

Cliente		CPF	
Remaza Adm. De Consórcio Ltda			
Endereço	nº	Complemento	
Avenida Francisco Conde	25		
Bairro	Município	UF	CEP
Vila Galvão	Guarulhos	SP	07070-010



IMÓVEL				
Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente	
Sobrado	Médio	Regular	25	
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal	Testada (m)	Formato	Topografia
89,65	100%	3,81	Regular	Regular
Construção - Unidade Autônoma				
Autônoma	Área construída averbada	Área const. não averbada	Área total	
77.591	102,800		102,800	
área não averbada:				
Total			102,80	

AVALIAÇÃO	VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA
Valor Adotado	
R\$ 458.000,00	R\$ 301.140,00

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
 UON Engenharia S.A. CREA nº 1969854 Data	
São Paulo, quarta-feira, 16 de abril de 2025	

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Cliente e o responsável pela elaboração deste laudo e não tem validade para outros usos ou terceiros.
 "A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

CÔMODO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETO	ESQUADRIAS
Sala de Estar	1	Pintada	Cerâmico	Laje	-
Sala de Jantar					
Sala de TV					
Lavabo					
Suite					
Banheiro	2	Pintada	Cerâmico	Laje	-
Dormitório	2	Pintada	Cerâmico	Laje	Madeira
Banheiro					
Cozinha	1	Pintada	Cerâmico	Laje	-
Área de Serviço	1	Pintada	Cerâmico	Laje	
Depósito	1	Pintada	Cerâmico	Laje	
Dorm. Empregada					
WC Empregada					
Churrasqueira	1	Pintada	Cerâmico		
Terraço					
Sacada					
Canil					
Sauna					
Garagem Coberta	1	Pintada	cerâmico	Laje	Alumínio
Garagem Descobert					
Uso da unidade avalianda:		Residencial		Posição (andar):	
Fechamento das paredes		Alvenaria		Nº pvtos unid auton:	

ESQUADRIAS

Características do Condomínio

QTDE	Descrição	ESTRUTURA
SUB-SOLO		Concreto
TÉRREO		FECHAMENTO
ANDAR TIPO	Numero de aptos por andar	Alvenaria
COBERTURA		Nº DE ELEVADORES
Uso do Prédio	Residencial	Conserv Áreas Comuns
		regular

Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")

Piscina		Salão de festas		Sauna		Depósito individual	
Play Ground		Gerador		Guarita		Vigilância	
Churrasqueira		Quadra Esportiva		Apto. do zelador		Lavanderia	

Descrição sucinta do imóvel

O avaliando se refere a um sobrado localizado no bairro denominado Vila Galvão, Guarulhos - SP. Sua localização oferece boa oferta de serviços e comércio locais e boa infraestrutura, além de fácil acesso as principais vias do município. Por se tratar de vistoria externa, não foi possível confrontar as áreas reais com as áreas constantes nas documentação, assim como não foi possível verificar as condições internas do imóvel, acabamentos, conservação e divisões internas. Para efeito de cálculo, adotamos as áreas constantes nas documentações, assim como as divisões e acabamentos indicadas na apresentação do imóvel fornecida. A unidade avaliada, possui uma idade estimada de 25 anos, padrão médio, e conservação regular.

Microrregião

Rede de água	x	Águas pluviais	x	Rede de gás	x	Guias e sarjetas	x
Rede de esgoto	x	Rede telefônica	x	Asfalto	x	Passeio	x
Rede elétrica	x	Iluminação pública	x	Paralelepípedo		Fossa	
ocupação predominante		padrão construtivo		densidade demográfica		tráfego no trecho	
Residencial unifamiliar		Médio		Médio		Médio	

Serviços Públicos e Comunitários: Preencher com "x" caso exista na proximidade do avaliando

Coleta de Lixo	x	Centros de Ensino	x	Shopping Center	x
Transporte Coletivo	x	Parque Clube		Rede de Segurança	x
Comércio Local	x	Praia		Lazer	x
Rede Bancária		Rede de Saúde	x		

Particularidades (marcar com "X")

risco ambiental		favela		vista permanente	
vista do mar		histórico de alagamento		rede alta tensão	
córrego		feira livre		parque	

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Áreas

Compartimento	Real Privativa	Equiv. privativa	Real comum	Equiv. comum	Real Total	Area p. calculo
77591	102,80		-		102,80	102,80
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
Totais	102,80		-		102,80	102,80

As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser utilizadas equiv. para o cálculo

Avaliação

Terreno	R\$	-	x	89,65	m ²	=	R\$	-	
Construção	R\$	4.454,38	x	102,80	m ²	=	R\$	457.910,58	
							Total	R\$	458.000,00

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (marcar com "X" caso a resposta seja negativa)

Data da vistoria	09/04/25	NÃO
1	Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	
2	As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	
3	As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	
4	O imóvel possui vaga de garagem?	
5	Se tem vagas, elas estão documentadas?	
6	O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	
7	O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	
8	O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	
9	O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	
10	O imóvel possui características unifamiliares?	
11	O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	
12	O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	
13	O imóvel não está alugado?	
14	O imóvel apresenta condições de habitualidade ?	
15	O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	
16	O imóvel não possui suspeitas de contaminação?	

Havendo uma ou mais respostas negativas ou demais considerações, favor justificar abaixo:

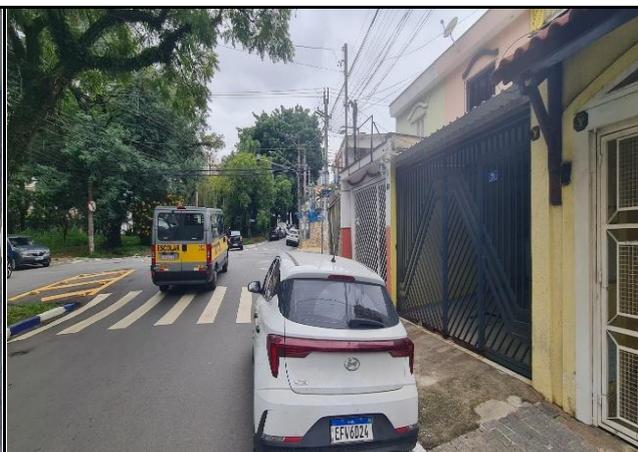
Para a avaliação, foram facultadas os seguintes itens legais: Matrícula e IPTU. As áreas são reais e estão de acordo com as documentações.

Diagnóstico de mercado:

O imóvel localizado no bairro Vila Galvão, localizado em Guarulhos - SP, possibilitando fácil acesso a Avenida Júlio Prestes, BR-381, Avenida Dr. Timóteo Penteado. O mercado local apresenta boa oferta de imóveis semelhantes, colocando assim o mercado do imóvel avaliado em equilíbrio.

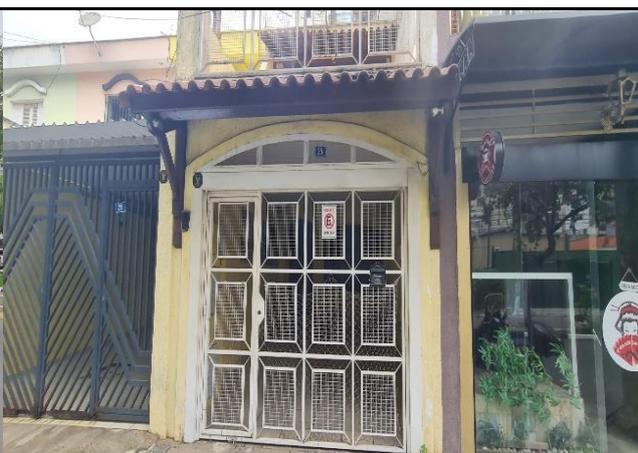
As altas da selic do segundo semestre de 2024 e do primeiro trimestre do ano de 2025. A expectativa é de que novas manutenções ou até mesmo novos aumentos ainda possam ocorrer. Somado ao receio da recessão econômica internacional e nacional, deixam o mercado imobiliário incerto para o ano de 2025. Por outro lado, o ano de 2024 foi positivo para o setor imobiliário. Apesar dos desafios macroeconômicos, o desempenho foi considerado sólido, o que contribui para uma expectativa moderadamente otimista para 2025.

Cliente			CPF
Remaza Adm. De Consórcio Ltda			
Avenida Francisco Conde		nº	
		25	
Bairro	Município	UF	CEP
Vila Galvão	Guarulhos	SP	07070-010



Identificação logradouro

Logradouro à esquerda



Logradouro à direita

Fachada do avaliando



Identificação do avaliando

Garagem avaliando

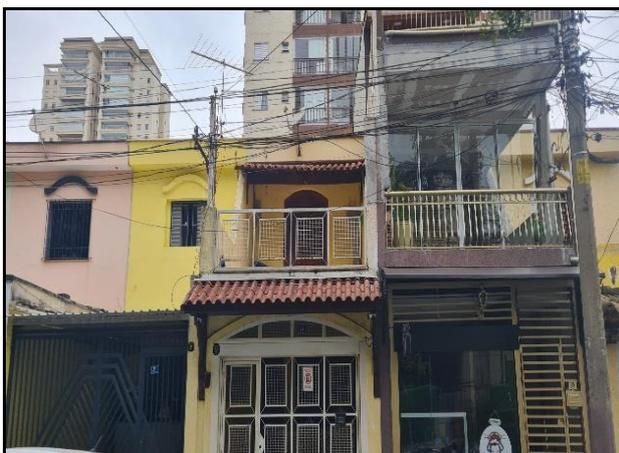
Cliente		CPF	
Remaza Adm. De Consórcio Ltda			
Avenida Francisco Conde		nº	
		25	
Bairro	Município	UF	CEP
Vila Galvão	Guarulhos	SP	07070-010



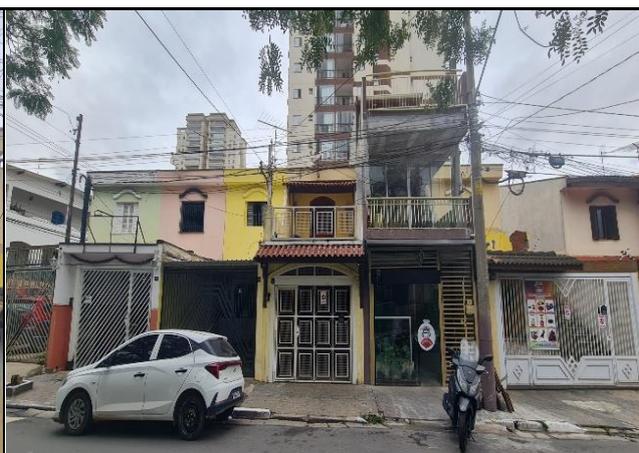
Confrontante frontal



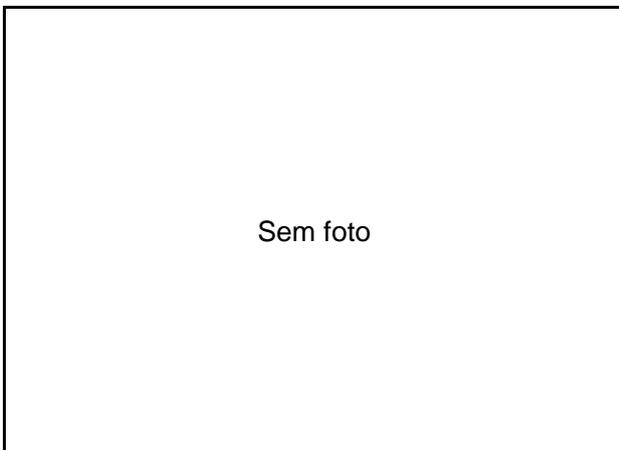
Fachada avaliando



Fachada avaliando



Fachada avaliando



Sem foto



Sem foto



ANEXO AMOSTRAS

Amostra n.º 1							Data	16/04/25
Empreendimento:	-	Andar	-	Zoneam.	ZUD3	Foto		
Endereço:	Avenida Francisco Conde, 644							
Bairro:	Vila Rosália	Cidade:	Guarulhos	UF:	SP			
Tipo:	Casa residencial		Padrão de construção:	Médio				
Estado de conservação	Regular		Idade aparente (anos):	30				
A. privativa / construída (m²)	180,00	Área total / terreno (m²)		188,00		Descrição		
N.º dormitórios / suítes	2	N.º vagas		1				
Valor total (R\$)	710.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.944,44		Fachada		
Fonte/ telefone:	Lopes One / (11) 2262-9988			oferta / transação	Oferta			
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-vila-rosalia-guarulhos-sp-180m2-id-2743811240/								

Amostra n.º 2							Data	16/04/25
Empreendimento:	-	Andar	-	Zoneam.	ZUD3	Foto		
Endereço:	Rua Odorico Inácio de Jesus, 166							
Bairro:	Vila Rosalia	Cidade:	Guarulhos	UF:	SP			
Tipo:	Casa residencial		Padrão de construção:	Médio				
Estado de conservação	Regular		Idade aparente (anos):	15				
A. privativa / construída (m²)	165,00	Área total / terreno (m²)		190,00		Descrição		
N.º dormitórios / suítes	4	N.º vagas		5				
Valor total (R\$)	900.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	5.454,55		Fachada		
Fonte/ telefone:	Imobiliária Monte Sião / (11) 3380-8186			oferta / transação	Oferta			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-4-dormitorios-a-venda-190-m-por-r\$-3000519028.html								

Amostra n.º 3							Data	16/04/25
Empreendimento:	-	Andar	-	Zoneam.	ZUD3	Foto		
Endereço:	Rua Pirapozinho, 347							
Bairro:	Vila Rosália	Cidade:	Guarulhos	UF:	SP			
Tipo:	Casa residencial		Padrão de construção:	Médio				
Estado de conservação	Regular		Idade aparente (anos):	15				
A. privativa / construída (m²)	133,00	Área total / terreno (m²)		150,00		Descrição		
N.º dormitórios / suítes	4	N.º vagas		4				
Valor total (R\$)	808.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	6.075,19		Fachada		
Fonte/ telefone:	Elomax Negocios Imobiliários/(11) 93272-8169			oferta / transação	Oferta			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-4-dormitorios-2-suítes-4-vagas-a-venda-133-3009241510.html								

Amostra n.º 4							Data	16/04/25
Empreendimento:	-	Andar	-	Zoneam.	ZUD3	Foto		
Endereço:	Avenida Francisco Conde, 102							
Bairro:	Vila Rosália	Cidade:	Guarulhos	UF:	SP			
Tipo:	Casa residencial		Padrão de construção:	Médio				
Estado de conservação	Regular		Idade aparente (anos):	20				
A. privativa / construída (m²)	150,00	Área total / terreno (m²)		150,00		Descrição		
N.º dormitórios / suítes	2	N.º vagas		2				
Valor total (R\$)	850.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	5.666,67		Fachada		
Fonte/ telefone:	MEGA PADRAO IMOVEIS LTDA / (11) 2451-4000			oferta / transação	Oferta			
www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-2-quartos-com-churrasqueira-vila-rosalia-guarulhos-sp-150m2-id-2776								

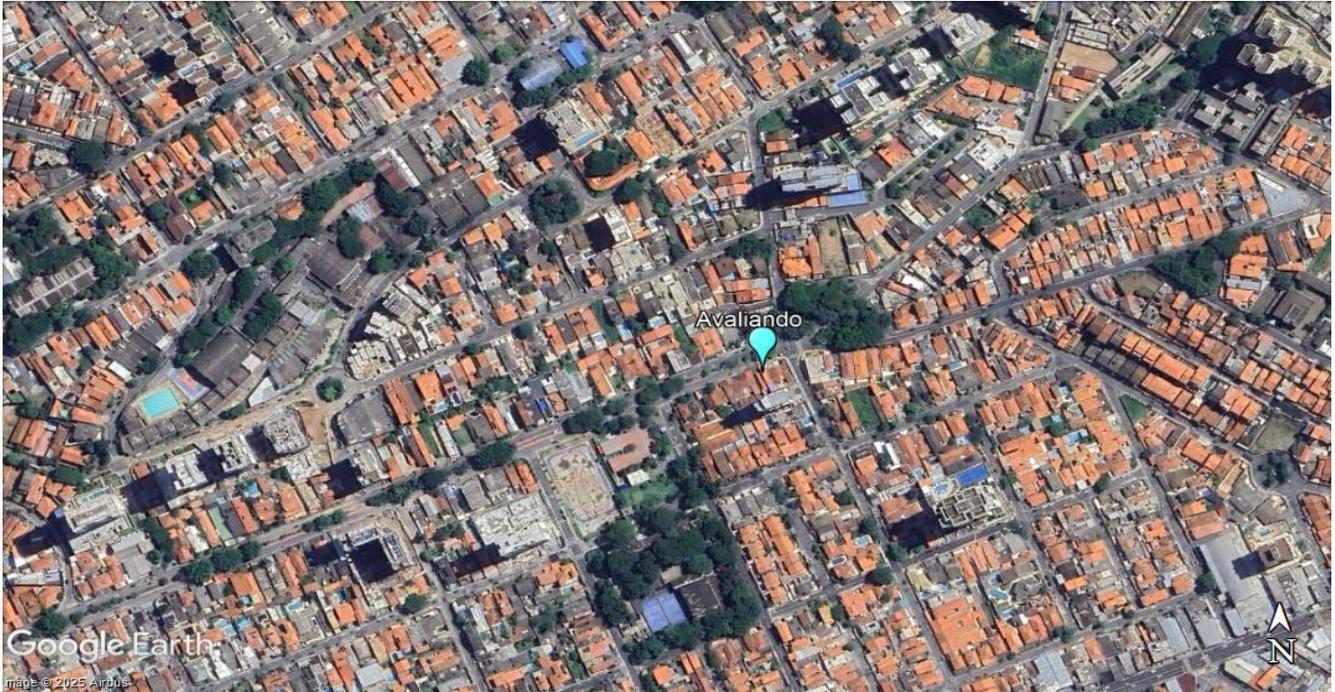
Amostra n.º 5							Data	16/04/25
Empreendimento:	-	Andar	-	Zoneam.	ZUD3	Foto		
Endereço:	Rua Paraíba do Sul, 39							
Bairro:	Vila Rosália	Cidade:	Guarulhos	UF:	SP			
Tipo:	Casa residencial		Padrão de construção:	Médio				
Estado de conservação	Regular		Idade aparente (anos):	5				
A. privativa / construída (m²)	145,00	Área total / terreno (m²)		180,00		Descrição		
N.º dormitórios / suítes	3	N.º vagas		4				
Valor total (R\$)	825.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	5.689,66		Fachada		
Fonte/ telefone:	REMAX MEET/(11)953477337			oferta / transação	Oferta			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/luxuoso-sobrado-na-vila-rosalia-em-guarulhos-2999380408.html								

Laudo de Avaliação

Mapa Com localização

Coordenadas - Avaliando :

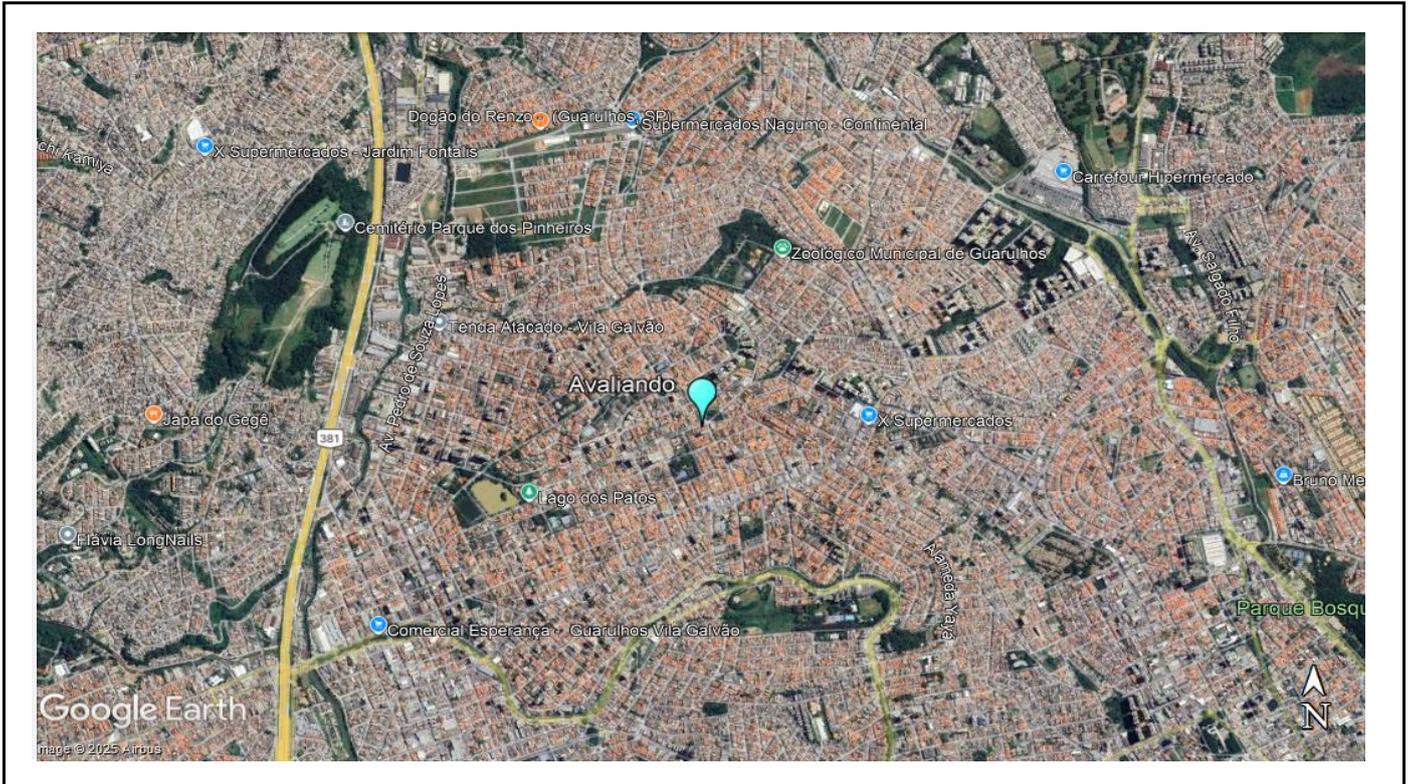
23°26'58.75"S 46°33'18.55"O



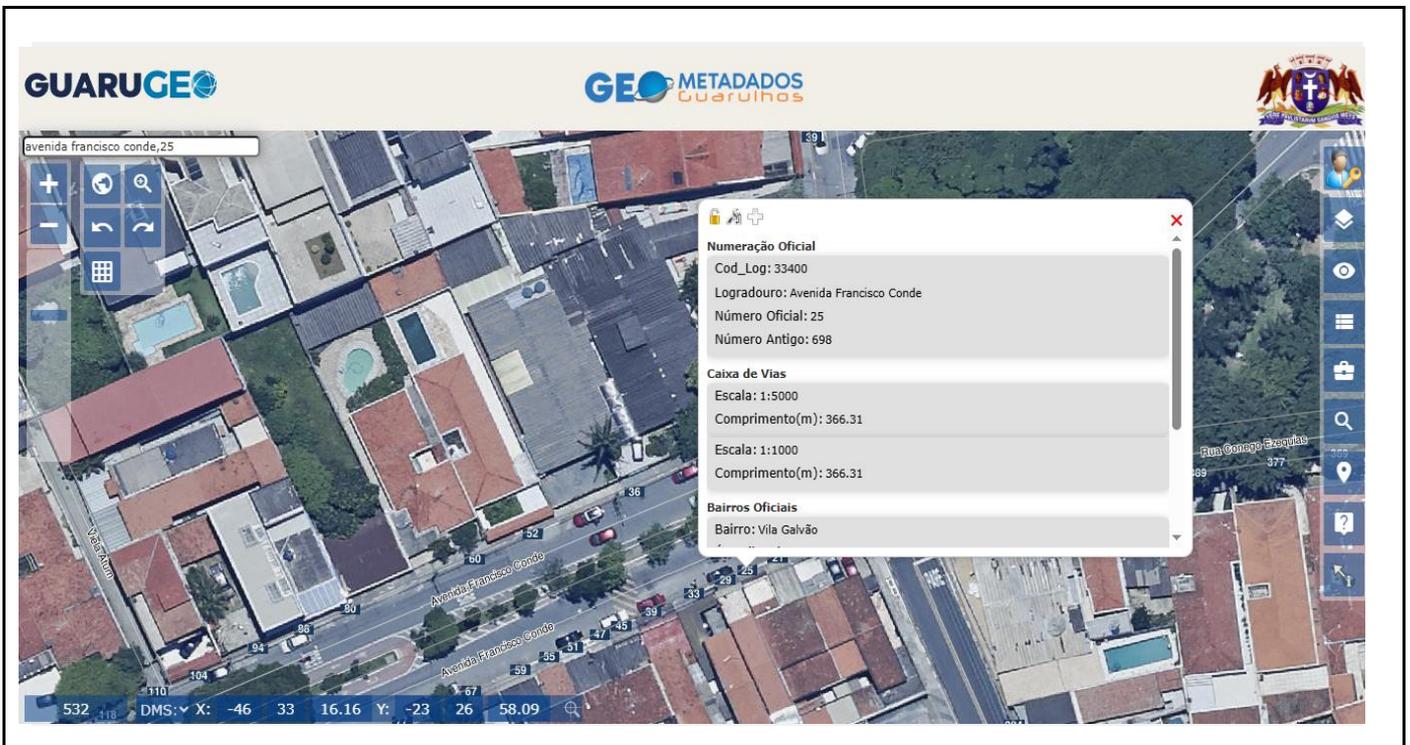
Mapa Com localização das Amostras



Mapa com Entorno do Avaliando



Mapa Adicional



ANEXO - PLANILHA DE CÁLCULOS

DADOS COMPARATIVOS

LOCAL: Avenida Francisco Conde
 BAIRRO: Vila Galvão
 CIDADE: Guarulhos

Grupo Cota

IF: 100

São Paulo, quarta-feira, 16 de abril de 2025

	FONTE/ FONE	LOCALIZAÇÃO	No. vagas	VALOR R\$	AREAP (m²)	IDADE ANOS	IF AMOSTRA	FATOR Fonte	FATOR Andar	FATOR Garagem	FATOR Padrão	FATOR Idade/Con.	FATOR Lazer	FATOR Área	FATOR Localização	VL. UNIT. R\$
1	Lopes One / (11) 2262-9988	Avenida Francisco Conde, 644 Vila Rosália Guarulhos	1	710000	180	30	100	0,90	1,00	1,00	1,00	1,09	1,00	1,07	1,00	4.113,37
2	Imobiliária Monte Sião / (11) 3380- 8186	Rua Odorico Inácio de Jesus, 166 Vila Rosalia Guarulhos	5	900000	165	15	100	0,90	1,00	1,00	1,00	0,83	1,00	1,06	1,00	4.367,29
3	Elomax Negocios Imobiliários/(11) 93272-8169	Rua Pirapozinho, 347 Vila Rosália Guarulhos	4	808000	133	15	100	0,90	1,00	1,00	1,00	0,83	1,00	1,07	1,00	4.894,73
4	MEGA PADRAO IMOVEIS LTDA / (11) 2451-4000	Avenida Francisco Conde, 102 Vila Rosália Guarulhos	2	850000	150	20	100	0,90	1,00	1,00	1,00	0,89	1,00	1,05	1,00	4.797,51
5	REMAX MEET/(11)9534773 37	Rua Paraíba do Sul,39 Vila Rosália Guarulhos	4	825000	145	5	100	0,90	1,00	1,00	1,00	0,76	1,00	1,04	1,00	4.099,02

CONSIDERAÇÕES

MÉDIA	R\$	4.454,38
DESV. PADRÃO	R\$	374,76
LIM. SUP.	R\$	5.790,70
LIM. INF.	R\$	3.118,07
MÉDIA PONDER.	R\$	4.454,38

VALOR DO IMÓVEL	ÁREA	idade	unitário	valor do imóvel
	102,80	25	4.454,38	457.900,00

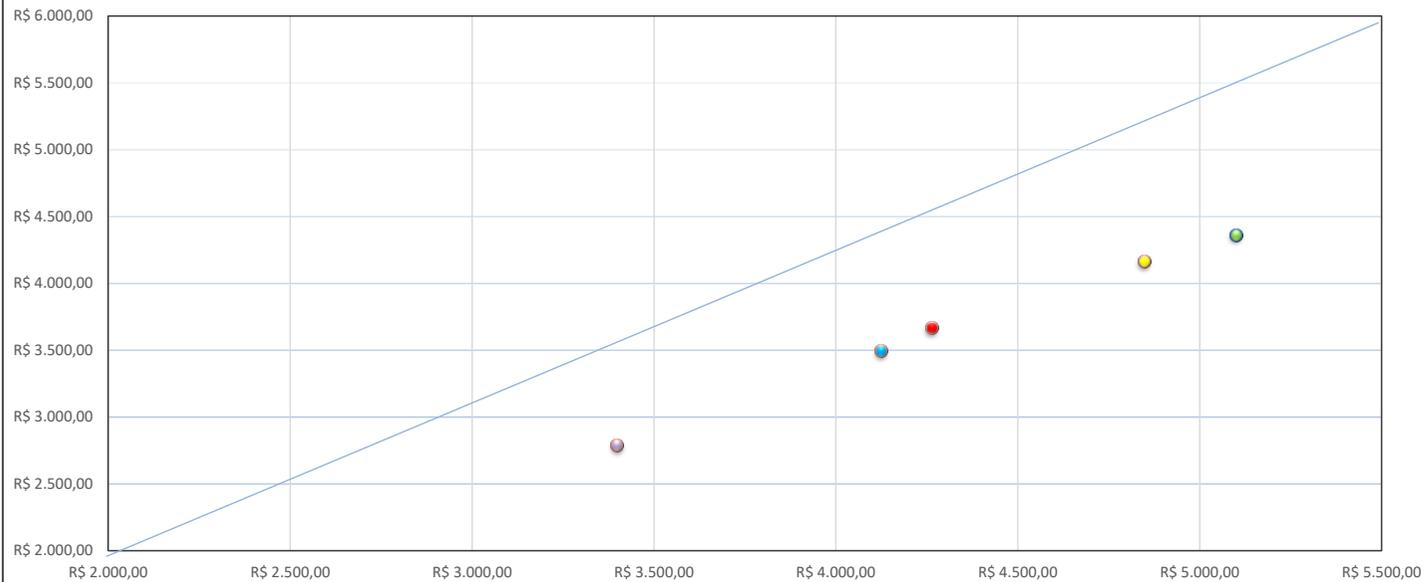
A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.

Liquidação Forçada

i = tx de juros	VALOR PRESENTE	VELOCIDADE DE VENDAS	36 meses
i = 15,00% ao ano	$VM / (1 + i)^n$	VALOR DE MERCADO	R\$ 458.000,00
i = 0,011715 ao mês	0,658	LIQUIDAÇÃO FORÇADA (ARREDONDANDO)	R\$ 301.142,43 R\$ 301.140,00

ANEXO - PLANILHA DE CÁLCULOS (GRÁFICO)

Valor Observado x Valores Estimado pelo Modelo



ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

Dados amostrais	Unitário Observado (R\$/m²)	Unitário Estimado (R\$/m²)
1	R\$ 3.398,94	R\$ 2.786,84
2	R\$ 4.263,16	R\$ 3.668,16
3	R\$ 4.848,00	R\$ 4.164,37
4	R\$ 5.100,00	R\$ 4.363,93
5	R\$ 4.125,00	R\$ 3.493,11

Grau de Fundamentação

II

Grau de Precisão

III

Cliente	Remaza Adm. De Consórcio Ltda		CPF
Endereço	Avenida Francisco Conde	nº	25
	Vila Galvão	Município	Guarulhos
		Estado	SP
		Complemento	07070-010

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO
Marcelo Velloso dos Santos
OFICIAL

CERTIFICA, a pedido verbal do (a, s), interessado (a, s), que revendo o Livro 02 de Registro Geral do Serviço Registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula de teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula 77.591 ficha 01

Guarulhos, 21 de dezembro de 1995

IMÓVEL: - A Casa Residencial sob nº. 698, da Avenida Francisco Conde, com 102,80m² de área construída, e seu respectivo terreno, constituído de parte dos lotes nºs 05, 06, 07, 08, 09 e 10, de quadra nº 81, situado na "VILA ROSÁLIA", no bairro de Vila Galvão, pertencente urbano desta cidade, medindo 3,81ms de frente para citada avenida, por 23,53ms de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura de frente ou seja 3,81ms, encerrando a área de 89,65m², confrontando - pelo lado direito de quem da Avenida olha para o imóvel com a casa nº 694, do lado esquerdo com a casa nº 702, e nos fundos com parte dos lotes nºs 05, 06, 07, 08, 09 e 10. - INSCRIÇÃO CADASTRAL: - 083.43.36.0067.00.000-7. - PROPRIETÁRIA: - HASPA HABITAÇÃO SÃO PAULO IMOBILIÁRIA S/A, inscrita no CGC/MF, sob o nº 61.684.551/0001-06, com sede na Rua Anhandava nº 126, 4º andar, sala 41-parte, Bela Vista, São Paulo - Capital. - REGISTRO ANTERIOR: - Matrícula nº 76.644, deste Cartório. -

O Oficial. _____

Av-1. Em 21 de dezembro de 1995. - Por requerimento passado - em São Paulo - Capital, aos 11 de dezembro de 1995, a pedido da proprietária, foi aberta a presente matrícula, em virtude do DESEMBOLAMENTO efetuado na Matrícula nº 76.644 deste Cartório, nos termos do Certidão Municipal nº 649/95, expedida aos 02 de outubro de 1995, pela Prefeitura Municipal local, atreves do processo nº 26.894/73. -

O Oficial. _____

R - 02. VENDA E COMPRA - Protocolo nº. 260.288, em 11/12/2008. Nos termos da escritura pública lavrada aos 05 de dezembro de 2008, livro n. 1.263, fls. 135/138, pelo 2º Tabelião de Notas da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, a proprietária: HASPA HABITAÇÃO SÃO PAULO IMOBILIÁRIA S/A, inscrita no CNPJ nº 61.684.551/0001-06, com sede na

segue no verso

Rua Guairá, 91 - Jardim Barbosa - Guarulhos/SP - CEP: 07111-320 - Fone/Fax: (11) 2087-4000
www.2reguarulhos.com.br - sec@2reguarulhos.com.br

11254-0-AA 781026

Documentos digitalizados e autenticados

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

matrícula 77.591 ficha 01

Rua Anhandava, nº 126, 4º Andar, Sala 41-Parte, em São Paulo-Capital, vendeu este imóvel a **JOSÉ ROBERTO PEREIRA**, brasileiro, militar aposentado, RG nº 4.884.320-9-SSP/SP, CPF nº 477.798.708-63, casado pelo regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei n. 6.515/77, com **CLORILDA RODRIGUES DE MENDONÇA PEREIRA**, brasileira, diretora de escola aposentada, RG nº 5.417.680-SSP/SP, CPF nº 475.395.268-15, residentes e domiciliados na Avenida Francisco Conde, nº 25, Vila Rosália, nesta Cidade, pelo preço de R\$ 27.200,00. A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros nº 001912008-21100551, emitida em 22/08/2008, válida até 18/02/2009 e de Tributos Federais e da Dívida Ativa da União nº 50A9.E8D6.DCE7.72B6, emitida em 22/10/2008, válida até 20/04/2009, as quais ficaram arquivadas naquele Tabelionato. Guarulhos, 05 de janeiro de 2009.

Valor Venal: R\$ 69.078,52.

O Escrevente, _____ (Ricardo Rodrigues)

O Preposto Subst. do Delegado, _____ (Osvaldo Marchetti Junior)

AV.03 / 77.591 - CAUÇÃO LOCATÍCIA
Em 24 de maio de 2017 - Protocolo 417.097 de 15/05/2017

Nos termos do contrato de locação firmado em 08 de abril de 2.017, em São Paulo/SP, os proprietários **JOSÉ ROBERTO PEREIRA** e sua mulher **CLORILDA RODRIGUES DE MENDONÇA PEREIRA**, já qualificados, deram em caução, nos termos do inciso I, do artigo 37, da Lei Federal 8.245/91, o IMÓVEL MATRICULADO, em favor de **ORGANIZAÇÃO DE DESPACHOS MORATTI LTDA.**, com sede na Rua Guaimbé, 424, Mooca, em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF 01.219.357/0001-28, para garantia do cumprimento das obrigações decorrentes do sobredito contrato de locação COMERCIAL, o qual tem por objeto o imóvel situado na Rua Juventus, 892,

segue na ficha 02

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO
Marcelo Velloso dos Santos
OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula 77.591 ficha 02

Parque da Mooca, em São Paulo, locado a **DANIEL NICODRA**, brasileiro, casado, artista plástica, RG 33.398.751 SSP/SP, CPF/MF 223.267.428-26, residente e domiciliado na Rua Barretos, 394, casa 04, Mooca, Guarulhos-SP, pelo prazo de (24) meses, com início em 10/04/2017 e término em 09/04/2019, com valor mensal de R\$ 6.700,00.

Escrevente, _____ (Cláudio Roberto da Silva)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.04 / 77.591 - CANCELAMENTO DA CAUÇÃO (LOCATÍCIA)
Em 16 de setembro de 2019 - Protocolo 454.492 de 05/09/2019.
Selo Digital: 112540331T000143553AX19M

Nos termos do Requerimento firmado em 04 de setembro de 2019, em São Paulo-SP, é feita a presente para constar que por autorização expressa da locadora **ORGANIZAÇÃO DE DESPACHOS MORATTI LTDA**, já qualificada, fica cancelada a caução objeto da AV.03, em virtude do término da locação ocorrido aos 09/04/2019.

Escrevente, _____ (Éwerton Dias da Silva Melo)

AV.05 / 77.591 - ALTERAÇÃO DE NUMERAÇÃO
Em 16 de setembro de 2019 - Protocolo 454.493 de 05/09/2019.
Selo Digital: 112540331TX000143559WX194

Nos termos do requerimento datado de 05 de setembro de 2019, firmado em Guarulhos-SP, e conforme certidão de numeração oficial 070596/2019, expedida em 05/09/2019, pela Municipalidade local, é feita a presente para constar que o prédio residencial sob número 698, da Avenida Francisco

segue no verso

Rua Guairá, 91 - Jardim Barbosa - Guarulhos/SP - CEP: 07111-320 - Fone/Fax: (11) 2087-4000
www.2reguarulhos.com.br - sec@2reguarulhos.com.br

11254-0-AA 781026

Documentos digitalizados e autenticados

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

matrícula 77.591 ficha 02

Conde, atualmente é identificado pelo número 25 da citada via pública.

Escrevente, _____ (Éwerton Dias da Silva Melo)

R.06 / 77.591 - COMPRA E VENDA
Em 25 de outubro de 2019 - Protocolo 456.106 de 11/10/2019.
Selo Digital: 112540321DM000155455QK19G

Pela escritura pública de venda e compra, mútuo com alienação fiduciária lavrada em 02 de outubro de 2019; pelo 16º Tabelião de Notas da Comarca de Guarulhos - SP, no Livro 4.846, à página 081, nos termos das Leis 11.795/2008 e 9.514/1997, os proprietários **JOSÉ ROBERTO PEREIRA** e seu cônjuge **CLORILDA RODRIGUES DE MENDONÇA PEREIRA**, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 320.000,00 a **PAULO CESAR DOS SANTOS**, brasileiro, funcionário público estadual, RG 34.869.658-SSP/SP, CPF/MF 384.060.008-13, e seu cônjuge **DEBORA MARQUES DOS SANTOS**, brasileira, técnica de enfermagem, RG 30.796.289-1-SSP/SP, CPF/MF 286.450.888-51, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados neste Município, na Rua Bjturuna, 52, casa 1, O pagamento deu-se do seguinte modo: R\$ 75.497,46 pagos anteriormente na forma do título; e R\$ 244.502,54, com recursos da carta de crédito contemplada. Valor Venal: R\$ 133.353,98.

Escrevente, _____ (Sidney Corrêa Leonello)

R.07 / 77.591 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA
Em 25 de outubro de 2019 - Protocolo 456.106 de 11/10/2019.
Selo Digital: 112540321SM000155456QN19D

Pela escritura mencionada no R.06 os proprietários **PAULO CESAR DOS SANTOS**, e seu cônjuge **DEBORA MARQUES DOS SANTOS**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula,

segue na ficha 03

Cliente		CPF
Remaza Adm. De Consórcio Ltda		
Endereço	nº	Complemento
Avenida Francisco Conde	25	
Vila Galvão	Município	
	Guarulhos	
	SP	07070-010

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO
Marcelo Velloso dos Santos
OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP
CIS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 11.241.0

matrícula 77.591 ficha 03

transferringo sua propriedade resolvel a REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, CNPJ/MF 62.354.055/0001-57, com sede na Rua Pedroso, 407, Térreo, 1º, 2º e 3º andares, com entrada pela Rua Artur Prado, 201, Liberdade, São Paulo/SP, para garantia da dívida de R\$ 214.981,24, equivalentes a 76,6666% do preço atualizado da carta de crédito objeto do plano contemplado na cota 422, do grupo de consórcio 1536, conforme proposta de adesão e regulamento 762791, que será paga no prazo de 120 (cento e vinte) parcelas, sendo 119 (cento e dez) parcelas mensais e sucessivas, equivalentes cada uma a 0,5478% do bem atualizado da carta de crédito objeto do plano; 01 (uma) parcela, equivalente a 0,3373% do bem atualizado da carta de crédito objeto do plano, em igual dia dos meses subsequentes, a partir de 10 de outubro de 2019; e 09 (nove) parcelas intermediárias, equivalentes cada uma a 1,7857% do bem atualizado da carta de crédito objeto do plano, com vencimento a primeira delas no dia 10 de dezembro de 2019; e as demais no mesmo dia e fins dos anos subsequentes; todas as parcelas serão corrigidas pela variação mensal do I.N.C.C. da F.G.M. Prazo de carência para a expedição de intimação: 30 dias contados do vencimento da prestação em atraso, e, para efeitos do disposto no inciso VI, do artigo 24, da Lei 9.514/1997, avaliam o imóvel em R\$ 320.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do referido título. Ato praticado com isenção de emolumentos, nos termos do artigo 45 da Lei 11.795/2008 e conforme decisão proferida pelo DD, Corregedor Geral da Justiça Manoel de Queiroz Pereira Calças, em 20/09/2017, no processo 2017/66992, pela qual foi aprovado o parecer 331/2017-e, a qual foi publicada em 29/09/2017.

Escrevente, Sidney Corrêa Leonello

AV.08 / 77.591 - AFETAÇÃO - CONSÓRCIO LEI FEDERAL 11.795-2008
Em 25 de outubro de 2019 - Protocolo 456.106 de 11/10/2019.
Selo Digital: 112540331NM000155457OT199

Nos termos da escritura pública que se trata o registro anterior, é feita a segue no verso

Rua Guará, 91 - Jardim Barbosa - Guarulhos/SP - CEP: 07111-320 - Fone/Fax: (11) 2087-4000
www.triguarulhos.com.br - sac@triguarulhos.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMPENHA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

matrícula 77.591 ficha 03

presente averbação em atenção ao que dispõe o § 7º do artigo 5º da Lei Federal 11.795, de 08 de outubro de 2008, para que fique constando que os bens e direitos adquiridos pela administradora em nome do grupo de consórcio, inclusive os decrépitos de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado que: I - não integram o ativo da administradora; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III - não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito da administradora.

Escrevente, Sidney Corrêa Leonello

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SÃO PAULO
CERTIDÃO - Certidão e dou fe que este documento pertence de 3 lotes(s) e cota autêntica de matrícula nº 77591, do Livro 02 de Registro Geral desta Comarca.
NADA MAIS consta em relação ao registro desta certidão A presente copia reprográfica foi realizada nos termos do § 1º, questionar em Lei nº 01512/19 de 31/01/2019.
O REFERIDO E VERDADEIRO DOU FC. GUARULHOS, 25 de outubro de 2019.

Antonio Clayton Deque Junior Escrevente

AO OFICIAL	R\$ 31,88	O imóvel objeto da presente certidão pertence a partícipes a este Registro em 01/01/1977, sendo anteriormente a esta data de competência do 1º Registro Imobiliário local.
AD ESTADO	R\$ 8,00	
A SECRETARIA DA FAZENDA	R\$ 6,18	
AD TR JUSTICA	R\$ 1,97	
AD TRIBUNAL	R\$ 2,17	
AD MUNCIPIO	R\$ 1,50	
AD MP	R\$ 1,92	
TOTAL	R\$ 53,78	

Procl. 4061069
A presente certidão refere-se a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior. Esta certidão tem plena validade em todo território nacional, a qualquer tempo, desde que, na hipótese de utilização para lavatura de escritura o prazo de validade o do 06 (seis) dias (Decreto 93.240/98 art. 1º - IV)

O selo digital abaixo poderá ser consultado no site: <http://fiscalonline.triguarulhos.com.br/>
112540331FV000155454F1190

Certidão de Valor Venal por Imóvel <http://fazenda.guarulhos.sp.gov.br/ords/guarulho/f?p=628>



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 703887/2019

Certidão emitida em Guarulhos, 19 de Setembro de 2019 às 13:48:05.

A Secretaria de Finanças da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de HASPA HABITACAO SP IMOB S/A, tendo como compromissário JOSÉ ROBERTO PEREIRA, referente a um terreno localizado na AVENIDA FRANCISCO CONDE, lote(s) P/08 P/09, quadra 81 Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento V ROSALIA sob o nº 25 antigo 698, com área de 89,65 m2 (oitenta e nove metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados), e fração ideal de 100,00 % e a um prédio do tipo de edificação 30 - Resid. Simples, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 102,80 m2 (cento e dois metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº 083.43.36.0067.00.000, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE), com o valor venal de R\$ 78.011,84 (SETENTA E SEIS MIL E ONZE REAIS E OITENTA E QUATRO CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE), com o valor venal de R\$ 57.342,14 (CINQUENTA E SETE MIL E TREZENTOS E QUARENTA E DOIS REAIS E QUATORZE CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 133.353,98 (CENTO E TRINTA E TRES MIL E TREZENTOS E CINQUENTA E TRES REAIS E NOVENTA E OITO CENTAVOS).

Esta certidão tem validade para todo o exercício corrente - 2019.

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico <http://financas.guarulhos.sp.gov.br> através do código abaixo:

FO1F429B836FF0A8679338D28A0496AAA1

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site: www.guarulhos.sp.gov.br



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS
CERTIDÃO Nº 075547/2019

CERTIFICAMOS que o imóvel situado em zona urbana a AVENIDA FRANCISCO CONDE nº 25 nº ant., nº ant: não há, Lote(s) P/08 P/09, Quadra 81, Complemento: não há, Bairro/Loteamento V ROSALIA - inscrição cadastral municipal nº 083.43.36.0067.00.000 - com área territorial de 89,65m2 - fração ideal 100% - Com Beneficiárias - área construída de 102,80 m2 - Prédio para fim Residencial - Tipo 30 - Resid. Simples - Lançado em nome de JOSÉ ROBERTO PEREIRA, não possui débitos com o município até a presente data.

Fica ressalvado o direito da FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO, na cobrança dos débitos provenientes de tributos, multas e outros que venham a ser apurados, ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação aos períodos referidos nesta certidão.

Confirmação de autenticidade obrigatória disponível no endereço eletrônico <http://financas.guarulhos.sp.gov.br/apex/guarulho/f?p=628:9> através do código abaixo:

SOF49668CE5653E355A25C891DA33554
Emitida em 19/09/19 - 18:35:49
Prazo de Validade 30(trinta) dias