

RIBEIRO, SOARES & GERAB
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Marcos Aurélio Ribeiro	marcos@rsgadvocacia.com.br	Rua Madre Teodora, 126, Jardim Paulista
Airton Soares	airton@rsgadvocacia.com.br	São Paulo - SP - CEP 01428-010
Paulo Gerab	paulo@rsgadvocacia.com.br	
Sérgio Gerab	sergio@rsgadvocacia.com.br	Tel/Fax: 11 - 3889-9795 – 11 - 3889-7984
Fernando A. Ribeiro Aby-Ázar	fernando@rsgadvocacia.com.br	11 - 3889-7648 – 11 - 3887-9521
Bruna Di Renzo Souza	bruna@rsgadvocacia.com.br	
Ivo Alves da Silva	ivo@rsgadvocacia.com.br	E-mail : rsg.adv@terra.com.br

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DO FORO DE GUARULHOS

PROCESSO Nº 1011001-74.2020.8.26.0224

KARVAS BONSUCESO EMPREENDIMENTOS

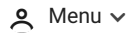
LTDA, por sua advogada, nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que move em face de MICHAEL MOREIRA SANTOS E OUTROS, em trâmite perante esse R. Juízo, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao despacho de fls. 431, vem, trazer aos autos avaliações do imóvel penhorado. (documentos 1/4)

Por fim, esclarece que a avaliação -documento 4-, foi elaborada pelo Sr. perito judicial Nivaldo Brandão Silva Junior, nos autos do processo nº: 1012008-04.2020.8.26.0224, no qual está petionaria, figura também como exequente.

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2023.

KAREN MENDES. KRAUSS
OAB/SP 402.381



Casas de Condomínio à V... / Rua Tatsuo Kawana

Casa de Condomínio com 2 Quartos à venda, 54m² - Jardim Nova...

destaque casa de condomínio para comprar em Rua Tatsuo Kawana, 201 - Jardim Nova Cidade, Guarulhos - SP



Venda R\$ 330.000

condomínio R\$ 250

IPTU não informado



54 m² 2 quartos 1 vaga 1 banheiro

Simular Financiamento

🔔 Criar alerta de imóveis similares



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

Características Casa de Condomínio com 2 Quartos à venda - Jardim Nova Cidade

IMÓVEL

Ar-condicionado

Área de serviço

Churrasqueira...

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

inserção de uma churrasqueira.

O imóvel está localizado em um dos pontos mais estratégicos de Guarulhos, possibilitando fácil acesso as principais rodovias de São Paulo. Com este imóvel você está a pouquíssimos minutos das rodovias Presidente Dutra, Ayrton Senna e Fernão Dias e também você contará com fáceis acessos as Marginais Tiete e Pinheiros.

O imóvel aceita financiamento. -

[Mostrar menos](#)

♡ Favoritar

↗ Compartilhar anúncio

[Outras ofertas desse anunciante \(3.020\)](#)



C4 BROKERS IMÓVEIS

Creci: 28612-J-SP

[Ver telefone](#)

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Casa de condomínio, R\$ 330.000, Rua Tatsuo Kawana, 201 - Jardim Nova Cidade, Guarulhos - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Enviar, aceitar os Termos de uso e Política de privacidade, afirmar ter mais de 18 anos e permitir o compartilhamento dos seus dados de contato com outros anunciantes parceiros para ofertas similares



[Termos de Uso](#) e [Política de privacidade](#).

Precisa financiar?

A ZAP te ajuda a realizar o sonho de adquirir seu imóvel! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta [em menos de 5 minutos](#).

Preencha os seus dados e os do imóvel para fazer uma simulação

[Simular Financiamento](#)

Conheça a região do bairro Jardim Nova Cidade

Rua Tatsuo Kawana, 201 - Jardim Nova Cidade, Guarulhos - SP

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

PESQUISA ZAP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KAREN MENDES KRAUSS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/02/2023 às 16:04, sob o número WGRU23700640277. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011001-74.2020.8.26.0224 e código 1617Lrgx.



Menu



Casas de Condomínio à V... / Rua Tatsuo Kawana

Casa de Condomínio com 2 Quartos à venda, 55m² - Água Chata



destaque casa de condomínio para comprar em Rua Tatsuo Kawana, 201 - Água Chata, Guarulhos - SP

Venda R\$ 320.000

condomínio R\$ 210

IPTU R\$ 180



55 m² 2 quartos 2 vagas 1 banheiro

Simular Financiamento

Criar alerta de imóveis similares



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

Características Casa de Condomínio com 2 Quartos à venda - Água Chata

IMÓVEL

Área de serviço

Churrasqueira

Condomínio fechado

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

Piscina

Quadra poliesportiva

Quintal

Sauna

+ 6

Villa Alegre !!! Um lugar perfeito para criar seus filhos brincando na rua e com segurança de condomínio Fechado.

Condomínio Fechado com sobrados ruas planas estilo Americano...

[Mostrar mais](#)

[Outras ofertas desse anunciante \(36\)](#)

Iraima Patrocínio Viroti Santiago

Creci: 153862-F-SP

[Ver telefone](#)

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Casa de condomínio, R\$ 320.000, Rua Tatsuo Kawana, 201 - Água Chata, Guarulhos - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Enviar, aceitar os Termos de uso e Política de privacidade, afirmar ter mais de 18 anos e permitir o compartilhamento dos seus dados de contato com outros anunciantes parceiros para ofertas similares



[Termos de Uso](#) e [Política de privacidade](#).

Conheça a região do bairro Água Chata

Rua Tatsuo Kawana, 201 - Água Chata, Guarulhos - SP

[Explore o mapa](#)

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

PESQUISA ZAP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KAREN MENDES KRAUSS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2023 às 16:04, sob o número WGRU23700640277. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011001-74.2020.8.26.0224 e código mUQugpF9.



Menu



Casas de Condomínio à V... / Jardim Nova Cidade

Casa de Condomínio com 2 Quartos à venda, 54m² - Jardim Nova...

casa de condomínio para comprar em Jardim Nova Cidade, Guarulhos - SP



Venda R\$ 320.000

condomínio R\$ 220

IPTU R\$ 50



54 m² 2 quartos 1 vaga 2 banheiros

Simular Financiamento

Criar alerta de imóveis similares



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

Características Casa de Condomínio com 2 Quartos à venda - Jardim Nova Cidade

IMÓVEL

Área de serviço

Churrasqueira

Condomínio fechado...

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

[Mostrar mais](#) Favoritar Compartilhar anúncio

Outras ofertas desse anunciante (2.799)

**Imobiliária Monte Sião**

Creci: 33150-J-SP

[Ver telefone](#)

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Casa de condomínio, R\$ 320.000, Jardim Nova Cidade, Guarulhos - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Enviar, aceitar os Termos de uso e Política de privacidade, afirmar ter mais de 18 anos e permitir o compartilhamento dos seus dados de contato com outros anunciantes parceiros para ofertas similares

[Termos de Uso](#) e [Política de privacidade](#).

Conheça a região do bairro Jardim Nova Cidade

Jardim Nova Cidade, Guarulhos - SP

[Explore o mapa](#) [Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

Encontre outros lançamentos similares

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando:

Rua Tatsuo Kawana, nº 201 – Casa D-27
Condomínio Villa Alegre Guarulhos
Vila Maria de Lourdes - Guarulhos – SP.

Finalidade da Avaliação:

Conhecimento do valor de mercado

Solicitado por:

10ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos - São Paulo

Processo nº: 1012008-04.2020.8.26.0224

Exequente: Karvas Bonsucesso Empreendimentos Ltda

Executado: Rodolfo Duarte de Paula e outro

Nivaldo Brandão Silva Junior

Perito Avaliador Judicial

CRECI 83722

CNAI 17949

Guarulhos, 16 de Janeiro de 2023.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

É objeto desta Avaliação o imóvel urbano constituído por uma Casa Residencial no município de Guarulhos, no estado de São Paulo.

2 – METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende aos requisitos da **Lei nº 6.530/78**, as exigências da **Resolução COFECI nº 1.066/2007**, aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – **NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos** e aos requisitos de responsabilidade técnica.

3 – ZONA E LOGRADOURO

3.1 – Situação e Localização

Situa-se o imóvel dentro de um condomínio de casas, no Município de Guarulhos, Estado de São Paulo, com frente na Rua Tatsuo Kawana, nº 201, no Bairro da Vila Maria de Lourdes.

3.2 – Condições de Infraestrutura Urbana.

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- via urbana pavimentada;
- rede de água tratada;
- rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- rede e facilidades telefônicas;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;
- entrega postal;
- transporte coletivo.

3.3 – Perspectivas de Mercado

Conforme análise e informações de corretores e Imobiliárias da região, as condições atuais do mercado imobiliário no município são de instabilidade, havendo desequilíbrio entre oferta e procura, não sendo boas as perspectivas de comercialização a curto e médio prazo.

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

(Matricula 135.903 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos-SP)

4.1 – Sobrado Residencial

Possui 02 (dois) pavimentos, totalizando 54,405 m² de área construída, com 02 (dois) dormitórios, WC, sala, lavabo, cozinha com armários, lavanderia e 01 (uma) vaga de garagem descoberta.

O Condomínio oferece portaria e segurança 24 horas, salão de festas, salão de jogos, piscinas, quadras poliesportivas, playground e churrasqueira.

Documentações do imóvel, tais como: Matrícula atualizada, estão no anexo1.

4.2 – Fotografias do Imóvel

Foto aérea



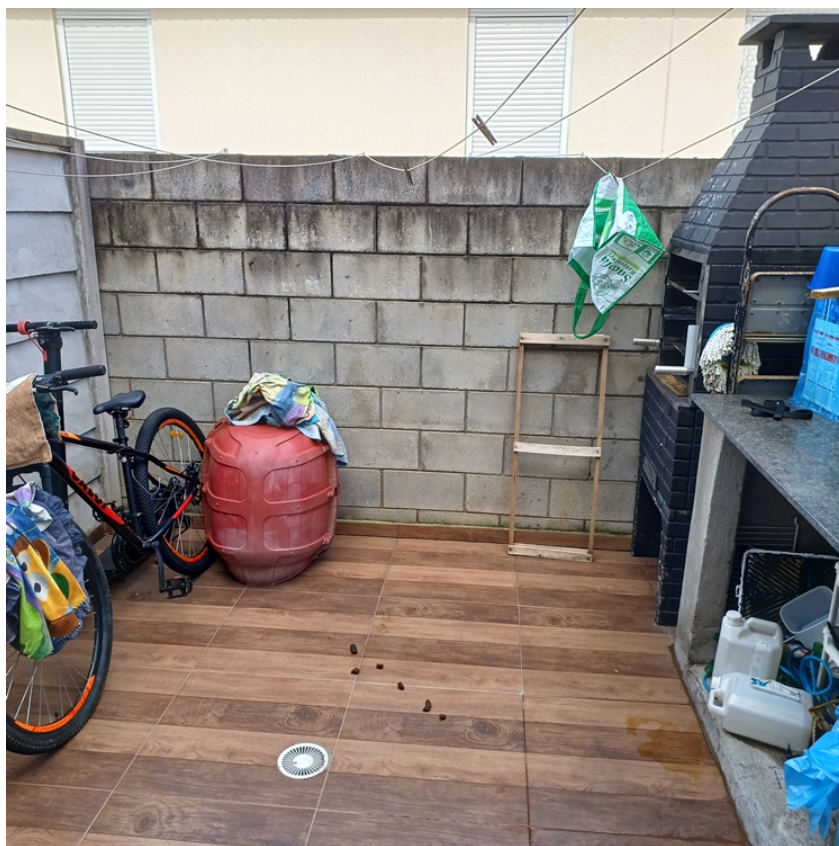
Cozinha – foto 2



Cozinha – foto 1



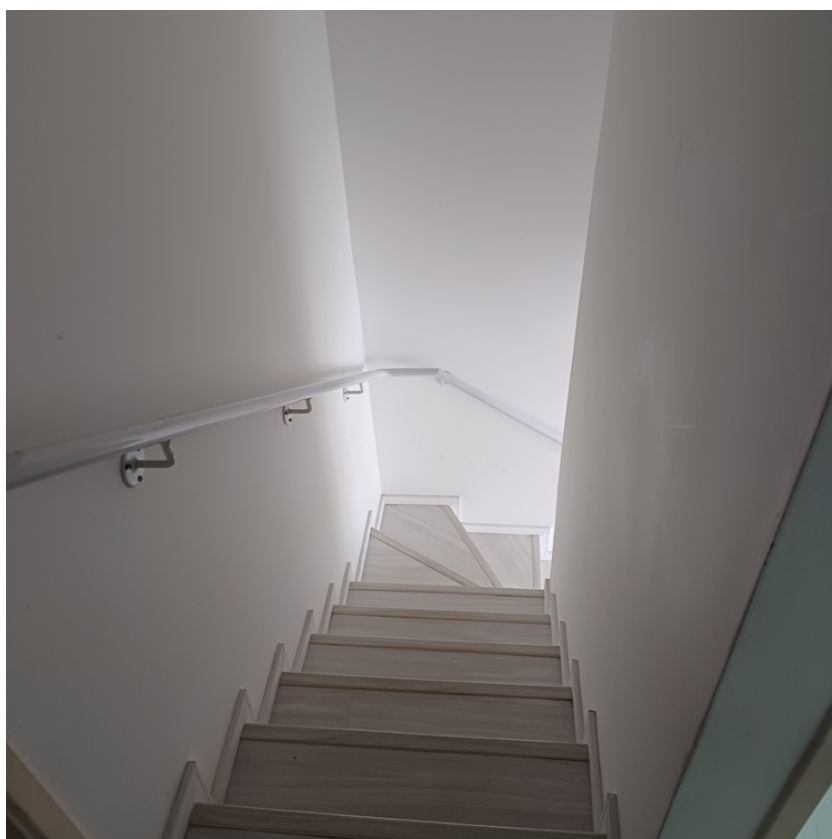
Quintal



Quintal / Lavanderia



Escadas de acesso ao 2º pavimento



Dormitório 1 – foto 1



Vista interna do condomínio – 1



Vista interna do condomínio – 2



Piscinas



Churrasqueira



Média dos valores = $\sum \frac{\text{Valores unitários} / \text{m}^2 \text{ das amostras}}{\text{Quantidade de amostras}}$

$$\frac{5.789,91+6.065,62+6.433,23+6.341,33+5.881,81+5.863,43+6.249,43+5.036,30+6.341,33+5.422,30}{10} = 5.942,47$$

Média dos valores por metro quadrado: **R\$ 5.942,47 / m²**.

Para os imóveis constantes dos elementos das amostras por serem ofertas à venda, consideraremos um deságio de 2% para o valor de mercado.

$$\text{R\$ } 5.942,47 * 0,98 = \text{R\$ } 5.823,62$$

Teremos, então, para a média dos valores unitários do m² dos imóveis homogeneizados:

$$\text{R\$ } 5.823,62 / \text{m}^2.$$

Assim, para o imóvel avaliando:

Valor do imóvel avaliando = Área útil do imóvel Avaliando x Valor unitário do m²

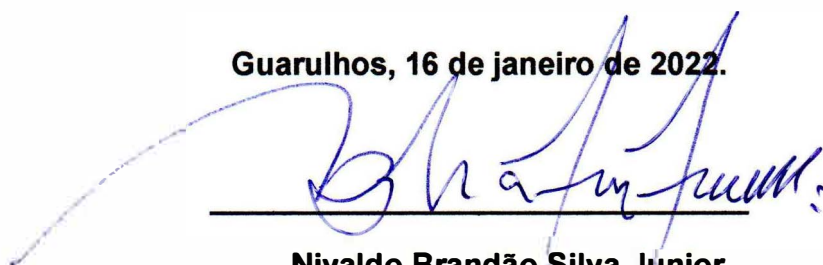
$$54,405 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.823,62 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 316.834,00$$

A norma permite que o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto, podemos dizer que em números redondos o valor do imóvel é de **R\$ 317.000,00**.

VALOR MEDIO DO IMOVEL AVALIANDO: R\$ 317.000,00
(Trezentos e dezessete mil reais)

Este é o meu Parecer.

Guarulhos, 16 de janeiro de 2022.



Nivaldo Brandão Silva Junior
Perito Avaliador Judicial
CRECI 83722
CNAI 17949



LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERALmatrícula
135.903ficha
01REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOSCadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 10 de novembro de 2016

M.117.993 / CASA Nº D-27- CONDOMÍNIO VILLA ALEGRE GUARULHOS

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA (em construção) DESIGNADA CASA Nº D-27, do "CONDOMÍNIO VILLA ALEGRE GUARULHOS", situado na Rua Tatsu Kawana, na VILA MARIA DE LOURDES, bairro de Bom Sucesso, com a área construída privativa de 53,12m², a área construída comum de 1,285m², perfazendo a área construída total de 54,405m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0017220 ou 0,17220% no terreno (que possui a área de 70.691,54m²) e nas demais coisas comuns do condomínio. A esta unidade autônoma corresponde o direito à utilização exclusiva de parte certa e determinada do terreno. Essa parte certa e determinada do terreno, de uso exclusivo (mas de propriedade comum), é a situada na frente e nos fundos da respectiva unidade autônoma, além daquela a ser ocupada pela edificação propriamente dita. Incluindo-se a parte onde está assentada a respectiva unidade autônoma, a parte do terreno de uso exclusivo mede 3,20m de frente para a área de circulação interna D; do lado direito, de quem da área de circulação interna D olha, mede 5,00m, e confronta com a guarda de veículos, que a despeito de ser de propriedade comum, é de uso exclusivo da unidade autônoma designada casa nº D-29, 8,90m e confronta com a unidade autônoma designada casa nº D-29 e 3,10m e confronta com a parte do terreno que, a despeito de ser de propriedade comum, é de uso exclusivo da unidade autônoma designada casa nº D-29, totalizando 17,00m; do lado esquerdo mede 5,00m, e confronta com a guarda de veículos, que a despeito de ser de propriedade comum, é de uso exclusivo da unidade autônoma designada casa nº D-25, 8,90m e confronta com a unidade autônoma designada casa nº D-25 e 3,10m e confronta com a parte do terreno que, a despeito de ser de propriedade comum, é de uso exclusivo da unidade autônoma designada casa nº D-25, totalizando 17,00m; e nos fundos mede 3,20m, onde confronta com a parte do terreno que, a despeito de ser de propriedade comum é de uso exclusivo da unidade autônoma designada casa nº E-28.

INSCRIÇÕES CADASTRAIS: 101.00.80.0352.00.000 / 101.00.80.0530.00.000 / 101.00.80.0801.00.000 – área maior

PROPRIETÁRIA: KARVAS BONSUCESSO EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 11.247.805/0001-50, com sede na Avenida Dr. Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, conjunto 93, Vila Suzana, São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.2 (feito em 27/10/2015 - incorporação) na

- continua no verso -

matrícula

135.903

ficha

01

verso

matrícula nº 117.993, desta Serventia.

Guarulhos, 10 de novembro de 2016.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 298.810, de 01 de novembro de 2.016.

Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA: Consta no R.6 da matrícula nº 117.993, que o objeto da presente encontra-se **hipotecado** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, para a garantia do crédito no valor de **R\$16.329.019,36**, destinado a financiar a construção de parte deste empreendimento, pagável na forma do título.

Guarulhos, 10 de novembro de 2016.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 298.810, de 01 de novembro de 2.016.

Av.2 – CANCELAMENTO DA HIPOTECA: Averba-se o cancelamento da hipoteca, mencionada na Av.1, à vista da autorização contida na escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 07/10/2016, pela credora (**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada**).

Guarulhos, 10 de novembro de 2016.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 298.810, de 01 de novembro de 2.016.

R.3 – VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (**KARVAS BONSUCESSO EMPREENDIMENTOS LTDA., já qualificada**) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de R\$208.000,00 (*duzentos e oito mil reais*), para **RODOLFO DUARTE DE PAULA**, brasileiro, operador de câmera, RG.48.267.724-7-SSP/SP, CPF/MF.395.660.348-65, e sua mulher **JESSICA ALMEIDA DOMINCIANO DE PAULA**, brasileira, auxiliar administrativo, RG.47.511.110-2-SSP/SP, CPF/MF.393.374.748-16, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à 27/12/1.977, residentes na Rua São João da Serra, n. 79, Casa 2, Cidade Jardim, Guarulhos/SP. Do preço acima, a quantia de R\$6.268,79 foi paga mediante saque do FGTS dos adquirentes.

Guarulhos, 10 de novembro de 2016.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

.- continua na ficha 02 -.

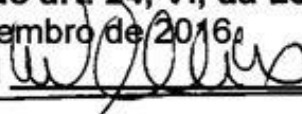
LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERALmatrícula
135.903ficha
02REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOSCadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 10 de novembro de 2016

Prenotação n. 298.810, de 01 de novembro de 2.016.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, os proprietários (**RODOLFO DUARTE DE PAULA e sua mulher JESSICA ALMEIDA DOMINCIANO DE PAULA, já qualificados**) **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (em conformidade com a Lei Federal n. 9.514/97), pelo (SFH) em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$166.400,00 (cento e sessenta e seis mil e quatrocentos reais) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.238,59 vencendo-se a primeira delas em 07/11/2016, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxa de juros nominal de 7,6600% a.a., e efetiva de 7,9347% a.a., calculadas pelo Sistema Francês de Amortização Tabela Price, constando do título outras cláusulas e condições. **O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$208.000,00.**

Guarulhos, 10 de novembro de 2016.

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

Prenotação nº 327.465, de 03 de setembro de 2018.

Av.5 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da construção de parte do empreendimento, objeto da Av.9 da matrícula nº 117.993, e a instituição parcial do condomínio, objeto do R.10 da matrícula nº 117.993, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 135.903, do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO VILLA ALEGRE GUARULHOS**", referindo-se à casa nº D-27, **já concluída**, recebendo o respectivo prédio o nº 201 da Rua Tatsuo Kawana.

Guarulhos, 14 de setembro de 2018.

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

Prenotação n.349.024, de 08 de julho de 2020.

Av.6 - NOTÍCIA - EXECUÇÃO ADMINISTRATIVA: Consta tramitando nesta Serventia, procedimento de execução administrativa do contrato de alienação fiduciária (prenotação n.339.258), movida pela proprietária fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (R.4/M.135.903)**, em face dos devedores **RODOLFO DUARTE DE PAULA e sua mulher JESSICA ALMEIDA DOMINCIANO DE PAULA**, já qualificados, objetivando a consolidação da propriedade em nome da exequente (**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**).

.- continua no verso -.

matrícula
135.903ficha
02

verso

Selo digital: 1114843E1000000023916020L

Guarulhos, 21 de julho de 2020

Substituta do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior

Substituto do Oficial

Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.349.024, de 08 de julho de 2020.

Av.7 – AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO: Atendendo ao requerimento firmado em 22/06/2020 e em cumprimento a determinação judicial de 18/04/2020 proferida pelo Juízo de Direito da 10ª Vara Cível desta Comarca, **averba-se** que tramita perante aquele juízo **ação de execução de título extrajudicial** (processo n.1012008-04.2020.8.26.0224) movida pela **KARVAS BONSUCESO EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. 11.247.805/0001-50, com sede na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, n.1230, conjunto 93, 9º andar, Vila Suzana, São Paulo - SP, em face dos proprietários fiduciários **RODOLFO DUARTE DE PAULA** e sua mulher **JESSICA ALMEIDA DOMINCIANO DE PAULA**, já qualificados, no valor de R\$32.479,16 (*trinta e dois mil, quatrocentos e setenta e nove reais e dezesseis centavos*).

Selo digital: 1114843310000000239162203

Guarulhos, 21 de julho de 2020

Substituta do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior

Substituto do Oficial

Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.376.370, de 11 de maio de 2022.

Av.8 – NOTICIA – EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO ADMINISTRATIVA – CANCELAMENTO DA PRENOTAÇÃO: O procedimento de execução administrativa referido na Av.6 foi extinto, em razão do acolhimento do pedido de desistência feito pela exequente. Assim, permanece hígido o R.4 (alienação fiduciária), ficando cancelada a averbação n.6.

Selo digital: 1114843E1000000047336922R

Guarulhos, 12 de maio de 2022.

Substituta do Oficial**Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Anexo 2

Imóveis Comparando

1 – Rua Tatsuo Kawana, 201 – Vila Maria de Lourdes – Guarulhos.

Sobrado Residencial, localizado no Condomínio Villa Alegre Guarulhos, composto por 2 dormitórios, sala, lavabo, cozinha, WC, quintal, lavanderia e 1 vaga de garagem.

Com 54,405 m² de área edificada.

À venda por R\$ 315.000.

Fonte: Imobiliária C4 Brokers – REF: CA0911

(OBS: dispensa de foto aérea por ser parte do mesmo condomínio do imóvel avaliando)

Foto do Sobrado



2 – Rua Tatsuo Kawana, 201 – Vila Maria de Lourdes – Guarulhos.

Sobrado Residencial, localizado no Condomínio Villa Alegre Guarulhos, composto por 2 dormitórios, sala, lavabo, cozinha, WC, quintal, lavanderia e 1 vaga de garagem.

Com 54,405 m² de área edificada.

À venda por R\$ 330.000.

Fonte: Imobiliária C4 Brokers – REF: SO0107

(OBS: dispensa de foto aérea por ser parte do mesmo condomínio do imóvel avaliando)

Foto do Sobrado



7 – Rua Tatsuo Kawana, 201 – Vila Maria de Lourdes – Guarulhos.

Sobrado Residencial, localizado no Condomínio Villa Alegre Guarulhos, composto por 2 dormitórios, sala, lavabo, cozinha, WC, quintal, lavanderia e 1 vaga de garagem.

Com 54,405 m² de área edificada.

À venda por R\$ 340.000.

Fonte: Imobiliária C4 Brokers – REF: SO1877

(OBS: dispensa de foto aérea por ser parte do mesmo condomínio do imóvel avaliando)

Foto do Sobrado



8 – Rua Tatsuo Kawana, 201 – Vila Maria de Lourdes – Guarulhos.

Sobrado Residencial, localizado no Condomínio Villa Alegre Guarulhos, composto por 2 dormitórios, sala, lavabo, cozinha, WC, quintal, lavanderia e 1 vaga de garagem.

Com 54,405 m² de área edificada.

À venda por R\$ 274.000.

Fonte: Emboaba Imóveis – REF: SO0199

(OBS: dispensa de foto aérea por ser parte do mesmo condomínio do imóvel avaliando)

Foto do Sobrado



10 – Rua Tatsuo Kawana, 201 – Vila Maria de Lourdes – Guarulhos.

Sobrado Residencial, localizado no Condomínio Villa Alegre Guarulhos, composto por 2 dormitórios, sala, lavabo, cozinha, WC, quintal, lavanderia e 1 vaga de garagem.

Com 54,405 m² de área edificada.

À venda por R\$ 295.000.

Fonte: Imobiliária Compare – REF: SO2401

(OBS: dispensa de foto aérea por ser parte do mesmo condomínio do imóvel avaliando)

Foto do Sobrado



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO



**IDENTIDADE
 PROFISSIONAL 2022
 CRECISP 083722**

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 17949

IVALDO BRANDAO SILVA JUNIOR





VALIDADE
30/04/2023



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI



CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis **Nº 17949**

Ivaldo Brandao Silva Junior

inscrito em 06/11/2008 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 83.722 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
 Técnico em Transações Imobiliárias
 Certificado de Avaliação Expedido por:
 IBREP/SC

Brasília (DF), 03 de março de 2022.



JOÃO TEODORO DA SILVA
 Presidente



SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL
 Diretor Secretário

Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.
 Chave de Autenticação: deba670db09fb1718706394fcf6cdd7ccc9b520e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
1ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, nº 29, 12º andar - sala 1205 - Vila Tijuco, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9254, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1011001-74.2020.8.26.0224**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**
 Exequente: **Karvas Bonsucesso Empreendimentos Ltda**
 Executado: **Michael Moreira Santos e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANA CAROLINA MIRANDA DE OLIVEIRA**

Vistos.

Fls. 502/516: Trata-se de pedido de levantamento da penhora incidente sobre bem imóvel da terceira interessada CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, sob o argumento de que é a proprietária fiduciária, de modo que o bem não pertence aos executados.

Contudo, o pedido fica indeferido, porquanto não se trata de penhora de propriedade de imóvel alienado fiduciariamente e hipotecado a outros credores (art. 835, V, CPC), mas sim penhora dos **direitos aquisitivos** que os executados possuem sobre o mencionado bem, nos termos do inciso XII, do artigo 835, do CPC, como constou de decisão anterior de fls. 410 e respectivo termo de penhora de fls. 426/427.

Destaca-se, aliás, que, bem por isso, determinou-se a intimação da credora fiduciária nos autos.

Dito isso, considerando a ausência de manifestação do executado acerca das avaliações juntadas pela exequente, ciente de que o silêncio seria interpretado como concordância tácita (fls. 478 e 481), acolhe-se as avaliações apresentadas (fls. 435/476), homologando-se o valor do imóvel pela média de R\$ 321.750,00 (trezentos e vinte e um reais e setecentos e cinquenta reais).

Requeira a exequente em termos de prosseguimento, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento.

Intime-se.

Guarulhos, 25/09/2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**