imóvel; 5) **JOSÉ RONALDO REIS SANTOS**, RG. n° 3.795.225-SP, CPF. n° 764.579.588/34, brasileiro, administrador de empresas, separado consensualmente, na proporção de 6,25% do imóvel; e 6) **HERMINIO REIS SANTOS**, RG. n° 4.135.984-SP, CPF. n° 757.752.398/49, brasileiro, engenheiro, e sua mulher **REGINA EMÍLIA SOUZA SANTOS**, RG. n° 6.785.493-SP, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei 6.515/77, todos residentes e domiciliados no mesmo endereço na primeira nomeada.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrições n.ºs. 6.983 e 26.191, feitas respectivamente em 22/01/1.963 e 28/10/1.971; R.3 e R.4/M.55.395, feitos respectivamente em 1º/12/1.989 e 17/11/1.993, todos deste Serviço Registral.

O Oficial Substituto

Geraldo Domingues Gualandro.

Av.1/81.199 em 14 de setembro de 2006

(prot.180.401)

Conforme se verifica da averbação n° 9 feita na matrícula 55.395, sobre o imóvel objeto desta matrícula, consta uma instituição de servidão de passagem a favor da **PETRÓLEO BRASILEIRO S/A. PETROBRÁS**, com a área de **6.114,00m²**, com a seguinte descrição: uma faixa de terreno de formato irregular, situada junto aos loteamentos Jardim Centenário e Jardim Santa Maria, no lado direito de quem segue para o Rio de Janeiro, com acesso pela Via Dutra, altura do km. 392, de formato irregular, cuja descrição inicia-se no ponto A situado na intersecção da lateral da faixa de oleoduto com a linha divisória entre as propriedades de Herminio Rudge Santos e de Hitochi Ueno, segue em linha reta e por aquela divisa, com rumo de 06°59'22"SE confrontando com área de propriedade de Hitochi Ueno, numa distância de 20,00m até atingir o ponto B; daí, deflete 90°00'00" à direita, segue em linha reta com rumo de 83°00'38"SW, confrontando com propriedade de Herminio Rudge Santos, numa distância de 80,49m, até atingir o ponto C; daí, deflete 09°39'00" à direita, segue em linha reta com rumo de 87°20'22"NW, confrontando com propriedade de Herminio Rudge Santos, numa distância de 116,50m até atingir o ponto D; daí deflete 11°05'00" à direita, segue em linha reta com rumo de 76°15'22"NW, confrontando com área de Herminio Rudge Santos, numa distância de 108,47m, até atingir o ponto E; daí deflete 69°00'00" à direita, segue em linha

- continua na ficha 02 -

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

do Brasil em um só lugar

ridigital

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na região do Jardim Bela Vista, também conhecida como Sítio São Miguel e Moinho, no Bairro de São Miguel, município de Guarulhos/SP. Trata-se de uma área com localização estratégica, próxima às rodovias Presidente Dutra e Ayrton Senna, com fácil acesso ao Aeroporto de Guarulhos e à capital paulista.

A região apresenta infraestrutura urbana em desenvolvimento, com crescente presença de comércio, serviços e transporte público. Possui vocação mista, com forte potencial para uso industrial, logístico, institucional e habitacional de médio a grande porte.

O mercado local demonstra valorização contínua, impulsionada pela demanda por grandes áreas com boa acessibilidade. Os terrenos na região têm valores médios entre R\$ 435 e R\$ 800 por metro quadrado, dependendo da localização e infraestrutura. O terreno avaliado, com mais de 100 mil m², destaca-se pela dimensão, viabilidade de ocupação e potencial para fracionamento ou empreendimentos de grande escala.

DO PREÇO

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

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R\$245.000,00**

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



Casa com 2 dormitórios à venda, 67 m² por R\$ 330.000,00 - jardim guilhermino -...

Avenida José Miguel Ackel, 2252
Jardim Guilhermino, Guarulhos/SP

67m² 2 2 1

R\$ 330.000
Condomínio R\$ 268

Contatar



Home > Brasil > SP > Guarulhos > Parque Industrial Cumbica > Avenida José Miguel Ackel

Venda
R\$ 230.000
Condomínio R\$ 200/mês • IPTU R\$ --

Ver parcelas

Avenida José Miguel Ackel, 2252, Parque Industrial...

Área útil 67m²
Área total 67m²
Quartos 2
Banheiros 1
Garagens 1

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email



R\$ 227.370
R\$ 237 Condomínio

Rua José Miguel Ackel, 2252
Jardim Guilhermino, Guarulhos

45 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Casa a venda em Rua José Miguel Ackel - Jardim Guilhermino - Guarulhos/sp. Apartamento à Venda no Condomínio Seasons Emotion, Jardim Guilhermino, G...

Contatar

Fonte

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-guarulhos-jardim-guilhermino-67m2-RS330000/id-32803577/>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-guarulhos-parque-industrial-cumbica-67m2-RS230000/id-34633878/>

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-rua-jose-miguel-ackel-jardim-guilhermino-3007523775.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=9

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

Sem Mais.

Guarulhos, 14 de novembro de 2025

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI

CRECI F: 303.939-F



Processo nº_ 0000385-23.2021.8.26.0224Laudo Ana Carolina.docx.pdf

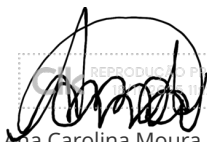
Documento número #2c61720f-4c77-4b56-bd0e-9bd9a9ca3c6b

Hash do documento original (SHA256): a87bf093440d7569033f4493d0048e16d3e65d4520087124209a2e999449267c

Assinaturas **Ana Carolina Moura Dellaretti**

CPF: 367.291.068-67

Assinou como corretor de imóveis em 18 nov 2025 às 11:12:06


Ana Carolina Moura Dellaretti**Log**

- 18 nov 2025, 10:37:22 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 2c61720f-4c77-4b56-bd0e-9bd9a9ca3c6b. Data limite para assinatura do documento: 18 de dezembro de 2025 (10:36). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 18 nov 2025, 10:37:51 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.
- 18 nov 2025, 11:12:06 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 fe6efa(...), vide anexo manuscript_18 nov 2025, 11-11-58.png. IP: 181.77.210.10. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.83148630598599 e longitude -46.13484317037152. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1345.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 18 nov 2025, 11:12:10 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 2c61720f-4c77-4b56-bd0e-9bd9a9ca3c6b.

**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 2c61720f-4c77-4b56-bd0e-9bd9a9ca3c6b, 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 18 nov 2025 às 11:12:06

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo fe6efa(...)

A handwritten signature in black ink is written over a light gray dashed rectangular watermark. The watermark contains the Clicksign logo and the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' and '18/11/2025 11:12:01'.

Ana Carolina Moura Dellaretti
manuscript_18 nov 2025, 11-11-58.png