

Laudo de Avaliação Imobiliária

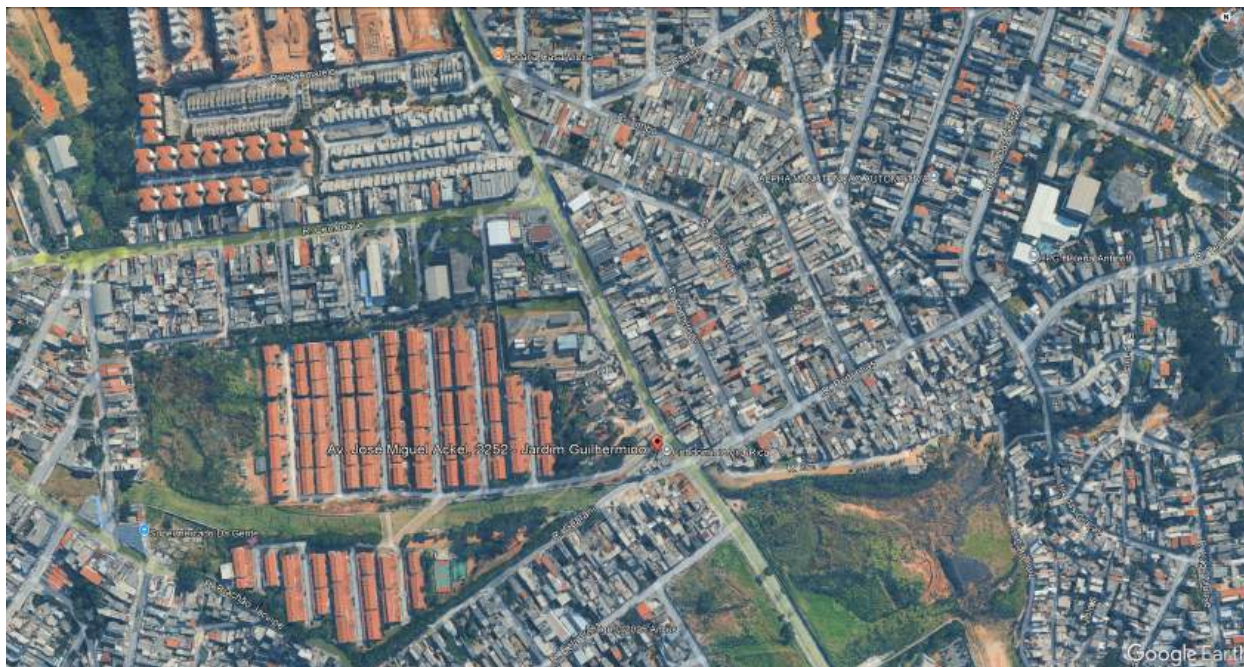
ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI, brasileira, corretora de imóveis, com CRECI nº 303.939-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário de Guarulhos.

PROCESSO

Processo nº: 1009614-87.2021.8.26.0224 2ª Vara Cível do Foro de Guarulhos
Exequente: Associação dos Moradores do Residencial Vila Rica

O IMÓVEL

Uma casa sob nº 309, construída no respectivo terreno, situada na Avenida José Miguel Acken, nº 2.252, com área construída de 60,10m², Sítio São Miguel e Moinho, também conhecido por Jardim Bela Vista, BAIRRO DE SÃO MIGUEL, 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.

1.º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula: **61.199** ficha: **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 103.529,47m², 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°03'52" e distância de 53,52m até o ponto B, localizado junto a faixa de servidão do oleoduto Petrobras - Petróleo Brasileiro S/A; daí, com azimute 251°03'52" e distância de 42,31m até o ponto C, localizado no outro extremo da lateral da faixa de servidão do oleoduto da Petrobras - Petróleo Brasileiro S/A; daí segue numa reta por uma cerca de arame acompanhando o alinhamento da rua Guarani com o azimute de 251°03'52" e distância de 259,88m até o ponto D, localizado num mourão cravado na esquina formada pela Rua Guarani e Rua Guarani; daí segue à direita por uma cerca de arame acompanhando o alinhamento da rua Guarani, na distância de 224,60m até o ponto E, localizado num mourão cravado junto a propriedade do Espólio de Joaquim Duarte, que também denomina Jardim Centenario; daí segue à direita por uma cerca de arame com o azimute 9°30'42" e distância de 50,00m até o ponto F, localizado junto a lateral da faixa de servidão da Petrobras - Petróleo Brasileiro S/A; daí segue com o azimute de 9°30'42" e distância de 21,30m até o ponto G, localizado no outro lado externo da lateral da faixa do oleoduto da Petrobras - Petróleo Brasileiro S/A; daí segue por uma cerca de arame numa reta, com o azimute de 9°30'42" e distância de 42,120m, 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 - Eletroidade de São Paulo S/A; daí, segue com o azimute de 9°30'42" e distância de 16,80, até o ponto I, localizado num mourão no outro extremo da faixa de servidão da linha de transmissão da Eletropaulo - Eletroidade de São Paulo S/A; daí segue com o azimute de 171°30'00" e distância de 17,00m até o ponto J, localizado no outro extremo da faixa de servidão da linha de transmissão da Eletropaulo - Eletroidade de São Paulo S/A; daí, deflete à direita e segue com o azimute 251°03'52" e distância de 58,52m até o ponto L, localizado junto a faixa de servidão da linha de transmissão da Eletropaulo - Eletroidade de São Paulo S/A, confrontando com a área da subestação da Eletropaulo - Eletroidade de São Paulo; segue à esquerda com azimute 6°09'08" e distância de 51,09m até o ponto M, segue à esquerda com o azimute 83°50'48" distância de 76,33m até o ponto N, deflete à esquerda com o azimute 61°59'40" e distância de 30,37m até o ponto O; deflete à direita com o azimute 171°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 Eichi Tanaka com o azimute de 261°30'00" e distância de 180,00m até o ponto Q; daí segue à esquerda por um alinhamento com o azimute 171°30'00" e distância de 56,00m até o ponto R, localizado num mourão; daí segue à esquerda com o azimute 81°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 à 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 -

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



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

Venda

R\$ 330.000

Condomínio R\$ 150/mês • IPTU R\$ 50

Ver parcelas

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

Área útil: 60m² | Área total: 108m² | Quartos: 2 | Banheiros: 1 | Garagens: 1

Fale com o anunciante

Mensagem | Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email



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...

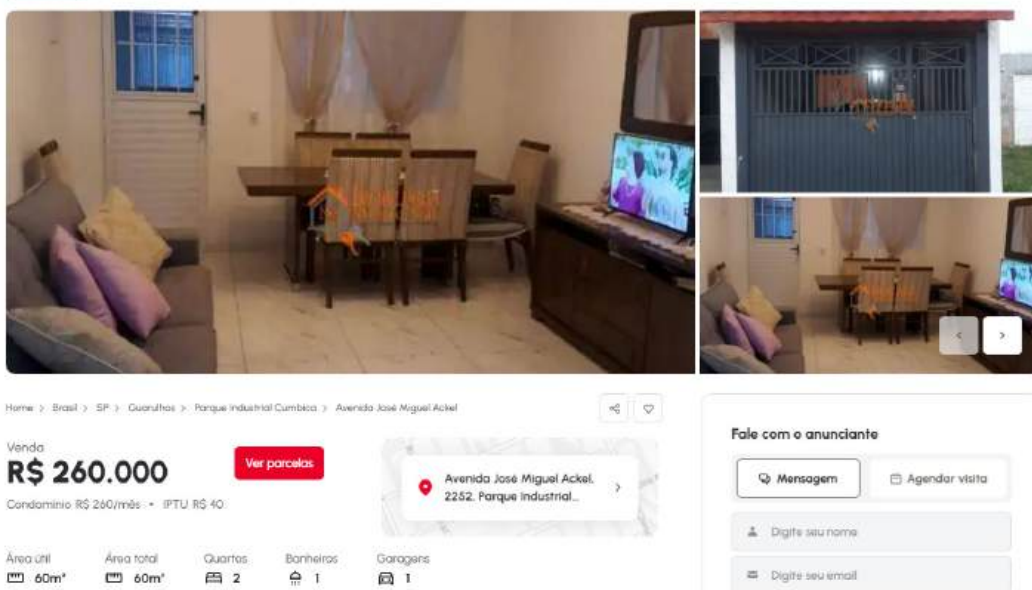
Área útil: 67m² | Área total: 67m² | Quartos: 2 | Banheiros: 1 | Garagens: 1

Fale com o anunciante

Mensagem | Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email



Fonte

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-guarulhos-parque-industrial-cumbica-108m2-RS330000/id-33512027/>

<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.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-guarulhos-parque-industrial-cumbica-60m2-RS260000/id-28198821/>

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

Sem Mais.

São Paulo, 17 de outubro de 2025

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI
CRECI F: 303.939-F

Processo nº_ 1009614-87.2021.8.26.0224 Laudo Ana Carolina.docx.pdf

Documento número #2a483af9-bb13-4fae-bbd1-8a9c53b3e076

Hash do documento original (SHA256): a52001473238b332c327d375463e27c80a2496c3aee0426baf30143db19d6f6c

Assinaturas **Ana Carolina Moura Dellaretti**

CPF: 367.291.068-67

Assinou como corretor de imóveis em 17 out 2025 às 11:15:46


Ana Carolina Moura Dellaretti**Log**

- 17 out 2025, 09:50:41 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 2a483af9-bb13-4fae-bbd1-8a9c53b3e076. Data limite para assinatura do documento: 16 de novembro de 2025 (09:50). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 17 out 2025, 09:51:01 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.
- 17 out 2025, 11:15:46 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 a9b28d(...), vide anexo manuscript_17 out 2025, 11-15-37.png. IP: 181.77.208.5. Componente de assinatura versão 1.1325.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 17 out 2025, 11:15:51 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 2a483af9-bb13-4fae-bbd1-8a9c53b3e076.

**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 2a483af9-bb13-4fae-bbd1-8a9c53b3e076, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

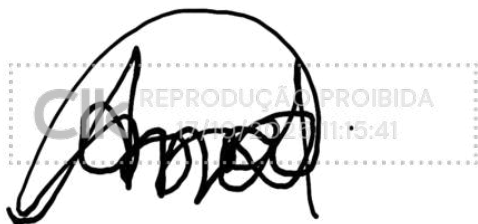
Anexos

Ana Carolina Moura Dellaretti

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 17 out 2025 às 11:15:46

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo a9b28d(...)

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular digital stamp. The stamp contains the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' and a timestamp '17/10/2025 11:15:41'. The signature is stylized and appears to be 'Ana Carolina'.

Ana Carolina Moura Dellaretti
manuscript_17 out 2025, 11-15-37.png

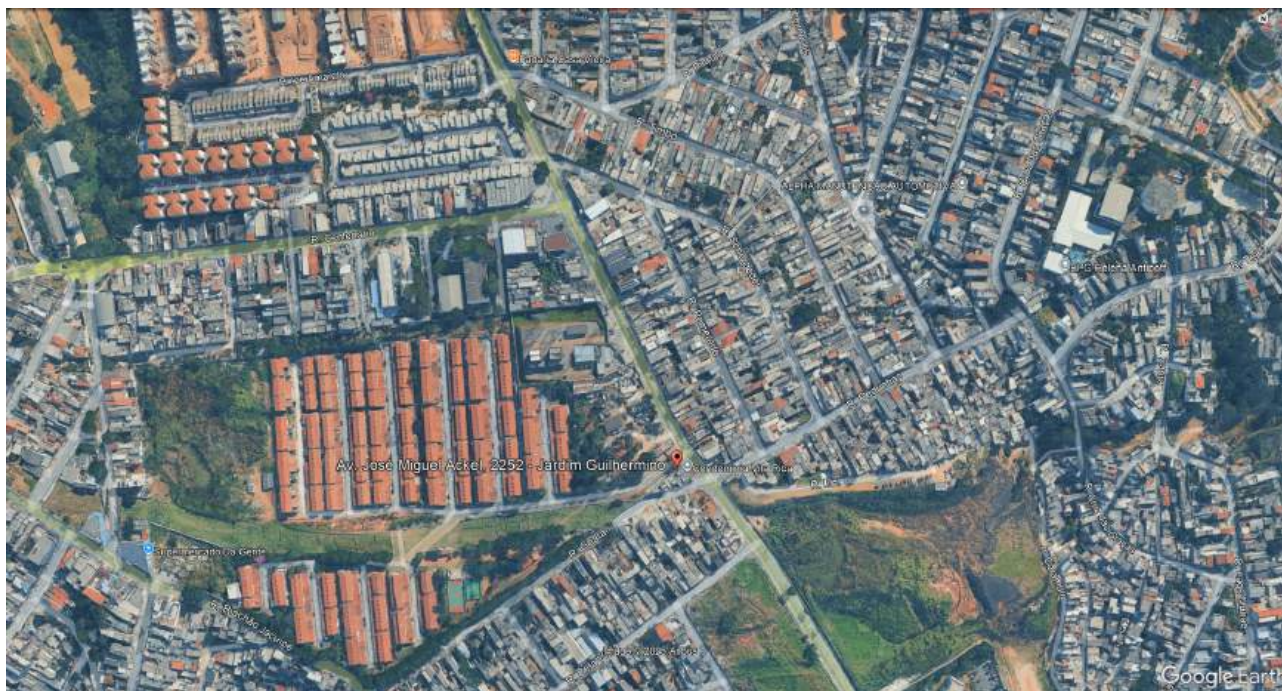
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 1009614-87.2021.8.26.0224 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

Um 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 área construída de 60,10m², 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:




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

Venda
R\$ 330.000 [Ver parcelas](#)

C Condomínio R\$ 150/mês • IPTU R\$ 50

Área útil 60m² Área total 108m² Quartos 2 Banheiros 1 Garagens 1

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

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-108m2-RS330000/id-33512027/>




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

Venda
R\$ 230.000 [Ver parcelas](#)

C Condomínio R\$ 200/mês • IPTU R\$ --

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

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

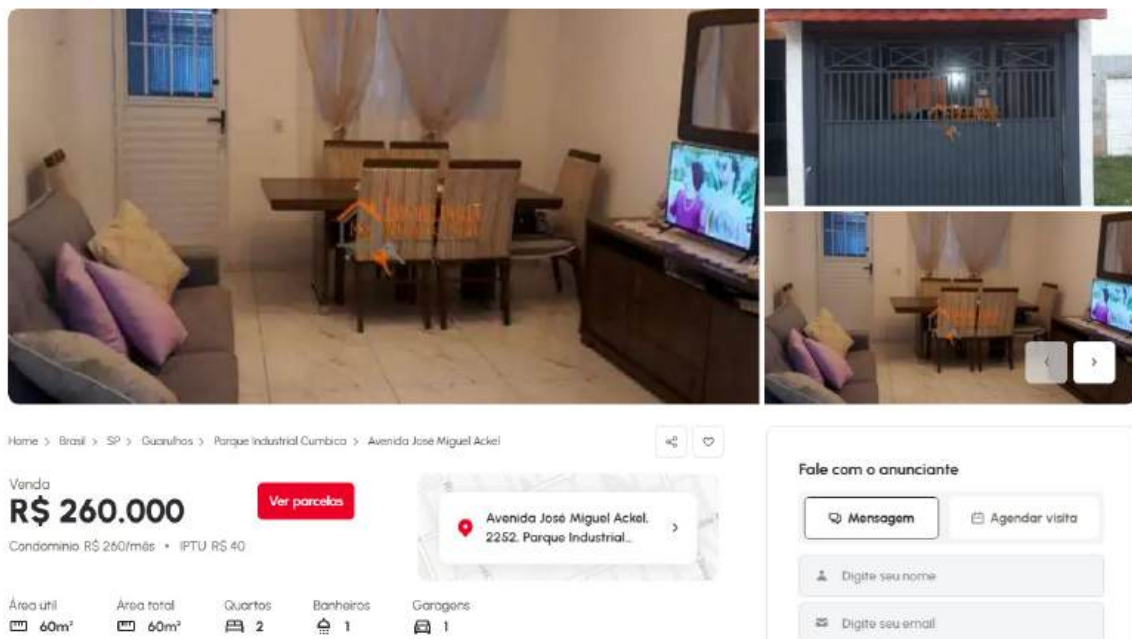
Fale com o anunciante

[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/>



<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-guarulhos-parque-industrial-cumbica-60m2-RS260000/id-28198821/>

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

São Paulo 17 de outubro de 2025

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

Processo nº_ 1009614-87.2021.8.26.0224 Laudo Cláudio.docx.pdf

Documento número #fe7e8785-7986-44f9-aa15-24cdfdf6d216

Hash do documento original (SHA256): 5db6fb94e4f3eeb00b872606a152a853dde7a33f6ee8c9977a8a36564a60f1d9

Assinaturas **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 17 out 2025 às 10:20:45



Cláudio Mariano

Log

- 17 out 2025, 09:51:52 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número fe7e8785-7986-44f9-aa15-24cdfdf6d216. Data limite para assinatura do documento: 16 de novembro de 2025 (09:51). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 17 out 2025, 09:52:10 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: 16 de novembro de 2025 (09:50).
- 17 out 2025, 09:52:10 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.
- 17 out 2025, 10:20:45 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 a83a54(...), vide anexo manuscript_17 out 2025, 10-20-27.png. IP: 191.38.214.27. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8200892 e longitude -46.1092445. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1325.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 17 out 2025, 10:20:47 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número fe7e8785-7986-44f9-aa15-24cdfdf6d216.

**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 fe7e8785-7986-44f9-aa15-24cdfdf6d216, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

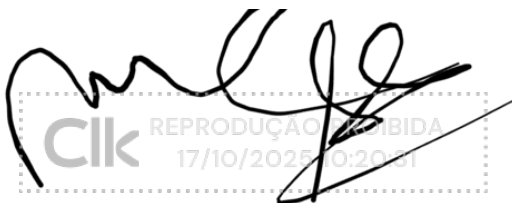
Anexos

Cláudio Mariano

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 17 out 2025 às 10:20:45

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo a83a54(...)

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular digital stamp. The stamp contains the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' and the date and time '17/10/2025 10:20:51'. To the left of the signature, there is a logo with the letters 'Cik'.

Cláudio Mariano
manuscript_17 out 2025, 10-20-27.png



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 1009614-87.2021.8.26.0224 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

Uma casa sob nº 309, construída no respectivo terreno, situada na Avenida José Miguel Acken, nº 2.252, com área construída de 60,10m², Sítio São Miguel e Moinho, também conhecido por Jardim Bela Vista, BAIRRO DE SÃO MIGUEL, 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:

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula: 81.199 ficha: 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 163.529,47m², com a seguinte descrição: tem início no ponto A, localizado num mourão cravado na esquina formada pela Avenida José Miguel Acken e Rua Guarani; daí, segue por uma cerca de arame junto ao alinhamento da rua Guarani com o azimute 251°03'52" e distância de 53,82m até o ponto B, localizado junto à faixa de serviço do oleoduto Petróbras - Petróleo Brasileiro S/A.; daí, com azimute 251°03'52" e distância de 42,31m até o ponto C, localizado no outro extremo da lateral da faixa de serviço do oleoduto da Petróbras - Petróleo Brasileiro S/A.; daí, segue numa reta por uma cerca de arame acompanhando o alinhamento da rua Guarani com o azimute de 251°03'52" e distância de 259,88m até o ponto D, localizado num mourão cravado na esquina formada pela Rua Guarani e Rua Guaraniagu, daí, segue à direita por uma cerca de arame acompanhando o alinhamento próximo da rua Guaraniagu, 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°30'42" e distância de 50,00m até o ponto F, localizado junto à lateral da faixa de serviço da Petróbras - Petróleo Brasileiro S/A.; daí, segue com o azimute de 9°30'42" e distância de 21,39m até o ponto G, localizado no outro lado da lateral da faixa do oleoduto da Petróbras - Petróleo Brasileiro S/A.; daí, segue por uma cerca de arame numa reta, com o azimute de 9°30'42" e distância de 42,120m, ainda acompanhando com a propriedade do Espólio de Joaquim Duarte, até o ponto H, localizado junto à lateral da faixa de serviço das linhas de transmissão da Eletropaulo - Eletrocidade de São Paulo S/A.; daí, segue com o azimute de 9°30'42" e distância de 15,00m até o ponto I, localizado num mourão no outro extremo da faixa de serviço da linha de transmissão da Eletropaulo - Eletrocidade de São Paulo S/A.; o onde se inicia a propriedade de Fausto Borges Barboza 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°18'12" e distância de 442,05m até o ponto J, localizado num mourão cravado junto ao alinhamento da Avenida José Miguel Acken e divisa da faixa de serviço da linha de transmissão da Eletropaulo - Eletrocidade de São Paulo S/A.; daí, segue à esquerda por uma cerca de arame com o azimute 171°30'00" e distância de 17,00m até o ponto K, localizado no outro extremo da faixa de serviço da linha de transmissão da Eletropaulo - Eletrocidade de São Paulo S/A.; daí, deflete à direita e segue com o azimute 263°26'58" e distância de 88,52m até o ponto L, localizado junto à faixa de serviço da linha de transmissão da Eletropaulo - Eletrocidade de São Paulo S/A.; daí, confrontando com a área da subestação da Eletropaulo - Eletrocidade de São Paulo; segue à esquerda com azimute 6°09'00" e distância de 51,03m até o ponto M, segue à esquerda com o azimute 83°50'48" distância de 76,33m até o ponto N, deflete à esquerda com o azimute 61°59'40" e distância de 30,37m até o ponto O; deflete à direita com o azimute 171°30'12" no alinhamento da Avenida José Miguel Acken e distância de 7,93m até o ponto P; deflete à direita, onde tem início a propriedade do Espólio de Elchiro Tanaka com o azimute de 261°30'00" e distância de 180,00m até o ponto Q; daí, segue à esquerda por um alinhamento com o azimute 171°30'00" e distância de 50,00m até o ponto R, localizado num mourão; daí, segue à esquerda com o azimute 81°30'00" e distância de 160,00m até o ponto S, localizado num mourão cravado junto ao alinhamento da Avenida José Miguel Acken 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 -



..onr

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) HERMINIO 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° 222.289.138/15, casada 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) JOSE RONALDO REIS SANTOS, RG. n° 3.795.225-SP, CPF. n° 764.679.588/34, brasileiro, administrador de empresas, separado consensualmente, **na proporção de 6,25% do imóvel;** e 6) HERMINIO REIS SANTOS, RG. n° 4.115.984-SP, CPF. n° 757.752.388/49, 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:- Transações n°s 6.383 e 25.191, feitas respectivamente em 22/01/1.963 e 28/10/1.971; n°s 6.414 e 55.395, feitos respectivamente em 1°/12/1.989 e 17/11/1.993, todos deste Serviço Registral.

O Oficial Substituto _____, *Leandro* Geraldo Domingues Gualandro.

Av.1/81.199 em 19 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 cm 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 -

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

..onr



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 Herminio 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 Herminio 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 Herminio 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 PETRÓLEO BRASILEIRO 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 6º distrito 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 interseção da lateral da faixa de oleoduto com a divisa das propriedades de Herminio 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 88°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 autoriza: (Tereza Emiko Yoshii). -**

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 autoriza: (Tereza Emiko Yoshii). -

R.3/81.199 em 3 de agosto de 2007 (prot.180.339)
Por escritura de 12 de janeiro de 1.987, do 21º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 1615, 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 Atirada 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 Cestelo 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 214.946.689/83; 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 R\$ 4.000.000,00, 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-3", 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°58'27,8" 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 R\$ 4.000.000,00, 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 -.

visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

..onr



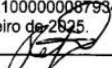
ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula: 81.199 ficha: 21 CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: CNM: 111484.2.0081199-33

14.2020.8.26.0462), recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo nº PH000555074, 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 **MARCOS ROBERTO BERNARDO DA SILVA**, CPF/MF.194.737.348-08, 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 R\$670.653,35 (seiscentos e setenta mil, seiscentos e cinquenta e três reais e trinta e cinco centavos). Consta do título que a executada (COOPERATIVA HABITACIONAL ALIANÇA PAULISTA) foi nomeada depositária.

Selo digital: 1114843E1000000087934525L

Guarulhos, 24 de fevereiro de 2025.

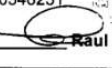
Substituto do Oficial  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação nº 425.991, de 11 de março de 2025.

Av.87 - PENHORA: Consta da certidão emitida em 10/03/2025, pelo Juízo de Direito da 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, (processo nº 0262982-19.2007.8.26.0100), recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo nº RH000558592, 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 **VALDEMAR VIEIRA**, CPF/MF.845.139.008-06, e **MARIA LUIZA LEITE VIEIRA**, CPF/MF.078.312.398-60, 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\$230.936,32 (duzentos e trinta mil, novecentos e trinta e seis reais e trinta e dois centavos). Consta do título que a executada (COOPERATIVA HABITACIONAL ALIANÇA PAULISTA) foi nomeada depositária.

Selo digital: 1114843E10000000900546251

Guarulhos, 07 de Abril de 2025.

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

Prenotação nº 428.823, de 25 de abril de 2025.

Av.88 - RETIFICAÇÃO - PENHORA: Em cumprimento a ordem judicial proferida em 01/04/2025, pelo Juízo de Direito da 8ª Vara Cível desta Comarca (processo nº 0048264-80.2008.8.26.0224 - ordem nº 1.416.2008), **averba-se** que: **a)-** a penhora objeto da Av.39 incide sobre a parte ideal equivalente a 0,0311945% do imóvel e não como erroneamente constou no título causal que

"continua na ficha 22"

em www.registradores.org.br




 Operador Nacional
do Sistema de Registro
LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

matrícula

81.199

ficha

22

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

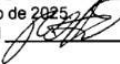
CNPJ 11484.2.0081199-33

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: 1114843E100000091282925N

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.000929183202182601/00), recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo nº PH000572063, em conformidade com o disposto no art. 837 do atual CPC e Provimento CGJ/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.

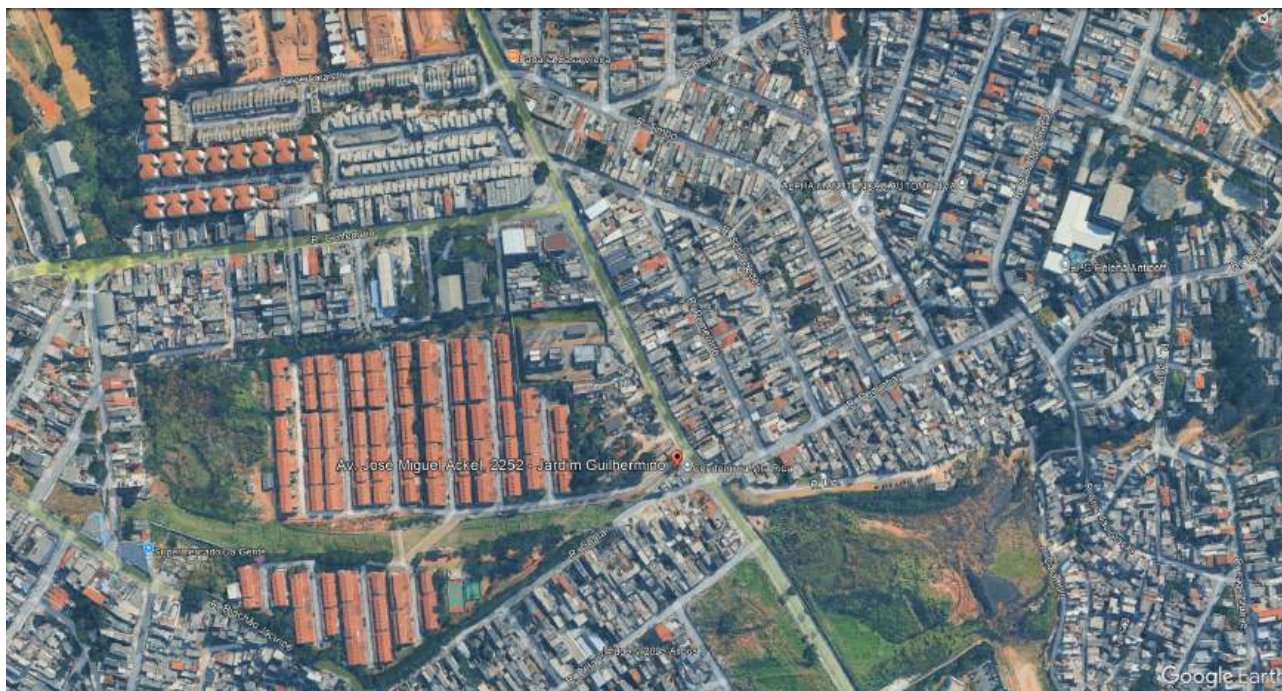
Selo digital: 1114843E100000099324252Z

Guarulhos, 17 de junho de 2025.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.



2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



Vista aérea do local



Vista fachada (estimada pelo endereço do imóvel)



3) COMPARATIVO DE MERCADO:

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

Venda
R\$ 330.000 [Ver parcelas](#)

Condomínio R\$ 150/mês • IPTU R\$ 50

Área útil: 60m² | Área total: 108m² | Quartos: 2 | Banheiros: 1 | Garagens: 1

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

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-108m2-RS330000/id-33512027/>

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

Venda
R\$ 230.000 [Ver parcelas](#)

Condomínio R\$ 200/mês • IPTU R\$ --

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

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

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/>



<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-guarulhos-parque-industrial-cumbica-60m2-RS260000/id-28198821/>

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\$250.000,00**

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

São Paulo 17 de outubro 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_ 1009614-87.2021.8.26.0224 Laudo BM.docx.pdf

Documento número #2396cf5f-bd93-427d-b8bc-345bb8e771fb

Hash do documento original (SHA256): 7f1b0b8efc871183477dc032663311f30ce2392ba94a45cc23aabfdb6d9b5218

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

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 17 out 2025 às 11:35:04



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 17 out 2025, 09:51:25 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 2396cf5f-bd93-427d-b8bc-345bb8e771fb. Data limite para assinatura do documento: 16 de novembro de 2025 (09:50). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 17 out 2025, 09:51:42 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: Whatsapp 11947947742; 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.
- 17 out 2025, 11:35:04 Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Whatsapp 11947947742. 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 -46.1078528. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1325.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 17 out 2025, 11:35:05 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 2396cf5f-bd93-427d-b8bc-345bb8e771fb.

**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 2396cf5f-bd93-427d-b8bc-345bb8e771fb, com os efeitos

prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

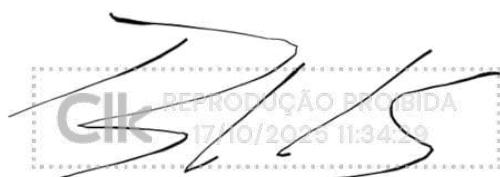
Anexos

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 17 out 2025 às 11:35:04

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, the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA', and the date and time '17/10/2025 11:34:29'.

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