MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – junqueiramd@hotmail.com – Tel: (11) 94272-2002

JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CIVEL DA COMARCA DE GUARULHOS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO Nº 1016158-28.2020.8.26.0224

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O M E R C A D O L Ó G I C A

MÊS DE REFERÊNCIA: FEVEREIRO DE 2.026

ENDEREÇO

Avenida River, nº 465, Apartamento 204, Bloco 29, Condomínio Parque Santa Lucia, Água Chata, Guarulhos – SP / CEP: 07251-370

MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – junqueiramd@hotmail.com – Tel: (11) 94272-2002

1. SOLICITAÇÃO

1.1) Solicitante: **Determinação do R. Juízo de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, sem vistoria conforme r. decisão proferida nos autos, elaborado de forma indireta.**

1.2) Data de referência das pesquisas: fevereiro de 2.026.

1.3) Data da vistoria: 05 de agosto de 2.025, sem permissão de acesso ao IA.

1.4) Finalidade: Valor Mercadológico do Imóvel Avaliando (IA).

1.5) Localização: Imóvel localizado na Avenida River, nº.465, Apartamento 204, do Bloco 29, Condomínio Parque Santa Lucia, Água Chata, Guarulhos/SP. (Matricula 137.165 do 1º.R.I.).

1.6) Categoria do IA: Residencial Simples.

1.7) Idade aparente: não houve vistoria.

1.8) Estado de Conservação do IA: não houve vistoria.

2. DA COMPETÊNCIA

2.1) O subscritor **MANOEL DINIZ JUNQUEIRA,** inscrito no CRECISP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 193.629-F e no CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 28.779, possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2) A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3) Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, sejam particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – junqueiramd@hotmail.com – Tel: (11) 94272-2002

2.4) A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária - PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, podendo o parecer ser identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES,01

3.1) O presente Laudo de Avaliação Mercadológica assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2) O imóvel, objeto de estudo deste Laudo de Avaliação Mercadológica, está devidamente registrado na Matrícula 137.165 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos-SP

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1) - A vistoria foi agendada para o dia 05 de agosto de 2025, às 11:00 horas, quando o Sr. Perito Avaliador e sua Assistente Sra. Graciella L. A. Santos compareceram no endereço, sendo atendido na Portaria do Condomínio pelo Sr. Eraldo Alves da Silva, o qual informou o telefone do requerido. Não foi possível a realização da vistoria, porque não havia ninguém no apartamento e em contato telefônico com o requerido, o mesmo informou que estava trabalhando e não havia ninguém no IA. Não houve o agendamento de uma nova data para a vistoria pelo silêncio do requerido. Assim foi determinada a avaliação indireta do IA.

MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – junqueiramd@hotmail.com – Tel: (11) 94272-2002

4.2) Descrição do IA: se trata de um apartamento sob nº.204, localizado no Bloco 29, do Condomínio Parque Santa Lucia, situado na Avenida River, nº.465, Água Chata, Guarulhos/SP. (Inscrição Cadastral 101.20.32.0001.29.012), assim transcrito no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos (Matricula nº.137.165): "**IMÓVEL**: APARTAMENTO Nº 204 (em construção), localizado no 1º andar (ou 2º pavimento) do BLOCO 29, do empreendimento denominado "PARQUE SANTA LÚCIA", situado a Avenida River, com a área privativa de 40,3200m2, área comum de 6,6472m2, perfazendo a área total de 46,9672m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000547646 no terreno (com 108.370,28m2) e nas demais coisas comuns do condomínio. Ao referido apartamento cabe o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada e descoberta, localizada na garagem coletiva (situada no térreo do empreendimento). Ao referido apartamento corresponde, ainda, uma fração equivalente a 47,8718m2 de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará de aprovação), por ser área descoberta. Referido apartamento confronta pela frente (de quem da entrada do bloco, entre os apartamentos de finais '02' e '04', olha para o apartamento) com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação); pelo lado direito com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (área comum do andar e entrada do bloco, a qual situa-se no térreo); e pelos fundos com o apartamento de final 03. INSCRIÇÃO CADASTRAL: 101.20.32.0001.00.000 – área maior".

CONDOMÍNIO: É um Empreendimento da MRV, com apartamentos entre 38 a 52m2. Conta com portaria 24 horas, piscina, quadras poliesportivas, churrasqueiras, salões de festas, playgrounds, brinquedoteca, academia/fitness e áreas verdes.

4.3) - O imóvel avaliando possui cadastro na Prefeitura Municipal de Guarulhos-SP, sob número 101.20.32.0001.29.012, onde consta área de terreno com 108.370,28m² e fração ideal de 0,055% e a um prédio do tipo de edificação 30.22 – Cond. V.C/E Resid. Simples, e utilizado para fins residencial, com área construída de 46,97m², referente aos lotes ÁREA 1 E P/6-A, complemento Bl.29, AP.204, COND. PQ STA LÚCIA, tendo o Valor Venal total do imóvel de R$ 99.277,29 (noventa e nove mil, duzentos e setenta e sete reais e vinte e nove centavos).

MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – junqueiramd@hotmail.com – Tel: (11) 94272-2002

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUN VIZINHAS

5.1) A Avenida River, no bairro da Água Chata, em Guarulhos, conhecida por abrigar o Condomínio Parque Santa Lucia (entrada no número 465), a qual se conecta à Estrada Água Chata e fica próxima a divisa com Itaquaquecetuba, caracterizando-se como uma área de trânsito em expansão industrial e residencial na região. Fica próxima ao Pimentas e a Rodovia Ayrton Senna. É uma área que se desenvolveu entre industrias, como a River (indústria química instalada na região na década de 1970 e homenageada com o nome da via). Antigamente era conhecida como “Estrada para Santa Isabel”. O local é estratégico para quem trabalha na região industrial de Água Chata/Bonsucesso e busca moradia próxima, sendo uma via de fácil acesso às saídas da cidade.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1) O bairro Água Chata, localizado no leste de Guarulhos, é um distrito com forte perfil industrial e logístico, situado estrategicamente às margens da Rodovia Presidente Dutra, próximo ao Trevo de Bonsucesso e ao município de Itaquaquecetuba, facilitando o acesso à Rodovia Ayrton Senna e ao Aeroporto Internacional. A região mistura áreas residenciais de baixo padrão com grandes centros industriais, apresentando desenvolvimento imobiliário crescente, shoppings e fácil acesso a serviços. Caracterizado por moradias de padrão popular, mas com surgimento de novos condomínios fechados de apartamentos. Proximidade com o Shopping Bonsucesso, além de opções locais como comércio de bairro, bares e serviços essenciais, bem como fácil acesso à UNIFESP e proximidade com o terminal Pimentas.

6.2) As principais vias do bairro são: Estrada Água Chata, Avenida Juscelino Kubitscheck de Oliveira, Avenida River, Avenida Circular e Avenida Amâncio Gaiolli. O transporte público é atendido principalmente pelo Terminal Pimentas, ponto central para linhas municipais (Viação Urbana de Guarulhos) e intermunicipais (EMTU) que conectam à região central de Guarulhos e São Paulo, além de táxi ou similares.

MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – junqueiramd@hotmail.com – Tel: (11) 94272-2002

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



7.1 – VISTA AÉREO POR SATÉLITE (IMAGEM COLHIDA ATRAVÉS DO GOOGLE)



MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – junqueiramd@hotmail.com – Tel: (11) 94272-2002

8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1) - Cadastro sob nº 101.20.32.0001.29.012

8.2) - Valor venal territorial (2026) = R$ 2.773,75

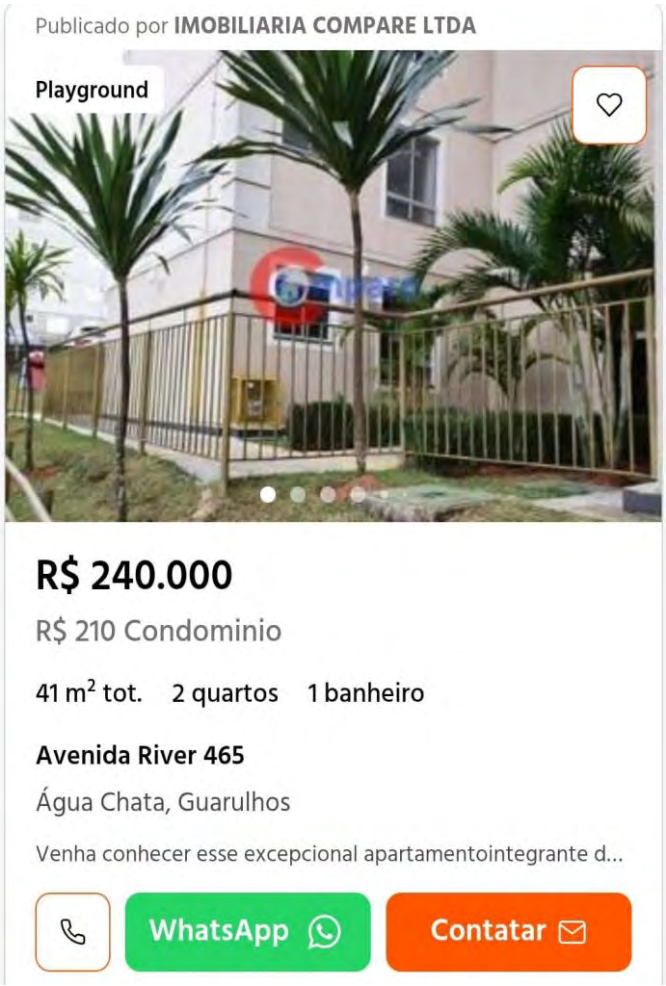
8.3) - Valor venal predial (2026) = R$ 96.503,54

8.4) - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R$ 99.277,29

MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – junqueiramd@hotmail.com – Tel: (11) 94272-2002

9. PESQUISA DE IMÓVEIS REFERENCIAIS

R1 – FONTE: https://www.imovelweb.com.br



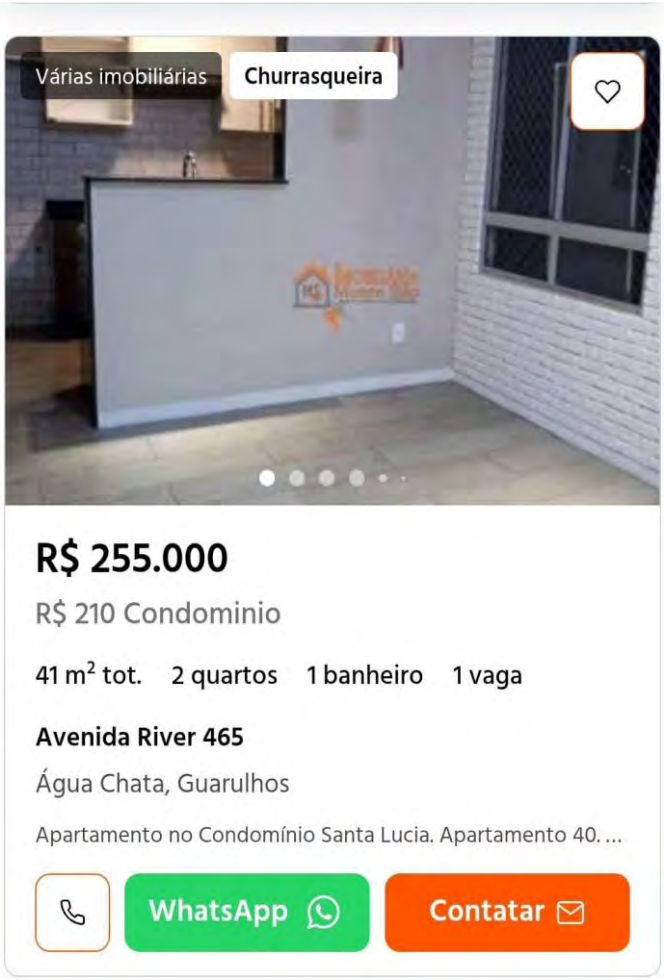
MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – *junqueiramd@hotmail.com* – Tel: (11) 94272-2002

R2 – FONTE: https://www.imovelweb.com.br



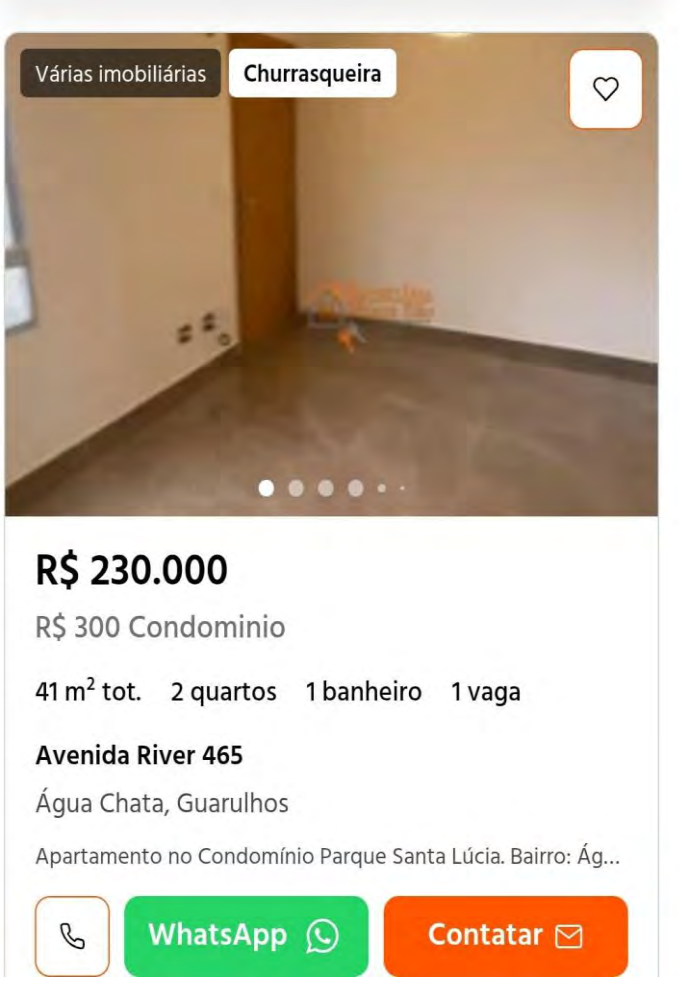
MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – *junqueiramd@hotmail.com* – Tel: (11) 94272-2002

R3 – FONTE: https://www.imovelweb.com.br



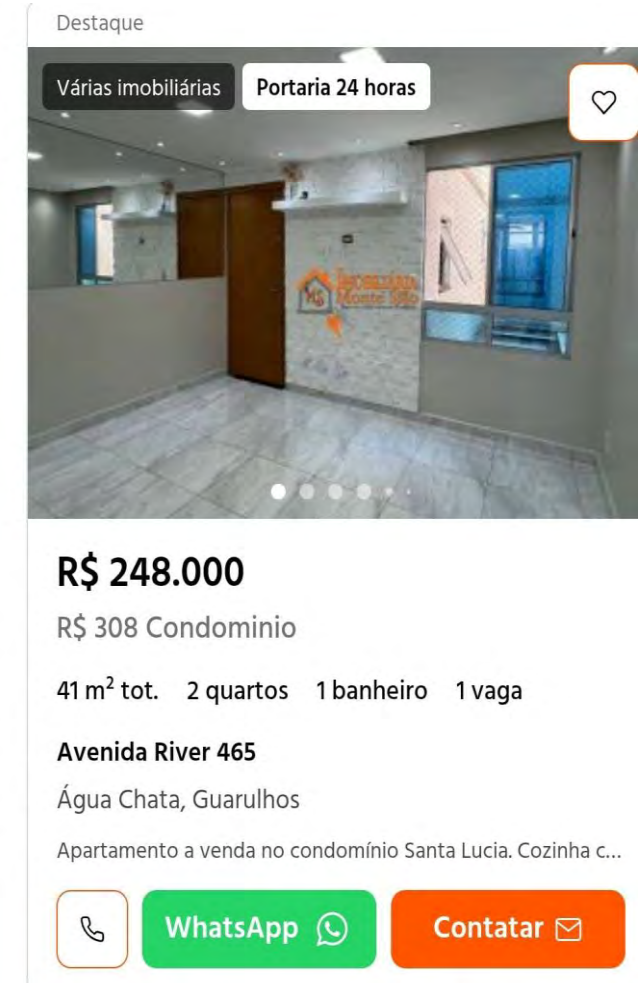
MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – junqueiramd@hotmail.com – Tel: (11) 94272-2002

R4 – FONTE: https://www.imovelweb.com.br



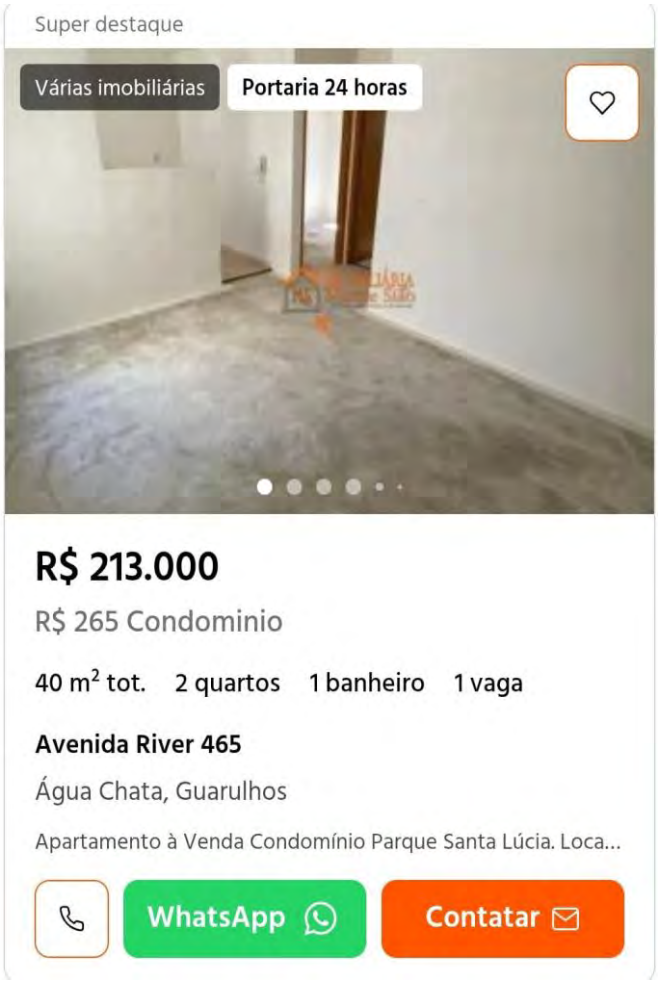
MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – junqueiramd@hotmail.com – Tel: (11) 94272-2002

R5 – FONTE: https://www.imovelweb.com.br



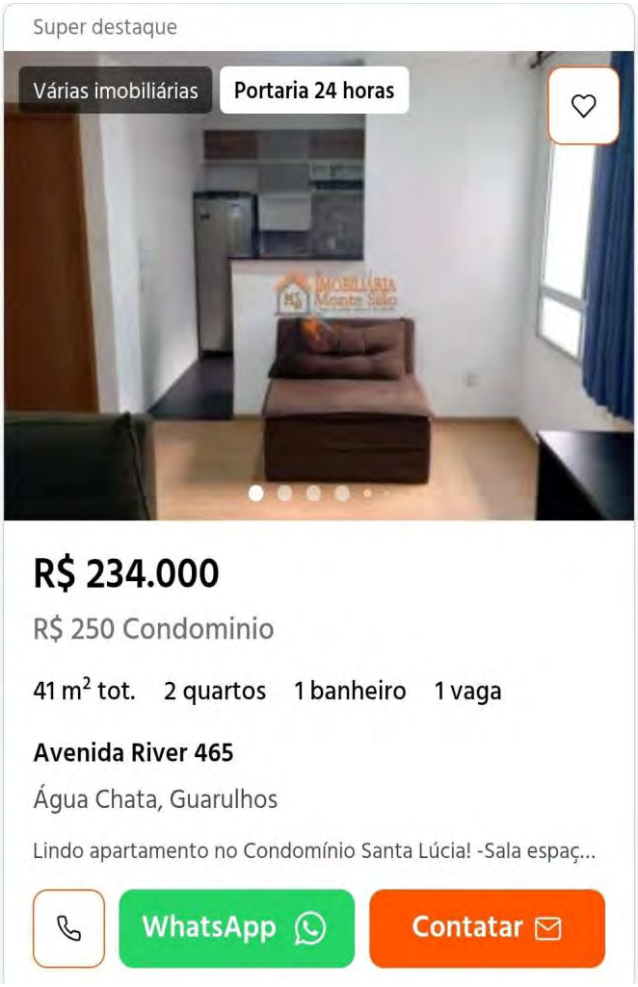
MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – *junqueiramd@hotmail.com* – Tel: (11) 94272-2002

R6 – FONTE: https://www.imovelweb.com.br



MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – *junqueiramd@hotmail.com* – Tel: (11) 94272-2002

R7 – FONTE: https://www.imovelweb.com.br



MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – junqueiramd@hotmail.com – Tel: (11) 94272-2002

10. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

10.1) -Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

10.2) - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

10.3) -Assim, o valor expresso ao final deste Laudo de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

10.4) -Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

10.5) -No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância à presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

11. REFERÊNCIA NORMATIVA

11.1) -Este Laudo de Avaliação Mercadológica está definido como "Parecer Técnico", de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – junqueiramd@hotmail.com – Tel: (11) 94272-2002

12. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m^2
1	R$.240.000,00	41,00
2	R$.210.000,00	40,00
3	R$.255.000,00	41,00
4	R$.230.000,00	41,00
5	R$.248.000,00	41,00
6	R$.213.000,00	40,00
7	R$.234.000,00	41,00
MÉDIA	R$.232.857,14	40,71

VM = R$.5.719,90

MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – junqueiramd@hotmail.com – Tel: (11) 94272-2002

13. PRÉ-AVALIAÇÃO

13.1) -CÁLCULO DO IA

13.2) -(Soma V.G.V/L ÷ número de referências) ÷ (Soma de m² ÷ número de referências) = VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, considerando que os imóveis referenciais estão situados no próprio condomínio do IA.

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R$.5.719,90	**40,3200m²**	**R$.230.626,36**

13.3) -De acordo com o entendimento do avaliador e dentro de padrões de avaliação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, o perito avaliador poderá acrescer ou decrescer o valor de venda/locação do imóvel objeto deste Laudo de Avaliação Mercadológica, localizado na Avenida River, nº.465, Apartamento 204, do Bloco 29, Condomínio Parque Santa Lucia, Água Chata, Guarulhos-SP.

MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – junqueiramd@hotmail.com – Tel: (11) 94272-2002

14. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R$.5.719,90	**40,3200m²**	**R$.230.626,36**

14.1) -Saliente-se que não houve a vistoria, concluindo pela avaliação indireta.

14.2) -A região onde ele se encontra o IA está valorizando e o imóvel pelo tipo de construção é utilizado como residencial, em decorrência de sua área descrita na Certidão de Registro Imobiliário em anexo.

14.3) -Pesquisando sobre o IA e seu condomínio e com base em edificações semelhantes se concluiu pelo valor estipulado para venda, já aplicadas as respectivas variáveis.

14.4) -Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel objeto deste Laudo de Avaliação Mercadológica, é de **R$.230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).**

14.5) -Por tratar-se de um Laudo de Avaliação Mercadológica, expedido através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – *junqueiramd@hotmail.com* – Tel: (11) 94272-2002

15. ASSINATURA

Destarte, coloco-me à disposição deste Juízo, para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente.
Guarulhos, 18 de fevereiro de 2.026.

Manoel Diniz Junqueira
CRECI nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – junqueiramd@hotmail.com – Tel: (11) 94272-2002

16. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

VCI – VALOR DA CONSTRUÇÃO

CB – VALOR DA BENFEITORIA

VI – VALOR DO IMÓVEL

VT – VALOR DO TERRENO

MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – junqueiramd@hotmail.com – Tel: (11) 94272-2002

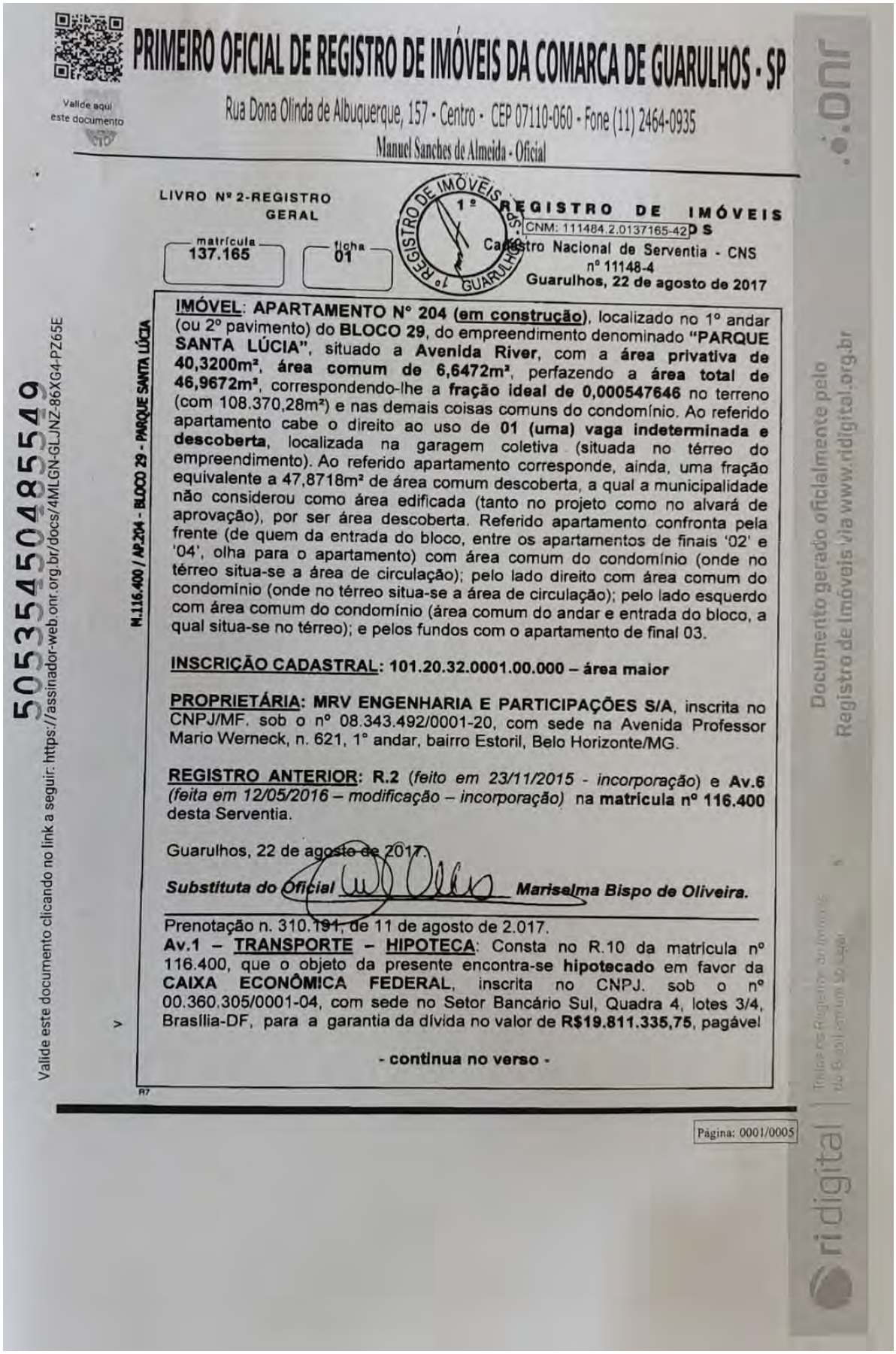
17. ANEXO(S)

19.1) - Certidão de Matrícula do Imóvel nº 137.165 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos-SP.

19.2) - Certidão do Valor Venal do Imóvel emitida pela Prefeitura Municipal de Guarulhos-SP.

19.3) - Certidão de Cadastramento Imobiliário emitida pela Prefeitura Municipal de Guarulhos-SP.

MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – junqueiramd@hotmail.com – Tel: (11) 94272-2002



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

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935
Manuel Sanches de Almeida - Oficial

Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

matrícula 137.165 | ficha 01

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS - SP
CNM: 111484.2.0137165-42
Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4
Guarulhos, 22 de agosto de 2017

M.116.400 / AP.204 - BLOCO 29 - PARQUE SANTA LÚCIA

IMÓVEL: **APARTAMENTO Nº 204 (em construção)**, localizado no 1º andar (ou 2º pavimento) do **BLOCO 29**, do empreendimento denominado **"PARQUE SANTA LÚCIA"**, situado a **Avenida River**, com a **área privativa de 40,3200m²**, **área comum de 6,6472m²**, perfazendo a **área total de 46,9672m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal de 0,000547646** no terreno (com 108.370,28m²) e nas demais coisas comuns do condomínio. Ao referido apartamento cabe o direito ao uso de **01 (uma) vaga indeterminada e descoberta**, localizada na garagem coletiva (situada no térreo do empreendimento). Ao referido apartamento corresponde, ainda, uma fração equivalente a 47,8718m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará de aprovação), por ser área descoberta. Referido apartamento confronta pela frente (de quem da entrada do bloco, entre os apartamentos de finais '02' e '04', olha para o apartamento) com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação); pelo lado direito com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (área comum do andar e entrada do bloco, a qual situa-se no térreo); e pelos fundos com o apartamento de final 03.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 101.20.32.0001.00.000 – área maior

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mario Werneck, n. 621, 1° andar, bairro Estoril, Belo Horizonte/MG.

REGISTRO ANTERIOR: R.2 *(feito em 23/11/2015 - incorporação)* e **Av.6** *(feita em 12/05/2016 – modificação – incorporação)* na **matrícula nº 116.400** desta Serventia.

Guarulhos, 22 de agosto de 2017.

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

Prenotação n. 310.191, de 11 de agosto de 2.017.

Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA: Consta no R.10 da matrícula nº 116.400, que o objeto da presente encontra-se **hipotecado** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ. sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, para a garantia da dívida no valor de **R$19.811.335,75**, pagável

- continua no verso -

R7

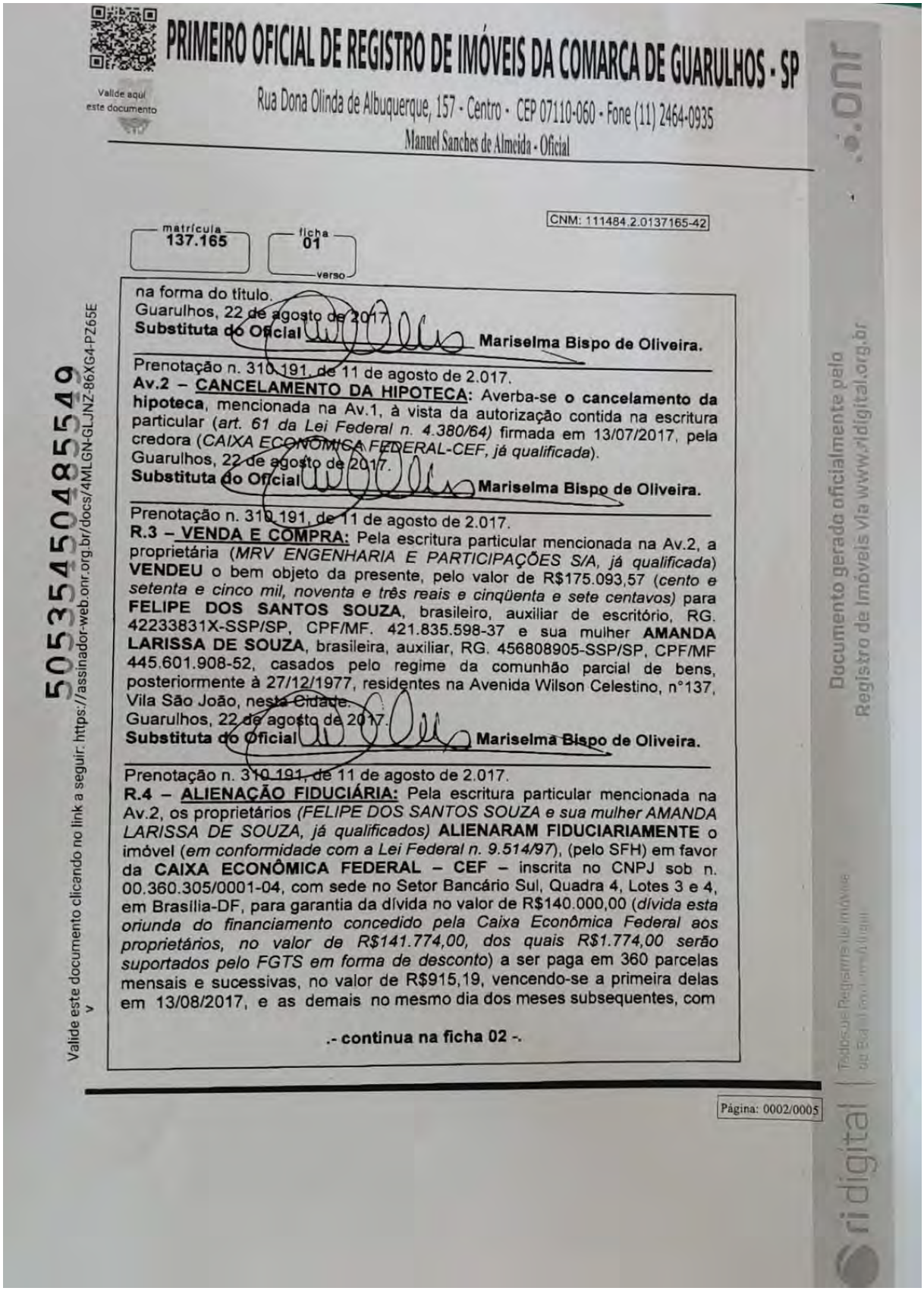
Página: 0001/0005

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.ont.org.br/docs/4MLGN-GLJNZ-86XG4-PZ65E

505354504855549

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

MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – junqueiramd@hotmail.com – Tel: (11) 94272-2002



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

Valide aqui este documento

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935
Manuel Sanches de Almeida - Oficial

CNM: 111484.2.0137165-42

matrícula 137.165 | ficha 01 verso

na forma do título.
Guarulhos, 22 de agosto de 2017.
Substituta do Oficial **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 310.191, de 11 de agosto de 2.017.
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 13/07/2017, pela credora (*CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada*).
Guarulhos, 22 de agosto de 2017.
Substituta do Oficial **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 310.191, de 11 de agosto de 2.017.
R.3 – VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (*MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada*) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de R$175.093,57 (*cento e setenta e cinco mil, noventa e três reais e cinqüenta e sete centavos)* para **FELIPE DOS SANTOS SOUZA**, brasileiro, auxiliar de escritório, RG. 42233831X-SSP/SP, CPF/MF. 421.835.598-37 e sua mulher **AMANDA LARISSA DE SOUZA**, brasileira, auxiliar, RG. 456808905-SSP/SP, CPF/MF 445.601.908-52, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à 27/12/1977, residentes na Avenida Wilson Celestino, n°137, Vila São João, nesta Cidade.
Guarulhos, 22 de agosto de 2017.
Substituta do Oficial **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 310.191, de 11 de agosto de 2.017.
R.4 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, os proprietários *(FELIPE DOS SANTOS SOUZA e sua mulher AMANDA LARISSA DE SOUZA, já qualificados)* **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (*em conformidade com a Lei Federal n. 9.514/97*), (pelo SFH) em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF** – 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$140.000,00 (*dívida esta oriunda do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal aos proprietários, no valor de R$141.774,00, dos quais R$1.774,00 serão suportados pelo FGTS em forma de desconto*) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R$915,19, vencendo-se a primeira delas em 13/08/2017, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com

.- continua na ficha 02 -.

Página: 0002/0005

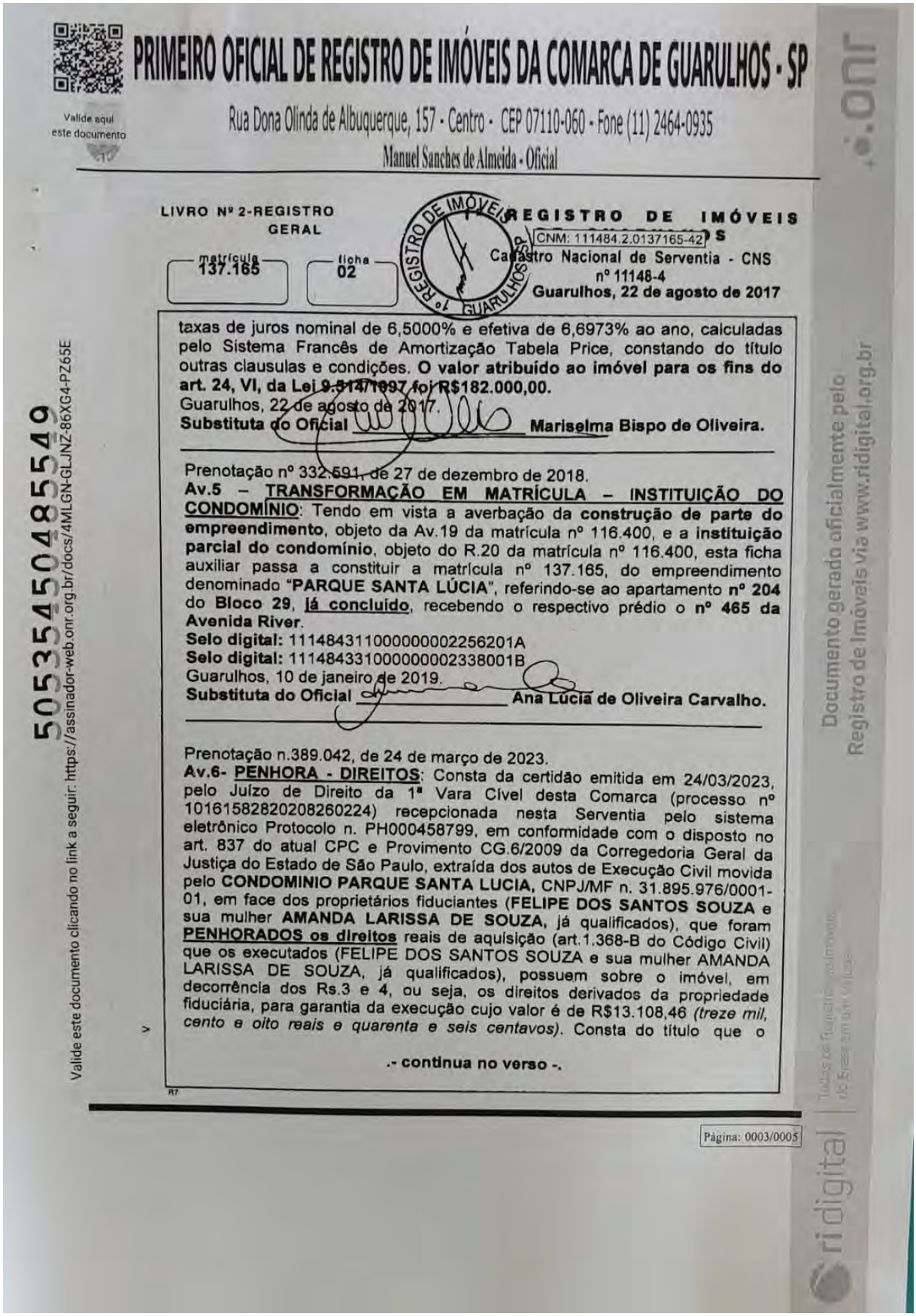
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4MLGN-GLJNZ-86XG4-PZ65E

5053545048554 9

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

ri digital

MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – junqueiramd@hotmail.com – Tel: (11) 94272-2002



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

Valide aqui este documento

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935
Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 111484.2.0137165-42

Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

matrícula 137.165 | ficha 02

Guarulhos, 22 de agosto de 2017

taxas de juros nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6973% ao ano, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização Tabela Price, constando do título outras clausulas e condições. **O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R$182.000,00.**
Guarulhos, 22 de agosto de 2017.
Substituta do Oficial _____ **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação nº 332.591, de 27 de dezembro de 2018.
Av.5 – TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA – INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da **construção de parte do empreendimento**, objeto da Av.19 da matrícula nº 116.400, e a **instituição parcial do condomínio**, objeto do R.20 da matrícula nº 116.400, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 137.165, do empreendimento denominado "**PARQUE SANTA LÚCIA**", referindo-se ao apartamento **nº 204** do **Bloco 29**, **já concluído**, recebendo o respectivo prédio o **nº 465 da Avenida River**.
Selo digital: 1114843110000000002256201A
Selo digital: 1114843310000000002338001B
Guarulhos, 10 de janeiro de 2019.
Substituta do Oficial _____ **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.389.042, de 24 de março de 2023.
Av.6- PENHORA - DIREITOS: Consta da certidão emitida em 24/03/2023, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca (processo nº 10161582820208260224) recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo n. PH000458799, 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 pelo **CONDOMINIO PARQUE SANTA LUCIA,** CNPJ/MF n. 31.895.976/0001-01, em face dos proprietários fiduciantes (**FELIPE DOS SANTOS SOUZA** e sua mulher **AMANDA LARISSA DE SOUZA,** já qualificados), que foram **PENHORADOS os direitos** reais de aquisição (art.1.368-B do Código Civil) que os executados (FELIPE DOS SANTOS SOUZA e sua mulher AMANDA LARISSA DE SOUZA, já qualificados), possuem sobre o imóvel, em decorrência dos Rs.3 e 4, ou seja, os direitos derivados da propriedade fiduciária, para garantia da execução cujo valor é de R$13.108,46 *(treze mil, cento e oito reais e quarenta e seis centavos)*. Consta do título que o

.- continua no verso -.

R7

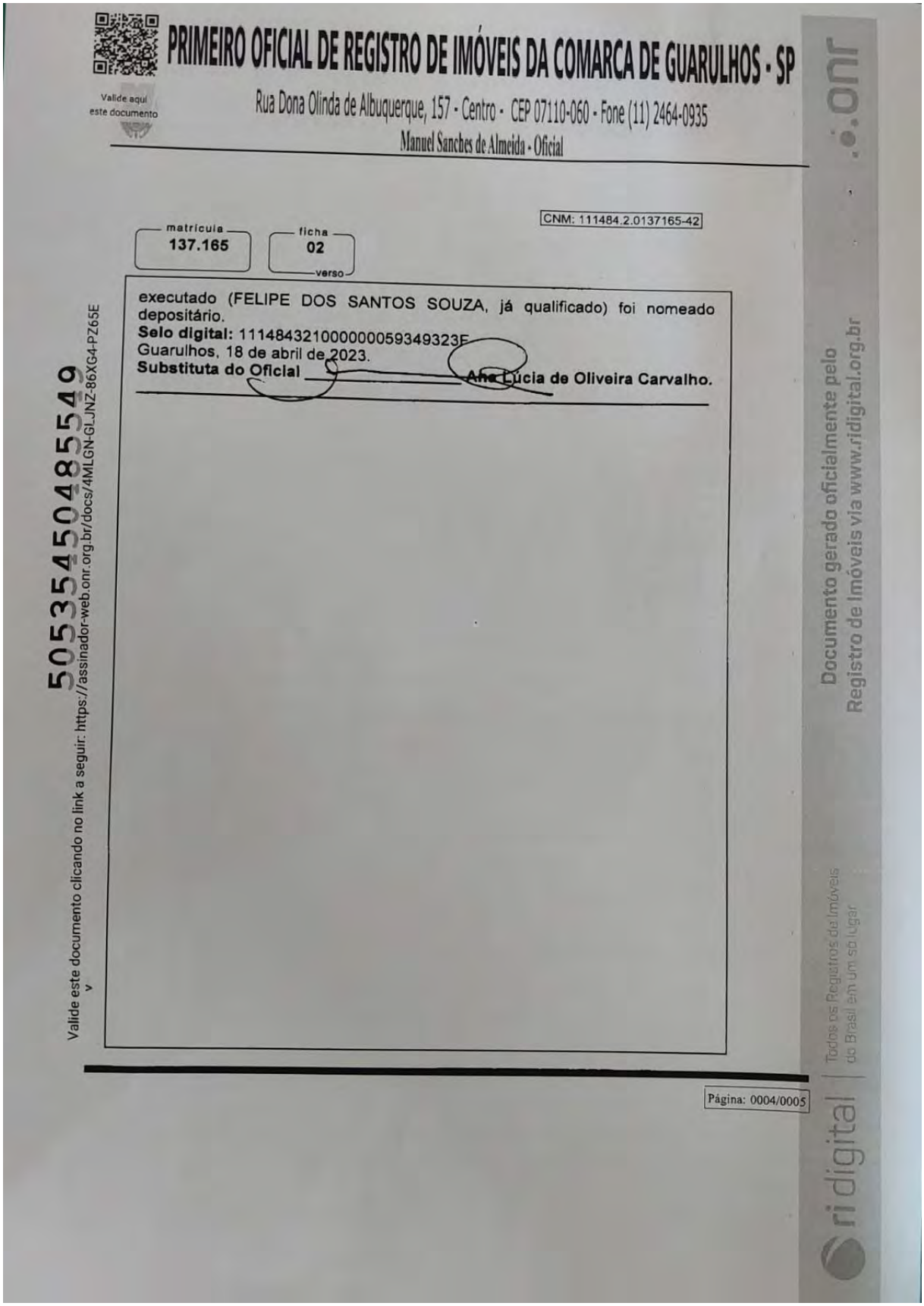
Página: 0003/0005

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4MLGN-GLJNZ-86XG4-PZ65E

505354504855549

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

MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – junqueiramd@hotmail.com – Tel: (11) 94272-2002



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

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

Valide aqui este documento

CNM: 111484.2.0137165-42

matrícula 137.165 | ficha 02 verso

executado (FELIPE DOS SANTOS SOUZA, já qualificado) foi nomeado depositário.

Selo digital: 1114843210000000593493235

Guarulhos, 18 de abril de 2023.

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4MLGN-GLJNZ-86XG4-PZ65E

505354504855549

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Página: 0004/0005

MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – junqueiramd@hotmail.com – Tel: (11) 94272-2002



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

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

Valide aqui este documento

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente foi extraída em inteiro teor, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil nos termos da Medida Provisória n. 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico. A presente refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Guarulhos-SP, 18 de fevereiro de 2026.** (KETHELIN DA SILVA PINHEIRO-ESCREVENTE).

OBSERVAÇÃO

Os imóveis localizados no município de Guarulhos, antes da emancipação da Comarca, integravam as seguintes circunscrições imobiliárias da Comarca de São Paulo: A) 3ª Circunscrição Imobiliária no período de 24/12/1912 a 08/12/1925 e de 26/12/1927 a 14/05/1939; B) 2ª Circunscrição imobiliária, no período de 09/12/1925 a 25/12/1927; C) 7ª Circunscrição imobiliária, no período de 15/05/1939 a 06/10/1939, e, D) 12ª Circunscrição imobiliária, no período de 07/10/1939 a 02/03/1956.

Ao Oficial...:	R$	45,88
Ao Estado....:	R$	13,04
Ao IPESP.....:	R$	8,92
Ao Reg. Civil:	R$	2,41
Ao Trib. Just:	R$	3,15
Ao Município.:	R$	2,29
Ao Min.Púb...:	R$	2,20
Total.....:	R$	77,89

Pedido de certidão nº: 610676

Controle: 1414317

Página: 0005/0005

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1114843C3000001047208262

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4MLGN-GLJNZ-86XG4-PZ65E

50535450485549

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

ridigital

MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – junqueiramd@hotmail.com – Tel: (11) 94272-2002



PREFEITURA DE GUARULHOS

SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 795251/2026

Certidão emitida em Guarulhos, 28 de Janeiro de 2026 ás 16:28:34.

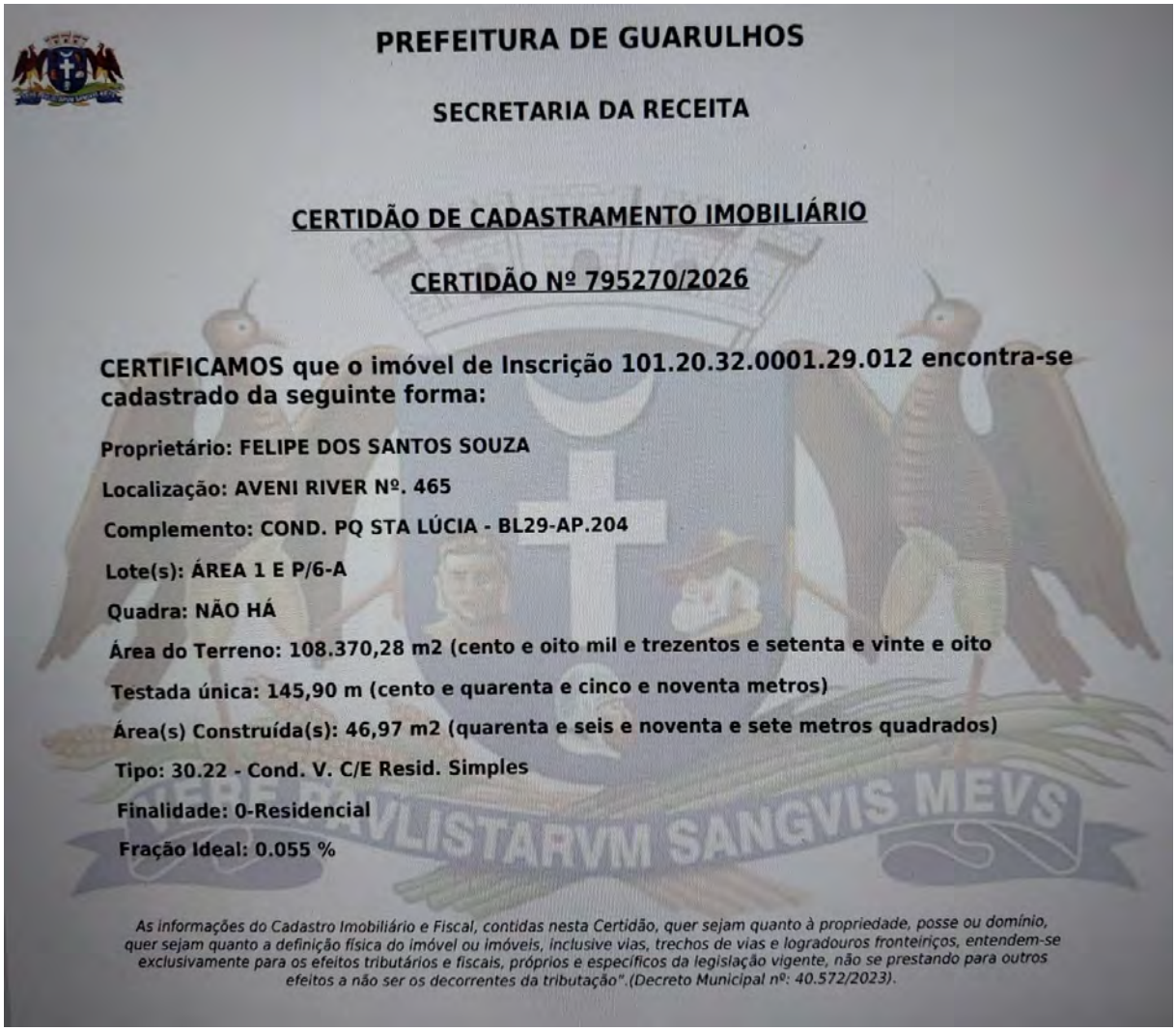
A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de FELIPE DOS SANTOS SOUZA, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na AVENIDA RIVER, Nº 465 Antigo NÃO HÁ, lote(s) ÁREA 1 E P/6-A, quadra NÃO HÁ Complemento COND. PQ STA LÚCIA - BL29-AP.204, Bairro/Loteamento FAZENDA ITAIM, com área de 108.370,28 m2 (CENTO E OITO MIL E TREZENTOS E SETENTA METROS QUADRADOS E VINTE E OITO DECÍMETROS LINEARES), e fração ideal de 0,06 % e a um prédio do tipo de edificação 22 - Cond. V. C/E Resid. Simples , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 46,97 m2 (QUARENTA E SEIS METROS QUADRADOS E NOVENTA E SETE DECÍMETROS LINEARES) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **101.20.32.0001.29.012**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2026 (DOIS MIL E VINTE E SEIS), de R$ 2.773,75 (DOIS MIL E SETECENTOS E SETENTA E TRES REAIS E SETENTA E CINCO CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2026 (DOIS MIL E VINTE E SEIS), de R$ 96.503,54 (NOVENTA E SEIS MIL E QUINHENTOS E TRES REAIS E CINQUENTA E QUATRO CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R$ 99.277,29 (NOVENTA E NOVE MIL E DUZENTOS E SETENTA E SETE REAIS E VINTE E NOVE CENTAVOS).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2026

Confirmação de autenticidade obrigatória disponível no endereço eletrônico http://financas.guarulhos.sp.gov.br/apex/sirfpmg/f?p=2628:9 através do código baixo:

CVV8B060BACF06DCB4F1F5CA47019368594

MANOEL DINIZ JUNQUEIRA – PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECISP nº 193.629-F – CNAI nº 28.779
manoeldinizjunqueira@bol.com.br – junqueiramd@hotmail.com – Tel: (11) 94272-2002



PREFEITURA DE GUARULHOS

SECRETARIA DA RECEITA

CERTIDÃO DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

CERTIDÃO Nº 795270/2026

CERTIFICAMOS que o imóvel de Inscrição 101.20.32.0001.29.012 encontra-se cadastrado da seguinte forma:

Proprietário: FELIPE DOS SANTOS SOUZA

Localização: AVENI RIVER Nº. 465

Complemento: COND. PQ STA LÚCIA - BL29-AP.204

Lote(s): ÁREA 1 E P/6-A

Quadra: NÃO HÁ

Área do Terreno: 108.370,28 m2 (cento e oito mil e trezentos e setenta e vinte e oito

Testada única: 145,90 m (cento e quarenta e cinco e noventa metros)

Área(s) Construída(s): 46,97 m2 (quarenta e seis e noventa e sete metros quadrados)

Tipo: 30.22 - Cond. V. C/E Resid. Simples

Finalidade: 0-Residencial

Fração Ideal: 0.055 %

As informações do Cadastro Imobiliário e Fiscal, contidas nesta Certidão, quer sejam quanto à propriedade, posse ou domínio, quer sejam quanto a definição física do imóvel ou imóveis, inclusive vias, trechos de vias e logradouros fronteiriços, entendem-se exclusivamente para os efeitos tributários e fiscais, próprios e específicos da legislação vigente, não se prestando para outros efeitos a não ser os decorrentes da tributação".(Decreto Municipal nº: 40.572/2023).