



Laudo de

AVALIAÇÃO



Processo nº 1002287-04.2023.8.26.0198

Carta Precatória Cível.

Requerente: Foguinho Extintores Acessórios para Segurança LTDA.

FERNANDA PIRONDINI
Perita
CRECI 115317 / CNAI 19870

(11) 98205-4460
fepirondini@hotmail.com



Caieiras, 10 de Fevereiro de 2026.

Laudo de avaliação imobiliária

Prezados,

Em atenção à sua solicitação, tenho o prazer de apresentar o laudo de avaliação imobiliária para o imóvel, localizado no município de Caieiras, Estado de São Paulo.

Este trabalho foi conduzido pela profissional qualificada na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base os dados obtidos no mercado, somados ao conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Agradeço pela oportunidade de oferecer este serviço, colocando-me à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,



Fernanda Pirondini
Perita

RESUMO

DATA DA AVALIAÇÃO: 10 de Fevereiro de 2026.

DATA DA VISTORIA: 27 de novembro de 2025.

OBJETO: Terreno.

FINALIDADE: Determinar o valor de mercado para venda.

METODOLOGIA: Método comparativo de amostras semelhantes e dados de mercado.

LOCALIZAÇÃO: Rua Campo Bonito, Lote 90 da Quadra G, Jardim Planalto, Caieiras – SP.

ÁREA: Terreno – 1.075,00 m².

DOCUMENTAÇÃO: Matrícula nº 855. Inscrição municipal: 34321.53.74.0184.00.000.

PLANEJAMENTO URBANO: ZRUC-2.

MERCADO: De acordo com a pesquisa feita de imóveis semelhantes na região onde está inserido, os preços pedidos para venda estão entre: R\$ 124,16 e R\$ 150,00 o m².

AVALIAÇÃO: Valor de mercado para venda – R\$ 148.000,00.



O imóvel em estudo é um terreno residencial, situado a Rua Campo Bonito, Lote 90, quadra G, do loteamento Jardim Planalto, Bairro Alto (Santa Inês), em Caieiras, com área de 1.075,00 m², medindo 20,00m de frente para a Rua Campo Bonito: 55,50m do lado direito de quem olha, fazendo divisa com o lote 89; 52,00m do lado esquerdo fazendo divisa com o lote 91; e nos fundos 20,00m de quem direito. Imóvel registrado sob a matrícula nº 855 do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha, inscrição municipal nº 34321.53.74.0184.00.000.

- Estado de Conservação: Péssima; O imóvel não apresenta nenhuma benfeitoria.
- Circulação: Impossibilitada.



Imagens



FERNANDA PIRONDINI
Perita
CRECI 115317 / CNAI 19870

(11) 98205-4460
fepirondini@hotmail.com

O imóvel em estudo está situado na Rua Campo Bonito, do Loteamento Jardim Planauto, Santa Inês, cidade de Caieiras, esta que se encontra inacessível, totalmente fechada, pois fora tomada por vegetação, impossibilitando o acesso ao lote em questão, e, inclusive, não consta no mapa.

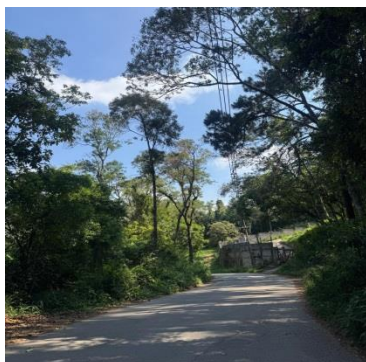
Ainda como pontos de referência, podemos citar que o imóvel em estudo dista aproximadamente:

- 300,00 metros da Igreja Nossa Senhora do Monte Carmelo.
- 500,00 metros do Condominio Parque do Alto.
- 600,00 metros do Residencial Vila Cantareira.

Fonte: Google Maps



A região vizinha ao imóvel é ocupada em sua maior parte por imóveis residenciais, chácara e lotes vazios. Nas imagens a seguir, é possível observar algumas características das ruas na região do imóvel em estudo:



Infraestrutura e melhoramentos públicos

A região é atendida por infraestrutura urbana básica, dispondo de rede de abastecimento de água, coleta de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, serviços de telefonia e transmissão de dados (internet).

Contudo, verifica-se que parte das vias locais não possui pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, calçadas adequadas e sistema de drenagem de águas pluviais. Ressalta-se, ainda, que a área está inserida em zona de conservação ambiental, sujeita a restrições legais quanto ao uso e à ocupação do solo, o que pode impactar a implantação de melhoramentos urbanos e o potencial construtivo da região.

Acesso e transportes

O imóvel avaliado não possui fácil acesso ao centro urbano nem aos principais pontos da cidade. A via em que se localiza não é atendida por linhas regulares de transporte coletivo municipal ou intermunicipal. A linha de ônibus (065 – Estação Caieiras – Santa Inês – Municipal de Caieiras) mais próxima, situa-se a aproximadamente 3 km de distância, com acesso predominantemente a pé, estimado em cerca de 40 minutos, tendo como destino o terminal rodoviário central e a estação ferroviária da CPTM – Linha 7 (Rubi), em um percurso que leva em torno de uma hora e quinze minutos.

Parâmetros

Destacam-se os seguintes parâmetros urbanísticos da cidade, segundo o IBGE:

- População estimada: 98,257 pessoas.
- Área da unidade territorial: 97,642 km².
- Densidade demográfica: 973,27 habitantes por quilometro quadrado.



Avaliação e Metodologia

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsicamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Neste trabalho, para definição do valor de mercado para venda, optou-se pela utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado.

Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando com características semelhantes como:

- Localização – geográfica, sócioeconômica e acesso, infraestrutura, melhoramentos públicos e transportes.
- Disposição – Metragem de terreno, circulação.

Valor de Venda

Para embasar o presente estudo, foram procuradas ofertas de mercado de imóveis para venda para assim se obter os valores de mercado da unidade em estudo.

Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

Quanto às ofertas utilizadas, verificou-se considerável número de ofertas de imóveis para venda no entorno.



An aerial photograph of a property with a red boundary. A yellow survey point is marked on the boundary. The property is surrounded by a river and a road. The text "R. Jales" is visible on the riverbank. A watermark for "Gerson Garcia Consultoria Imobiliária" is present in the center.

Oferta: R\$ 148.000,00 (cento e quarenta e oito mil reais).

Tamanho: 1.192,00 m².

Localização: Rua Jales, Jardim Planauto, Caieiras / SP.

Características: Relevo em aclave entre a rua e a parte posterior do lote, extrema largura frontal do terreno.

Valor do m2: R\$ 124,16.

Fonte: Imobiliária Imóveis ZN, Gerson Garcia CRECI 83690.

Telefone: (11) 99911-4825

Link: <https://www.imoveiszn.com.br/imovel/3728384/terreno-venda-caieiras-sp-serra-da-cantareira>.



Elemento 03



Descrição:

Oferta: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).
Tamanho: 1.000,00 m ² .
Localização: Rua Doutor Melo Alves, Jardim Planalto, Caieiras / SP.
Características: Terreno plano.
Valor do m2: R\$ 150,00.
Fonte: Moura corretor de imóveis, CRECI 238296.
Telefone: (11) 94115-9201
Link: https://www.mourasoesimoveis.com.br/imoveis.html?titulo=terreno-0-quartos-jd.-planalto-caieiras-venda-1000m2&imovel=1443 .



Anexo I – Documentação recebida

Certidão negativa de débitos



Prefeitura Municipal de Caieiras
ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Dívida Ativa



CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS Nro: 7213/2025

O Departamento de Dívida Ativa, certifica a INEXISTÊNCIA DE DÉBITOS, da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes em nossos assentamentos.

Identificação/ BC 343215374018400000

Proprietário : ARTHUR KERKHOFF

Compromissário :

Fiduciário:

Local Imóvel : RUA CAMPO BONITO/R, 00000 . C.E.P: 07729-520 CAIEIRAS-SP

Lote : 90

Quadra : G

Loteamento : JD PLANALTO

Exercício : 2025

Área terreno :

1.075,00

Área Construída:

0,00

Valor Venal do terreno: R\$

38.452,75

Valor Venal da construção R\$

0,00

Valor Venal imóvel: R\$

38.452,75

Total do Valor Venal para efeito do imposto predial e territorial urbano, 38.452,75

(trinta e oito mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e setenta e cinco centavos)

Total do Valor Venal para efeito do ITBI,

(zero)

Certifica, para os devidos fins, que o imóvel acima descrito, não tem débitos junto a fazenda municipal ressalvado o direito de cobrar as dívidas que venham a ser apuradas de responsabilidade do compromissário ou proprietário acima citado

Caieiras 11/12/2025 às 13:42:37

Certidão emitida em conformidade com Lei Complementar número 4313 / 2009, de 24/08/2009 e, sua validade é de 30 (trinta) dias após sua emissão.

A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.prefeituradecaieiras.com.br/>.

Número de controle : 80570371d67c8c352873a9882f3e634a



Certidao de valor venal



Prefeitura Municipal de Caieiras
ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Dívida Ativa



CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS Nro: 7213/2025

O Departamento de Dívida Ativa, certifica a INEXISTÊNCIA DE DÉBITOS, da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes em nossos assentamentos.

Identificação/ BC 343215374018400000

Proprietário : ARTHUR KERKHOFF

Compromissário :

Fiduciário:

Local Imóvel : RUA CAMPO BONITO/R, 00000 . C.E.P: 07729-520 CAIEIRAS-SP

Lote : 90

Quadra : G

Loteamento : JD PLANALTO

Exercício : 2025

Área terreno :

1.075,00

Área Construída:

0,00

Valor Venal do terreno: R\$

38.452,75

Valor Venal da construção R\$

0,00

Valor Venal imóvel: R\$

38.452,75

Total do Valor Venal para efeito do imposto predial e territorial urbano, 38.452,75

(trinta e oito mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e setenta e cinco centavos)

Total do Valor Venal para efeito do ITBI,

(zero)

Certifica, para os devidos fins, que o imóvel acima descrito, não tem débitos junto a fazenda municipal ressalvado o direito de cobrar as dívidas que venham a ser apuradas de responsabilidade do compromissário ou proprietário acima citado

Caieiras 11/12/2025 às 13:42:37

Certidão emitida em conformidade com Lei Complementar número 4313 / 2009, de 24/08/2009 e, sua validade é de 30 (trinta) dias após sua emissão.

A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.prefeituradecaieiras.com.br/>.

Número de controle : 80570371d67c8c352873a9882f3e634a





fepirondini@hotmail.com

Matrícula



Valide aqui
este documento

fls. 106

Página 1 de 8 - Protocolo 207.113

CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo no Cartório a seu cargo, os livros do Registro, deles, verificou constar a matrícula seguinte:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XQJN9-BPARC-EVFBH-CSW4Q>

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCO DA ROCHA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 (dois)

REGISTRO GERAL

FOLHAS UM

34321.53.74.0184.00.000

MATRÍCULA NÚMERO 855

Contribuinte N.º

IMÓVEL: UM TERRENO situado à Rua Campo Bonito, Lote 90, Quadra G, Jardim Planalto, Bairro Alto, em Caieiras, com a área de ... 1.075,00ms2., medindo 20,00ms. de frente para a Rua Campo Bonito, 55,50ms. do lado direito de quem olha, fazendo divisa com o lote 89, 52,00ms. do lado esquerdo fazendo divisa com o lote 91 e nos fundos 20,00ms. de quem dá direito. **PROPRIETÁRIOS:** AGER-COMERCIO, EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS, LTDA., com sede na Capital deste Estado, à Rua André Fernandes, nº 90, CGC nº 45.982.923/0001. **TÍTULO AQUISITIVO:** nº 6886 deste Registro. Franco da Rocha, 03 de setembro de 1975. A esc.

-- O OFICIAL: *[Assinatura]*

R.1/ 855 -- Franco da Rocha, 03 de Setembro de 1976. **COMPROMITENTE VENDEDORA:** AGER-COMERCIO -EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E-ADMINISTRAÇÃO DE BENS, LTDA., com sede na Capital deste Estado, à Rua André Fernandes, nº 90, CGC nº 45.982.923/0001. **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR:** FRANCISCO SILVIO CYRILLO, ALEX DE MELLO e PASCOAL ANTONIO BOVINO, brasileiros, casados em comunhão de bens, portadores dos R.G.s. nºs. 4.427.057, 4374.108, 3.967.144 e dos Cícs. nºs. 637.767.828, 569.674.388 e 532.931.938, residentes e domiciliados respectivamente às Ruas Piracuaema, 393, apto.51, Rua Alvorada, 298, apto.83, Rua Bartira, 1060, apto.61, Capital d/Estado. **TÍTULO:** compromisso de venda e compra. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de, digo, Instrumento particular firmado na Capital deste Estado, aos 25 de outubro de 1974. **VALOR:** CR\$ 155.500,00 (cento e cinquenta e cinco mil e quinhentos cruzeiros), sendo paga no ato importância de CR\$ 39.500,00, e mais 37 prestações de CR\$ 3.052.63 e uma de CR\$ 3.056,69, vencíveis mensalmente a partir de 25-11-75. A esc.

-- O OFICIAL: *[Assinatura]*

Av.2/ 855. -- Franco da Rocha, 26 de Junho de 1.980. -- Conforme se verifica da Escritura de 17 de Março de 1.980 do 9º Cartório de Notas da Capital deste Estado (Lvº 2260 - Fls. 258.), a Ager - Comércio Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Limitada, transmitiu definitivamente à Francisco Silvio Cyrillo, Alex de Mello e Pascoal Antonio Bovino, o lote 90 da quadra-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO SILVIO CYRILLO, ALEX DE MELLO e PASCOAL ANTONIO BOVINO, em 03/09/2025 às 14:56, sob o número WCAI26700036607. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0092082-02.2023.8.26.0198 e código YcRIFn9H.





Valide aqui
este documento

fls. 107

Página 2 de 8 - Protocolo 207.113

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XQJN9-BPARC-EVFBH-CSW4Q>

quadra "G", do loteamento denominado Jardim Planalto, com a área de 1.075,00m2, ficando em consequência cancelado o registro nº 1 desta matrícula.....

O Esc.: (Ronaldo Zeferino Barbosa)

O Oficial.: (Affonso Carlos Prado)

R:3/ 855.- Franco da Rocha, 26 de Junho de 1.980.- **TRANSMITENTE:** Ager - Comércio Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Limitada.- **ADQUIRENTES:** Francisco Silvio Cyrillo, Alex de Mello e Pascoal Antonio Bovino, engenheiros, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, respectivamente, com Denise Cavallini Cyrillo, Regina Celia Andre de de Mello e Bernardete de Lourdes Pedroso Bovino, portadores das Cédulas de Identidades, RG. nºs 4.427,057-SP; 4.374.108 e 3.967.144, respectivamente, inscritos no CPF/MF. sob o nº 637.767.828/20; 569.674.388/91 e 532.931.938/20, todos residentes e domiciliados na Capital deste Estado, à Rua Felipe Cardoso, nº 618.- **TITULO:** Venda e Compra.- **FORMA DO TITULO:** Escritura de 17 de Março de 1.980 do 9º Cartório de Notas da Capital deste Estado (Livro 2260 - Fls. 258).- **VALOR:** Cr\$ 155.500,00.....

O Esc.: (Ronaldo Zeferino Barbosa)

O Oficial.: (Affonso Carlos Prado)

Av.4/ Franco da Rocha, 03 de maio de 2.011.- Conforme se verifica do Mandado nº 00503/2011, extraído do processo nº. 00674007420085020291 (00674200829102007), da 1ª Vara do Trabalho desta Comarca, assinado em 31 de março de 2.011, pelo MM. Juiz do Trabalho, Daniel Vieira Zaina Santos, transitada em julgado em 29 de novembro de 1.996, a **parte ideal de 1/3**, do imóvel desta matrícula, foi penhorada em favor de CLARINDO AQUINO DE SOUZA, pedreiro, RG. 1.396046-SSP/SP, e CPF. nº. 246.679.818-22, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com ANATALIA

(cont. nas fls.02)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIO FERNANDO RICCI, protocolado em 26/11/2025 às 14:04, sob o número WCAI25700447780. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002287-04.2023.8.26.0198 e código YcRf-Fm9H.





Valide aqui
este documento

fls. 108

Página 3 de 8 - Protocolo 207.113

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XQJN9-BPARC-EVFBH-CSW4Q>

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCO DA ROCHA
ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 (dois) **REGISTRO GERAL** FOLHAS.....02.....

MATRÍCULA NÚMERO 855..... CONTRIBUINTE NÚMERO.....

SILVA SOUZA, do lar, RG. 18.498.416, e CPF. n.º 246.679.818-22, residente e domiciliado na Rua José Quaresma Júnior, n.º 649, Parque Grajaú, São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 19.841,63 (dezenove mil, oitocentos e quarenta e um reais e sessenta e três centavos), figurando, como réus, FRANCISCO SILVIO CYRILLO, RG. 4.427.057-SSP/SP, e CPF. n.º 637.767.828-20, e sua mulher DENISE CAVALLINI CYRILLO, CPF. n.º 637.767.828-20, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Felipe Cardoso, n.º 618, Jardim da Saúde, São Paulo-Capital, e como fiel depositário, FRANCISCO SILVIO CYRILLO, já qualificado, cientificada em 05 de novembro de 2.007.....

A Substituta do Oficial:..... (Belª. Claudete Spera Cavalcanti).....

R.5/- Franco da Rocha, 08 de janeiro de 2.013.- **TRANSMITENTES:** FRANCISCO SILVIO CYRILLO, e sua mulher DENISE CAVALLINI CYRILLO, já qualificados.- **ADQUIRENTE:** JOSÉ MARIA COSTA DOS SANTOS, brasileiro, separado judicialmente, mestre de obras, RG n.º 13.746.247-5, e CPF n.º 009.748.128-97, residente e domiciliado na Capital deste Estado, na Rua 21 de Setembro, n.º 47, Vila Robertina.- **TÍTULO:** Arrematação.- **FORMA DO TÍTULO:** Carta de Arrematação 8/2012, extraída do processo n.º 00674007420085020291 (00674200829102007), da 1ª Vara do Trabalho, TRT 2ª Região, desta Cidade, assinada em 28 de maio de 2.012, pelo MM. Juiz do Trabalho, Dr. Walter Rosati Vegas Junior, (sentença de 19 de novembro de 1.996, transitado em julgado).- **VALOR:** R\$ 6.000,00 (seis mil reais).- A presente Arrematação refere-se a parte ideal de 1/3, pertencente ao transmitente, e, em consequência, fica cancelada a arrematação n.º 4, desta matrícula.....

A Oficiala Substituta:..... (Belª. Claudete Spera Cavalcanti).....

(cont. no verso2)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIO FERNANDO RICCI, protocolado em 26/11/2025 às 14:04, sob o número WCAI2570044780. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002287-04.2023.8.26.0198 e código YcRlFm9H.





Valide aqui
este documento

fls. 109

Página 4 de 8 - Protocolo 207.113

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XQJN9-BPARC-EVFBH-CSW4Q>

Av.6/ Franco da Rocha, 26 de março de 2.013.- Conforme se verifica da Certidão extraída eletronicamente, e de acordo com o parágrafo 6º, artigo 659, do CPC, dos Autos de Execução Trabalhista-processo nº. 2261/97, do Tribunal Regional de Ribeirão Preto, deste Estado, 1/3 ideal do imóvel desta matrícula, foi penhorado em favor de FOGUINHO EXTINTORES ACESSÓRIOS PARA SEGURANÇA LTDA, CNPJ nº 49.229.909/0001-05, pelo valor de R\$ 1.608,42 (um mil, seiscentos e oito reais e quarenta e dois centavos), figurando, como réu, PASCOAL ANTONIO BOVINO, já qualificado, tendo como fiel depositário, o réu.....
A Substituta do Oficial: _____ (Belª. Claudete Spera Cavalcanti).....

R.07/ - Franco da Rocha, 16 de março de 2.016.- **TRANSMITENTES:** ALEX DE MELO, engenheiro, RG. nº. 4.374.108-3-SSP/SP, e CPF. nº. 569.674.388-91, e sua mulher REGINA CELIA ANDRADE DE MELLO, advogada, RG. nº. 22.612.679-1-SSP/SP, e CPF. nº. 130.328.398-07, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo - Capital, na Alameda dos Tupiniquins, nº 872, apto.21, Moema.- **ADQUIRENTE:** JOSÉ MARIA COSTA DOS SANTOS, pedreiro, RG. nº. 13.746.247-5-SSP/SP, e CPF. nº. 009.748.128-97, brasileiro, separado judicialmente, residente e domiciliado em São Paulo - Capital, na Rua 21 de Setembro, nº 47, Vila Robertina.- **TÍTULO:** Venda e Compra.- **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 09 de março de 2016, do Tabelião de Notas desta Cidade, Livro 397 - Folhas 215/217.- **VALOR:** R\$ 3.000,00 (três mil reais).- A venda se refere a 1/3 ideal do imóvel desta matrícula.- A Substituta do Oficial: _____ (Belª. Claudete Spera Cavalcanti).

R.08/ - Franco da Rocha, 16 de outubro de 2.017.- **TRANSMITENTE:** JOSÉ MARIA COSTA DOS SANTOS, pedreiro, RG. nº. 13746247-SSP/SP, e CPF. nº. 009.748.128-97, brasileiro, separado judicialmente, residente e domiciliado em São Paulo - Capital, na Rua

(continua fls. 03)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIO FERNANDO RICCI, protocolado em 26/11/2025 às 14:04, sob o número WCAI25700447780. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002287-04.2023.8.26.0198 e código YcRfFm9H.





Valide aqui
este documento

fls. 110

Página 5 de 8 - Protocolo 207.113

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ont.org.br/docs/XQJN9-BPARC-EVFBH-CSW4Q>

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCO DA ROCHA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 (dois)

REGISTRO GERAL

FOLHAS 03

CNS: 12117.8

MATRICULA N.º 855

CONTRIBUENTE N.º

21 de Setembro, nº 47, Vila Robertina.- **ADQUIRENTE:** CLAUDIO SILVA SANTOS, auditor, RG. nº. 19.517.073-8-SSP/SP, e CPF. nº. 104.629.678-75, casado com MIRIAM DA SILVA SANTANA SANTOS, artesã, RG. nº. 22.628.244-2-SSP/SP, e CPF. nº. 179.409.888-75, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados em Caieiras, deste Estado, na Rua Fernando Prestes de Albuquerque, nº 700, Jardim Planalto.- **TÍTULO:** Venda e Compra.- **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 29 de setembro de 2017, do Tabelião de Notas desta Cidade, Livro 424 - Folhas 367/369.- **VALOR:** R\$ 17.135,50 (dezesete mil, cento e trinta e cinco reais e cinquenta centavos).- A venda se refere a uma parte ideal de 2/3, constante dos registros nºs. 05 e 07, desta matrícula.- A Substituta do Oficial: (Belª. Claudete Spera Cavalcanti).

Av. 94.- Franco da Rocha, 22 de maio de 2.018.- Conforme se verifica da Certidão extraída eletronicamente, de acordo com o § 6º, artigo 659, do CPC, dos Autos de Execução Fiscal processo nº. 00040934819994036102, do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - Ribeirão Preto, 1ª Vara Federal, a parte ideal de 33,33% do imóvel desta matrícula, foi penhorado em favor do MINISTÉRIO DA FAZENDA, pelo valor de R\$ 282.505,36 (duzentos e oitenta e dois mil, quinhentos e cinco reais e trinta e seis centavos), figurando, como réu, PASCOAL ANTONIO BOVINO, CPF nº. 332.931.938-20, tendo como fiel depositário, o réu.- A Substituta do Oficial: (Belª. Claudete Spera Cavalcanti).

(cont. no verso)

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIO FERNANDO RICCI, protocolado em 26/11/2025 às 14:04: sob o número WCAI26700036607. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002287-04.2023.8.26.0198 e código YcRIFm9H.





Valide aqui
este documento

Página 6 de 8 - Protocolo 207.113

fls. 111

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCO DA ROCHA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 (dois)

REGISTRO GERAL

FOLHAS 03Vº

CNS: 12117.8

MATRÍCULA N.º	CONTRIBUINTE N.º
855	
Av.10/- Franco da Rocha, 11 de novembro de 2.020.- Conforme se verifica da Certidão extraída eletronicamente, de acordo com o § 6º, artigo 659, do CPC, dos Autos de Execução Fiscal Processo n.º. 00070725520144036102, do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - Ribeirão Preto, 1ª Vara Federal, a parte ideal de 33,33% do imóvel desta matrícula, foi penhorado em favor do MINISTÉRIO DA FAZENDA, pelo valor de R\$ 37.765,82 (trinta e sete mil, setecentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos), figurando, como réu, PASCOAL ANTONIO BOVINO, CPF. n.º. 532.931.938-20, tendo como fiel depositário, o réu.- A Substituta do Oficial: _____ (Belª. Claudete Spera Cavalcanti). R.11/- Franco da Rocha, 08 de janeiro de 2.021.- TRANSMITENTES: CLAUDIO SILVA SANTOS, auditor, RG. n.º. 19.517.073-8-SSP/SP e CPF. n.º. 104.629.678-75, e sua mulher MIRIAM DA SILVA SANTANA SANTOS, artesã, RG. n.º. 22.628.244-2-SSP/SP e CPF. n.º. 179.409.888-75, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Cidade de Caieiras, deste Estado, na Rua Fernando Prestes de Albuquerque, n.º 700, Jardim Planalto.- ADQUIRENTE: ARTUR KERKHOFF, designer gráfico, RG. n.º. 610.269-233/9-SSP/RS e CPF. n.º. 406.003.698-62, casado com ANNA LUIZA CENDON FINOTTI KERKHOFF, do lar, RG. n.º. 64.541.862-6-SSP/SP e CPF. n.º. 402.993.368-83, sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Cidade de Caieiras, deste Estado, na Rua Avaí, n.º 300, Parque Santa Ines.- TÍTULO: Venda e Compra.- FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública lavrada nas notas do Tabelião desta Cidade, aos 09 de dezembro de 2020, Livro 494 - Folhas 125/128, acompanhada do Instrumento Público Retificatório, das mesmas notas, datado de 30 de dezembro de 2.020.- (continua fls. 04)	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/XQJN9-BPARC-EVFBH-CSW4Q>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIO FERNANDO RICCI, protocolado em 26/11/2025 às 14:04:17, sob o número WCAI25700447780. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002287-04.2023.8.26.0198 e código YcRfFn9H.





Valide aqui
este documento

fls. 112

Página 7 de 8 - Protocolo 207.113

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XQJNB-PPARC-EVFBH-CSW4Q>

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCO DA ROCHA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 (dois)

FOLHAS..... 04

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 855

CNS: 12117.8

CONTINUAÇÃO N.º

VALOR: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais). A presente venda refere-se a 2/3 ideais do imóvel desta matrícula.- A Oficial Substituta: (Belª. Claudete Spera Cavalcanti).

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIO FERNANDO RICCI, protocolado em 26/11/2025 às 14:04:36 sob o número WCAI26700036607. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002287-04.2023.8.26.0198 e código YcRfM9H.





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XQJN9-BPARC-EVFBH-CSW4Q>

CARTÓRIO DE REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE FRANCO DA ROCHA - SP

Certifico que a presente certidão constitui-se do inteiro teor da matrícula nº 855 e que o imóvel retro matriculado tem sua situação, com referência a alienações, constituições de ônus reais e existência de ações reais ou pessoais reipersecutórias, até a data imediatamente anterior à da emissão, integralmente noticiada nesta reprodução. Certifico mais que os distritos de **Franco da Rocha e Caieiras**, que antes pertenciam ao 8º Registro Imóveis da Capital deste Estado, passaram a pertencer a esta Circunscrição Imobiliária em **27 de abril de 1963**, em decorrência da instalação desta Comarca. O distrito de **Francisco Morato** pertenceu a esta circunscrição imobiliária no período de 27 de abril de 1963 a 30 de Novembro de 2009, e anteriormente, ao 8º Registro Imobiliário da Capital deste Estado, e atualmente ao Registro de Imóveis de Francisco Morato, instalado em 1º de dezembro de 2009. O referido é verdade e dou fé.

Certidão extraída sob forma de documento eletrônico conforme o art. 19, §5º, da Lei nº 6.015/1973, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Franco da Rocha, **25/11/2025**. Assinado digitalmente pelo Oficial ou Escrevente Autorizado. Escrevente Designada

Total de Custas		Para consultar o selo acesse: https://selodigital.tjsp.jus.br/
Oficial.....:	R\$: 44,20	
Estado.....:	R\$: 12,56	
Sefaz.....:	R\$: 8,60	
Sinoreg.....:	R\$: 2,33	
Trib. Just.....:	R\$: 3,03	
ISS.....:	R\$: 1,37	
Min.Publico...:	R\$: 2,12	
Total.....:	R\$: 74,21	
Guia:		

Selo: [1211783C3LQ000359510TD25M]

ATENÇÃO: Válida por 30 (trinta) dias, para os efeitos do item 60, letra "C", do Capítulo XVI das NSCGJ, sem importar reserva de propriedade.

Documento gerado oficialmente pelo
Selo: [1211783C3LQ000359510TD25M]
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIO FERNANDO RICCI, protocolado em 26/11/2025 às 14:04:33 sob o número WCAI2570041780
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0092082-02.2023.8.26.0198 e código YcRfmgH.



Anexo II – Premissas, ressalvas e limitações.

Este trabalho foi elaborado de acordo com as melhores práticas, e está sujeito às condições, assunções e limitações a seguir:

1. Exceto se informado, por escrito e encaminhada à documentação pertinente, presume-se que:
 - a) O título de propriedade encaminhado é firme, bom e livre de ônus e restrições, assim como a sua posse;
 - b) O imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização;
 - c) Que o imóvel não apresenta quaisquer problemas estruturais que impeçam seu desenvolvimento imobiliário;
 - d) O imóvel está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes;
 - e) O imóvel não está em área ou entorno de sítios arqueológicos, indígenas, quilombolas, ou objeto ou sujeito à tombamento ou desapropriação;
 - f) Não há benfeitorias efetuadas por locatários que possam afetar materialmente o valor da locação em caso de revisão ou renovação;
 - g) Não há benefícios fiscais incidentes sobre a propriedade, uso ou atividade desenvolvida, por qualquer órgão público.
2. O relatório final foi baseado nas informações fornecidas pelos Requerentes, as quais são consideradas precisas e corretas.
3. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento da Perita. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a Perita não garante e nem se responsabiliza por sua veracidade.
4. A Perita reserva-se o direito de rever o laudo caso haja comprovação de erro ou engano na informação encaminhada pela requerida e ou nas premissas acima consideradas ou que venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização do imóvel.



5. O trabalho é dirigido ao requerente, neste laudo a Perita não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho.
6. A Perita declara não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares no imóvel objeto deste estudo a serem analisados.
7. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativo de sucessos futuros. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado. A Perita não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado ou alterações nos métodos ou critérios de avaliação.
8. Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da Perita sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.
9. Lembramos, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Perita de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.
10. Declaro que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento de nenhuma das partes do processo.



Anexo V

C O F E C I
2ª Região - São Paulo
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Fernanda Pirondini, CPF nº 17997566880, RG nº 28169495-3 SSP/SP, CRECI nº 115317, Endereço: Argentina 122 Região Central, Caieiras-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 10022870420238260198

Vara Cível

Comarca: CAIEIRAS - SP

CAIEIRAS-SP , 6 de Fevereiro de 2026

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 123590



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 123590, 6 de Fevereiro de 2026

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0227/2026, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Cássio Fernando Ricci (OAB 168898/SP)	DJEN

Teor do ato: "Nos termos do art. 196, XVI, das Normas Judiciais da Corregedoria, ficam intimadas as partes para se manifestarem acerca dos laudo pericial. O prazo será de 15 (quinze) dias."

Caieiras, 11 de fevereiro de 2026.

**Poder Judiciário****Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 12/02/2026****Certidão de publicação 43840****Intimação****Número do processo:** 1002287-04.2023.8.26.0198**Classe:** CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Órgão:** Foro de Caieiras - 1ª Vara**Tipo de documento:** Intimação**Disponibilizado em:** 12/02/2026**Inteiro teor:** [Clique aqui](#)**Destinatário(a):** FOGUINHO EXTINTORES ACESSORIOS PARA
SEGURANCA LTDA**Advogado(a):** CÁSSIO FERNANDO RICCI - OAB SP - 168898**Teor da Comunicação**

Processo 1002287-04.2023.8.26.0198 - Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação (nº 0040682-42.1997.8.26.0506 - 8ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto) - Foguinho Extintores Acessorios para Seguranca Ltda - Nos termos do art. 196, XVI, das Normas Judiciais da Corregedoria, ficam intimadas as partes para se manifestarem acerca dos laudo pericial. O prazo será de 15 (quinze) dias. - ADV: CÁSSIO FERNANDO RICCI (OAB 168898/SP)

De acordo com as disposições dos artigos 4º, §3º, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e 224 do Código de Processo Civil, considera-se como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação.

A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir ao da publicação.



<https://comunicaapi.pje.jus.br/api/v1/comunicacao/QJDEM7aXY8GsP1PcrTVzLXbZoWe2dL/certidao>
Código da certidão: QJDEM7aXY8GsP1PcrTVzLXbZoWe2dL

for

CFR ADVOCACIA

AO DOUTO JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAIEIRAS-SP.

Processo n. 1002287-04.2023.8.26.0198

FOGUINHO EXTINTORES ACESSÓRIOS PARA SEGURANÇA LTDA, já qualificada e abaixo representada nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue.

A Requerente, após análise minuciosa do laudo pericial apresentado, vem, por meio desta, manifestar sua INTEGRAL E IRRESTRITA CONCORDÂNCIA com as conclusões e valores apurados pela perita judicial.

Entende-se que o trabalho pericial foi realizado com a devida diligência e expertise, esclarecendo de forma satisfatória os pontos controvertidos e fornecendo subsídios técnicos robustos para o prosseguimento do feito.

Diante do exposto, requer a Vossa Excelência:

1. A **homologação do laudo pericial de avaliação**, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.
2. O prosseguimento do feito, com a remessa dos autos ao juízo deprecante para a tomada das medidas judiciais cabíveis no tocante ao leilão judicial do bem.

Nestes termos, pede e espera

DEFERIMENTO.

Ribeirão Preto, 13 de fevereiro.

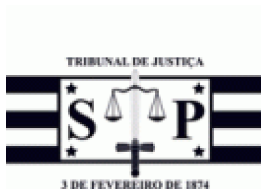
CÁSSIO FERNANDO RICCI

OAB/SP 168.898

ELISA FRIGATO

OAB/SP 333.933



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE CAIEIRAS****FORO DE CAIEIRAS****1ª VARA**

Avenida Dr. Armando Pinto, 360, Centro - CEP 07700-175, Fone: (11) 2189-9203, Caieiras-SP - E-mail: caieiras@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002287-04.2023.8.26.0198**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente: **Foguinho Extintores Acessorios para Seguranca Ltda**
 Requerido: **P.b. Engenharia e Construções Ltda**

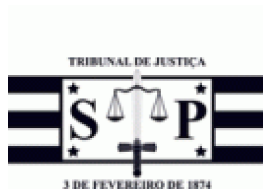
CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Intimação do Perito para apresentar MLE para levantamento de honorários.

Nada Mais. Caieiras, 10 de abril de 2026. Eu, ____, Jussara Del Porto Nicolau, Escrevente Técnico Judiciário.

Observações:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAIEIRAS
FORO DE CAIEIRAS
1ª VARA

Avenida Dr. Armando Pinto, 360, Centro - CEP 07700-175, Fone: (11) 2189-9203, Caieiras-SP - E-mail: caieiras@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

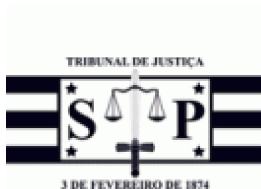
Processo Digital nº: **1002287-04.2023.8.26.0198**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente: **Foguinho Extintores Acessorios para Seguranca Ltda**
 Requerido: **P.b. Engenharia e Construções Ltda**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Expedir mandado de levantamento eletrônico – MLE.

Nada Mais. Caieiras, 14 de abril de 2026. Eu, NICOLAS ALONSO TENORIO WENGRAT, Escrevente Técnico Judiciário.

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

COMARCA de Caieiras

FORO DE CAIEIRAS

1ª VARA

Avenida Dr. Armando Pinto, 360, Centro - CEP 07700-175, Fone: (11) 2189-9203, Caieiras-SP - E-mail: caieiras@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002287-04.2023.8.26.0198**
Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
Requerente: **Foguinho Extintores Acessorios para Seguranca Ltda**
Requerido: **P.b. Engenharia e Construções Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Gabriela de Oliveira Thomaze

Vistos.

Cumprido o ato deprecado, devolva-se a presente ao juízo deprecante com as homenagens de praxe.

Intime-se.

Caieiras, 16 de abril de 2026.

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