

Laudo de Avaliação Imobiliária

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI, brasileira, corretora de imóveis, com CRECI nº 303.939-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário de Piedade.

PROCESSO

Processo nº: 0004738-44.2025.8.26.0361 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes
Exequente: Wagner Diglio da Motta

O IMÓVEL

Um terreno rural, denominado “Fazenda Rio das Pedras”, com área de 296,77 hectares, localizado no bairro Rio das Pedras, Piedade, São Paulo, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 23.392 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Piedade.



Vista aérea do local

DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

O imóvel acima mencionado tem matrícula onde constam penhoras e gravames constantes na referida matrícula.



Valide este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

- 23.392 -

Ficha

- 1 -

CNPJ 120287.2.0023392-30

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E DE DIREITOS REAIS

PIEDADE - Estado de São Paulo

Piedade, 28 de Março de 2019

Imóvel: Um terreno rural, denominado "Fazenda Rio das Pedras", com a área de 296,77 hectares, localizado no bairro do Rio das Pedras, neste município e comarca de PIEDADE, com as seguintes medidas e confrontações georreferenciadas:

DESCRIÇÃO DA PARCELA

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS (SISTEMA GEOCÊNTRICO)

Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)
D7N-M-3293	-47°22'58,606"	-23°51'44,144"	1070,56	D7N-M-3294	96°39'	664,62
D7N-M-3294	-47°22'35,279"	-23°51'46,651"	968,68	D7N-M-3295	177°52'	81,81
D7N-M-3295	-47°22'35,172"	-23°51'49,368"	969,03	D7N-M-3296	161°12'	118,51
D7N-M-3296	-47°22'33,823"	-23°51'52,354"	995,0	D7N-M-3297	121°37'	164,28
D7N-M-3297	-47°22'28,880"	-23°51'55,754"	969,43	D7N-M-3298	110°03'	90,1
D7N-M-3298	-47°22'25,889"	-23°51'56,758"	966,16	D7N-M-3299	96°00'	85,29
D7N-M-3299	-47°22'23,361"	-23°51'55,160"	988,13	D7N-M-3300	79°50'	137,5
D7N-M-3300	-47°22'18,578"	-23°51'54,402"	923,89	ABJ-M-4625	128°37'	13,38
ABJ-M-4629	-47°22'18,209"	-23°51'54,873"	924,89	ABJ-M-4628	145°27'	31,53
ABJ-M-4628	-47°22'17,577"	-23°51'55,517"	933,25	ABJ-M-4627	189°21'	75,24
ABJ-M-4627	-47°22'18,009"	-23°51'57,300"	918,34	ABJ-M-4626	151°17'	22,5
ABJ-M-4626	-47°22'17,627"	-23°51'58,571"	920,49	ABJ-M-4625	235°09'	20,08
ABJ-M-4625	-47°22'16,210"	-23°51'58,344"	906,47	ABJ-M-4624	168°00'	164,07
ABJ-M-4624	-47°22'19,017"	-23°52'04,224"	883,36	ABJ-M-4623	141°00'	90,53
ABJ-M-4623	-47°22'17,004"	-23°52'06,511"	879,47	ABJ-M-4622	165°01'	121,28
ABJ-M-4622	-47°22'15,896"	-23°52'10,318"	875,12	D7N-M-3301	125°40'	50,36
D7N-M-3301	-47°22'14,450"	-23°52'11,273"	872,73	D7N-M-3302	172°55'	45,06
D7N-M-3302	-47°22'14,254"	-23°52'12,727"	875,96	ABJ-P-H986	161°35'	294,29
ABJ-P-H986	-47°22'10,971"	-23°52'21,802"	975,0	ABJ-P-H985	253°34'	1064,91
ABJ-P-H985	-47°22'47,071"	-23°52'31,583"	1029,27	ABJ-P-H984	240°50'	562,2
ABJ-P-H984	-47°23'04,421"	-23°52'40,488"	1034,58	ABJ-P-H983	212°17'	397,36
ABJ-P-H983	-47°23'11,622"	-23°52'51,403"	1011,89	D7N-V-2763	299°58'	52,16
D7N-V-2763	-47°23'13,580"	-23°52'50,660"	969,99	D7N-V-2764	289°18'	21,32
D7N-V-2764	-47°23'14,291"	-23°52'50,431"	968,71	D7N-V-2765	297°08'	12,27
D7N-V-2765	-47°23'14,677"	-23°52'50,249"	968,47	D7N-V-2766	320°05'	4,89
D7N-V-2766	-47°23'14,788"	-23°52'50,127"	968,4	D7N-V-2767	340°39'	24,76
D7N-V-2767	-47°23'15,078"	-23°52'49,367"	968,7	D7N-V-2768	338°18'	11,76
D7N-V-2768	-47°23'15,232"	-23°52'49,011"	968,47	D7N-V-2769	326°42'	14,26
D7N-V-2769	-47°23'15,509"	-23°52'48,823"	967,84	D7N-V-2770	315°32'	20,56
D7N-V-2770	-47°23'15,018"	-23°52'48,149"	966,83	D7N-V-2771	319°47'	13,02
D7N-V-2771	-47°23'15,315"	-23°52'47,823"	965,12	D7N-V-2772	328°44'	16,85
D7N-V-2772	-47°23'15,624"	-23°52'47,359"	965,09	D7N-V-2773	323°54'	14,7
D7N-V-2773	-47°23'16,930"	-23°52'46,969"	964,09	D7N-V-2774	316°52'	20,32

fls. 153

Documento gerado oficialmente pelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CARVALHO DE SOUZA. Ibrádo nos autos em 11/09/2025 às 10:48:10. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004738-44.2025.8.26.0361 e código CNMZG.

CNS - 12.025-7

continua no verso

Página 1 de 9.

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

A região de Piedade, no interior de São Paulo, é rural e com grande potencial para agricultura (café, frutas) e pecuária, além de ser promissora para turismo rural devido à sua beleza natural. Localizada a 125 km da capital, tem boa infraestrutura e acesso a rodovias principais. A Fazenda Rio das Pedras, com 296,77 hectares, se beneficia dessas condições, oferecendo potencial agropecuário e valorização imobiliária, sendo uma boa oportunidade de investimento.

DO PREÇO

Com base nas informações acima mencionadas, adotaremos o seguinte valor:

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de R\$12.005.000,00

Vale considerar, o valor ajustado poderá sofrer defasagem de 10 % dez por cento) para mais ou menos, dependendo das características do mercado imobiliário no momento da venda do imóvel.

FONTES E COMPARAÇÃO



Home > Brasil > SP > Piedade > Zona Rural

Venda
R\$ 8.000.000
IPTU RS --

[Ver detalhes](#)

Endereço indisponível
Zona Rural, Piedade/ SP

Banheiros: --
Garagens: --

Fazenda

Fazenda à venda na Zona Rural, Piedade

Descrição

Última atualização: 27/08/2025 às 12:20h | Ref: D0460

VENDE-SE SÍTIO - ZONA RURAL - PIEDADE/SP

FONTE DE ÁGUA MINERAL - REGIÃO SOROCABA

Linda propriedade com área total de 32 alqueires paulistas. 12 alqueires para cultivo.

Fale com o anunciante

[Mensagem](#) [Agendar visita](#)

Digite seu nome

Digite seu email

(00) 0000-0000

Clique para obter mais informações sobre este imóvel

[Enviar mensagem](#)

Atenção: você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso e Política de Privacidade](#)

(19) 9807... [Ver](#) [WhatsApp](#)



Home > Brasil > SP > Piedade > Centro

Venda

R\$ 12.000.000

Ver parcelas

Endereço Indisponível

Centro, Piedade/ SP

Área útil

5.443.790m²

Área total

5.443.790m²

Banheiros

--

Garagens

--

Fazenda

Fazenda à venda, 5443790 m² por R\$ 12.000.000,00 - piedade - piedade/sp

Descrição

Última atualização: 24/05/2025 às 04:22h | Ref: FA0040

Fazenda para venda em Piedade-SP.

Área Total: 224.95 Alqueires:

Maravilhosa propriedade localizada em Piedade a 120 Km de São Paulo.

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

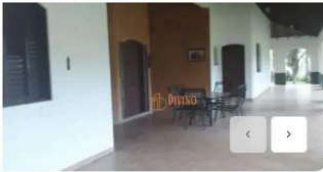
Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

(19) 3825... Ver

WhatsApp



Home > Brasil > SP > Piedade > Zona Rural

Venda

R\$ 8.500.000

Ver parcelas

Estrada Rural, 6. Zona Rural, Piedade/SP

Área útil

1.210.000m²

Área total

1.210.000m²

Banheiros

--

Garagens

10

Fazenda

Fazenda à venda, 50 alqueires por R\$ 8.500.000 - zona rural - piedade/sp

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Fonte

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-sp-piedade-zona-rural-RS8000000/id-24384512/>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-sp-piedade-centro-5443790m2-RS12000000/id-24099031/>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-com-garagem-sp-piedade-zona-rural-1210000m2-RS8500000/id-20710323/?pg=2>

Assinado de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

Sem Mais.

São Paulo, 16 de setembro de 2025

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI
CRECI F: 303.939-F



Processo nº_ 0004738-44.2025.8.26.0361 Laudo Ana Carolina.docx.pdf

Documento número #6a54027b-f6e6-4cf1-b75d-669c18ca9dbd

Hash do documento original (SHA256): 083b817d27ab3f65eed5701b3e05c1e932929e0dd9852d978acd95cd06b03443

Assinaturas

**Ana Carolina Moura Dellaretti**
CPF: 367.291.068-67
Assinou como corretor de imóveis em 17 set 2025 às 13:41:34


Ana Carolina Moura Dellaretti

Log

17 set 2025, 13:38:18	Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 6a54027b-f6e6-4cf1-b75d-669c18ca9dbd. Data limite para assinatura do documento: 17 de outubro de 2025 (13:38). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
17 set 2025, 13:38:56	Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: acarolina@creci.org.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ana Carolina Moura Dellaretti e CPF 367.291.068-67.
17 set 2025, 13:41:34	Ana Carolina Moura Dellaretti assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail acarolina@creci.org.br. CPF informado: 367.291.068-67. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 947837(...), vide anexo manuscript_17 set 2025, 13-41-26.png. IP: 191.179.40.222. Componente de assinatura versão 1.1303.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
17 set 2025, 13:41:37	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 6a54027b-f6e6-4cf1-b75d-669c18ca9dbd.

**Documento assinado com validade jurídica.**Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 6a54027b-f6e6-4cf1-b75d-669c18ca9dbd, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Ana Carolina Moura Dellaretti

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 17 set 2025 às 13:41:34

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 947837(...)



Ana Carolina Moura Dellaretti
manuscript_17 set 2025, 13-41-26.png



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0004738-44.2025.8.26.0361 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes
Exequente: Wagner Diglio da Motta

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do **seguinte imóvel**:

1) IMÓVEL

Um terreno rural, denominado “Fazenda Rio das Pedras”, com área de 296,77 hectares, localizado no bairro Rio das Pedras, Piedade, São Paulo, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 23.392 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Piedade.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 23.392 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Piedade, informações extraídas do processo em comento:

fls. 153

 Validar este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **CNM 120287.2.0023392-30**
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
PIEDADE - Estado de São Paulo

Matrícula: - 23.392 - Folia: - 1 - Piedade, 28 de Março de 2019

Imóvel: Um terreno rural, denominado “Fazenda Rio das Pedras”, com a área de 296,77 hectares, localizado no bairro do Rio das Pedras, neste município e comarca de PIEDADE, com as seguintes medidas e confrontações georreferenciadas:

DESCRIÇÃO DA PARCELA
COORDENADAS GEORREFERENCIADAS (SISTEMA GEOCÊNTRICO)

Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)
D7N-M-3293	-47°22'56,806"	-23°51'44,144"	1070,56	D7N-M-3294	96°39'	664,62
D7N-M-3294	-47°22'35,279"	-23°51'46,651"	968,68	D7N-M-3295	177°52'	61,81
D7N-M-3295	-47°22'35,172"	-23°51'49,309"	980,03	D7N-M-3296	161°12'	118,51
D7N-M-3296	-47°22'33,823"	-23°51'52,954"	995,0	D7N-M-3297	121°37'	164,28
D7N-M-3297	-47°22'28,880"	-23°51'55,754"	989,43	D7N-M-3298	110°03'	90,1
D7N-M-3298	-47°22'25,889"	-23°51'56,758"	966,19	D7N-M-3299	56°00'	86,29
D7N-M-3299	-47°22'23,361"	-23°51'55,190"	988,13	D7N-M-3300	79°50'	137,5
D7N-M-3300	-47°22'18,578"	-23°51'54,402"	923,89	A8J-M-4629	128°37'	13,36
A8J-M-4629	-47°22'18,209"	-23°51'54,873"	924,89	A8J-M-4628	145°27'	31,53
A8J-M-4628	-47°22'17,577"	-23°51'55,517"	933,25	A8J-M-4627	189°21'	75,24
A8J-M-4627	-47°22'18,009"	-23°51'57,930"	918,34	A8J-M-4626	151°17'	22,5
A8J-M-4626	-47°22'17,627"	-23°51'58,571"	920,49	A8J-M-4625	235°09'	20,08
A8J-M-4625	-47°22'16,210"	-23°51'58,944"	906,47	A8J-M-4624	168°00'	164,07
A8J-M-4624	-47°22'19,017"	-23°52'04,224"	883,56	A8J-M-4623	141°00'	90,53
A8J-M-4623	-47°22'17,004"	-23°52'06,511"	879,47	A8J-M-4622	165°01'	121,28
A8J-M-4622	-47°22'15,896"	-23°52'10,318"	875,12	D7N-M-3301	125°40'	50,36
D7N-M-3301	-47°22'14,450"	-23°52'11,273"	872,73	D7N-M-3302	172°55'	45,08
D7N-M-3302	-47°22'14,254"	-23°52'12,727"	875,96	A8J-P-H966	161°35'	294,29
A8J-P-H966	-47°22'10,971"	-23°52'21,802"	970,0	A8J-P-H965	253°34'	1094,91
A8J-P-H965	-47°22'47,071"	-23°52'31,583"	1029,27	A8J-P-H964	240°50'	562,2
A8J-P-H964	-47°23'04,421"	-23°52'40,486"	1034,58	A8J-P-H963	212°17'	397,36
A8J-P-H963	-47°23'11,922"	-23°52'51,403"	1011,69	D7N-V-2763	296°58'	52,19
D7N-V-2763	-47°23'13,580"	-23°52'50,660"	969,99	D7N-V-2764	289°18'	21,32
D7N-V-2764	-47°23'14,291"	-23°52'50,431"	968,71	D7N-V-2765	297°08'	12,27
D7N-V-2765	-47°23'14,677"	-23°52'50,249"	968,47	D7N-V-2766	320°05'	4,89
D7N-V-2766	-47°23'14,788"	-23°52'50,127"	968,4	D7N-V-2767	340°39'	24,78
D7N-V-2767	-47°23'15,078"	-23°52'49,367"	968,7	D7N-V-2768	338°18'	11,79
D7N-V-2768	-47°23'15,232"	-23°52'49,011"	968,47	D7N-V-2769	326°42'	14,26
D7N-V-2769	-47°23'15,509"	-23°52'48,623"	967,84	D7N-V-2770	315°32'	20,56
D7N-V-2770	-47°23'16,018"	-23°52'48,146"	966,83	D7N-V-2771	319°47'	13,02
D7N-V-2771	-47°23'16,315"	-23°52'47,823"	966,12	D7N-V-2772	328°44'	16,85
D7N-V-2772	-47°23'16,624"	-23°52'47,355"	965,09	D7N-V-2773	323°54'	14,7
D7N-V-2773	-47°23'16,930"	-23°52'46,969"	964,09	D7N-V-2774	316°52'	20,32

continua no verso

Página 1 de 9.

Documento gerado oficialmente pelo
CNS - 12.038-7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CARVALHO DE SOUZA, liberado da cadeia de custódia em 16/09/2025 às 19:48. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004738-44.2025.8.26.0361 e código 044202.





Valide aqui este documento

Matrícula: - 23.392 -

Ficha: - 1 -

verso

fls. 154

CNM 120287.2.0023392-30

D7N-V-2774	-47°23'17,421"	-23°52'46,487"	962,46	D7N-V-2775	309°51'	33,95
D7N-V-2775	-47°23'18,342"	-23°52'46,780"	976,25	D7N-V-2776	299°30'	16,81
D7N-V-2776	-47°23'18,859"	-23°52'46,511"	977,42	D7N-V-2777	286°14'	15,3
D7N-V-2777	-47°23'19,378"	-23°52'46,372"	975,94	D7N-V-2778	267°24'	23,79
D7N-V-2778	-47°23'20,218"	-23°52'46,407"	973,6	D7N-V-2779	248°56'	14,55
D7N-V-2779	-47°23'20,898"	-23°52'46,577"	972,47	D7N-V-2780	240°34'	17,41
D7N-V-2780	-47°23'21,234"	-23°52'46,855"	971,94	D7N-V-2781	230°59'	41,65
D7N-V-2781	-47°23'22,378"	-23°52'46,707"	970,73	D7N-V-2782	222°17'	11,61
D7N-V-2782	-47°23'22,854"	-23°52'46,966"	970,38	D7N-V-2783	195°01'	13,64
D7N-V-2783	-47°23'22,779"	-23°52'47,414"	1066,81	D7N-V-2784	237°18'	8,2
D7N-V-2784	-47°23'23,023"	-23°52'47,558"	969,86	D7N-V-2785	235°56'	21,65
D7N-V-2785	-47°23'23,657"	-23°52'47,552"	966,28	D7N-V-2786	284°58'	8,82
D7N-V-2786	-47°23'23,958"	-23°52'47,878"	968,52	D7N-V-2787	260°30'	11,33
D7N-V-2787	-47°23'24,333"	-23°52'47,749"	964,0	D7N-V-2788	325°33'	14,81
D7N-V-2788	-47°23'24,629"	-23°52'47,352"	964,89	D7N-V-2789	332°05'	42,8
D7N-V-2789	-47°23'25,337"	-23°52'46,123"	958,87	D7N-V-2790	322°22'	12,24
D7N-V-2790	-47°23'25,601"	-23°52'46,808"	958,64	D7N-V-2791	310°31'	10,61
D7N-V-2791	-47°23'25,888"	-23°52'46,584"	958,65	D7N-V-2792	302°34'	28,41
D7N-V-2792	-47°23'26,732"	-23°52'46,087"	956,89	D7N-V-2793	299°37'	8,53
D7N-V-2793	-47°23'26,994"	-23°52'44,950"	956,95	D7N-V-2794	279°30'	8,76
D7N-V-2794	-47°23'27,269"	-23°52'44,903"	956,57	D7N-V-2795	270°51'	39,08
D7N-V-2795	-47°23'28,680"	-23°52'44,884"	952,23	D7N-V-2796	276°17'	21,89
D7N-V-2796	-47°23'29,449"	-23°52'44,806"	951,61	D7N-V-2797	284°39'	13,13
D7N-V-2797	-47°23'29,898"	-23°52'44,898"	951,65	D7N-V-2798	294°34'	16,06
D7N-V-2798	-47°23'30,414"	-23°52'44,481"	952,02	D7N-V-2799	292°04'	15,48
D7N-V-2799	-47°23'30,921"	-23°52'44,292"	952,7	D7N-V-2800	307°46'	9,84
D7N-V-2800	-47°23'31,196"	-23°52'44,096"	946,93	D7N-V-2801	338°03'	36,36
D7N-V-2801	-47°23'31,676"	-23°52'43,000"	953,07	D7N-V-2802	337°25'	12,83
D7N-V-2802	-47°23'31,850"	-23°52'42,615"	952,64	D7N-V-2803	352°59'	11,59
D7N-V-2803	-47°23'31,900"	-23°52'42,241"	952,7	D7N-V-2804	05°38'	28,48
D7N-V-2804	-47°23'31,801"	-23°52'41,320"	952,76	D7N-V-2805	355°10'	27,54
D7N-V-2805	-47°23'31,863"	-23°52'40,428"	951,51	D7N-V-2806	348°26'	13,13
D7N-V-2806	-47°23'31,976"	-23°52'40,010"	951,51	D7N-V-2807	337°08'	17,24
D7N-V-2807	-47°23'32,213"	-23°52'39,494"	951,29	D7N-V-2808	329°20'	15,67
D7N-V-2808	-47°23'32,528"	-23°52'39,075"	951,59	D7N-V-2809	314°15'	14,86
D7N-V-2809	-47°23'32,904"	-23°52'38,738"	951,95	D7N-V-2810	296°15'	20,16
D7N-V-2810	-47°23'33,543"	-23°52'38,448"	948,4	D7N-V-2811	320°31'	6,5
D7N-V-2811	-47°23'33,689"	-23°52'38,285"	950,91	D7N-V-2812	324°06'	8,74

Documento gerado oficialmente pelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CARVALHO DE SOUZA, liberado para acesso em 15/09/2025 às 15:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004738-44.2025.8.26.0361 e código 0442KZOG.

Valide aqui
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ori.org.br/docs/S46YU-KL6YB-XVTMA-0ZTEH>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM 120287.2.0023392-30
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

PIEDADE - Estado de São Paulo

Matrícula
- 23.392 -Ficha
- 2 -

Piedade, 28 de Março de 2019

D7N-V-2812	47°23'33,870"	-23°52'38,055"	953,79	D7N-V-2813	31°55'	7,76
D7N-V-2813	47°23'33,725"	-23°52'37,841"	951,05	D7N-V-2814	14°41'	17,18
D7N-V-2814	47°23'33,571"	-23°52'37,301"	951,29	D7N-V-2815	00°48'	14,06
D7N-V-2815	47°23'33,564"	-23°52'36,844"	951,42	D7N-V-2816	339°44'	14,46
D7N-V-2816	47°23'33,741"	-23°52'36,403"	951,52	D7N-V-2817	321°28'	12,04
D7N-V-2817	47°23'34,006"	-23°52'36,097"	951,7	D7N-V-2818	314°28'	22,84
D7N-V-2818	47°23'34,582"	-23°52'35,577"	952,01	D7N-V-2819	331°20'	7,08
D7N-V-2819	47°23'34,702"	-23°52'35,375"	952,09	D7N-V-2820	345°51'	4,5
D7N-V-2820	47°23'34,730"	-23°52'35,231"	952,05	D7N-V-2821	25°03'	6,22
D7N-V-2821	47°23'34,637"	-23°52'35,048"	952,27	D7N-V-2822	44°15'	21,57
D7N-V-2822	47°23'34,105"	-23°52'34,546"	954,42	D7N-V-2823	36°22'	13,07
D7N-V-2823	47°23'33,831"	-23°52'34,204"	955,97	D7N-V-2824	17°31'	12,68
D7N-V-2824	47°23'33,696"	-23°52'33,811"	957,58	D7N-V-2825	353°56'	11,82
D7N-V-2825	47°23'33,740"	-23°52'33,429"	958,9	D7N-V-2826	336°46'	12,08
D7N-V-2826	47°23'33,908"	-23°52'33,069"	959,76	D7N-V-2827	331°22'	27,24
D7N-V-2827	47°23'34,369"	-23°52'32,292"	963,5	D7N-V-2828	339°27'	23,79
D7N-V-2828	47°23'34,064"	-23°52'31,568"	966,26	D7N-V-2829	350°18'	23,60
D7N-V-2829	47°23'34,805"	-23°52'30,809"	968,21	D7N-V-2830	351°03'	22,58
D7N-V-2830	47°23'34,929"	-23°52'30,084"	971,01	D7N-V-2831	342°20'	15,21
D7N-V-2831	47°23'35,092"	-23°52'29,613"	972,95	D7N-V-2832	326°53'	12,49
D7N-V-2832	47°23'35,333"	-23°52'29,273"	974,24	D7N-V-2833	307°58'	34,86
D7N-V-2833	47°23'36,304"	-23°52'28,576"	977,93	D7N-V-2834	300°16'	16,42
D7N-V-2834	47°23'36,805"	-23°52'28,307"	979,25	D7N-V-2835	288°40'	21,81
D7N-V-2835	47°23'37,539"	-23°52'28,080"	981,51	D7N-V-2836	283°11'	22,64
D7N-V-2836	47°23'38,314"	-23°52'27,912"	983,42	D7N-V-2837	271°12'	20,35
D7N-V-2837	47°23'39,033"	-23°52'27,898"	985,43	D7N-V-2838	252°36'	16,37
D7N-V-2838	47°23'39,585"	-23°52'28,057"	986,19	D7N-V-2839	254°59'	15,67
D7N-V-2839	47°23'40,120"	-23°52'28,189"	989,44	D7N-V-2840	279°13'	8,83
D7N-V-2840	47°23'40,428"	-23°52'28,143"	991,05	D7N-V-2841	320°20'	10,11
D7N-V-2841	47°23'40,656"	-23°52'27,890"	993,3	D7N-V-2842	352°29'	8,44
D7N-V-2842	47°23'40,655"	-23°52'27,618"	995,74	D7N-V-2843	17°27'	66,7
D7N-V-2843	47°23'39,988"	-23°52'25,550"	1006,84	D7N-V-2844	00°31'	16,31
D7N-V-2844	47°23'39,982"	-23°52'24,955"	1010,29	D7N-V-2845	05°36'	15,27
D7N-V-2845	47°23'38,929"	-23°52'24,401"	1012,35	D7N-V-2846	346°53'	37,91
D7N-V-2846	47°23'40,233"	-23°52'23,261"	1015,03	D7N-V-2847	341°16'	29,27
D7N-V-2847	47°23'40,865"	-23°52'22,360"	1019,78	D7N-V-2848	320°44'	18,2
D7N-V-2848	47°23'40,972"	-23°52'21,902"	1022,42	D7N-V-2849	308°11'	26,57
D7N-V-2849	47°23'41,710"	-23°52'21,388"	1025,28	D7N-V-2850	322°58'	22,08

continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo

CNS - 12.026-Z

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CARVALHO DE SOUZA, liberado nos autos em 11/09/2025 às 10:48. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004738-44.2025.8.26.0361 e código 04K20G.



Valide aqui
este documento

CNM 120287.2.0023392-30

fls. 156

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S6YU-KL6YBXYTMA-DZTEM>

Matrícula		Fiche		verso		
23.392		2				
D7N-V-2850	-47°23'42,180"	-23°52'20,795"	1027,44	D7N-V-2851	330°08'	29,56
D7N-V-2851	-47°23'42,700"	-23°52'19,962"	1029,27	D7N-V-2852	338°24'	54,38
D7N-V-2852	-47°23'43,147"	-23°52'18,923"	1030,2	D7N-V-2853	325°31'	26,54
D7N-V-2853	-47°23'43,678"	-23°52'18,212"	1034,52	D7N-V-2854	324°50'	66,88
D7N-V-2854	-47°23'45,030"	-23°52'16,433"	1035,52	D7N-M-3277	75°47'	1,25
D7N-M-3277	-47°23'44,993"	-23°52'16,423"	1035,25	D7N-M-3278	74°43'	71,37
D7N-M-3278	-47°23'42,550"	-23°52'15,812"	1044,98	D7N-M-3279	74°11'	78,14
D7N-M-3279	-47°23'39,903"	-23°52'15,120"	1060,77	D7N-M-3280	70°47'	57,6
D7N-M-3280	-47°23'37,981"	-23°52'14,504"	1067,78	D7N-M-3281	60°14'	166,21
D7N-M-3281	-47°23'32,882"	-23°52'11,823"	1054,06	D7N-M-3282	132°07'	35,56
D7N-M-3282	-47°23'31,950"	-23°52'12,598"	1072,77	D7N-M-3283	64°47'	142,88
D7N-M-3283	-47°23'27,382"	-23°52'10,620"	1055,32	D7N-M-3284	85°45'	40,38
D7N-M-3284	-47°23'25,959"	-23°52'10,523"	1057,64	D7N-M-3285	24°35'	199,35
D7N-M-3285	-47°23'23,025"	-23°52'04,633"	1028,4	D7N-M-3286	31°54'	86,31
D7N-M-3286	-47°23'21,413"	-23°52'02,252"	1045,99	D7N-M-3287	100°01'	104,66
D7N-M-3287	-47°23'17,771"	-23°52'02,844"	977,63	D7N-M-3291	61°29'	248,96
D7N-M-3291	-47°23'10,040"	-23°51'58,982"	976,84	D7N-M-3292	02°32'	219,95
D7N-M-3292	-47°23'09,090"	-23°51'51,841"	977,83	D7N-M-3293	18°21'	136,46
D7N-M-3293	-47°23'08,170"	-23°51'47,632"	1046,17	D7N-V-2855	15°21'	7,81
D7N-V-2855	-47°23'08,089"	-23°51'47,391"	1047,26	D7N-V-2856	76°31'	20,46
D7N-V-2856	-47°23'07,360"	-23°51'47,236"	1045,81	D7N-V-2857	67°16'	9,08
D7N-V-2857	-47°23'07,090"	-23°51'47,122"	1044,2	D7N-V-2858	84°04'	20,57
D7N-V-2858	-47°23'06,367"	-23°51'47,053"	1043,19	D7N-V-2859	92°18'	28,29
D7N-V-2859	-47°23'05,332"	-23°51'47,058"	1042,94	D7N-V-2860	80°18'	13,52
D7N-V-2860	-47°23'04,861"	-23°51'46,984"	1042,2	D7N-V-2861	75°33'	27,64
D7N-V-2861	-47°23'03,910"	-23°51'46,760"	1040,18	D7N-V-2862	71°11'	78,24
D7N-V-2862	-47°23'01,298"	-23°51'45,940"	1060,15	D7N-V-2863	74°27'	33,07
D7N-V-2863	-47°23'00,172"	-23°51'45,852"	1056,08	D7N-V-2864	59°29'	16,85
D7N-V-2864	-47°22'59,659"	-23°51'45,374"	1064,66	D7N-V-2865	35°10'	12,72
D7N-V-2865	-47°22'59,400"	-23°51'45,036"	1063,5	D7N-V-2866	43°15'	33,5
D7N-V-2866	-47°22'58,635"	-23°51'44,205"	1067,53	D7N-M-3293	23°37'	2,05
VÉRTICES			CONFRONTAÇÕES			
D7N-M-3293 a ASJ-M-4629			Área de Posse - Possuidor: Ivan Kavaliuk			
ASJ-M-4629 a ASJ-M-4622			Matrícula n. 22.818 Livro n. 2 (Registro Geral)			
ASJ-M-4622 a ASJ-P-1995			Matrícula n. 8.567 Livro n. 2 (Registro Geral)			
ASJ-P-1995 a ASJ-P-4963			Matrícula n. 4.818 Livro n. 2 (Registro Geral)			
ASJ-P-4963 a D7N-V-2854			Estrada Municipal PDD-050			
D7N-V-2854 a D7N-M-3285			Transcrição n. 21.284 Livro n. 3 V. as fls. 202/203			
D7N-M-3285 a D7N-M-3289			Matrícula n. 12.951 Livro n. 2 (Registro Geral)			

Página 4 de 9.

Documento gerado oficialmente pelo
Sistema de Registro de Imóveis
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CARVALHO DE SOUZA, liberado dos autos em 11/09/2025 às 10:48:10. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004738-44.2025.8.26.0361 e código 0040200.



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oir.org.br/docs/SASVUKL6VBXTMA-DZTBA>

fls. 157

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **CNM 120287.2.0023392-30**
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
PIEDADE - Estado de São Paulo

Matrícula: - 23.392 - Folia: - 3 - Piedade, 28 de março de 2019

D7N-M-3289 a D7N-V-2855 Matrícula n. 5.246 Livro n. 2 (Registro Geral)
D7N-V-2855 a D7N-M-3293 Estrada Municipal PDD-050

Número da certificação perante o INCRA: 4f6c5b0c-9270-4439-bff7-4111aa5ff661.

Cadastro Ambiental Rural: número 35378000291939 em 21 de junho de 2018.

Inscrição Cadastral: perante o INCRA sob o n. 637.041.027.138-2, com a área total de 301,8950 ha - módulo rural: 15,0047 ha. - n. de módulos rurais: 20,12 - n. módulo fiscal (...): - n. de módulos fiscais: 18,8694 - fração mínima de parcelamento: 3,00 ha., e perante a Secretaria da Receita Federal n. 2.386.077-4 (NIRF).

Proprietários: **LEOSMAR GONZALES MARTINEZ**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG n. 3.532.602-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n. 340.627.008-59, e sua mulher **VERA LUCIA DORELLI GONZALES**, brasileira, assistente social, portadora da cédula de identidade RG n. 5.628.201-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n. 099.312.898-81, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal n. 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Araçoiaba da Serra-SP, na Avenida Lago Azul, n. 33, Condomínio Lago Azul.

Registro aquisitivo: R 1/18.583, em 08/03/2004, e, AV 2/18.583, em 28/03/2019 (RETIFICAÇÃO/GEORREFERENCIAMENTO), respectivamente deste Cartório. Selo Digital: 1202873110000000040501919.

O Escrevente Substituto: *Rafael Rodrigues Shibata* (Rafael Rodrigues Shibata - Escrevente Substituto).

AV 1/23.392, em 28 de março de 2019. **PROCEDÊNCIA**
Procede-se a presente averbação no sentido de ficar constando que, o imóvel objeto da presente matrícula, surgiu por retificação administrativa com georreferenciamento do imóvel objeto da matrícula n. 18.663, procedida para adequá-lo a realidade, ficando, portanto encerrada a matrícula primitiva. Selo Digital: 1202873310000000004051191. (Prenotação/ Microfilme n. 102598-02 10.2018/53305).

Averbado por: *Rafael Rodrigues Shibata* (Rafael Rodrigues Shibata - Escrevente Substituto).

R 2/23.392, em 10 de agosto de 2020.
Título: VENDA E COMPRA.
Pela escritura de venda e compra lavrada aos 03 de julho de 2020, às fls. 255, do livro n. 1352, no 3º Tabelionato de Notas da cidade e comarca de Sorocaba-SP, os proprietários (M 23.392), **transmitem** **CLAUDINEIA APARECIDA NUNES BARBOSA MORAES**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG n. 26.228.636-1 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n. 293.433.098-21, e seu marido **ROBERTO OLIVEIRA MORAES**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG n. 37.422.514-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n. 825.235.583-53, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal n. 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Mogi das Cruzes-SP, na rua Araras, n. 280, Quadra 80, Lote 15/16, Cidade Parquelândia, pela importância de R\$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais), o imóvel objeto da presente matrícula. Valor venal: R\$ 730.000,00. Selo Digital: 1202873210000000019132208. (Prenotação/ Microfilme n. 10489722 07/02/20 58336).

Registrado por: *Rafael Rodrigues Shibata* (Rafael Rodrigues Shibata - Escrevente Substituto).

AV 3/23.392, em 16 de maio de 2022. **"PREMONITÓRIA"**
Procede-se a presente averbação conforme decisão-mandado, expedida aos 22 de fevereiro de 2022 e requerimento datado de 16 de março de 2022, no sentido de ficar constando que, verifica-se a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, Processo n. 1000135-08/2022.8.26.0007, junto à 5ª Vara Cível do Foro Regional II - Itaquera e comarca de São Paulo, em que são partes: **BANCO BRADESCO SA** - (exequente); e **CLAUDINEIA APARECIDA NUNES BARBOSA MORAES** (R 2) - (executada). Valor atribuído à causa: R\$ 111.596,45 (cento e onze mil, seiscentos e noventa e seis reais e quarenta e cinco centavos). A presente averbação é feita nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil. Selo Digital: 120287331000000004267922E.

continua no verso



Valide aqui este documento

CNM 120287.2.0023392-30

fls. 158

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SA6VUKL6VBXYTMA-DZTBM>

Matrícula: - 23.392 - Folha: - 3 -

(Prenotação Microfilme n. 107959-07/2022/6656)

Averbado por: *[Assinatura]*
(Rafael Rodrigues Shibata - Escrevente Substituto)

AV 4/23.392, em 21 de julho de 2022. **PENHORA**

Procede-se a presente averbação nos termos da certidão para averbação de penhora, expedido por meio eletrônico, conforme disposto artigo 837 do CPC, emitida em 07/07/2022, pelo Escrivão Diretor, Ana Lucia de Oliveira, da 6ª Vara Cível do Foro Central da comarca de Guarulhos-SP, extraída da Execução Civil (número de ordem: 1037045-06/2021), tendo como exequente: Banco Bradesco S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o n. 60.746.948/0001-12, e, como executados: 1) **PISOS ELEVADOS ON BRASIL LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o n. 34.282.495/0001-00; 2) **CLAUDINEIA APARECIDA NUNES BARBOSA MORAES** (R.2), inscrita no CPF/MF sob o n. 293.433-098-21; e, 3) **ROBERTO OLIVEIRA MORAES** (R.2), inscrito no CPF/MF sob o n. 825.295.583-53, *foi determinada a penhora sobre o imóvel constante da presente matrícula*, titulado pelo exequente, para cobrança do valor de R\$ 640.205,47 (seiscentos e quarenta mil, duzentos e cinco reais e quarenta e sete centavos), ficando o bem penhorado e depositado em nome do executado Roberto Oliveira Moraes. Selo Digital: 120287331000000004536225 (Prenotação Microfilme n. 107908-07/2022/6111).

Averbado por: *[Assinatura]*
(Rafael Rodrigues Shibata - Escrevente Substituto)

AV 5/23.392, em 27 de julho de 2022. **INDISPONIBILIDADE**

Procede-se a presente averbação nos termos do protocolo eletrônico de indisponibilidade n. 202207.2412.02262430-IA-021, expedido aos 24 de julho de 2022, pelo TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO, nos autos do Proc. n. 10016522120195020808, promovida pelo GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL - GAEP, *contra* **ROBERTO OLIVEIRA MORAES** (R.2), inscrito no CPF/MF sob o n. 825.295.583-53 e sua esposa **CLAUDINEIA APARECIDA NUNES BARBOSA MORAES** (R.2), inscrita no CPF/MF sob o n. 293.433-098-21, para constar que, *foi decretada a indisponibilidade de bens em nome dos piores devedores (R.2) de acordo com a presente matrícula*. Selo Digital: 1202873E1000000004536225 (Prenotação Microfilme n. 07979-25/2022/6115).

O Escrevente Substituto: *[Assinatura]*
(Rafael Rodrigues Shibata)

AV 6/23.392, em 16 de setembro de 2022. **PREMONITÓRIA**

Procede-se a presente averbação conforme certidão, expedida aos 25 de julho de 2022 e requerimento datado de 25 de agosto de 2022, no sentido de ficar constando que, verifica-se a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo n. 1031127-83/2021.8.26.0007, junto à 3ª Vara Cível do Foro Regional VII - Itaquera e comarca de São Paulo, em que são partes: **BANCO BRADESCO SA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 60.746.948/0001-12 - (exequente); e, 1) **ROBERTO OLIVEIRA MORAES** (R.2), inscrito no CPF/MF sob o n. 825.295.583-53; e, 2) **ROBERTO OLIVEIRA MORAES - EPP**, inscrito no CNPJ/MF n. 20.381.515/0001-96 - (executados). Valor atribuído à causa: R\$ 279.407,81 (duzentos e setenta e nove mil, quatrocentos e sete reais e oitenta e um centavo). A presente averbação é feita nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil. Selo Digital: 120287331000000004536225 (Prenotação Microfilme n. 108167-26.08.2022/6119).

Averbado por: *[Assinatura]*
(Rafael Rodrigues Shibata - Escrevente Substituto)

AV 7/23.392, em 06 de outubro de 2022. **PENHORA**

Procede-se a presente averbação nos termos da certidão para averbação de penhora, expedido por meio eletrônico, conforme disposto artigo 837 do CPC, emitida em 15/09/2022, pela Escrivã Diretora, Flavia Aparecida do Amaral, do 5º Ofício Cível do Foro Central da comarca de Guarulhos-SP, extraída da Execução Civil (número de ordem: 10370476620216260224), tendo como exequente: Banco Bradesco S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o n. 60.746.948/0001-12, e, como executados: 1) **Pisos Elevados On Brasil Ltda**, inscrito no CNPJ/MF sob o n. 34.282.495/0001-00; 2) **CLAUDINEIA APARECIDA NUNES BARBOSA MORAES** (R.2), inscrita no CPF/MF sob o n. 293.433-098-21; e, 3) **Roberto Oliveira Moraes - EPP**, inscrito no CNPJ/MF sob o n. 20.381.515/0001-96, *foi determinada a penhora sobre o imóvel constante da presente matrícula*, titulado pela exequente, para cobrança do

Documento gerado oficialmente pelo sistema de registro eletrônico do CNJ. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004738-44.2025.8.26.0361 e código ixcgY2nE.



Valide aqui este documento

CNM 120287.2.0023392-30

fls. 160

Matrícula: - 23.392 - Ficha: - 4 -

verso

Mogi das Cruzes, protocolo de Penhora Online PH000536786, extraída da Execução Civil (número de ordem: 10001642220235020373), tendo como exequente: Shirlene da Silva Valverde, inscrita no CPF/MF sob o n. 411.378.168-05, e, como executado: **ROBERTO OLIVEIRA MORAES** (R.2), inscrito no CPF/MF sob o n. 825.295.583-53; e como terceiros: **CLAUDINEIA APARECIDA NUNES BARBOSA MORAES** (R.2), inscrita no CPF/MF sob o n. 263.433.098-21, *foi determinada a penhora sobre o imóvel constante da presente matrícula*, titulado pela exequente, para cobrança do valor de R\$ 20.926,22 (vinte mil, novecentos e vinte e seis reais e vinte e dois centavos), ficando o bem penhorado e depositado nas mãos do proprietário Roberto Oliveira Moraes (R.2). Selo Digital: 1202873E10000000088445525M. (Prenotação/Microfilme n. 111789-03.10.2024/6554).

Averbado por: *(Celyne Aika Yoshiura - Escrevente Substituta)*

Beneficiário de Justiça Gratuita

AV.12/23.392, em 15 de julho de 2025.

INDISPONIBILIDADE

Procede-se a presente averbação nos termos do protocolo eletrônico de indisponibilidade n. 2023.11.1017.03028605-IA-011, expedido aos 10 de novembro de 2023, pelo TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO, nos autos do Proc. n. 1000164112023502037, promovida pelo GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL - GAEPF contra **ROBERTO OLIVEIRA MORAES** (R.2), inscrito no CPF/MF sob o n. 825.295.583-53, para constar que, *foi decretada a indisponibilidade de bens em nome do proprietário (R.2) no imóvel constante da presente matrícula*. Selo Digital: 1202873E1000000008845525M. (Prenotação/Microfilme n. 113044-07.07.2025/6836).

A Escrevente Substituta,

(Celyne Aika Yoshiura)

AV.13/23.392, em 15 de julho de 2025.

INDISPONIBILIDADE

Procede-se a presente averbação nos termos do protocolo eletrônico de indisponibilidade n. 202406.0514.03370315-IA-810, expedido aos 05 de junho de 2024, pelo TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO, nos autos do Proc. n. 10019739520185020604, promovida pelo GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL - GAEPF contra **ROBERTO OLIVEIRA MORAES** (R.2), inscrito no CPF/MF sob o n. 825.295.583-53, para constar que, *foi decretada a indisponibilidade de bens em nome do proprietário (R.2) no imóvel constante da presente matrícula*. Selo Digital: 1202873E1000000008845725I. (Prenotação/Microfilme n. 113044-07.07.2025/6836).

A Escrevente Substituta,

(Celyne Aika Yoshiura)

AV.14/23.392, em 15 de julho de 2025.

INDISPONIBILIDADE

Procede-se a presente averbação nos termos do protocolo eletrônico de indisponibilidade n. 202504.0210.03930031-IA-858, expedido aos 02 de abril de 2025, pelo TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO, nos autos do Proc. n. 10002351220225020320, promovida pelo GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL - GAEPF contra: 1) **ROBERTO OLIVEIRA MORAES** (R.2), inscrito no CPF/MF sob o n. 825.295.583-53, e, 2) Roberto Oliveira Moraes, inscrito no CNPJ sob o n. 20.381.515/0001-96, para constar que, *foi decretada a indisponibilidade de bens em nome do proprietário (R.2) no imóvel constante da presente matrícula*. Selo Digital: 1202873E1000000008845925E. (Prenotação/Microfilme n. 113044-07.07.2025/6836).

A Escrevente Substituta,

(Celyne Aika Yoshiura)

AV.15/23.392, em 15 de julho de 2025.

INDISPONIBILIDADE

Procede-se a presente averbação nos termos do protocolo eletrônico de indisponibilidade n. 202507.0510.04112080-IA-527, expedido aos 05 de julho de 2025, pelo TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO, nos autos do Proc. n. 10022030320195020605, promovida pelo GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL - GAEPF contra: 1) **ROBERTO OLIVEIRA MORAES** (R.2), inscrito no CPF/MF sob o n. 825.295.583-53, e, 2) Roberto Oliveira Moraes, inscrito no CNPJ sob o n. 20.381.515/0001-96, para constar que, *foi decretada a indisponibilidade de bens em nome do proprietário (R.2) no imóvel*

Documento gerado oficialmente pelo
Sistema de Registro de Imóveis do Brasil
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CARVALHO DE SOUZA, liberado nos autos em 11/09/2025 às 10:48.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004738-44.2025.8.26.0381 e código m4KZGQ.



2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



Vista aérea do local

3) COMPARATIVO DE MERCADO:

Home > Brasil > SP > Piedade > Zona Rural

Venda

R\$ 8.000.000 [Ver parcelas](#)

Endereço indisponível
Zona Rural, Piedade/ SP

Banheiros: 2 Garagens: 2

Fazenda

Fazenda à venda na Zona Rural, Piedade

Descrição

Última atualização: 27/08/2025 às 12:20h | Ref: D0460

VENDE-SE SÍTIO - ZONA RURAL - PIEDADE/SP

FONTE DE ÁGUA MINERAL - REGIÃO SOROCABA

Linda propriedade com área total de 32 alqueires paulistas, 12 alqueires para cultivo.

Fale com o anunciante

[Mensagem](#) [Agendar visita](#)

Nome:

E-mail:

Telefone:

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

[Enviar mensagem](#)

Atenção: você afirma que tem lido e compreendeu e concorda com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#)

[Ver](#) [WhatsApp](#)

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-sp-piedade-zona-rural-R8000000/id-24384512/>





Home > Brasil > SP > Piedade > Centro

Venda

R\$ 12.000.000 [Ver parcelas](#)

IPTU: RS --

Endereço Indisponível
Centro, Piedade/ SP

Área útil	Área total	Banheiros	Garagens
5.443.790m²	5.443.790m²	--	--

Fazenda

Fazenda à venda. 5443790 m² por r\$ 12.000.000,00 - piedade - piedade/sp

Descrição

Última atualização: 24/05/2025 às 04:22h | Ref: FA0040

Fazenda para venda em Piedade-SP.

Área Total: 224,95 Alqueires.

Maravilhosa propriedade localizada em Piedade a 120 Km de São Paulo.

Fale com o anunciante

[Mensagem](#) [Agendar visita](#)

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

[Enviar mensagem](#)

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

[\(19\) 3825... Ver](#) [WhatsApp](#)

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-sp-piedade-centro-5443790m2-RS12000000/id-24099031/>



Home > Brasil > SP > Piedade > Zona Rural

Venda
R\$ 8.500.000
IPTU: R\$ --

[Ver parcelas](#)

Estrada Rural, 6, Zona Rural, Piedade/SP

Área útil: 1.210.000m²
Área total: 1.210.000m²
Banheiros: 2
Garagens: 10

Fazenda

Fazenda à venda, 50 alqueires por R\$ 8.500.000 - zona rural - piedade/sp

Fale com o anunciante

[Mensagem](#) [Agendar visita](#)

Digite seu nome

Digite seu email

(00) 00000-0000

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-com-garagem-sp-piedad-e-zona-rural-1210000m2-RS8500000/id-20710323/?pg=2>

4) VALOR MÉDIO DE MERCADO

Com base nas informações dos imóveis disponíveis à venda e anúncios de imóveis similares, o valor médio de mercado com características semelhantes na região é de aproximadamente **R\$12.000.000,00**

5) CONSIDERAÇÕES:

Uma vez que não fora possível visitar o imóvel “in loco” utilizamos o método comparativo para referida avaliação, tendo como base a metodologia de comparação de preço de mercado como critério principal de avaliação.



6) AVALIADOR:

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos

Profissional com mais de 20 anos em experiência no mercado imobiliário, atuando no 4º Tabelião de Notas de Osasco como escrevente notarial; após estágio na massa falida do Banco Santos; passando pelo Banco Bradesco departamento do patrimônio, saindo então para Fundar a BMTIP Invest Negócios Imobiliários, em 2021, imobiliária e assessoria que visa atender de forma exclusiva seus clientes em todo o ciclo de venda do imóvel.

FORMAÇÕES

DIREITO (Unip)

Gestão Comercial (Anhembi Morumbi)

PDD Programa de Desenvolvimento de Dirigentes (Fundação Don Cabral)

Formação G4 Sales

Formação G4 CX

CRECI-SP 240.142

São Paulo 16 de setembro de 2025

Assina de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos

Assinado eletronicamente

Processo nº_ 0004738-44.2025.8.26.0361 Laudo BM.docx.pdf

Documento número #f3221ec7-76d0-481c-b1c2-21e63544f9d3

Hash do documento original (SHA256): 56e63f3c93a6692696f2fec144c6cee4f2ed5ee69e52830909e7ecad6b0a6be7

Assinaturas **Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos**

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 17 set 2025 às 16:23:26



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 17 set 2025, 13:39:07 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número f3221ec7-76d0-481c-b1c2-21e63544f9d3. Data limite para assinatura do documento: 17 de outubro de 2025 (13:39). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 17 set 2025, 13:39:29 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 17 de outubro de 2025 (13:38).
- 17 set 2025, 13:39:29 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura:
bruno@bmtip.com.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via WhatsApp; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos e CPF 372.705.478-66.
- 17 set 2025, 16:23:26 Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via WhatsApp *****7742, com hash prefixo 007b43(...). CPF informado: 372.705.478-66. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5072d9(...), vide anexo manuscript_07 abr 2025, 13-43-14.png. IP: 177.103.124.180. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8157824 e longitude -46.1242368. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1303.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 17 set 2025, 16:23:28 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número f3221ec7-76d0-481c-b1c2-21e63544f9d3.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº f3221ec7-76d0-481c-b1c2-21e63544f9d3, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 17 set 2025 às 16:23:26

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5072d9(...)

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos
manuscript_07 abr 2025, 13-43-14.png

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0004738-44.2025.8.26.0361 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes
Exequente: Wagner Diglio da Motta

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresento, quanto ao valor de comercialização do seguinte imóvel:

IMÓVEL

Um terreno rural, denominado "Fazenda Rio das Pedras", com área de 296,77 hectares, localizado no bairro Rio das Pedras, Piedade, São Paulo, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 23.392 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Piedade.



Após levantamento de informações com base no estudo do processo e consideração de localização, comparativo de mercado, estudo da região, temos o seguinte:

R\$12.010.000,00

CONSIDERAÇÕES:

O prazo médio para realização de venda na região pode variar de três a seis meses.

COMPARATIVO:



Home > Brasil > SP > Piedade > Zona Rural

Venda
R\$ 8.000.000 [Ver parcelas](#)

Endereço indisponível
Zona Rural, Piedade/ SP

Banheiros: -- Garagens: --

Fazenda

Fazenda à venda na Zona Rural, Piedade

Descrição

Última atualização: 27/08/2025 às 12:20h | Ref: D0460

VENDE-SE SÍTIO - ZONA RURAL - PIEDADE/SP

FONTE DE ÁGUA MINERAL - REGIÃO SOROCABA

Linda propriedade com área total de 32 alqueires paulistas, 12 alqueires para cultivo.

Fale com o anunciante

[Mensagem](#) [Agendar visita](#)

Digite seu nome

Digite seu email

(00) 00000-0000

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

[Enviar mensagem](#)

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

[\(19\) 9817... Ver](#) [WhatsApp](#)

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-sp-piedade-zona-rural-RS8000000/id-24384512/>



Home > Brasil > SP > Piedade > Centro

Venda
R\$ 12.000.000 [Ver parcelas](#)

Endereço indisponível
Centro, Piedade/ SP

Área útil: 5.443.790m² Área total: 5.443.790m² Banheiros: -- Garagens: --

Fazenda

Fazenda à venda, 5443790 m² por r\$ 12.000.000,00 - piedade - piedade/sp

Descrição

Última atualização: 24/05/2025 às 04:22h | Ref: FA0040

Fazenda para venda em Piedade-SP.

Área Total: 224,95 Alqueires.

Maravilhosa propriedade localizada em Piedade a 120 Km de São Paulo.

Fale com o anunciante

[Mensagem](#) [Agendar visita](#)

Digite seu nome

Digite seu email

(00) 00000-0000

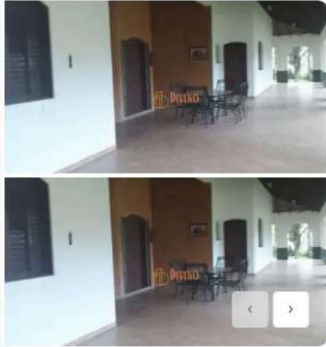
Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

[Enviar mensagem](#)

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

[\(19\) 3825... Ver](#) [WhatsApp](#)

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-sp-piedade-centro-5443790m2-RS12000000/id-24099031/>

Home > Brasil > SP > Piedade > Zona Rural

Venda

R\$ 8.500.000

Ver parcelas

Mapa: Estrada Rural, 6, Zona Rural, Piedade/SP

Área útil: 1.210.000m² | Área total: 1.210.000m² | Banheiros: -- | Garagens: 10

Fazenda

Fazenda à venda, 50 alqueires por R\$ 8.500.000 - zona rural - piedade/sp

Fale com o anunciante

Mensagem | Agendar visita

Nome: Digite seu nome

Email: Digite seu email

Telefone: (000) 00000-0000

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-com-garagem-sp-piedade-zona-rural-1210000m2-RS8500000/id-20710323/?pg=2>

Assina de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

São Paulo 16 de setembro de 2025

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621



Processo nº_ 0004738-44.2025.8.26.0361 Laudo Cláudio.docx.pdf

Documento número #c9c6d9a0-71c5-4d4f-b388-468324380af5
Hash do documento original (SHA256): 13feec5b01fbbff8316e7ffe62b417ec71152f37c6d43d1dbd02bce12a01bc50

Assinaturas



Cláudio Mariano

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 17 set 2025 às 14:38:58



Cláudio Mariano

Log

17 set 2025, 13:39:40	Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número c9c6d9a0-71c5-4d4f-b388-468324380af5. Data limite para assinatura do documento: 17 de outubro de 2025 (13:39). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
17 set 2025, 13:39:58	Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 17 de outubro de 2025 (13:38).
17 set 2025, 13:39:58	Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: claudio.mariano.corretor@gmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cláudio Mariano.
17 set 2025, 14:38:58	Cláudio Mariano assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail claudio.mariano.corretor@gmail.com. CPF informado: 149.277.398-05. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 88e71b(...), vide anexo manuscript_17 set 2025, 14-37-29.png. IP: 216.238.120.190. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8388956 e longitude -46.1333721. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1303.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
17 set 2025, 14:38:59	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número c9c6d9a0-71c5-4d4f-b388-468324380af5.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº c9c6d9a0-71c5-4d4f-b388-468324380af5, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Cláudio Mariano

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 17 set 2025 às 14:38:58

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 88e71b(...)

Cláudio Mariano
manuscript_17 set 2025, 14-37-29.png