

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL III – JABAQUARA**

PROCESSO Nº 1000686-39.2018.8.26.0003

THIAGO HENRIQUE DE BRITO NASCIMENTO, já qualificado nos autos, vêm respeitosamente perante Vossa Excelência, manifestar-se nos seguintes termos:

A informação relatada pela parte procede. Após análise e busca por informações foi possível constatar que o imóvel está inserido no contexto de um loteamento que provavelmente teve problemas na incorporação, e a situação atual é que todo o loteamento está abandonado, assim como os lotes.



Na imagem acima é possível notar que as ruas já foram tomadas pela vegetação (<https://maps.app.goo.gl/hDwKGnKmkGkDtRGx7>)

Sobre a questão do valor de mercado, pesquisando as ofertas na região foi possível encontrar alguns lotes que estão em venda judicial, com valores entre R\$6.000 e R\$7.000 cada lote de metragem próxima à do imóvel a ser avaliado, conforme links abaixo:

<https://www.grupolance.com.br/imoveis/terrenos-e-lotes/sp/avare/lotes-de-terreno-510m2-loteamento-costa-verde-avare-sp-24504>

<https://www.grupolance.com.br/imoveis/terrenos-e-lotes/sp/avare/lotes-de-terreno-536m2-loteamento-costa-verde-avare-sp-24506>

<https://www.grupolance.com.br/imoveis/terrenos-e-lotes/sp/avare/lotes-de-terreno-506m2-loteamento-costa-verde-avare-sp-24507#foto-2>

Diante do exposto acima, este Perito concorda que realizar a avaliação minuciosa do imóvel pode não ser economicamente viável, além de potencial resultado negativo de hasta pública.

Não obstante, este Perito disponibiliza o Laudo em anexo, para utilização neste processo, sem a necessidade de levantamento de honorários periciais.

Reiterando os sinceros votos de respeito e consideração.

Nesses termos, pede deferimento.

São Paulo (SP), 28 de janeiro de 2026

Thiago Henrique de Brito Nascimento
CRECI 168.896 SP
CRA 6-004832

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Matrícula 16.199 do CRI de Avaré/SP: Terreno situado na Rua 8, Lote 34, Quadra 19, Loteamento Costa Verde, Avaré/SP.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

Interessado(a): TJ-SP Processo 1000686-39.2018.8.26.0003

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$7.000,00

Data-base: 01/2026

Thiago Henrique de Brito Nascimento

Corretor de Imóveis

CRECI nº 168.896F – CNAI 22.831

Fone: 13-997775410 - E-mail: thbnascimento@gmail.com

Avaré (SP), 29 de Janeiro de 2026

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Thiago Henrique de Brito Nascimento, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (Brasil) sob o nº 168.896, na qualidade de Avaliador Imobiliário, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

OBJETIVO

O objetivo do presente parecer é exclusivamente a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para finalidade de garantia bancária.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

RESSALVAS E PRESSUPOSTOS

1) Não é objetivo deste trabalho realizar o levantamento topográfico, análise de solo, passivos ambientais, entre outros tipos de análises que não sejam a mercadológica, do imóvel avaliando, cabendo a quem interessar, realizar tais análises, para confirmar dados como georreferenciamento e viabilidade de empreendimentos.

2) Pressupõe-se que as informações obtidas na vistoria através de entrevistas, documentos e cópias, fornecidas pelas partes e demais fontes, sejam verdadeiras e fiéis às originais.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando está situado na cidade de Avaré/SP, trata-se de terreno situado na Rua 8, Lote 34, Quadra 19, Loteamento Costa Verde, e registrada no Ofício de Registro de Imóveis de Avaré/SP, sob o nº de matrícula 16.199, com a seguinte descrição:

fls. 505

M. 16199 - Pagina: 1/10 - PROT. 281.776 - Cristiane

CNM: 120558.2.0016199-80

Este documento é uma cópia digitalizada por THEFEZA NATALIA DE MORAIS ANDRADE e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAULO, assinado digitalmente por THIAGO HENRIQUE DE BRITO NASCIMENTO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAULO, protocolo em 29/01/2026 às 19:05, sob o número WJAB26700186013 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000686-39.2018.8.26.0003 e código 7TqkcOaE.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE AVARE

LIVRO 2

(S ÚNICO DO ART. 173 DA LEI Nº 6.015 DE 31/12/1973)

Folha 001

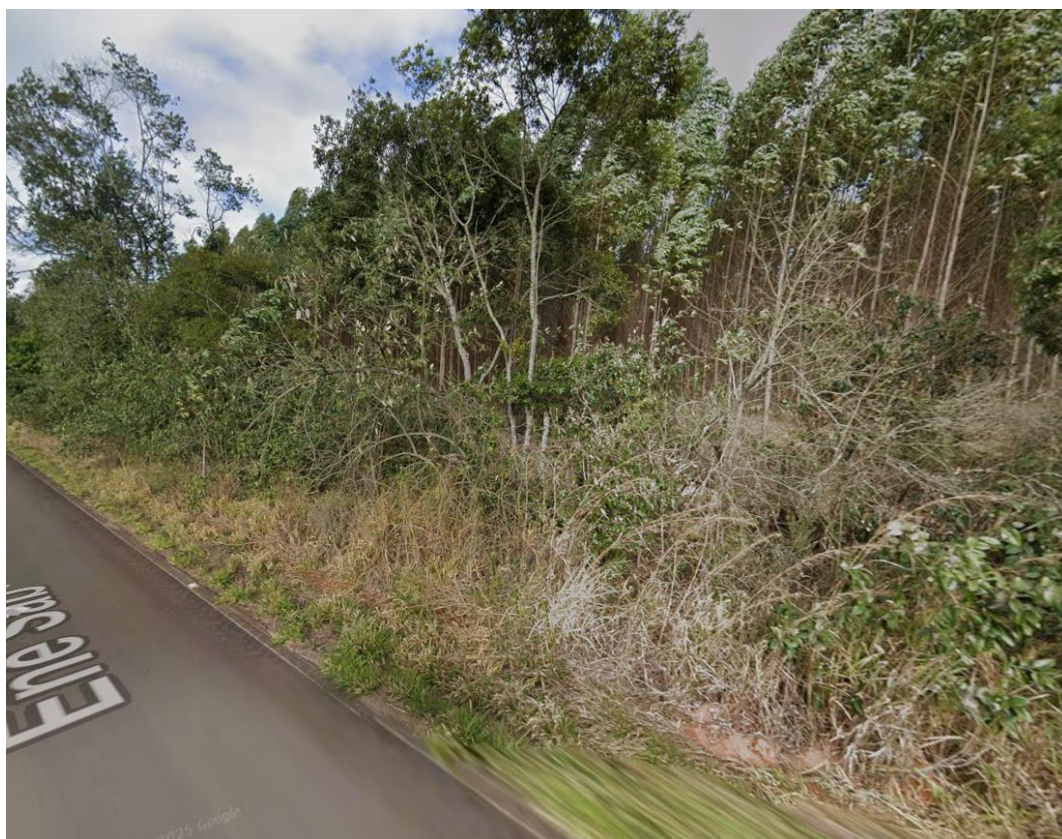
1	MATRÍCULA	2	RUA E Nº DO IMÓVEL OU SUA DENOMINAÇÃO
	16.199		NO LOTEAMENTO " C=O=S=T=A V=E=R=D=E "
3	MUN.	3	CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES
	AVARE		UM LOTE DE TERRENO sob nº 34 (trinta e quatro), da quadra nº 19 (dezenove), fazendo frente para a rua 8, medindo 15,00 metros, com fronta-se pelo lado direito com o lote nº 35, medindo 36,18 metros, pelo lado esquerdo com o Sistema de Lazer 15, medindo 36,18 metros, e pelos fundos com o lote nº 09, medindo 15,00 metros, perfazendo a área total de 510,00 metros quadrados. -o-o-o-o-o-o-o-o-o-o Matriculada por: <u>Brasão</u>

Pelas evidências, o loteamento no qual o imóvel está inserido está abandonado e não houve sucesso na incorporação, sendo que as ruas e os lotes estão tomados por vegetação. Desse modo, não foi possível identificar exatamente a localização do mesmo. Pelo mesmo motivo, o valor de mercado dos lotes são residuais.

IMAGENS

Localização do Loteamento

Página 3 de 14



Vista da rodovia

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas pela norma técnica NBR-14653, podendo também utilizar fatores, índices e métodos publicados por entidades específicas como o BACEN - Banco Central, Prefeitura Municipal local e IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

PESQUISA DE MERCADO

Foram encontrados lotes situados no mesmo loteamento, que inclusive passaram por avaliação judicial, e apresentam valores entre R\$7.000,00 e R\$6.000,00, conforme links abaixo:

<https://www.grupolance.com.br/imoveis/terrenos-e-lotes/sp/avare/lotes-de-terreno-510m2-loteamento-costa-verde-avare-sp-24504>

<https://www.grupolance.com.br/imoveis/terrenos-e-lotes/sp/avare/lotes-de-terreno-536m2-loteamento-costa-verde-avare-sp-24506>

<https://www.grupolance.com.br/imoveis/terrenos-e-lotes/sp/avare/lotes-de-terreno-506m2-loteamento-costa-verde-avare-sp-24507#foto-2>

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário e após saneamento dos dados, conclui-se que o **Valor Total de mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$7.000,00 (Sete mil reais), para a data-base Janeiro/2026.**

Avaré/SP, 29 de Janeiro de 2026



Thiago Henrique de Brito Nascimento
Corretor de Imóveis
CRECI nº 168.896

ANEXO I – CURRÍCULO DO AVALIADOR**Dados Básicos**

Nome: Thiago Henrique de Brito Nascimento

Qualificação: Administrador e Corretor de Imóveis

CRECI: 168.896-F

Telefone: 13997775410

E-mail: thbnascimento@gmail.com

Formação Acadêmica

- Graduação em Gestão Financeira - UNIP
- Pós-Graduação em Administração Geral - UNIP

Formação Técnica

- Técnico em Transações Imobiliárias - IUB
- Perito Judicial - CRECI
- Avaliação de Imóveis - IBRESP
- Avaliação de Imóveis - CRECI
- Inferência Estatística para Avaliação Imobiliária - CRECI

Experiência Profissional

- De 02/2006 a 05/2022

Empresa: Banco do Brasil S.A.

Segmento: Empresa multinacional de economia mista do segmento bancário.

Cargo: **Assessor de Diretoria**

Local: Diretoria de Empréstimos e Financiamentos – Avenida Paulista, 1230 – São Paulo - SP

Funções:

- Testes para Homologação de Soluções de Tecnologia relacionadas a produtos e serviços para pessoa jurídica;
- Elaboração de pareceres técnicos sobre produtos e serviços;
- Elaboração de relatórios para uso interno da Diretoria e Conselho Diretor.

- Desde 05/2016 até o momento

Empresa: Corretor de Imóveis (profissional liberal)

Segmento: Mercado Imobiliário

Cargo: **Corretor de Imóveis**

Local: Rua João Ramalho, 788 – Praia Grande - SP

Funções:

- Intermediação de bens imóveis;
- Avaliação de bens imóveis;

ANEXO II – MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 505

CNM: 120568.2.0016199-80

REGISTRO DE IMÓVEIS DE AVARE

LIVRO 2

(S ÚNICO DO ART. 173 DA LEI Nº 6.015 DE 31/12/1973)

Folha
001

RUA E N.º DO IMÓVEL OU SUA DENOMINAÇÃO

MATRICULA	Nº	NOME DO LOTEAMENTO - C=O=S=T=A V=E=R=D=E "	CARACTERÍSTICAS E COMENTÁRIOS						
16.199									

AVARE

UM LOTE DE TERRENO sob nº 36 (trinta e quatro), de quadra nº 19 (dezenove), fazendo frente para a rua B, medindo 15,00 metros, com frente-se pelo lado direito com o lote nº 36, medindo 36,15 metros, pelo lado esquerdo com o Sistema de Lazer 15, medindo 35,18 metros, e pelas fundações o lote nº 09, medindo 15,00 metros, perfazendo a área total de 510,00 metros quadrados.-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o Matriculado por: Rita Sampaio

ANTECEDENTES DOMINIAIS

- REGISTRO Nº 03 (TRES) da MATRICULA Nº 11.395, do LV 2 -REGISTRO GERAL - DE AVARE -

Certificado em nome e sem feitura regular

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ctr.org.br/docs/C04HKN-XFKV-UUUSQL-K4Q2C>



—FOLHA—

YES

YES

AVENÇAMENTOS, ONUS, CANCELAMENTOS, ETC.

REFERENCIAS DOMINICAS

- ENDA-EMPRESA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO AGRÁ-
- RÍOLA LTDA., com sede nesta Capital, à rua Curitiba, nº 139,
inscrita no CCMEF sob número 50.609.874/0001-19, com seu con-
trato social datado de 29 de JUNHO de 1.978, e última altera-
ção registrada na JUCESP sob número 1.980, em 13 de
JULHO de 1.980, respectivamente, e neste ato representada
por seus socios:- Édgar Roberto Bellotti, brasileiro, casado,
portador do RG nº 3.489.871-SP e inscrito no CPF-
nº 271.490.308-82, e Nelson Innocencio Canavarro Costa
brasileiro, empresário, portador do RG número
e inscrito no CPF sob nº 240.289.087-87, ambos re-
gistrados no Conselho Estadual de Registro - C.O.-C.O.-C.O.-

R-3/16.199 - Avaré, 07 de Maio de 1.984 - Por Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 10 de Abril de 1.984, lavrada no Livro 1.537, Fls.02, das notas do 2º Cartório da Comarca da Capital de São Paulo, Maldemar Vettore, Oficial Maior, a proprietária - V-E-N-D-I-E-U- o imóvel retro descrito, a Sra. ANA LUIZA DUTRA COSTA, que em solteira assinava ANA LUIZA BORGES DUTRA, brasileira, jornalista, casada sob o regime de separação total de bens após a vigência da lei 6515/77 com NELSON INNECO CANAVARRO COSTA, portadora da CTR nº2.052.358 - IPP-RJ - inscrita no CPF nº332.461.307-87, residente e domiciliada à Av. Nossa Senhora de Copacabana nº259, Cobertura, na cidade do Rio de Janeiro, RJ, pelo valor de Cr\$30.241,94 - (TRINTA MIL DUZENTOS E QUARENTA E UM CRUZEIROS E NOVENTA E QUATRO CENTAVOS), sem condições de pagamento, a título de Tsc. Habilit. - Registrado por: D...Cr\$5.822,00.-Of.-Cr\$.....

(continua na ficha 002)

Este documento é copia do original, assinado digitalmente por THERESA NATALIA DE MORAIS ANDRADE e THERESA NATALIA DE MORAIS ANDRADE. Para o conteúdo original, acesse o site <https://www.jusbrasil.com.br/tribunais/tribunal-de-justica-do-estado-de-sao-paulo>. Para o conteúdo original, acesse o site <https://www.jusbrasil.com.br/tribunais/tribunal-de-justica-do-estado-de-sao-paulo>.

R-1/16.159 -Avaré, 25 DE JANEIRO DE 1.982- Por Escritura Pública de FIANÇAMENTO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, datada de 14 DE JANEIRO DE 1.982, lavrada no Livro nº 1.150, fls. 168, das notas do 8º Tabelionato de Notas de São Paulo, DR. JAMIL ASSUF DOURALTI, Tabelião, a proprietária constituiu-se devedora do LONDON MULTIPLEX S.A. BANCO DE INVESTIMENTO, com sede na Capital, à Rua XV de Novembro, 165, 6º andar. Inscrito no CCMEF sob nº 42.177.527/0001-36, com seus Estatutos Sociais constantes na Ata da AGE em 31 de dezembro de 1.979, registrada na JUCERJ sob nº 68.530, em 24-3-80, neste ato representado por seu Diretor Gerente - Sr. Guilherme Ribeiro Filho, brasileiro, casado, economista, portador do RG nº 2.411.917-1FP-RJ e inscrito no CPF nº004.557.175-91, e por seu procurador Sr. Aluizio Luzzi, brasileiro, solteiro, maior, bancário, portador do RG nº.352.228-SP e do CPF nº 565.372.608-00, residentes na Capital desde esta data, do valor de Cr\$15.000.000,00 (QUINZE MILHÕES DE CRUZEIROS), representado a quantia de Cr\$5.000.000,00 (cinco milhões de cruzeiros), a título de fiança, para a contratação de um empréstimo, cujo contrato nº 2313/82, desta data, sendo que o total do empréstimo deverá ser pago da seguinte forma: - contrato de nº2313/81 de 21.12.81, valor de Cr\$5.000.000,00 com encargos financeiros de 7,568% ao mês, através de 12 (doze) parcelas mensais, com vencimentos para 26- de Julho de 1.982, e a última em 27 DE JUNHO de 1.983, no valor unitário de Cr\$1.019.731,98, já incluídos de - encargos, perfazendo o total de Cr\$12.236.807,76, a representação da dívida é feita através de notas promissórias em número de doze, emitidas pela devedora e avaliadas pelos srs. Edgard Roberto Bellotti e Nelson Inácio Canavaro Costa; b) contrato nº 2366/82, desta data - valor de Cr\$10.000.000,00 com encargos financeiros de 7,568% ao mês, através de 12 (doze) parcelas mensais com vencimentos para 26 DE JUNHO de 1.982, e a última em 27 DE JUNHO de 1.983, no valor unitário de Cr\$..... em 237.929,16, já incluídos de encargos, perfazendo o total de Cr\$23.255.149,92, a representação da dívida é feita através de notas promissórias, em número de doze, emitidas pela devedora e avaliadas pelos srs. Edgard Roberto Bellotti e Nelson Inácio Canavaro Costa, sob o número 100066539, 181888.26.000 e código Cópia nº 15. - sob o número 100066539, 181888.26.000 e código Cópia nº 15.

CNM: 120568.2.0016199-80

112. SUB 80



—FOLIO—
2/16.1
—VERSO—

M. 16199 - Pagina: 4/10 - PROT. 281.776 - Crilliane

No. 506. 12

CNM: 120568,2,0016199-80

AVERBAÇÕES, ONUS, CANCELAMENTOS, ETC.

FFEEENNCCIAS DOMINIAIS

(continua na ficha 003)

Roberto Ballotti e Nelson Ineco Canavarro Costa, retro-qualificados, com os respectivos vencimentos e valor re- tro mencionados. Além dos encargos retro mencionados, as partes contratantes, declaram e consideram que a presen- te transação e outras que tenham sido ou venham a ser --realizada entre ambas, formam um complexo de relações-- negociais que deve ser entendido no seu conjunto com um todo, e neste sentido, estipulam que o credor poderá --compensar o saldo devedor ou credora da Devedora resul- tante desta escritura, da realização de garantia ou de- custódia de títulos ou valores, com quaisquer créditos-- ou débitos da devedora, vinculados a esta operação ou a qualquer outra contratada entre as partes, podendo, tam- bém, desde que exigível qualquer das obrigações contraí- das neste ou em outro contrato, reter em seu poder títu- los ou valores pertencentes à Devedora, de modo a garan- tir o cumprimento da prestação devida, ou apropriar im- portância para liquidação do débito vencido da Devedora decorrente desta ou de outra avença celebrada com o Cre- dor. A devedora constituir-se-á em mora, independente- mente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extra-judicial, sempre que deixar de, nos prazos devi- dos cumprir qualquer das obrigações ou encargos que ha- ver assumido e que venha a ser exigível, ainda que pelo- -vencimento antecipado deste contrato, vindo a incidir- em mora, a devedora ficará obrigada, a partir de então- e pelo tempo em que a mesma perdurar, a pagar ao credor --além dos juros moratórios comissão de permanência, cal- culada a base das maiores taxas cobradas no mercado, a título de remuneração compensatória suplementar, e mul- ta convencional de 10% (dez por cento), sobre o total- devido a época de seu efeito pagamento. Em garantia da- -vida, a proprietária da em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL- HIPOTECA o lote de terreno retro descrito, em conjunto com mais 503 (quinhentos e tres) lotes, que compõem o- loteamento "COSTA VERDE". (Cert.do Quit.IAPAS 376365 e 376389, série B, expedido aos 13 de JANEIRO DE 1982).De- stas condições constantes do título, o-o-o-o-o-o-o-o-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THEREZA NATALIA DE MORAIS ANDRADE e enviado ao repositorio@repositorio.ufpb.br em 08/03/2025 às 18:50. Sob o número WUAB15700757389 e com o código 1000886-39.2018.8.26.1003 e código Castel.1.

Página 10 de 14

M. 16199 - Pagina: 7/10 - PROT. 281.776 - Cristiane

fls. 511

CNM: 120568.2.0016199-80

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE AVARÉ

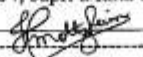
CNS 12056-8

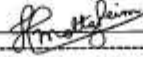
matricula = 16.199 =

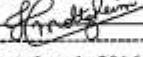
ficha = 004 =

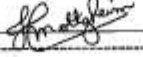
40

Av-04/16.199 – Em 22 de dezembro de 2016. **RETIFICAÇÃO DE REGISTRO.**
Com fundamento no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73, averbo e retifico que: a) o imóvel tem origem no R-01 de 03.02.1981 e o loteamento objeto do R-03 de 11.01.1982, ambos da matrícula nº 11.395, deste Ofício; e b) há dois atos numerados sob nº 01 nesta matrícula, um registro de 25.01.1982 e uma averbação datada de 11.05.1983; e c) não há ato praticado sob nº 02 nesta matrícula.
A Escrevente Autorizada:  (Hilde Cristina Moltzheim Sanches).

Av-05/16.199 – Em 22 de dezembro de 2016. **SUPRIMENTO DE ASSINATURA.**
Autorizado por despacho de 18.06.2004, do MM. Juiz Corregedor Permanente desta Comarca, proferido nos Autos nº 61/2004, supri a falta de rubrica nas fichas 01 a 03 desta matrícula.
A Escrevente Autorizada:  (Hilde Cristina Moltzheim Sanches).

Av-06/16.199 – Em 22 de dezembro de 2016. **CADASTRO.**
Pela escritura de 22.11.2016 do Tabelião de Notas de Araçatuba-SP (Lº 202, fls. 117/120), e certidão municipal emitida em 17.11.2016, verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado junto à municipalidade de Avaré-SP sob nº Q.019.034.000. Protocolado sob nº 224.145 em 15.12.2016.
A Escrevente Autorizada:  (Hilde Cristina Moltzheim Sanches).

Av-07/16.199 – Em 22 de dezembro de 2016. **RETIFICAÇÃO.**
Pela escritura mencionada na Av-06, pela certidão do Oficial de Registro Civil de Cabo Frio-RJ de 21.03.2014, extraída do termo nº 4.886 (Lº B-003, fls. 261), matriculada sob nº 0925440155.1982.2.00003.261.0004886-69, microfilmada por este Ofício sob nº 207.073 em 24.04.2014, e pelo R-01/24.927 de 07.05.1984 deste Ofício, verifica-se que a proprietária **ANA LUIZA DUTRA COSTA** é casada com **NELSON INNECCO CANAVARRO COSTA** pelo regime da separação total de bens, desde 13.02.1982, conforme pacto antenupcial registrado no 4º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro-RJ, no Lº Auxiliar 03 sob nº 3.782. Protocolado sob nº 224.145 em 15.12.2016.
A Escrevente Autorizada:  (Hilde Cristina Moltzheim Sanches).

Av-08/16.199 – Em 22 de dezembro de 2016. **DIVÓRCIO DIRETO.**
Pela escritura mencionada na Av-06, e certidão mencionada na Av-07, verifica-se o **DIVÓRCIO** da proprietária **ANA LUIZA DUTRA COSTA** e **NELSON INNECCO CANAVARRO COSTA**, conforme sentença prolatada no Processo nº 2002.001.066208-2, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara de Família da Comarca do Rio de Janeiro-RJ, voltando ela a assinar seu nome de solteira, ou seja, **ANA LUIZA BORGES DUTRA**. Protocolado sob nº 224.145 em 15.12.2016.
A Escrevente Autorizada:  (Hilde Cristina Moltzheim Sanches).

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.onr.org.br/docs/CAHKN-XFKVU-VU5QL-K4Q2C>

Documento assinado digitalmente por THIAGO HENRIQUE DE BRITO NASCIMENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:05, sob o número WJAB26700186013. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000686-39.2018.8.26.0003 e código 7TqkOaE.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

M. 16199 - Página: 8/10 - PROT. 281.776 - Cristiane

fls. 512

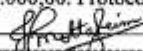
CNM: 120568.2.0016199-80

Valide aqui
este documentomatrícula
= 16.199 =ficha
= 004 =

verso

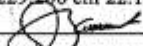
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CAHKN-XFAVU-WJSQL-K4Q2C>**R-09/16.199 – Em 22 de dezembro de 2016. VENDA E COMPRA.**

Pela escritura mencionada na Av-06, a proprietária ANA LUIZA BORGES DUTRA, residente e domiciliada em São Paulo-SP, na Rua Cônego Eugênio Leite nº 665, apto 22, Pinheiros, qualificada no R-03, Av-07 e Av-08, **VENDEU** o imóvel desta matrícula a ANTONIO RUI FERREIRA DA SILVA JUNIOR, RG nº 5.648.266-SSP/SP, CPF nº 896.947.758-68, engenheiro eletrônico, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com MARIA LUIZA RABELLO FERREIRA DA SILVA, RG nº 11.416.674-2-SSP/SP, CPF nº 008.292.218-75, agente de turismo, brasileiros, residentes e domiciliados no município de São Paulo-SP, na Rua Antonio Julio dos Santos nº 524, apto 14, Fazenda Morumbi, pelo preço de R\$ 5.000,00. Protocolado sob nº 224.145 em 15.12.2016.

A Escrevente Autorizada:  (Hilde Cristina Moltzheim Sanches).

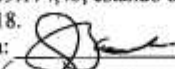
R-10/16.199 – Em 30 de novembro de 2017. HIPOTECA

Pela escritura de 03.04.2017 do 2º Tabelião de Notas de São Paulo-SP (Lº 4.484, fls. 235) e ata retificativa de 18.04.2017 expedida pelo mesmo Tabelião (Lº 4485, fls. 285), os proprietários ANTONIO RUI FERREIRA DA SILVA JUNIOR e sua mulher MARIA LUIZA RABELLO FERREIRA DA SILVA, qualificados no R-09, **DERAM EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA** o imóvel desta matrícula a ILMA TERESINHA ARNS WANG, RG nº 6.354.960-8-SSP/SP, CPF nº 245.529.338-68, brasileira, viúva, aposentada, residente e domiciliada em São Paulo-SP, na Rua Pamplona nº 328, apto. 94, para a garantia da dívida de R\$ 96.320,00, constituída por EDUARDO CAIO DE AZEVEDO SODRÉ, RG nº 1.443.006-X-SSP/SP, CPF nº 004.194.518-20, e sua mulher NEUSA CAMAROTTO SODRÉ, RG nº 1.688.718-9-SSP/SP, CPF nº 518.807.178-91, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, empresários, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Avenida Damasceno Vieira nº 1.065, apto. 93, Vila Mascote, que será paga através de 40 parcelas mensais fixas no valor de R\$ 2.408,00, vencendo-se a primeira em 13.04.2017 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com as demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolado sob nº 229.206 em 22.11.2017.

A Escrevente Autorizada:  (Gislene Zanlucky).

Av-11/16.199 – Em 06 de abril de 2018. DISTRIBUIÇÃO.

Pelo requerimento firmado em São Paulo-SP em 23.03.2018, e certidão datada de 13.03.2018, emitida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP - Foro Regional III – Jabaquara, verifica-se a distribuição no dia 22.01.2018 e admitida em juízo de uma Ação de Execução de Título Extrajudicial (Processo nº 1000686-39.2018.8.26.0003), movida por ILMA TERESINHA ARNS WANG, CPF nº 245.529.338-68, em face de EDUARDO CAIO DE AZEVEDO SODRÉ e sua mulher NEUSA CAMAROTTO SODRÉ, qualificados no R-10, e dos proprietários ANTONIO RUI FERREIRA DA SILVA JUNIOR e sua mulher MARIA LUIZA RABELLO FERREIRA DA SILVA, qualificados no R-09, objetivando a cobrança da dívida no valor de R\$ 109.174,45, estando o presente imóvel sujeito à penhora. Protocolado sob nº 231.105 em 02.04.2018.

A Escrevente Autorizada:  (Gislene Zanlucky).

(continua na ficha 005)

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

M. 16199 - Pagina: 9/10 - PROT. 281.776 - Cristiane

fls. 513

CNM: 120568.2.0016199-80

Valida aqui este documento

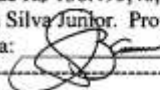
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE AVARE

CNS 12056-8

matricula = 16.199 =

ficha = 005 =

Av-12/16.199 – Em 04 de dezembro de 2018. PENHORA.
 Pela certidão de 08.11.2018 do Juízo de Direito do 1º Ofício Cível do Foro Regional de Jabaquara, Comarca de São Paulo-SP, expedida nos Autos da Ação de Execução Civil (Processo nº 1000686-39.2018.8.26.0003), protocolo penhora online PH000239109, movida por ILMA TERESINHA ARNS WANG, qualificada no R-10, em face de EDUARDO CAIO DE AZEVEDO SODRÉ e sua mulher NEUSA CAMAROTTO SODRÉ, qualificados no R-10, e dos proprietários ANTONIO RUI FERREIRA DA SILVA JUNIOR e sua mulher MARIA LUIZA RABELLO FERREIRA DA SILVA, qualificados no R-09, foi determinada a averbação da PENHORA do imóvel desta matrícula, pertencente aos executados, a favor do exequente, para garantia da dívida de R\$ 136.495,46, tendo sido nomeado como fiel depositário o executado Antonio Rui Ferreira da Silva Junior. Protocolado sob nº 234.898 em 08.11.2018.
 A Escrevente Autorizada:  (Gislene Zanlucky).

Documento gerado por

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/CAHKN-XF-KVU-VUJSQL-K4Q2C>

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000686-39.2018.8.26.0003 e código 7TqkcOaE.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Valide aqui
este documento

M. 16199 - Pagina: 10/10 - PROT. 281.776 - Cristiane Osorio Pinto Leite

Ass. 514

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE AVARÉ / SP

Certifico e dou fé que a presente certidão é cópia autêntica e atualizada da matrícula nº **16199**, extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, retrata a atual situação registrária do imóvel a que se refere, sobre o qual não há qualquer outro registro de ônus além dos eventualmente noticiados na presente certidão, que abrange os títulos apresentados até o encerramento do Livro 1 - Protocolo no dia útil anterior à presente data, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso, conforme indicado abaixo.

Avaré, 06 de março de 2025

Cristiane Osorio Pinto Leite - Escrevente

(assinado digitalmente)

Os imóveis do município de Itai pertenceram a esta comarca de Avaré de 20.09.1928 a 25.11.2009, depois passaram à comarca de Itai, tendo antes pertencido à comarca de Faxina (atual Itapeva).

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso acima, ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br/> e informe o Selo: [1205683C3IS000319890PX25D]

Desta Certidão:

EMOLUMENTOS	R\$: 44,20
AO ESTADO	R\$: 12,56
À SEFAZ	R\$: 8,60
AO SINCREG	R\$: 2,33
AO TRIBUNAL	R\$: 3,03
AO MLP	R\$: 2,12
ISS	R\$: 1,33
TOTAL	R\$: 74,17



Documento gerado oficialmente pelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO HENRIQUE DE BRITO NASCIMENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:05, sob o número WJAB267001866013. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000686-39.2018.8.26.0003 e código 7TqkcOaE.