

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA DO
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL CENTRAL**

Processo nº 0556225.72.1999.8.26.0100

ANTONIO CARLOS SEIXAS PEREIRA, já qualificado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DEFINITIVO** que promove em face de **BULOVA DO BRASIL COMERCIO, REPRESENTAÇÃO, IMPORTANÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer a juntadas as avaliações do imóvel para aprovação e autorização para a realização do leilão extrajudicial.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 29 de janeiro de 2025.

KATIA PEROZZO ASSUNÇÃO
OAB/SP Nº 185.497

A PEDIDO DA DRA. KATIA PEROZZO ASSUNCAO
REF: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Apresentamos a conclusão quanto ao valor de comercialização do **Imóvel de MATÍCULA 26261 1º CRI DE GUARUJA-SP**, *“O LOTE nº 08 da quadra 07, do JARDIM DA ENSEADA, município distrito e comarca de Guarujá, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Aracati”*.

Método de Avaliação: A avaliação do imóvel localizado no **Bairro Enseada, guarujá-SP**, foi realizada com base em informações obtidas junto a instituições e profissionais especializados no mercado imobiliário no local. Utilizamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que define o valor do imóvel por meio da comparação com propriedades de características similares na mesma região.

Consultamos informações de mercado fornecidas por instituições imobiliárias e especialistas atuantes em **Guarujá-SP**. Utilizamos também, com base em anúncios online de propriedades semelhantes na mesma área e considerando a localização mais próxima, identificamos imóveis com as mesmas condições a do imóvel avaliando, não é possível determinar especificamente as características, acessões ou melhorias feitas no imóvel devido à falta de informações detalhadas não encontradas (“matrícula do imóvel”) por esse motivo não sabemos especificar as características atuais do bem, melhorias realizadas ou acessões no local.

Método(s) utilizado(s): 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 e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Para chegarmos ao valor de mercado do imóvel em questão, utilizamos como parâmetro anúncios da rede mundial de computadores de imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação e com localização próxima ao imóvel avaliando, **não tendo ocorrido a visitação do bem IN LOCO**.

Não é possível determinar, com base nas informações fornecidas “matrícula do imóvel”, as características do bem, suas acessões ou benfeitorias realizadas no local. Apenas foi possível apurar o valor médio dos apartamentos na região, considerando o valor do metro quadrado como referência

Portanto, o cálculo se baseia exclusivamente no valor médio por **METRO QUADRADO** para **lotes** na região, refletindo as condições, **M²** e tendências atuais do mercado imobiliário em **Guarujá-SP**.

Conclui-se que com relação ao presente imóvel, entendemos que o valor de mercado no mês de janeiro de 2025, considerando sua localização, e ainda as atuais condições do **Imóvel**. *“O LOTE nº 08 da quadra 07, do JARDIM DA ENSEADA, município distrito e comarca de Guarujá, medindo 12,00*

CRECISP

ANTÔNIO FRANCISO DA SILVA
corretor de imóveis
CRECISP nº 06605

metros de frente para a Rua Aracati". Entendemos que o valor é de aproximadamente **R\$ 470.000,00** (quatrocentos e setenta mil reais).

Desde já nos colocamos à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se julgarem necessários.

São Paulo – SP, 25 janeiro de 2024



ANTÔNIO FRANCISO DA SILVA
Corretor de imóveis - CRECISP nº 06605



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

ANTONIO FRANCISCO DA SILVA
CRECI/SP Nº 006605-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **4BE3B86D0B**

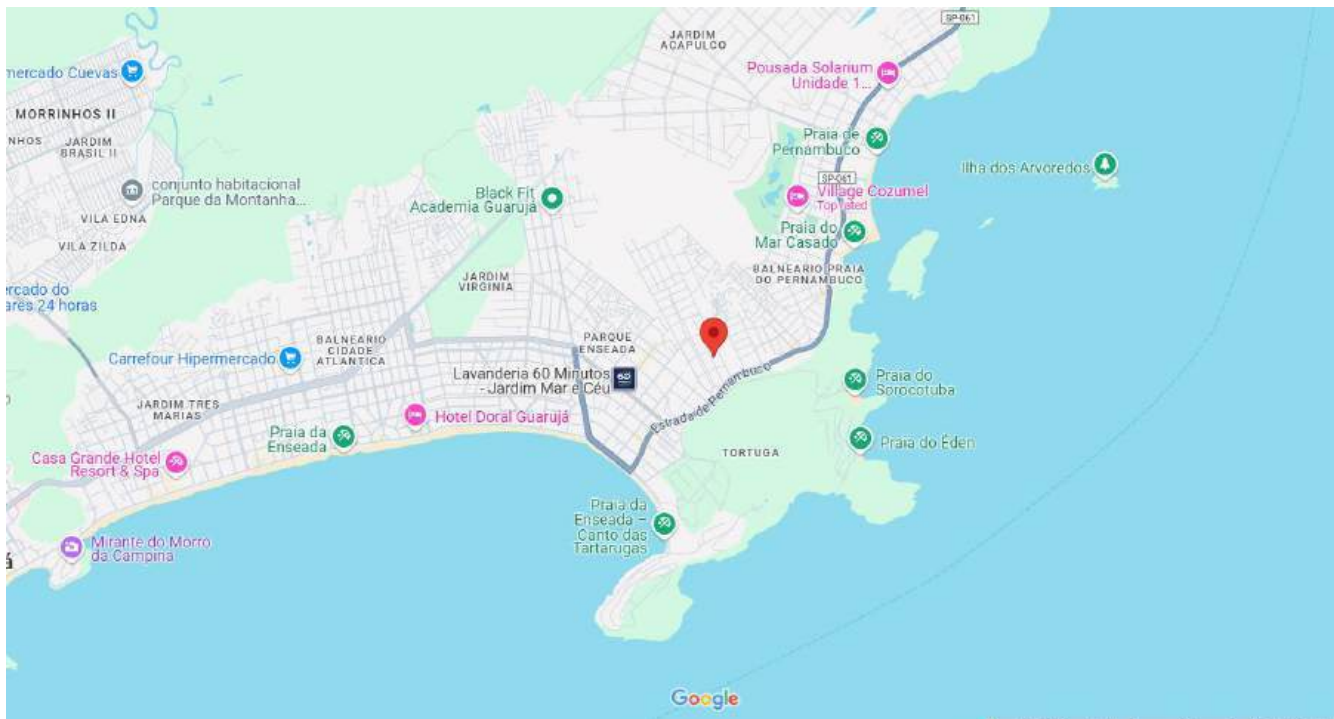
Data/hora de emissão: **21 de janeiro de 2025 às 21h44m45s**

Válida até: **21h44m45s de 20 de fevereiro de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

REF: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL NO BAIRRO ENSEADA GUARUJÁ-SP**SOLICITANTE: DRA. KATIA PEROZZO ASSUNCAO**

De acordo com a solicitação para avaliação de imóvel, apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do imóvel descrito abaixo.

MATÍCULA Nº 262.61 – 1º CRI DE GUARUJÁ-SP

Trata-se de um imóvel urbano. O Lote nº 08 da quadra 07, localizado no Jardim da Enseada, no município, distrito e comarca de Guarujá, possui as seguintes dimensões e confrontações:

- **Frente:** 12,00 metros para a Rua Aracati;
- **Fundos:** 12,00 metros, confrontando com o lote nº 13;
- **Lado direito (frente aos fundos):** 29,50 metros, confrontando com o lote nº 7;
- **Lado esquerdo (frente aos fundos):** 29,50 metros, confrontando com os lotes nºs 9 e 10;
- **Área total:** 354,00 m²;
- **Cadastro municipal:** nº 3-0519-008-000 na Prefeitura Municipal de Guarujá.

Tomando-se por base apenas com a descrição da matrícula apresentada pelo interessado, sem considerar eventual benfeitoria existente no local, bem como ônus que possa existir sobre o imóvel, avaliamos o imóvel da seguinte forma:

Essas informações nos permitiram selecionar amostras comparáveis ao imóvel em análise, em pesquisa de mercado realizada com corretores que trabalham com imóveis na região na do imóvel, objeto da presente avaliação, recebi a informação de que existem imóveis com valor de **R\$ 1.000,00 a R\$ 2.000,00/M²**, para Casa/Lote, foi utilizado como parâmetro **casa/lotos** disponíveis a venda na internet, pois trata-se de uma área com grande variação de valores imobiliários, podendo os referenciais serem maiores ou menores, a depender do imóvel em anúncio.

A metodologia utilizada requer o tratamento estatístico dos dados pesquisados, que são a **Metodologia Científica**, que usa a Estatística Inferencial e é mais utilizada por ser mais confiável, pois entramos em contato com imobiliárias locais, efetuamos pesquisas na internet e conseguimos estabelecer o estudo da região em especial **o bairro, (ENSEADA)** do requerente que possui unidades a venda.

Acrescido a isso, esta avaliação efetuou análise documental apenas com levantamento das **Certidões de Matrícula do Imóvel. Sem visitação ao imóvel avaliando.**

Importante esclarecer ao interessado que em sendo necessário. A presente avaliação levou em consideração apenas o valor do **metro quadrado** praticado na região do imóvel, buscando anúncios de imóveis semelhantes e tirando a média de preço.

Conclui-se, imóvel **MATÍCULA Nº 262.61 1º CRI DE GUARUJÁ-SP**, O Lote nº 08 da quadra 07, localizado no Jardim da Enseada, no município, distrito e comarca de Guarujá. O valor é de **APROXIMADAMENTE, R\$ 450.000,00** (*quatrocentos e cinquenta mil reais*)

São Paulo – SP, 20 janeiro de 2025

LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO
CORRETORA – CRECI nº 177073-F





Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO
CRECI/SP Nº 177073-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **5F7F230490**

Data/hora de emissão: **21 de janeiro de 2025 às 21h46m36s**

Válida até: **21h46m36s de 20 de fevereiro de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.



CRECI^{SP}
Nº 288-362-F

SOLICITANTE DO PARECER: DRA. KATIA PEROZZO ASSUNCAO

MOTIVO: APRESENTAÇÃO EM PROCESSO JUDICIAL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL

PROCESSO Nº 0556225.72.1999.8.26.0100

MATRÍCULA: 26.261

1º CRI DE GUARUJÁ





CRECI SP
Nº 288-362-F

A pedido da Dra. Katia Perozzo, avaliamos o imóvel objeto da presente avaliação. Trata-se de um “*LOTE nº 08 da quadra 07, do JARDIM DA ENSEADA, município distrito e comarca de Guarujá, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Aracati; 12,00 metros pelos fundos, onde confronta com o lote 13; 29,50 metros da frente aos fundos, pelo lado direito de quem olha da rua o terreno, onde confronta com o lote nº 7; 29,50 metros pelo lado esquerdo, confrontando com os lotes nºs.9, 10 II, sendo todos os lotes confrontantes da mesma quadra 7, do referido loteamento, encerrando a área de 354,00ms2., cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº3-0519-008-000.*”

DE ACORDO COM A CERTIDÃO DE MATRÍCULA

**O N.º 2-REGISTRO
GERAL**

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Gumerindo Muniz Sampaio
— OFICIAL VITALÍCIO —

aqui
umento

matrícula

26261

ficha

01

Guarujá, 10 de Agosto de 1981

Imóvel:- O LOTE nº 08 da quadra 07, do JARDIM DA ENSEADA, município distrito e comarca de Guarujá, medindo 12,00 metros de frente para/ a Rua Aracati; 12,00 metros pelos fundos, onde confronta com o lote 13; 29,50 metros da frente aos fundos, pelo lado direito de quem olha da rua o terreno, onde confronta com o lote nº 7; 29,50 metros/ pelo lado esquerdo, confrontando com os lotes nºs.9, 10 e 11, sendo todos os lotes confrontantes da mesma quadra 7, do referido loteamento, encerrando a área de 354,00ms2., cadastrado pela Prefeitura/ Municipal de Guarujá sob nº 3-0519-008-000.



CRECI SP
Nº 288-362-F

Av.2/26.261

05 de Maio de 1.982

Por requerimento datado de 29 de abril de 1.982, Reginaldo Benacchio Regino acima qualificado, requereu a presente averbação para ficar constando que sobre o imóvel acima descrito foram construídas a residência e edícula, que tomou o nº 226 da Rua Aracati, conforme Carta de Habite-se nº 9968/82 expedida pela Prefeitura Municipal de Guarujá, em data de 12 de abril de 1.982.- Averbado por

Av.3/26.261

05 de Maio de 1.982

Por requerimento datado de 29 de abril de 1.982, Reginaldo Benacchio Regino, requereu a presente averbação para ficar constando a apresentação do Certificado de Quitação nº 682.580 série B, expedido pelo IAPAS, agência em Santos, em data de 28 de abril de 1.982.- Averbado por

continua no verso

DO LOTE AVALIANDO

Dimensões:

Frente: 12,00 metros até a Rua Aracati.

Fundos: 12,00 metros, confrontando com o lote nº 13.

Laterais:

Direita: 29,50 metros, confrontando com o lote nº 7.

Esquerda: 29,50 metros, confrontando com os lotes nºs 9, 10 e 11.

Área Total: 354,00m².

Área Edificada: 320,35m²

Cadastro Municipal: nº 30519008000.

Averbações:

1. Av.2/26.261 (05 de maio de 1982):

Foi registrada a construção de uma residência e edícula no imóvel.

O imóvel passou a ser identificado pelo nº 226 da Rua Aracati.

A construção foi aprovada pela Prefeitura Municipal de Guarujá, com Carta de Habite-se nº 9968/82, emitida em 12 de abril de 1982.



CRECI^{SP}
Nº 288-362-F



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à **R ARACATI - JD ENSEADA nº 00226 , 00 0000 - JD. DA ENSEADA** - sob Lançamento **3-0519-008-000**, Proprietário(a) **YUNEN LIU** , o valor venal para o exercício de **2025**, de acordo com a **Lei Complementar nº 261/2019**, atualizada pelo Decreto nº **16.387/2024** é de:

Área do Terreno: **354,00 m2** Valor Venal **R\$ 40.122,36**

Quarenta Mil, Cento e Vinte e Dois Reais e Trinta e Seis Centavos

Área Edificada: **320,35 m2** Valor Venal **R\$ 256.901,79**

Duzentos e Cinquenta e Seis Mil, Novecentos e Um Reais e Setenta e Nove Centavos

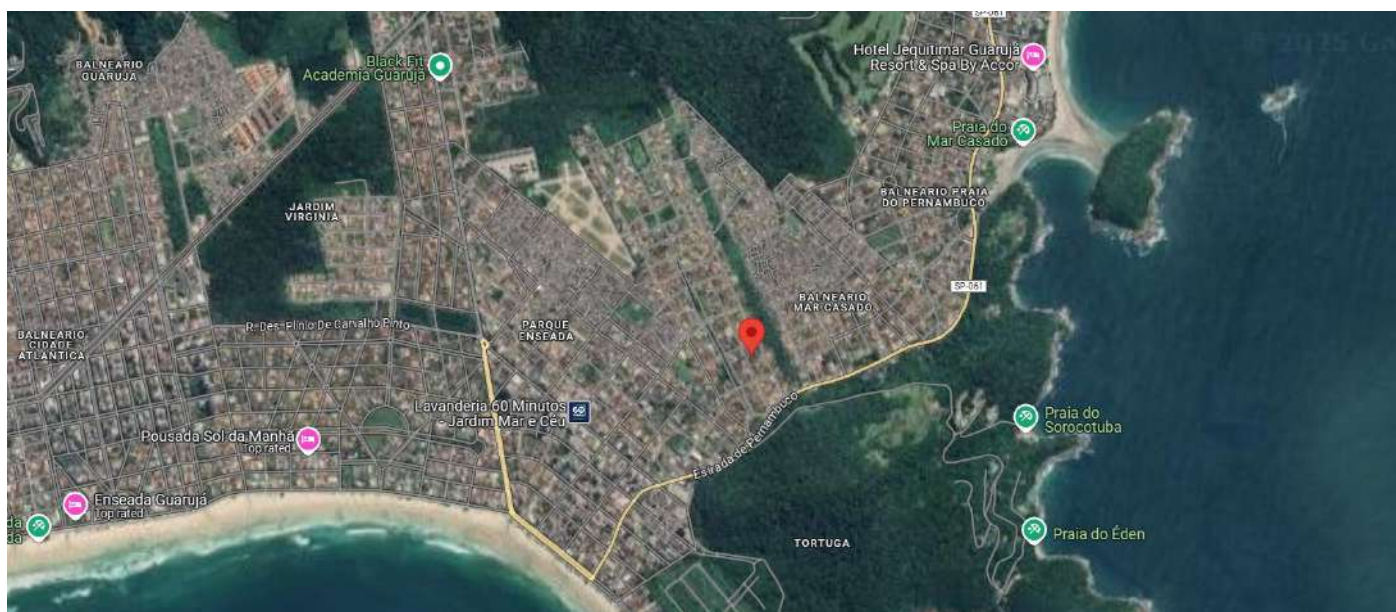
Valor Venal do Imóvel **R\$ 297.024,15**

Duzentos e Noventa e Sete Mil, Vinte e Quatro Reais e Quinze Centavos

Certidão emitida no dia: **21/01/2025**

Término das informações referentes a esta Certidão

DA LOCALIZAÇÃO





CRECISP
Nº 288-362-F

O Jardim Enseada, localizado no Guarujá, São Paulo, é um bairro residencial que combina tranquilidade com uma infraestrutura completa. As principais vias de acesso incluem a Rua Cajari, Avenida Araguaia, Rua Aratinga, Rua Araguaçu e Rua Aracati, facilitando a mobilidade dos moradores.

A proximidade com a Praia da Enseada, a maior da cidade com aproximadamente 6 km de extensão, oferece opções de lazer como hotéis, pousadas, restaurantes e quiosques. Além disso, o bairro conta com mercados locais, como o Minimercado Itacira e o Mercado Nice, atendendo às necessidades diárias dos residentes.

O Jardim Enseada possui uma densidade demográfica baixa, com predominância de residências de verão.

DAS REFERÊNCIAS MERCADOLÓGICA

Para obtenção do valor médio do metro quadrado na área do imóvel, foram utilizadas informações obtidas em anúncios da Rede Mundial de Computadores, servindo como valor base a média do preço por metro quadrado. Importante salientar que a presente avaliação não levou em consideração a divisão do imóvel e suas fronteiras, mas apenas a documentação apresentada pelo interessado, ou seja, a **Certidão de Matrícula** do imóvel, sendo obtido o valor médio do M² com base em anúncios da rede mundial de computadores. **SEM VISITA TÉCNICA**

Foi utilizado o método comparativo direto de avaliação de imóveis, que é amplamente utilizado por corretores de imóveis para determinar o valor de mercado de um bem. Este método baseia-se na comparação de propriedades similares que foram vendidas recentemente no mercado.

REFERÊNCIA	IMÓVEIS	M ²	VALOR DE AVALIAÇÃO	MÉDIA/M ²
1	CASA A VENDA EM GUARUJA-SP	418	R\$ 470.000,00	R\$ 1.124,40
2	CASA A VENDA EM GUARUJA-SP	219	R\$ 480.000,00	R\$ 2.191,78
3	CASA A VENDA EM GUARUJA-SP	360	R\$ 420.000,00	R\$ 1.166,67
4	CASA A VENDA EM GUARUJA-SP	399	R\$ 650.000,00	R\$ 1.629,07
5	CASA A VENDA EM GUARUJA-SP	462	R\$ 600.000,00	R\$ 1.298,70
	MÉDIA DOS PREÇOS		R\$ 2.620.000,00	R\$ 7.410,62
	MÉDIA POR M²		R\$ 524.000,00	R\$ 1.482,12
	RESULTADO	320,35		R\$ 474.798,64

Aqui está uma descrição detalhada do método:

1. Coleta de Dados de Comparáveis

A primeira etapa envolve a coleta de dados de propriedades comparáveis (chamadas de "comparáveis").

2. Seleção dos Comparáveis



CRECI SP
Nº 288-362-F

A seguir, os comparáveis são selecionados com base em sua semelhança com a propriedade a ser avaliada. A escolha deve considerar:

- Proximidade geográfica
- Semelhança em termos de tamanho, estilo, idade e estado de conservação

3. Ajustes de Valores

As propriedades comparáveis raramente são idênticas à propriedade em avaliação. Portanto, ajustes são necessários para refletir as diferenças.

4. Cálculo do Valor

Após realizar os ajustes necessários, o valor ajustado de cada comparável é calculado. Esses valores ajustados são então analisados para determinar uma faixa de valor ou um valor estimado para a propriedade em avaliação. A média ou mediana dos valores ajustados dos comparáveis geralmente é utilizada como a estimativa final do valor de mercado da propriedade.

5. Relatório de Avaliação

Finalmente, um relatório de avaliação é elaborado, que neste caso foi apenas com base na documentação apresentada, qual seja, matrícula do imóvel e certidão negativa de débitos federais.

Normas COFECI

A utilização do método comparativo direto é regulamentada pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI). A norma específica que trata desse método é a NBR 14.653, item 8.2.1 (método priorizado), que é a Norma Brasileira para Avaliações de Bens. Esta norma fornece diretrizes sobre a execução de avaliações, garantindo que os procedimentos adotados pelos corretores sejam padronizados e tecnicamente fundamentados.

Importância do Método

O método comparativo direto é valorizado por sua praticidade e confiabilidade, pois reflete as condições reais do mercado imobiliário. No entanto, sua precisão depende da qualidade e da quantidade dos dados de comparáveis disponíveis, bem como da experiência e do julgamento profissional do avaliador.

CONCLUSÃO

O valor de mercado para o imóvel, de **MATRÍCULA Nº 26261 do 1º CRI DE GUARUJÁ-SP**, trata-se de um LOTE nº 08 da quadra 07, do JARDIM DA ENSEADA, município



CRECI^{SP}
Nº 288-362-F

distrito e comarca de Guarujá **área edificada 320,35M². O valor é de APROXIMADAMENTE, R\$ 474.798,00** (quatrocentos e setenta e quatro mil, setecentos e noventa e oito reais).

Sendo o valor médio do **M²** do na região é de **APROXIMADAEMTNE R\$ 2.154,00** (dois mil, cento e cinquenta e quatro reais).

São Paulo – SP, 11 de janeiro de 2025

KAIQUE ABRAHÃO OLIVEIRA SILVA BARBERINO

CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-SP Nº 288.362-F

REFERÊNCIA	IMÓVEIS	M²	VALOR DE AVALIAÇÃO	MÉDIA/M²
1	CASA A VENDA EM GUARUJA-SP	418	R\$ 470.000,00	R\$ 1.124,40
2	CASA A VENDA EM GUARUJA-SP	219	R\$ 480.000,00	R\$ 2.191,78
3	CASA A VENDA EM GUARUJA-SP	360	R\$ 420.000,00	R\$ 1.166,67
4	CASA A VENDA EM GUARUJA-SP	399	R\$ 650.000,00	R\$ 1.629,07
5	CASA A VENDA EM GUARUJA-SP	462	R\$ 600.000,00	R\$ 1.298,70
	MÉDIA DOS PREÇOS		R\$ 2.620.000,00	R\$ 7.410,62
	MÉDIA POR M²		R\$ 524.000,00	R\$ 1.482,12
	RESULTADO	320,35		R\$ 474.798,64

REFERÊNCIA	LINK
1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-enseada-guaruja-sp-418m2-id-2769722123/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-vila-santo-antonio-bairros-guaruja-com-garagem-219m2-venda-RS480000-id-2738239866/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vicente-de-carvalho-bairros-guaruja-com-garagem-360m2-venda-RS420000-id-2583244358/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-399m2-venda-RS650000-id-2628844667/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-virginia-bairros-guaruja-com-garagem-462m2-venda-RS600000-id-2749484229/



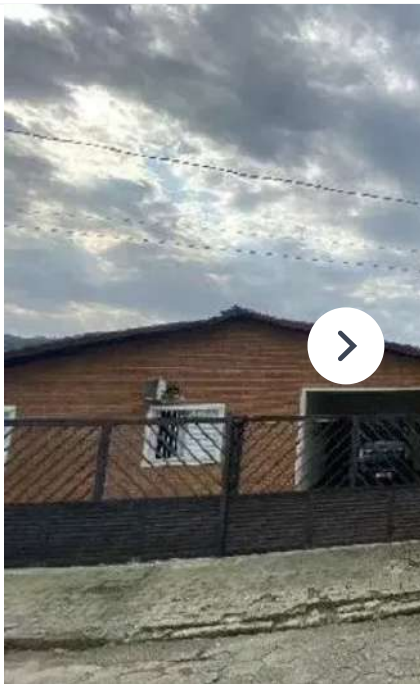
Criar conta

Entrar



1/2

Mapa



Destaque



Casas à Venda / ... / Rua Lavanda

Venda

R\$ 470.000

Condomínio **isento** IPTU **não informado**

418 m²

5 quartos

7 banheiros

5 suítes

Endereço

Rua Lavanda, 29 - Enseada, Guarujá - SP

Explore a localização do imóvel

Casa com 5 Quartos à venda, 418m² - Enseada

(Código do anunciante: 19921 | Código no Zap: 2769722123)

Rua Lavanda, 29 — Enseada - Guarujá - SP

Casa com 418,83 m², 5 dormitórios (sendo 5 suíte) piscina.

Matrícula nº 37069 do CRI local.

Descrição completa ▾

(11) 99119-... [Ver telefone](#)

VI

Vidot Investimentos

Creci: 240909-F-SP

★ Nenhuma classificação ⓘ

🏠 76 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

KAIQUE ABRAHAO OLIVEIRA SILVA BARB

kaiqueabraao@legalativos.com.br

(11) 95080-9881

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 470.000, Rua Lavanda, 29 - Enseada, Guarujá - SP, que encontro no ZAP. Aguardo seu contato.

☐ Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem



Criar conta



Entrar



1/32

Vídeo

Mapa



Compartilhar

Favoritar

Venda / ... / Rua Manoel Araújo

Venda

R\$ 480.000

Compartilhar

Favoritar

Condomínio **isento** IPTU **R\$ 450**

219 m²

5 quartos

3 banheiros

2 vagas

1 suíte

✓ Cozinha

Endereço

Rua Manoel Araújo - Vila Santo Antônio, Guarujá - SP

Explore a localização do imóvel

Casa com 5 Quartos e 3 banheiros à Venda, 219 m² por R\$ 480.000

(Código do anunciante: 83319 | Código no Viva Real: 2738239866)

REF. 83319

Casa tipo sobrado, região Santo Antônio, com edícula, 5 dormitórios sendo 1 suíte, sala de TV, sala de jantar, cozinha planejada com armários embutidos, 3 banheiros, área de serviço,

Descrição completa ▾

(13) 3398-... [Ver telefone](#)



PRAIAS IMOBILIÁRIA GUARUJÁ

Creci: 26037-J-SP

★ 5/5 (4 classificações) ⓘ

🏠 3.002 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 480.000, Rua Manoel Araújo - Vila Santo Antônio, Guarujá - SP.

☐ Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com

🕒 Anúncio criado em 28 de agosto de 2024, atualizado há 19 horas.



PRAIAS IMOBILIÁRIA GUARUJÁ

Creci: 26037-J-SP

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Casa, R\$ 480.000, Rua Manoel Araújo - Vila Santo Antônio,
Guarujá - SP, que encontrei no VIVAREAL. Aguardo seu
contato, obrigado.

☐ Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Fale com o anunciante

📞 (13) 3398-... [Ver telefone](#)

⚠️ Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

Denunciar anúncio

Casa com 5 Quartos e 3 banheiros à Venda, 219 m² por R\$ 480.000

(Código do anunciante: 83319 | Código no Viva Real: 2738239866)

REF. 83319

Casa tipo sobrado, região Santo Antônio, com edícula, 5 dormitórios sendo 1 suíte, sala de TV, sala de jantar, cozinha planejada com armários embutidos, 3 banheiros, área de serviço,

Descrição completa ▾

Crie uma conta para salvar os seus imóveis favoritos, buscas e agendar visitas.

Acessar minha conta

[Criar conta](#)

♥️ Favoritos

Alugar

Comprar

Lançamentos ▾

Descobrir

Anunciar ▾

Financiamento

Ajuda

(13) 3398-... [Ver telefone](#)

**PRAIAS IMOBILIÁRIA G...**
Creci: 26037-J-SP

★ 5/5 (4 classificações) ⓘ

🏠 3.002 imóveis cadastrados

📅 Desde 27 de março de 2018

Saiba mais sobre o(a) anunciante e suas ofertas disponíveis.

Mais ofertas deste anunciante

Precisa financiar?

O Viva Real te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

[Simular financiamento](#)

Seja o primeiro a saber quando imóveis como esse entrarem no portal!

[Criar alerta de imóveis similares](#)

**PRAIAS IMOBILIÁRIA G...**
Creci: 26037-J-SP

★ 5/5 (4 classificações) ⓘ

🏠 3.002 imóveis cadastrados

📅 Desde 27 de março de 2018

Saiba mais sobre o(a) anunciante e suas ofertas disponíveis.

Mais ofertas deste anunciante

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

[Venda](#) / [...](#) / [Rua Manoel Araújo](#)

Outros tipos de imóveis à venda

Imóveis à venda em Guarujá

Apartamentos à venda em Guarujá

Sobrados à venda em Guarujá

Encontre imóveis

[Alugar](#)[Comprar](#)[Lançamentos](#)[Descobrir](#)[Simulador de financiamento](#)

Institucional

[Quer trabalhar conosco?](#)[Ajuda](#)[Blog](#)[Mapa do site](#)

Anunciantes

[Avaliação de imóveis](#)[Anunciar imóveis](#)[Anunciar como corretor\(a\)/imobiliária](#)[Anunciar como proprietário\(a\)](#)

Social

[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

Uma empresa



Copyright 2025 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

Av. Paulista 1.106 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-914



Criar conta

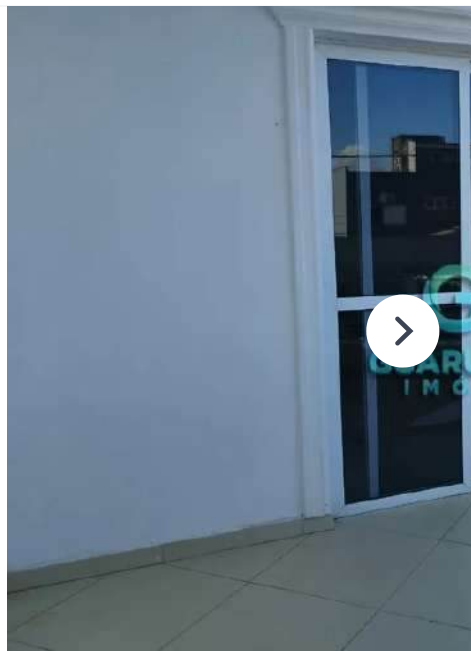


Entrar



1/44

Mapa



Compartilhar

Favoritar

Venda / ... / Vicente de Carvalho

Venda

R\$ 420.000

Compartilhar

Favoritar

Condomínio isento IPTU isento

360 m²

3 quartos

4 banheiros

2 vagas

3 suítes

Mobiliado

Todas as características

Endereço

Vicente de Carvalho, Guarujá - SP

Explore a localização do imóvel

Casa com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 360 m² por R\$ 420.000

(Código do anunciante: 1667 | Código no Viva Real: 2583244358)

Casa triplex, com uma ótima localização na entrada da Vila Aurea, tendo 360m2 de área construída, 3 quartos, todos suítes, sala, cozinha.

Servindo tanto para moradia como para comércio.

Descrição completa

(13) 3355-... [Ver telefone](#)

GP

Guaru Praia Imóveis Ltda

3.3/5 (2 classificações)

735 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 420.000, Vicente de Carvalho, Guarujá - SP, que encontrei no

☐ Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

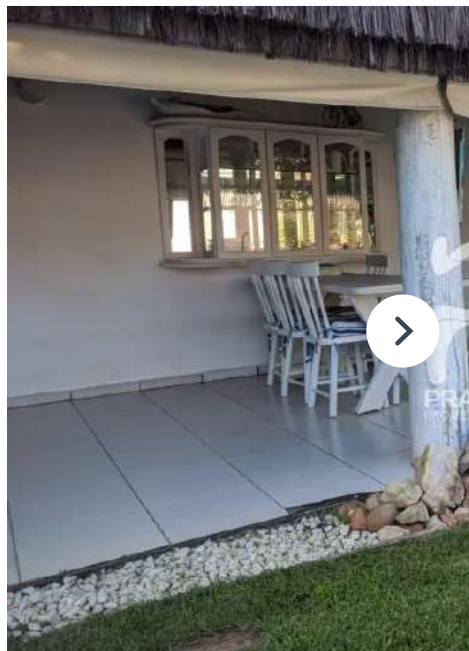
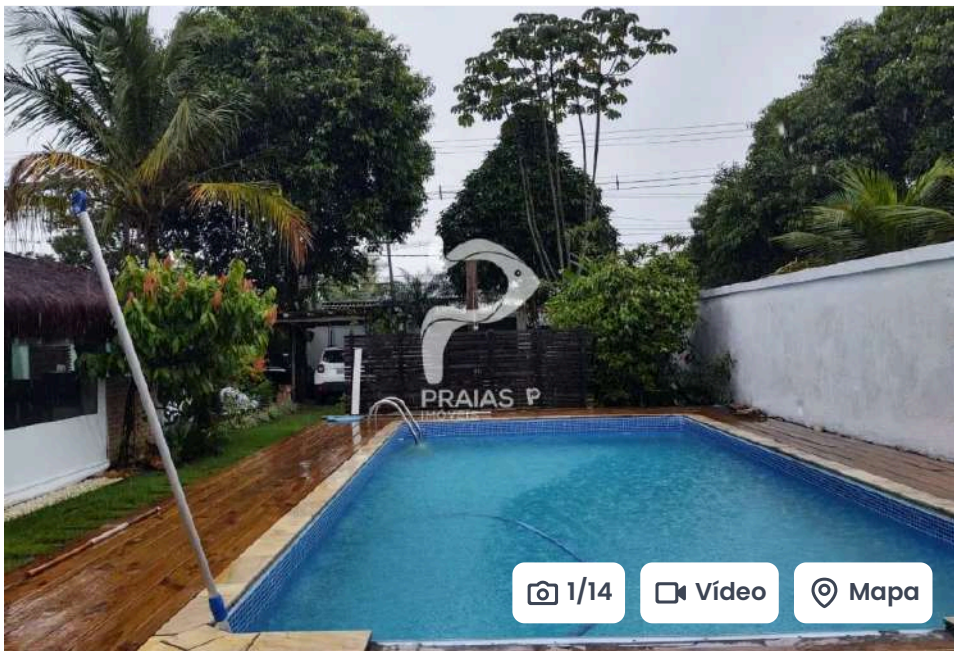
Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com



Criar conta



Entrar



Compartilhar

Favoritar

Venda / ... / Rua Acre

Venda

R\$ 650.000

Compartilhar

Favoritar

Condomínio **isento** IPTU **R\$ 120**

399 m²

2 quartos

2 banheiros

2 vagas

Mobiliado

Piscina

Todas as características ▾

Endereço

Rua Acre - Enseada, Guarujá - SP

Explore a localização do imóvel

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 399 m² por R\$ 650.000

(Código do anunciante: 80333 | Código no Viva Real: 2628844667)

REF. 80333

Casa localizada no Jardim Virginia, com piscina, lado praia, 2 dormitórios, sala 2 ambientes, cozinha com armários, 2 banheiros,

Descrição completa ▾

(13) 3398-... [Ver telefone](#)



PRAIAS IMOBILIÁRIA GUARUJÁ

Creci: 26037-J-SP

★ 5/5 (4 classificações) ⓘ

🏠 3.002 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 650.000, Rua Acre - Enseada, Guarujá - SP, que encontrei no

☐ Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com

[Criar conta](#)[Entrar](#)

1/21

Mapa

[Compartilhar](#)[Favoritar](#)Venda / ... / [Avenida Professor João Batista Julião](#)

Venda

R\$ 600.000[Compartilhar](#)[Favoritar](#)Condomínio **isento** IPTU **R\$ 435**

462 m²

4 quartos

3 banheiros

4 vagas

2 suítes

Mobiliado

[Todas as características](#) ▾

Endereço

Avenida Professor João Batista Julião - Jardim Virgínia, Guarujá - SP[Explore a localização do imóvel](#)**Casa com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 462 m² por R\$ 600.000**

(Código do anunciante: ZT573 | Código no Viva Real: 2749484229)

Mobiliado, reformado, armários comuns nos ambientes, sala 02 ambientes ampla, quintal com piscina privativa, ar condicionados de caixa, cozinha americana completa, área de serviço, piso porcelanato.

04 quartos sendo 02 suítes.

03 banheiros sendo 01 social.

(13) 99154-... [Ver telefone](#)

DZ

Dirce Zatorski

★ Nenhuma classificação ⓘ

🏠 150 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 600.000, Avenida Professor João Batista Julião - Jardim Virgínia

☐ Receber ofertas de imóveis similares.[Enviar mensagem](#)

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à **R ARACATI - JD ENSEADA nº 00226 , 00 0000 - JD. DA ENSEADA** - sob Lançamento **3-0519-008-000**, Proprietário(a) **YUNEN LIU** , o valor venal para o exercício de **2025**, de acordo com a **Lei Complementar nº 261/2019, atualizada pelo Decreto nº 16.387/2024** é de:

Área do Terreno: **354,00 m2** Valor Venal **R\$ 40.122,36**

Quarenta Mil, Cento e Vinte e Dois Reais e Trinta e Seis Centavos

Área Edificada: **320,35 m2** Valor Venal **R\$ 256.901,79**

Duzentos e Cinquenta e Seis Mil, Novecentos e Um Reais e Setenta e Nove Centavos

Valor Venal do Imóvel **R\$ 297.024,15**

Duzentos e Noventa e Sete Mil, Vinte e Quatro Reais e Quinze Centavos

Certidão emitida no dia: **21/01/2025**

Término das informações referentes a esta Certidão

O N.º 2-REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Gumerindo Muniz Sampaio
— OFICIAL VITALÍCIO —Valide aqui
este documento

matrícula

26261

ficha

01

Guarujá, 10 de Agosto de 1981

Imóvel:- O LOTE nº 08 da quadra 07, do JARDIM DA ENSEADA, município distrito e comarca de Guarujá, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Aracati; 12,00 metros pelos fundos, onde confronta com o lote 13; 29,50 metros da frente aos fundos, pelo lado direito de quem olha da rua o terreno, onde confronta com o lote nº 7; 29,50 metros pelo lado esquerdo, confrontando com os lotes nºs. 9, 10 e 11, sendo todos os lotes confrontantes da mesma quadra 7, do referido loteamento, encerrando a área de 354,00ms²., cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0519-008-000.

Proprietários:- FRANCISCO REGINO, portador da cédula de identidade/RG.nº 150.004-SP e sua mulher ASSUMPTA RUOCCO REGINO, portadora da cedula de identidade RG.nº 824.735-SP, brasileiros, proprietários, casados pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, inscritos no CPF/MF. sob nº 003.932.408-72, residentes e domiciliados a Rua Augusta nº 1.819, apto 81, em São Paulo.

Registro Anterior:- Transcrição nº 40.186 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

O Escrevente autorizado

N.1/ 26.261 10 de Agosto de 1.981
Por escritura de 22 de Maio de 1981, do 1º Cartório de Notas de São Paulo, livro 1.800, fls.120, os proprietários acima qualificados, - venderam, o imóvel acima descrito a REGINALDO BENACCHIO REGINO, brasileiro, comerciante, casado pelo regime de separação de bens, com VIVIANE RIBEIRO BENACCHIO REGINO, nos termos da escritura de pacto antenupcial, lavrada no 4º Cartório de Notas de São Paulo, em 10.12.76, livro 1.400, fls. 266, registrada sob nº 454, no 13º Cartório de Registro de Imóveis de S.Paulo, portador da cedula de identidade RG.nº 4.643.939-SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 852.392.168-00, residente e domiciliado a Rua Baltazar da Veiga nº 297, em S.Paulo, pelo preço de Cr\$400.000,00.- Registrado por Escrevente autorizado-(waf)

Av.2/26.261

05 de Maio de 1.982

Por requerimento datado de 29 de abril de 1.982, Reginaldo Benacchio Regino acima qualificado, requereu a presente averbação para ficar constando que sobre o imóvel acima descrito foram construídas a residência e edícula, que tomou o nº 226 da Rua Aracati, conforme Carta de Habite-se nº 9968/82 expedida pela Prefeitura Municipal de Guarujá, em data de 12 de abril de 1.982.- Averbado por escrevente autorizado.- JS

Av.3/26.261

05 de Maio de 1.982

Por requerimento datado de 29 de abril de 1.982, Reginaldo Benacchio Regino, requereu a presente averbação para ficar constando a apresentação do Certificado de Quitação nº 682.580 serie B, expedido pelo IAPAS, agência em Santos, em data de 28 de abril de 1.982.- Averbado por escrevente autorizado.- JS

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S9SRR-5EFT7-QEMX7-AFXKG>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REGINALDO BENACCHIO REGINO, em 29/01/2025 às 15:01, sob o número WJEC25700119315. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0556225-72.1999.8.26.0100 e código S0491739.

matrícula
26261ficha
01
versoValide aqui
este documento

R.4

24 de Setembro de 1984

Por escritura de 29 de maio de 1984, do 1º Cartório de Notas de São Paulo, livro 1914, fls. 254, REGINALDO BENACCHIO REGINO, brasileiro, comerciante, assistido por sua mulher VIVIANE RIBEIRO BENACCHIO REGINO, brasileira, do lar, portadores dos RG. n.ºs. 4.643.939-SP e 5.864.432-SP, inscritos no CPF/MF sob n.º 852.392.168-00, casados pelo regime da separação total de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial, lavrada no 4º Cartório de Notas de São Paulo, em 10.12.76, no livro 1.400, fls. 266, devidamente registrada sob n.º 454, no livro 3, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, residentes e domiciliados na Rua Baltazar da Veiga n.º 297, em São Paulo, Capital; vendeu o imóvel acima descrito a ALDO SCIANNELLI, italiano, comerciante, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com ANNA GENCHI SCIANNELLI, portador da cédula de identidade para estrangeiros RG. n.º 2.437.790-SP, inscrito no CPF do MF sob n.º 048.939.728-04, residente e domiciliado à Rua Nabuco de Araujo n.º 627, na cidade de Santos-SP., pelo preço de R\$12.000.000,00 (valor venal/84-Cr\$36.834.342,00).- Registrado por *[assinatura]* escrevente autorizado.-

W/S

R.5

28 de fevereiro de 1986

Por escritura de 19 de agosto de 1985, do 2º Cartório de Notas de Santos-SP, Livro 642, fls. 77; ALDO SCIANNELLI e sua mulher ANNA GENCHI SCIANNELLI, italianos, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, portadores das cédulas de identidade RG n.ºs 2.437.790-SP e 2.833.561-SP, inscritos no CPF/MF. sob n.º 048.939.728-04, proprietários, residentes e domiciliados em Santos-SP, à Rua Nabuco de Araujo n.º 627, venderam o imóvel acima descrito, à RUBENS ALMEIDA, brasileiro, proprietário, portador do RG n.º 1.685.841-SP, inscrito no CPF/MF. sob numero-072.704.378-15, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77 com, Maria de Lourdes Moura de Almeida, portadora do RG n.º 1.725.550-SP, residentes e domiciliados em Santos-SP, à Rua Marechal Floriano Peixoto n.º 252, apto 51; pelo preço de Cr\$68.000.000. (valor venal-1985/Cr\$104.424.999). Registrado por *[assinatura]* escrevente autorizado.

CL

R.06

02 de fevereiro de 1988

Por escritura de 13 de janeiro de 1988, do 1º Cartório de Notas de São Paulo, Capital, livro 2067, fls. 254, RUBENS ALMEIDA, comerciante, portador da cédula de identidade RG. n.º 1.685.841-SSP/SP e sua mulher MARIA DE LOURDES MOURA DE ALMEIDA do lar, portador da cédula de identidade RG. n.º 1.725.550-SSP/SP, brasileiros, inscritos no CPF/MF sob n.º 072.704.378-15, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Santos-SP, à Rua Mal. Floriano Peixoto n.º 252 - apto. 51, venderam o imóvel retro descrito a MARIA LUCIA QUARTIM BARBOSA DE MORAES, brasileira, solteira, maior, do comércio, portadora da cédula de identidade RG. n.º 3.530.327-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n.º 205.603.548-00, residente e domiciliada em São Paulo, Capital, à Rua Texas n.º 497 - casa 5, pelo preço de Cr\$1.500.000,00 (valor venal/1.987-Cr\$421.599,30). Registrado por *[assinatura]* escrevente autorizado.

PSP.

R. 07

10 de fevereiro de 1995

Por escritura de 26 de janeiro de 1995, do 1º. Cartório de Notas de

continua na ficha 02

 Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S9SRR-5EFT7-QEMX7-AFXKG>

Documento assinado digitalmente

saec

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALDO SCIANNELLI e sua mulher ANNA GENCHI SCIANNELLI em 29/01/2025 às 15:01, sob o número WJEC25700119315. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0556225-72.1999.8.26.0100 e código 50491739.

/RO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIALValide aqui
este documento

Matrícula

26.261

Ficha

02

Guarujá, 10 de fevereiro

Guarujá-SP, do livro 832, fls. 15vo., MARIA LUCIA QUARTIM BARBOZA DE MORAES, já qualificada, vendeu o imóvel objeto da presente matrícula, a LIU CHIA MING, chinês, RNE. Y-012.362-B, Carteira 0457089-SE-DPMF, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, com VALDENISE MARIA BRITO LIU, brasileira, do comércio, RG. 1.797.890-SSP-SP, inscritos no CPF/MF sob nos. 932.916.478-15 e 089.705.298-61, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, à rua Celso Vieira no. 442, Pirituba, pelo preço de R\$80.000,00. (valor venal - 94- atualizado - R\$19.363,43). Registrado por *Armonte* escrevente

JP

Av.08

18 de junho de 2008

Conforme certidão expedida pelo Escrivão Diretor do Cartório do 3º. Ofício Cível da comarca de São Paulo, Capital, em 08 de abril de 2008, extraída dos autos da ação de Execução de Título Judicial, processo nº 583.00.2001.013466-9/000003-000, (apenso aos autos de procedimento Ordinário, processo nº 583.00.2001.013466-3) requerida por BULOVA CORPORATION, com sede na One Bulova Avenue Woodside, New York, Estados Unidos da América - 11377-7874, contra ACCURATE DO BRASIL COMÉRCIO REPRESENTAÇÃO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, antiga denominação de BULOVA DO BRASIL COM. REPRES. IMPORT. E EXPORT. LTDA, com sede em São Paulo, Capital, na Av. Casper Líbero nº 390, 9º. Andar, conj. 901, CNPJ nº 52.918.364/0001-59, e IMMENCE OFFICE LTDA, antiga denominação de BULOVA UNIVERSAL S/C LTDA, com sede em São Paulo, Capital, na Av. Casper Líbero nº 390, 9º. Andar, conj. 901, CNPJ nº 00.136.005/0001-46, na pessoa do sócio, LIU CHIA MING e sua esposa VALDENISE MARIA BRITO LIU, já qualificados, fica averbada a PENHORA que recaiu sobre o imóvel desta matrícula. Foi nomeado depositário para o

Continua no verso

Valide aqui
este documento

Matrícula

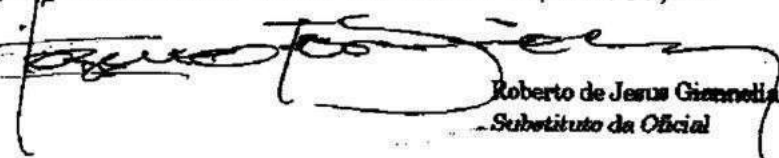
26.261

Ficha

02
Verso

bem penhorado LIU CHIA MING e sua esposa VALDENISE MARIA BRITO LIU, já qualificados. Valor da causa R\$34.635,21.

Averbado por:


Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

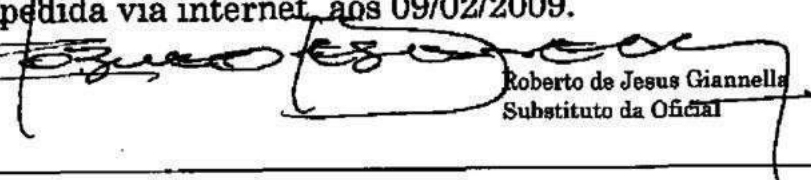
jp

Av.09

12 de março de 2009

Conforme certidão expedida aos 14 de janeiro de 2009, infra referida, é feita a presente averbação para ficar constando que, LIU CHIA MING acha-se inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nº 022.104.358-62, conforme Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral expedida via internet, aos 09/02/2009.

Averbado por:


Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

wfs

Av.10

12 de março de 2009

Conforme certidão expedida aos 14 de janeiro de 2009, pela escrivã-diretora de Secretaria do 20º Ofício Cível do Foro Central de São Paulo-SP, dos autos do processo nº 583.53.2001.006308-8/008 da Carta de Sentença extraída da Ação de Procedimento Ordinário tendo como requerente BULOVA CORPORATION, domiciliada na One Bulova Avenue, Wooside, New York, 11377, Estado de Nova York, Estados Unidos da América e como requeridas: ACCURATE D BRASIL COMÉRCIO, REPRESENTAÇÃO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, (atual denominação de Bulova do Brasil Comércio, Representação, Importação e Exportação Ltda), CNPJ. Nº 52.918.364/0001-59 e IMMENCE OFFICE LTDA (atual denominação da Bulova Universal S/C. Ltda), CNPJ/MF nº 00.136.005/0001-46, ambas estabelecidas na Av. Cásper Libero nº 390, 9º andar, Santa Efigênia, São Paulo-SP, fica averbada a penhora que recaiu sobre o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade dos sócios das executadas, LIU CHIA MING e sua esposa VALDENISE MARIA BRITO LIU, já qualificados. (valor da causa: R\$2.190.000,00, incluindo os imóveis

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S9SRR-5EFT7-QEMX7-AFXKG>

Documento assinado digitalmente

saec

IO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPA
OFICIALValide aqui
este documento

Matrícula

26.261

Ficha

03

Guarujá, 12 de março

objetos das matrículas nºs 46.520 e 54.336 deste Cartório.

Averbado por:

Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

wfs

AV.11

14 de fevereiro de 2018

Cancelamento de Penhora. Por determinação constante do Mandado Judicial expedido pelo Juízo de Direito da 20ª. Vara e Cartório do 20º. Ofício Cível da comarca de São Paulo-SP, em 02 de fevereiro de 2018, extraído dos autos de Cumprimento Provisório de Sentença, processo nº 1037528-14.2001.8.26.0053 (nº anterior – 583.53.2001.006308-8/008), é feita a presente averbação para constar o **cancelamento da penhora** objeto da AV.10 desta matrícula. [Prenotação nº 386.798, de 07/2/2018].

Averbado por:

Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto

jp

AV.12

29 de maio de 2019

Cancelamento de Penhora. Por mandado expedido pela 3ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP, aos 24 de abril de 2019, nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, [Processo nº 1038173-39.2001.8.26.0100], foi determinado o **cancelamento da penhora** (objeto da AV.8 supra). [Prenotação nº 402.085 de 17/05/2019]. Selo digital nº 1204693J1NE000042524ND19D.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.13

05 de julho de 2019

Naturalização. Por escritura lavrada aos 24 de maio de 2019 no 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Guarujá -SP, livro 819, páginas 255/260, foi autorizada a presente averbação para constar que, a atual nacionalidade de **LIU CHIA MING**, é brasileira, conforme cópia autenticada do Certificado de Naturalização expedido pelo Departamento de Estrangeiros da Secretaria de Justiça, do Ministério da Justiça, aos 03 de fevereiro de 1997, através do processo nº 8505.015043/94. [Prenotação nº 402.966 de 10/06/2019]. Selo digital nº 1204693J1MD000050438TQ19C.

(continua no verso)

Valide aqui
este documento

Matrícula

26.261

Ficha

03

Verso

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.14

05 de julho de 2019

Inclusão de RG. Pela mesma escritura lavrada aos 24 de maio de 2019, é feita a presente averbação para constar que, em virtude de sua naturalização **LIU CHIA MING** passou a portar a cédula de identidade Registro Geral nº 15.087.112-0, conforme cópia autenticada do documento expedido pela Secretaria da Segurança Pública deste Estado, aos 10/3/1997. [Prenotação nº 402.966 de 10/06/2019]. Selo digital nº 120469331XS000050439QT193.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.15

05 de julho de 2019

Retificação de RG. Pela mesma escritura lavrada aos 24 de maio de 2019, é feita a presente averbação para constar que, o **numero correto** do Registro Geral da cédula de identidade de **VALDENISE MARIA BRITO LIU** é 34.604.000-0, conforme cópia autenticada do documento expedido pela Secretaria da Segurança Pública deste Estado aos 27/1/2016. [Prenotação nº 402.966 de 10/06/2019]. Selo digital nº 120469331GN000050442HY19J.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

R.16

05 de julho de 2019

Doação. Pela mesma escritura lavrada aos 24 de maio de 2019, **LIU CHIA MING**, brasileiro, comerciante, CPF/MF nº 022.104.358-62, RG nº 15.087.112-0-SSP/SP, e sua esposa **VALDENISE MARIA BRITO LIU**, brasileira, comerciante, RG nº 34.604.000-0-SSP/SP, CPF/MF nº 089.705.298-61, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Guarujá-SP, na Rua Aracati nº 226 Jardim Enseada, **doaram** o imóvel desta matrícula, **em adiantamento de legítima, a seu filho**, **YUNEN LIU**, brasileiro, solteiro, maior, hoteleiro, RG nº 43.548.974-4-SSP/SP, CPF/MF nº 338.755.568-79, residente e domiciliado na Rua Aracati nº 226, Jardim da Enseada, Guarujá-SP, atribuindo para efeitos fiscais o valor de R\$149.993,89 (Valor venal - 2019 - R\$149.993,89). [Prenotação nº 402.966 de 10/06/2019]. Selo digital nº 120469321UO000050440QQ192.

(continua na ficha 04)



N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

CNM: 120469.2.0026261-62

ns. 952

BEL. WALDIR FRANCISCO DA SILVA
OFICIAL DESIGNADO
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Valide aqui
este documento

Matrícula

26.261

Ficha

04

Guarujá, 5 de julho

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.17

05 de julho de 2019

Cláusulas Restritivas. Pela mesma escritura lavrada aos 24 de maio de 2019, os doadores **LIU CHIA MING** e sua esposa **VALDENISE MARIA BRITO LIU**, já qualificados, *gravaram a doação objeto do R.16 supra, com as cláusulas vitalícias de impenhorabilidade e incomunicabilidade*, esta última extensiva aos frutos e rendimentos. [Prenotação nº 402.966 de 10/06/2019]. Selo digital nº 120469331MG000050441AE19R.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.18. Protocolo nº 469.257 de 01 de dezembro de 2023. **Ineficácia.** Nos termos do ofício infracitado, procedo à presente averbação para constar que a doação (objeto do R.16 supra) do imóvel matriculado foi **declarada ineficaz** perante àquele juízo, por ter sido efetuada em fraude à execução. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 07 de dezembro de 2023. Selo digital nº 120469331CR000469824OX234.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.19. Protocolo nº 469.257 de 01 de dezembro de 2023. **Penhora.** Nos termos do ofício expedido pela 25ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP, aos 22 de novembro de 2023, nos autos de processo nº 0131800-27.2005.5.02.0025 da ação Trabalhista que **LAMONIEL DE LIMA**, CPF/MF nº 698.762.078-49, promove contra **LIU CHIA MING**, **VALDENISE MARIA BRITO LIU**, já qualificados, e **OUTROS**, instruído com certidão de penhora, procedo à presente averbação para constar a **penhora** do imóvel matriculado. Valor da causa: R\$37.652,30. Depositário: **LIU CHIA MING**. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 07 de dezembro de 2023. Selo digital nº 120469321MK000469825EQ23D.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.20. Protocolo nº 471.136 de 17 de janeiro de 2024. **Ineficácia.** Por ofício expedido pela 11ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP, nos autos da ação Trabalhista,
(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S9SRR-5EFT7-QEMX7-AFXKG>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEL. WALDIR FRANCISCO DA SILVA em 29/01/2025 às 15:01, sob o número WJEC25700119315. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0556225-72.1999.8.26.0100 e código S04gntV739.

Valide aqui
este documento

Matrícula

26.261

Ficha

04

Verso

processo nº ATOrd 0149800-54.2004.5.02.0011, que CARMELITO FERREIRA SANTOS NETO, CPF/MF nº 297.511.378-10, promove contra LIU CHIA MING, CPF/MF nº 022.104.358-62, VALDENISE MARIA BRITO LIU, CPF/MF nº 089.705.298-61, e outra, é feita a presente averbação para constar que a doação consubstanciada através da escritura registrada sob nº 16 desta matrícula, foi **declarada ineficaz** perante aquele Juízo, por ter sido efetuada em fraude à Execução. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 23 de janeiro de 2024. Selo digital nº 120469331NV000486051XX24K.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

Av. 21. Protocolo nº 480.897, de 12 de setembro de 2024. **Penhora.** Por certidão extraída dos autos de processo nº 05562257219998260100 da Vara do Juizado Especial Cível do Foro Vergueiro - comarca de São Paulo, Capital, da ação de execução civil movida por **ANTONIO CARLOS SEIXAS PEREIRA**, inscrito no CPF sob nº 641.057.688-91, em face de **YUNEN LIU**, já qualificado e outra, pelo valor de R\$24.852,64 (vinte e quatro mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e sessenta e quatro centavos), procedo à presente averbação para constar a penhora do imóvel matriculado, tendo sido nomeado depositário o executado. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 26 de setembro de 2024. Selo digital nº 1204693E1000000085683024M.

Averbado por:

Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S9SRR-5EFT7-QEMX7-AFXKG>

Documento assinado digitalmente

saec

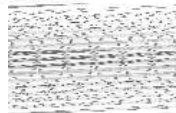
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDIR FRANCISCO DA SILVA, Substituto do Oficial, em 26/09/2024 às 15:01, sob o número WJEC25700119315. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0556225-72.1999.8.26.0100 e código S04gN739.



Valide aqui
este documento

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP.**

CNPJ/MF nº 51.080.695/0001-08. CNS nº 12.046-9



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S9SRR-5EFT7-QEMX7-AFXKG>

CERTIDÃO DIGITAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ - SÃO PAULO

CERTIFICO e dou fê que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, §1º, da Lei nº 6.015/1973, conforme a redação dada pela Lei nº 14.382/2022, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. CERTIFICO ainda que os ônus e alienações constam da própria matrícula, portanto esta é uma certidão de propriedade, ônus e alienações. RESSALVA-SE que certidões de matrícula de que constar registro de loteamento ou de condomínio edilício não cumpre a função de certidão de propriedade, negativa de ônus e alienações de lotes ou de unidades autônomas construídas ou em construção, integrantes do respectivo empreendimento. Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, para que sua autoria e integridade sejam comprovadas. Guarujá, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Ao Oficial: R\$ 0,00
Ao Estado: R\$ 0,00
Ao IPESP: R\$ 0,00
Ao Reg.Civil: R\$ 0,00
Ao TJSP: R\$ 0,00
Ao Município: R\$ 0,00
Ao MPSP: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

Certidão expedida às 11:29:38 horas do dia 26/09/2024
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias
(NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Nº SELO: 1204693C30000000856829247.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 480897



Documento assinado digitalmente

saec

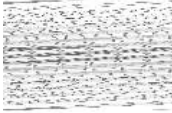
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **PAULO ROBERTO DE SOUZA** em 29/01/2025 às 15:01, sob o número WJEC25700119315. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0556225-72.1999.8.26.0100 e código **S04gN739**.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S9SRRR-5EFT7-QEMX7-AFXKG>

EM BRANCO





Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

KAIQUE ABRAHÃO OLIVEIRA SILVA BARBERINO
CRECI/SP Nº 288362-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **CA82062569**

Data/hora de emissão: **21 de janeiro de 2025 às 21h43m42s**

Válida até: **21h43m42s de 20 de fevereiro de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.