



## YOHAN YOU – CRECI/SP SOB. Nº 203934 - LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA PARA COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL

São Paulo, 30 de Agosto de 2024.

Na qualidade de técnico em transações imobiliárias, e atendendo à solicitação da parte interessada, declaro ter realizado a avaliação para fins de comercialização do imóvel abaixo descrito:

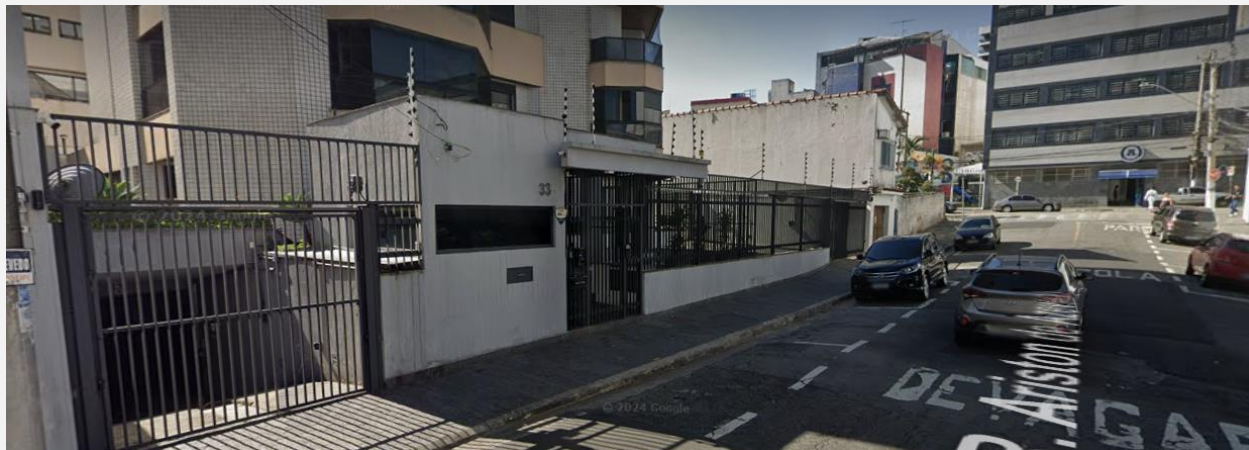
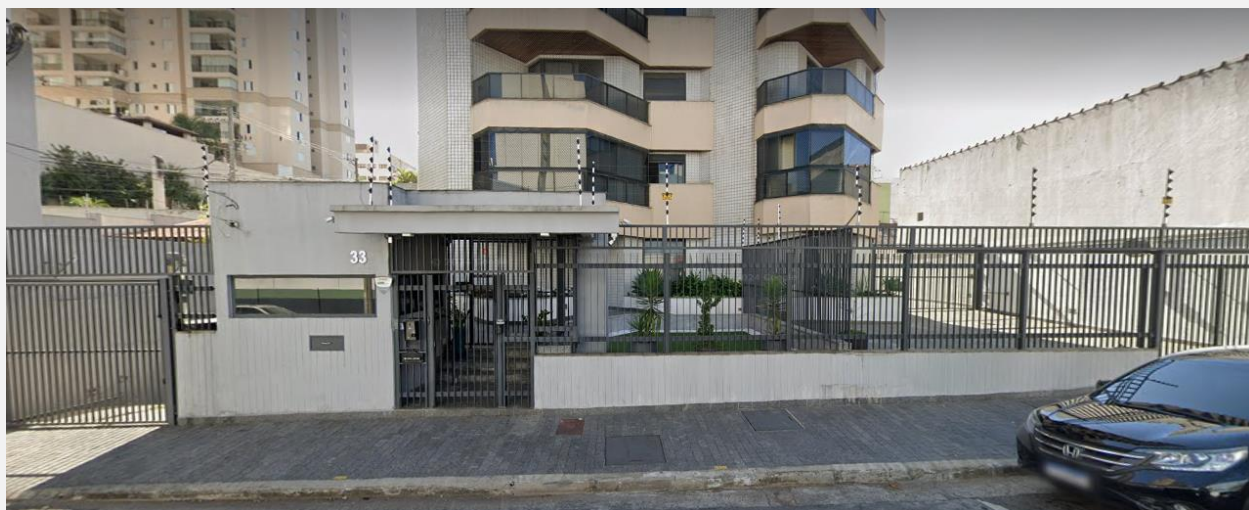
**APARTAMENTO Nº 21**, localizado no 4º pavimento e/ou 2º andar do **CONDOMÍNIO EDÍFICIO WINDSOR GARDEN**, situado à Rua Ariston de Azevedo, nº 17 – Jardim Zaira – Guarulhos/SP.

Com a área de construção de 296,8664m<sup>2</sup>, 194,60m<sup>2</sup> de área privativa de construção, 65,64m<sup>2</sup> de área comum de divisão não proporcional, e 36,6263m<sup>2</sup> de área comum de divisão não proporcional e 36,6263m<sup>2</sup> de área comum, dando-lhe no terreno, uma fração ideal de 7,853%, cabendo-lhe o direito a 3 vagas nos espaços para estacionamento de automóveis, sem local ou denominação específica.

Imóvel devidamente **registrado na matrícula sob nº 63.927**, junto ao 1º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

O procedimento deu-se através do método comparativo direto de mercado, com a coleta de dados junto a profissionais especializados, anúncios e transações recentes realizadas por imobiliárias da região.

Considerando todas as informações pertinentes e relevantes ao imóvel, o mesmo foi avaliado **em R\$ 1.400.000,00** (um milhão, quatrocentos mil reais).



**Rua Bom Pastor, 1979 – Ipiranga – São Paulo – SP Cep. 04203-052  
Tel. (11) 9.9373-4767.**



Valide aqui este documento



**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 Sauchos de Almeida - Oficial

49505357485749

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JGTF3-WC6QB-BSNQ9-XADGX>

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula: 63.927      ficha: 1

CNM: 111484.2.0063927-51

Guarulhos, 06 de outubro de 1997

IMÓVEL:- O apartamento nº 21, localizado no 4º pavimento ou 2º andar, do EDIFÍCIO WINDSOR GARDEN, situado à Rua Ariston de Azevedo, nº 17, Jardim Zaira, perímetro urbano, com a área de construção de 296,8664m<sup>2</sup>; 194,68m<sup>2</sup> de área privativa da construção; 65,64m<sup>2</sup> de área comum de divisão não proporcional e 36,6263m<sup>2</sup> de área comum, dando-lhe no terreno, uma fração ideal de 7,853%; cabendo-lhe o direito a 3 vagas nos espaços para estacionamento de automóveis, sem local ou denominação específica.--(IC.083.80.86.0386.00.000.4/0397.00.000.1-área maior).-

PROPRIETÁRIOS:- ALI AHMAD EL MAJDOUB, RG. 8.151.638-1 e CPF. 701.691.528/04, brasileiro, comerciante, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da lei sob nº 6.515/77, com KADIE ALI EL MAJDOUB, RG. 12.456.640, brasileira, do lar, residentes e domiciliados na Rua Guaratiguatá, nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIORES:- Rs. 4 das matrículas 51.819 e 51.820, feitos em 20 de junho de 1.997 e R. 3, da matrícula nº 63.925, feitos em 06/10/97, todas deste Registro.- O Oficial,

Av.1/63.927 em 06 de outubro de 1.997 (prot.135.295) É feita a presente, para constar que, foi aberta a matrícula, por instrumento particular, datado de 03 de setembro de 1.997, nos termos da Letra c, do Item 44, Capítulo XX, das Normas de Serviço-Cartórios Extrajudiciais - Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.- A Escrevente Autorizada, *Tereza Emiko Yoshiy* (Tereza Emiko Yoshiy).-

- continua no verso -

MOD. 11

Página: 0001/0004

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
 Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Compartilhado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRISCILA DE LOURDES CLAL CORONA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 16:09, sob o número WGRUJ24706137268. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042610-51.2015.8.26.0224 e código 90ef6y18.



Valide aqui este documento



**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

Manoel Sanchez de Almeida - Oficial

49505357485749  
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JGTF3-WC60B-BSN09-XA.DGX>

matrícula  
**63.927**

ficha  
**01**  
verso

CNM: 111484.2.0063927-51

**Av.2/63.927** em 29 de abril de 2002 (prot.156.805)  
Por escritura de 05 de abril de 2.002, do 17º Tabelionato de Notas da Comarca da Capital deste Estado, livro 3185 - fls.249/253, e de conformidade com o aviso recibo de imposto nº 02-002-246777, expedido para o exercício de 2.002 pela PMG, procede-se a presente para constar que o imóvel é lançado atualmente pela inscrição cadastral sob nº **083.80.86.0386.01.002**.- A escrevente autorizada, *Tereza Emiko Yoshiy* (Tereza Emiko Yoshiy).-

**Av.3/63.927** em 29 de abril de 2002 (prot.156.805)  
Pela escritura referida na Av.2, e de conformidade com a certidão de casamento expedida em 18 de abril de 2.002, pelo Registro Civil desta Comarca, extraída do registro nº 6.638, do livro B-118 - fls.073, procede-se a presente para constar que o nome correto da proprietária é **KADIJI ALI GHAZZAoui EL MAJDOUB**, e não como constou.- A escrevente autorizada, *Tereza Emiko Yoshiy* (Tereza Emiko Yoshiy).-

**R.4/63.927** em 29 de abril de 2002 (prot.156.805)  
Pela escritura referida na Av.2, **ALI AHMAD EL MAJDOUB**, RG.8.151.638-1-SP, CPF.701.691.528-04, brasileiro, comerciante, e sua mulher **KADIJI ALI GHAZZAoui EL MAJDOUB**, RG.12.456.640-6-SP, CPF.277.677.738-84, brasileira, do lar, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Guaratinguetá, nº 139, VENDERAM o imóvel a **SIMONE LOPES FERNANDES**, RG.25.099.790-3-SP, CPF.182.750.988-07, brasileira, solteira, maior, do comércio, residente e domiciliada na Capital deste Estado, na Rua Capricho, nº 569, pelo preço de R\$150.000,00.- A escrevente autorizada, *Tereza Emiko Yoshiy* (Tereza Emiko Yoshiy).-

Precatório n.259.721 de 11 de novembro de 2013.  
**Av.5 - INEFICÁCIA DO REGISTRO TRANSMISSIVO - FRAUDE - À EXECUÇÃO** Em cumprimento ao mandado expedido em 22/11/2012, pelo Juízo da 2ª Vara Cível do Foro Regional VI - Peñha de França - comarca de São Paulo/SP (proc. n.0018064-12.2001.8.26.0006), dos autos da ação de execução de título extrajudicial - obrigações, em cujo polo ativo da ação

- continua na ficha 02 -

Página: 0002/0004

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Computarizado



Valide aqui este documento



**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

Marcel Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL



**REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS**

matrícula **63.927**

ficha **02**

CNM: 111484.2.0063927-01

Guarulhos, 09 de dezembro de 2013

figura Centerleste Empreendimentos Comerciais Ltda, e no pólo passivo ALI AHMAD EL MAJDOUB, já qualificado, **foi declarado INEFICAZ o R.4** (venda para Simone Lopes Fernandes) tendo sido reconhecido que ocorreu fraude à execução, nos termos do despacho, no teor seguinte: "Houve, de fato, venda em fraude de execução, uma vez que a alienação ocorreu em 29/04/2002 (fls.256/Vº), ou seja, após o ajuizamento da ação em 29/11/2001...", e nos termos do r. despacho: "Findo os recursos interpostos, determino a expedição de mandado para averbação de fraude à execução na matrícula do imóvel penhorado (R.4-fls.256), após deverá ser lavrada a constrição sobre o mesmo bem..."

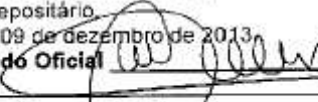
Guarulhos, 09 de dezembro de 2013.

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

Prenotação n.259.721 de 12 de novembro de 2013.

**Av.6 - PENHORA:** Consta da certidão emitida em 08/11/2013, pela 2ª Vara Cível do Foro Regional - Penha de França - comarca de São Paulo/SP, (proc. ordem n.0018064-12.2001.8.26.0006), recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo n. PH000048476, em conformidade com o disposto no § 6º do art. 859 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos de Execução Cível movida por Centerleste Empreendimentos Comerciais Ltda, CNPJ/MF n.61.464.749/0001-84, em face de (ALI AHMAD EL MAJDOUB, já qualificado), que o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO** para garantia da execução cujo valor é de R\$265.464,56 (duzentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos). Consta do título que (ALI AHMAD EL MAJDOUB, já qualificado) foi nomeado depositário.

Guarulhos, 09 de dezembro de 2013.

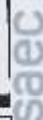
**Substituta do Oficial**  **Mariselda Bispo de Oliveira.**

49505357485749

Valide este documento clicando no link a seguir: <http://assinador-web.onr.org.br/docs/JGTF3-WC6QB-BSN09-XADGX>




Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)




Serviço de Assinaturas Eletrônicas Compartilhado

Página: 0003/0004





Valide aqui este documento



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

Rua Dona Olíndia de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935  
Manoel Sanchez de Almeida - Oficial

40505357485740

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JGTF3-WC60B-BSN09-XADGX>

**CERTIFICADO E DOU FE** 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, 25 de março de 2024. (Mariselda Bispo de Oliveira-Substituta do Oficial).

**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\$	42,22
Ao Estado..... R\$	12,00
Ao IPESP..... R\$	8,21
Ao Reg. Civili R\$	2,22
Ao Trib. Just. R\$	2,90
Ao Município R\$	2,11
Ao Min. Púb..... R\$	2,03
Total..... R\$	71,69

onr


Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Escritório Centralizado

Pedido de certidão nº: 545638

Controle:  1203609

Página: 0004/0004



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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1114843C30000000733050243

Sem mais,



Yohan You  
Creci 203934  
CPF. 256.519.898-11

**Rua Bom Pastor, 1979 – Ipiranga – São Paulo – SP Cep. 04203-052  
Tel. (11) 9.9373-4767.**



**Matrícula:**



Valide aqui este documento



**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

Manoel Soares de Almeida - Oficial

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JGTF3-WC6QB-BSNQ9-XADGX>

**49505357485749**

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula  
**63.927**

ficha  
**1**

CNM: 111484-2.0063927-51

Guarulhos, 06 de outubro de 1997

IMÓVEL:- O apartamento nº 21, localizado no 4º pavimento ou 2º andar, do EDIFÍCIO WINDSOR GARDEN, situado à Rua Ariston de Azevedo, nº 17, Jardim Zaira, perímetro urbano, com a área de construção de 296,8664m<sup>2</sup>; 194,68m<sup>2</sup> de área privativa da construção; 65,64m<sup>2</sup> de área comum de divisão não proporcional e 36,6263m<sup>2</sup> de área comum, dando-lhe no terreno, uma fração ideal de 7,853%; cabendo-lhe o direito a 3 vagas nos espaços para estacionamento de automóveis, sem local ou denominação específica.- (IC.083.80.86.0386.00.000.4/0397.00.000.1-área maior).-

PROPRIETÁRIOS:- ALI AHMAD EL MAJDOUB, RG. 8.151.638-1 e CPF. 701.691.528/04, brasileiro, comerciante, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da lei sob nº 6.515/77, com KADIJE ALI EL MAJDOUB, RG. 12.456.640, brasileira, do lar, residentes e domiciliados na Rua Guaratã, nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR:- Rs. 4 das matrículas 51.819 e 51.820, feitos em 20 de junho de 1.997 e R. 3, da matrícula nº 63.925, feitos em 06/10/97, todas deste Registro.- O Oficial,

Av.1/63.927 em 06 de outubro de 1.997 (prot.135.295) é feita a presente, para constar que, foi aberta a matrícula, por instrumento particular, datado de 03 de setembro de 1.997, nos termos da Letra c, do item 44, Capítulo XX, das Normas de Serviço-Cartórios Extrajudiciais - Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.- A Escrevente Autorizada, *Tereza Emiko Yoshii* (Tereza Emiko Yoshii).-

- continua no verso -

MOD. 11

Página: 0001/0004

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Certificadado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRISCILA DE LOURDES CLAL CORONA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 16:09, sob o número WGRUJ24706137268. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042610-51.2015.8.26.0224 e código 90ef6yt8.



Valide aqui este documento



**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 Saachos de Almeida - Oficial

matrícula  
**63.927**

ficha  
**01**

CNM: 1.114B4.2.0003927-51

49505357485749  
Valide este documento clicando no link a seguir: <http://assinador-web.onr.org.br/docs/JGTF3-WC6QB-BSNQ9-XA.DGX>

**Av.2/63.927 em 29 de abril de 2002** (prot.156.805)  
Por escritura de 05 de abril de 2.002, do 17º Tabelionato de Notas da Comarca da Capital deste Estado, livro 3185 - fls.249/253, e de conformidade com o aviso recibo de imposto nº 02-002-246777, expedido para o exercício de 2.002 pela PMG, procede-se a presente para constar que o imóvel é lançado atualmente pela inscrição cadastral sob nº **083.80.86.0386.01.002.-** A escrevente autorizada, *[assinatura]* (Tereza Emiko Yoshiy).-

**Av.3/63.927 em 29 de abril de 2002** (prot.156.805)  
Pela escritura referida na Av.2, e de conformidade com a certidão de casamento expedida em 18 de abril de 2.002, pelo Registro Civil desta Comarca, extraída do registro nº 6.638, do livro B-118 - fls.073, procede-se a presente para constar que o nome correto da proprietária é **KADIJI ALI GHAZZAOUI EL MAJDOUB**, e não como constou. - A escrevente autorizada, *[assinatura]* (Tereza Emiko Yoshiy).-

**R.4/63.927 em 29 de abril de 2002** (prot.156.805)  
Pela escritura referida na Av.2, **ALI AHMAD EL MAJDOUB**, RG.8.151.638-1-SP, CPF.701.691.528-04, brasileiro, comerciante, e sua mulher **KADIJI ALI GHAZZAOUI EL MAJDOUB**, RG.12.456.640-6-SP, CPF.277.677.738-84, brasileira, do lar, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Guaratinguetá, nº 139, **VENDERAM o imóvel a SIMONE LOPES FERNANDES**, RG.25.099.790-3-SP, CPF.182.750.988-07, brasileira, solteira, maior, do comércio, residente e domiciliada na Capital deste Estado, na Rua Capricho, nº 569, pelo preço de R\$150.000,00.- A escrevente autorizada, *[assinatura]* (Tereza Emiko Yoshiy).-

Preconização n.259.721 de 11 de novembro de 2013.

**Av.5 - INEFICÁCIA DO REGISTRO TRANSMISSIVO - FRAUDE - À EXECUÇÃO:** Em cumprimento ao mandado expedido em 22/11/2012, pelo Juízo da 2ª Vara Cível do Foro Regional VI - Penha de França - comarca de São Paulo/SP (proc. n.0018064-12.2001.8.26.0006), dos autos da ação de execução de título extrajudicial - obrigações, em cujo polo ativo da ação

- continua na ficha 02 -



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)



Serviço de Atendimento  
Especializado Cartório/Estado



Valide aqui este documento



# 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

Manoel Soares de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula **63.927**

ficha **02**

CNM: 111484.2.0063927-01

Guarulhos, 09 de dezembro de 2013

figura Centerleste Empreendimentos Comerciais Ltda, e no pólo passivo ALI AHMAD EL MAJDOUB, já qualificado, **foi declarado INEFICAZ o R.4** (venda para Simone Lopes Fernandes) tendo sido reconhecido que ocorreu fraude à execução, nos termos do despacho, no teor seguinte: "Houve, de fato, venda em fraude de execução, uma vez que a alienação ocorreu em 29/04/2002 (fls.256/Vº), ou seja, após o ajuizamento da ação em 29/11/2001...", e nos termos do r. despacho: "Findo os recursos interpostos, determino a expedição de mandado para averbação de fraude à execução na matrícula do imóvel penhorado (R.4-fls.256), após deverá ser lavrada a constrição sobre o mesmo bem..."

Guarulhos, 09 de dezembro de 2013.

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

Prenotação n.259.721 de 17 de novembro de 2013.

**Av.6 - PENHORA.** Consta da certidão emitida em 08/11/2013, pela 2ª Vara Cível do Foro Regional - Penha de França - comarca de São Paulo/SP, (proc. ordem n.0018064-12.2001.8.26.0006), recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo n: PH000048476, em conformidade com o disposto no § 6º do art. 659 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos de Execução Cível movida por Centerleste Empreendimentos Comerciais Ltda, CNPJ/MF n.61.464.749/0001-84, em face de (ALI AHMAD EL MAJDOUB, já qualificado), que o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO** para garantia da execução cujo valor é de R\$265.464,56 (duzentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos). Consta do título que (ALI AHMAD EL MAJDOUB, já qualificado) foi nomeado depositário.

Guarulhos, 09 de dezembro de 2013.

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

49505357485749

Valide este documento clicando no link a seguir: <http://assinador-web.onr.org.br/docs/JGTF3-WC6QB-BSN09-XADGX>

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Assinatura Eletrônica Compartilhada

Página: 0003/0004

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRISCILA DE LOURDES CLAL CORONA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 16:09, sob o número WGRUJ24706137268. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042610-51.2015.8.26.0224 e código 90ef6yt8.



Valide aqui este documento



# 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 Saachos de Almeida - Oficial

**CERTIFICADO 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, 25 de março de 2024.** (Mariselma Bispo de Oliveira-Substituta do Oficial.).

### 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\$	42,22
Ao Estado....	R\$	12,00
Ao IPESP.....	R\$	8,31
Ao Reg. Civil: R\$		2,22
Ao Trib. Just: R\$		2,90
Ao Município: R\$		2,11
Ao Min.Púb... R\$		2,03
Total.....	R\$	71,69

Pedido de certidão nº: 545638

Controle:



1203609

Página: 0004/0004



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode. Impresso ou acesse o endereço eletrônico:

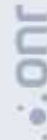
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

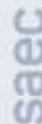
1114843C3000000073305024J

49505357495740

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JGTF3-WC6QB-BSNQ9-XADGX>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)



Saerco de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

O processo de avaliação ocorreu através do comparativo de mercado, com a coleta de dados junto a profissionais especializados, anúncios e transações recentes realizadas por imobiliárias da região.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRISCILA DE LOURDES CLAL CORONA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 16:09, sob o número WGRUJ24706137268. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042610-51.2015.8.26.0224 e código 90ef6yt8.

Considerando todas as informações pertinentes e relevantes ao imóvel, o mesmo foi avaliado em **R\$ 1.110.000,00** (um milhão, cento e dez mil reais).

Franmanager Prime inscrita no CRECI - sob nº 38462-J, assino e ratifico que este parecer foi elaborado de acordo com o art.3º da Lei 6.530/78.

São Paulo, 02 de Setembro de 2024.



---

Franmanager Prime  
Creci J - SP - 38462

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRISCILA DE LOURDES CLAL CORONA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 16:09, sob o número WGRUJ24706137268. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042610-51.2015.8.26.0224 e código 90ef6yt8.



## RECIBO DE PAGAMENTO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS IMOBILIARIOS

São Paulo, 02 de Setembro de 2024.

De acordo com a solicitação, eu Yohan You, brasileiro, casado, portador da Cédula de identidade RG. 26.487.063-3, corretor responsável pelo Creci sob. Número 203934, recebi do requerente **CONDOMINIO EDIFÍCIO WINDSOR GARDEN**, inscrito no CNPJ. 58.478.470/0001-45, localizado à Rua Ariston de Azevedo, nº 227, Guarulhos/SP, a importância de R\$ 1.900,00 (um mil e novecentos reais), referente ao pagamento dos honorários relativos à carta de avaliação de imóvel para fins judiciais do processo nº 1042610-51.2015.8.26.0224, **UNIDADE AUTONOMA 21** localizada no 2º andar do Condomínio supramencionado.

O presente recibo passa a ter validade acompanhado do comprovante de transação bancária conforme dados abaixo:

Banco Bradesco

AG: 2403

C/C: 52046-2

CNPJ: 32.610.630/0001-74

Nominal: Solução Evidente Sistemas e Serviços Ltda.

Sem mais,

**Yohan You**

**Creci 203934**

**CPF. 256.519.898-11**

## Termo de Avaliação de Imóvel

Apartamento Nº 21 – Cond. Edifício Windsor Garden.

### Sumário

1.Preliminares.....	1
2.Descrição do Imóvel.....	2
3.Memorial descritivo do Imóvel.....	2
4.Localização e Condições de acesso.....	3
5.Método de Avaliação.....	3
6.Conclusão.....	3

### 1.Preliminares

- **Solicitante:** Condomínio Edifício Windsor Garden;
- **Objeto:** Apartamento;
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Rua Ariston de Azevedo, nº 17 – Guarulhos/SP.
- **Data:** 02/09/2024;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado.

## 2. Descrição do Imóvel

2.1 Apartamento nº 21, localizado no 4º Pavimento, do empreendimento denominado **EDIFÍCIO WINDSOR GARDEN**, situado à Rua Ariston de Azevedo, nº 17 – Jardim Zaira – Guarulhos/SP, com a área de construção de 296,8664m<sup>2</sup>, 194,60m<sup>2</sup> de área privativa de construção, 65,64m<sup>2</sup> de área comum de divisão não proporcional e 36,6263m<sup>2</sup> de área comum, dando-lhe no terreno, uma fração ideal de 7,853%, cabendo-lhe o direito a 3 vagas nos espaços para estacionamento de automóveis, sem local ou denominação específica.

2.2 Matrícula nº 63.927, no 1º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

2.3 Com a área de construção de 296,8664m<sup>2</sup>, 194,60m<sup>2</sup> de área privativa de construção, 65,64m<sup>2</sup> de área comum de divisão não proporcional e 36,6263m<sup>2</sup>.

2.4 Idade aproximada do imóvel: 27 (vinte e sete) anos.

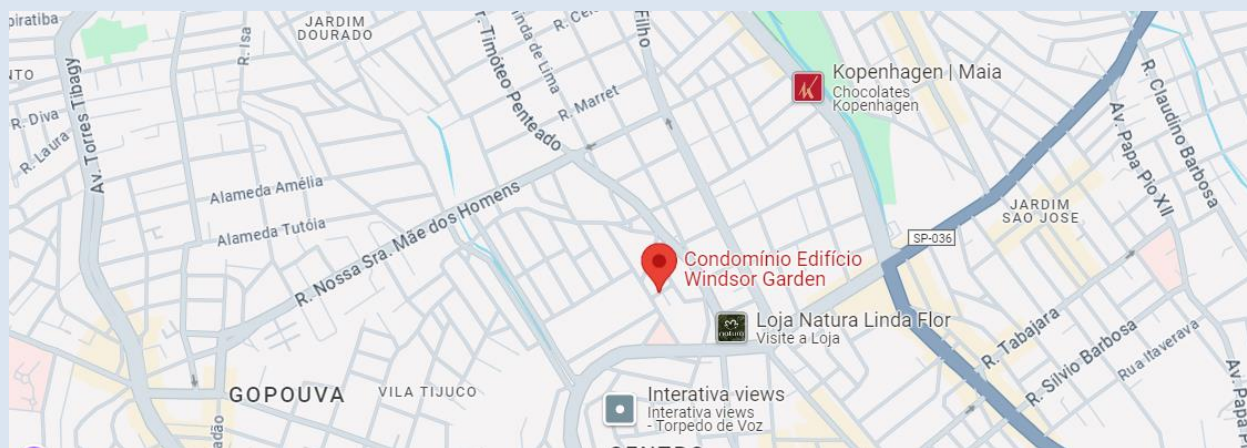
## 3. Memorial Descritivo do imóvel

3.1 A seguir estão dispostas algumas imagens da fachada do prédio, onde localiza-se o apartamento objeto da avaliação, bem como área externa e planta do imóvel, para que se registre a sua qualidade e estado

### 3.1.1 – Imagens da fachada



#### **4. Localização do imóvel e condições de acesso**



#### **5. Método de Avaliação**

5.1 Não tivemos acesso ao imóvel.

5.2 Diversas foram as variáveis para a avaliação do imóvel – não apenas o quanto referido no item anterior. Consideramos as mais relevantes: (I) comparação de valor de metro quadrado na região; (II) comparação direta de valor com outras unidades do mesmo bairro e prédio; (III) localização e acessibilidade; (IV) demanda e oferta para compra, venda e locação percebidos dentro do próprio bairro; (V) valor das despesas da unidade geradas com IPTU; (VI) valor de referência atribuído pela Municipalidade e (VII) a qualidade aparente, idade da construção do imóvel.

#### **6. Conclusão**

6.1 Valor encontrado para a venda é de R\$ 1.250.000,00 (um milhão, duzentos e cinquenta mil reais).

Me coloco a disposição se necessário para maiores esclarecimentos que se façam necessários.

*Daniela Inigo Funes*

Daniela Inigo Funes  
Corretora  
Creci. 86442 – 2º Região.

## RECIBO

Eu, **Daniela Inigo Funes**, corretora de imóveis, inscrita no CRECI da 2ª Região, sob nº 86.442, por meio deste documento, declaro, para todos os fins e a quem possa interessar, que recebi do **CONDOMINIO EDIFICIO WINDSOR GARDEN**, inscrito no CNPJ: 58.478.470/0001-45, a quantia de R\$950,00 (novecentos e cinquenta reais), referente à avaliação do imóvel de nº 21, localizado na Rua Ariston de Azevedo, nº 227 - CEP: 07094-030 – São Paulo/ SP.

São Paulo, 4 de Setembro de 2024.



Daniela Inigo Funes

CRECI: nº 86.442



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

7ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Centro - CEP 07091-060, Fone: (11) 2408-8122,  
Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos7cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1042610-51.2015.8.26.0224**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Windsor Garden**  
 Executado: **Simone Lopes Fernandes**

Juiz(a) de Direito: **Domicio Whately Pacheco e Silva**

1. Fls. 524/542: a média de valor que os corretores chegaram é de R\$ 1.250.000, DECLARO ser esse o montante correspondente à avaliação do imóvel, em setembro de 2024.

2. Ciência acerca da anotação da penhora pelo sistema Arisp.

3. Manifeste-se o exequente, especificamente sobre o que for de seu interesse para o prosseguimento do feito e providencie o necessário.

**4. Prazo: 15 dias.**

5. Na inércia, arquivem-se os autos.

*6. Cumpre advertir as partes de que o peticionamento eletrônico intermediário deverá ser o mais específico possível, para fins de celeridade, constando do "tipo da petição" a alternativa que mais se aproxima do requerimento realizado. P. ex.: "pedido de citação endereço localizado" (código 8963); "petição de diligência em novo endereço" (código 38018); "primeiro pedido de bloqueio de valores sistema sisbajud" (código 8231); "pedido de desbloqueio de penhora online/sisbajud" (código 8977); "petição de expedição de ofício para localização da parte" (código 38054); "contestação" (código 38001); "manifestação sobre a contestação" (código 38028); "indicação de provas" (código 38022). Assim, os tipos "petições diversas" e/ou "petições intermediárias" só serão utilizados quando não houver outra alternativa específica.*

Int.

Guarulhos, 10 de outubro de 2024.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**7ª VARA CÍVEL**

Rua dos Crisântemos, 29, Centro - CEP 07091-060, Fone: (11) 2408-8122,  
Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos7cv@tjsp.jus.br

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

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