

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

DA COMARCA DE AVARÉ - SP

CNM 120568.2.0041349-96

matrícula

41.349

ficha

001

Avaré, 16 de abril

de 1990

UM LOTE DE TERRENO SOB Nº 10 DA QUADRA "IJ" do loteamento denominado TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA VI, situado no município de Paranapanema desta comarca, medindo 15,00m de frente para a rua nº 62; 15,00m no fundo confrontando com o lote nº 19; 30,00m do lado direito confrontando com o lote nº 11; 30,00m do lado esquerdo confrontando com o lote nº 09, perfazendo a área de 450,00m².

CONTRIBUINTE:- 05.218.010.00.

PROPRIETÁRIA:- EMURP - EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO DE PARANAPANEMA, com sede em Paranapanema desta comarca, à Rua Capitão Pinto de Mello nº 485, CGC. nº 50.790.773/0001-97.

REGISTRO ANTERIOR:- Registro nº 01 na matrícula nº 16.788, deste Cartório.

A ESCRIVENTE AUTORIZADA:-

MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA MARTINS

R-01/41.349 - Avaré, 16.04.90. Pela Escritura de 08.12.1.989 (Lº 1.493, fls. 94) do 16º Tabelionato de Notas da Capital deste Estado, EMURP EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO DE PARANAPANEMA supra qualificada e representada por MONTVM - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Capital deste Estado, à Rua dos Gusmões nº 639, inscrita no CGC. sob nº 47.686.555/0001-00 e esta representada por MARLENE DE ALMEIDA TAETS, RG nº 5.384.571 e CPF 642.172.308-00, - V=E=N=D=E=U o imóvel desta matrícula à MARLI DOS SANTOS, RG nº 9.885.789 e CPF nº 046.769.038-39, brasileira, solteira, maior, metalúrgica, residente e domiciliada em São Bernardo do Campo, deste Estado, à Rua Vadia Jaffet Assad, 57, pelo valor de Ncz\$ 0,29. Protocolado e microfilmado sob nº 78.506.

A ESCRIVENTE AUTORIZADA:-

MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA MARTINS

Av-02/41.349 - (REGISTRO ANTERIOR) - Em 31 de janeiro de 2022.

Com fundamento no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73, averbo e retifico que o imóvel tem origem no R-02/6.675 e R-01/15.904 ambos de 21/01/1982; e o loteamento objeto do R-06/16.778 de

(continua no verso)

22/03/1982, deste Ofício.

Escrevente: AmAraujo Antonio Marcos de Araujo Carvalho.

Selo Digital: 1205683J1WI000157915QW22H

Av-03/41.349 - (SUPRIMENTO DE ASSINATURA) - Em 31 de janeiro de 2022.

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 nesta ficha de matrícula.

Escrevente: AmAraujo Antonio Marcos de Araujo Carvalho.

Selo Digital: 1205683J1OT000157916JE22S

Av-04/41.349 - (CADASTRO) - Em 31 de janeiro de 2022.

Por Escritura Pública de Compra e Venda de 24 de janeiro de 2022, do Tabelião de Notas de Paranapanema, Comarca de Paranapanema-SP, livro 122, fls. 148/149, e por certidão municipal nº 73/2022 de 20/01/2022, verifica-se que o imóvel desta matrícula está atualmente cadastrado junto à municipalidade de Paranapanema sob nº 4015-0. Protocolado sob nº 255.539 em 25/01/2022.

Escrevente: AmAraujo Antonio Marcos de Araujo Carvalho.

Selo Digital: 120568331IG000157917FU22J

R-05/41.349 - (VENDA E COMPRA) - Em 31 de janeiro de 2022.

Por Escritura Pública de Compra e Venda na Av-04, a proprietária MARLI DOS SANTOS, aposentada, residente na Rua das Orquídeas, nº 339, apartamento 11, bloco 06, Vila Marchi, São Bernardo do Campo-SP, já qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula a LEONARDO SANTOS BITTENCOURT, CPF nº 325.056.018-95, RG nº 32.133.322-6-SSP/SP, brasileiro, empresário, e sua mulher TAIANA HASSIM BITTENCOURT, CPF nº 375.781.568-88, RG nº 46.365.077-3-SSP/SP, brasileira, massoterapeuta, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes na Alameda Araguaia, nº 650, apto 51, Santa Maria, São Caetano do Sul-SP, pelo valor de R\$ 42.000,00. Base de cálculo: R\$ 42.000,00. Protocolado sob nº 255.539 em 25/01/2022.

Escrevente: AmAraujo Antonio Marcos de Araujo Carvalho.

Selo Digital: 120568321UI000157918TR22L

R-06/41.349 - (VENDA E COMPRA) - Em 24 de junho de 2022.

Por Instrumento Particular datado de 27 de maio de 2022, nos termos da Lei nº 4.380/64, os

(continua na ficha 02)

proprietários LEONARDO SANTOS BITTENCOURT, administrador, e sua mulher TAIANA HASSIM BITTENCOURT, administradora, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula a ALINE CRIVELLAR MOREIRA, CPF nº 355.653.338-30, RG nº 34.040.215-5-SSP/SP, brasileira, proprietária de microempresa, solteira, maior, residente na Rua da Constituinte, nº 50, casa 05, Ipiranga, São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 85.000,00. O valor total da operação é de R\$ 717.024,99, onde a importância é representada por R\$ 143.405,00 referente aos recursos próprios da compradora; e R\$ 573.619,99 referente ao financiamento liberado pelo credor garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada. Base de cálculo: R\$ 85.000,00. Protocolado sob nº 258.210 em 14/06/2022.

Escrevente: AmAcanvalho Antonio Marcos de Araujo Carvalho.

Selo Digital: 120568321DM000176533BI22T

R-07/41.349 - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) - Em 24 de junho de 2022.

Por Instrumento Particular mencionado no R-06, a proprietária ALINE CRIVELLAR MOREIRA, já qualificada, **TRANSFERIU** a propriedade resolúvel do imóvel desta matrícula a título de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, Brasília-DF, com o escopo de garantia da importância de R\$ 573.619,99, que será paga através 370 parcelas mensais e sucessivas, sendo 10 na fase de construção e 360 na fase de amortização, sendo a 1ª (primeira) parcela no vencimento em 21/06/2022, calculadas pelo Sistema de Amortização PRICE, sendo os juros à taxa nominal de 8,6395% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,9900% ao ano; tendo o financiamento origem nos recursos do SBPE com enquadramento no SFH, com as demais cláusulas e condições constantes do título. Se ocorrerem as condições estabelecidas no item "L" do quadro resumo, a taxa de juros será reduzida conforme consta no item "B9.2" do quadro resumo. Protocolado sob nº 258.210 em 14/06/2022.

Escrevente: AmAcanvalho Antonio Marcos de Araujo Carvalho.

Selo Digital: 120568321RV000176535MA22T

Av-08/41.349 - (INDISPONIBILIDADE) - Em 06 de março de 2023.

Com fundamento no item 403 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, faço a presente para constar que conforme Protocolo de

(continua no verso)

Indisponibilidade de Bens nº 202303.0309.02582221-IA-560, emitido em 03 de março de 2023, processo nº 15071656820238260050, pelo TJSP - TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - SP - SÃO PAULO - CAPITAL - DIPO - DEPARTAMENTO DE INQUÉRITOS POLICIAIS E POLÍCIA JUDICIÁRIA DO TJSP - DIPO 3 foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de ALINE CRIVELLAR MOREIRA, CPF 355.653.338-30. Protocolado sob nº 263.071 em 06/03/2023.

Escrevente: Adriana de Fátima Pereira

Selo Digital: 120568331CK000215502MC23C

Av-09/41.349 - (INDISPONIBILIDADE) - Em 06 de fevereiro de 2024.

Com fundamento no item 403 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, faço a presente para constar que conforme Protocolo de Indisponibilidade de Bens nº 202402.0215.03144799-IA-000, emitido em 02 de fevereiro de 2024, processo nº 10015563620235020033, pelo TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO - SÃO PAULO - SP - GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL - GAEPP foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de ALINE CRIVELLAR MOREIRA, CPF 355.653.338-30. Protocolado sob nº 269.551 em 05/02/2024.

Escrevente: Antonio Marcos de Araujo Carvalho

Selo Digital: 120568331KN000262332S1241

Av-10/41.349 - (INDISPONIBILIDADE) - Em 10 de setembro de 2024.

Com fundamento no item 403 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, faço a presente para constar que conforme Protocolo de Indisponibilidade de Bens nº 202409.0612.03563514-IA-020, emitido em 06 de setembro de 2024, processo nº 10018132720235020012, pelo TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO - SÃO PAULO - SECRETARIA DO JUÍZO AUXILIAR EM EXECUÇÃO foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de ALINE CRIVELLAR MOREIRA, CPF 355.653.338-30. Protocolado sob nº 274.208 em 09/09/2024.

Escrevente: Antonio Marcos de Araujo Carvalho

Selo Digital: 1205683E1HV000293633QG246

Av-11/41.349 - (DISTRIBUIÇÃO) - Em 02 de outubro de 2024.

Por Requerimento AC004414250 de 26 de setembro de 2024, instruído com certidão datada de

(continua na ficha 03)

REGISTRO DE IMÓVEIS DE AVARÉ - SP

CNS 12056-8

Código Nacional de Matrícula
120568.2.0041349-96

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
41.349

ficha
03

Avaré, 02 de outubro de 2024

11/09/2024, emitida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga, de São Paulo-SP, verifica-se a distribuição no dia 28/05/2024 e admissão em juízo de uma Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários - Processo nº 1003921-80.2024.8.26.0010, movida por BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ 90.400.888/0001-42, em face de ALINE CRIVELLAR MOREIRA, CPF 355.653.338-30, DIAVANTI SOLUÇÕES LOGÍSTICA LTDA, CNPJ 26.205.804/0001-10, e HENRIQUE TEIXEIRA SASSI, CPF 362.674.008-08, objetivando a cobrança da dívida no valor de R\$ 156.562,04, estando os direitos e obrigações decorrentes do R-06 e R-07 sujeitos à penhora. Protocolado sob nº 274.660 em 30/09/2024.

Escrevente: Marlene Paulini Gonçalves

Selo Digital: 120568331AJ000296922YG244

Av-12/41.349 - (INDISPONIBILIDADE) - Em 11 de outubro de 2024.

Com fundamento no item 403 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, faço a presente para constar que conforme Protocolo de Indisponibilidade de Bens nº 202410.1016.03634898-IA-440, emitido em 10 de outubro de 2024, processo nº 10001653520245020090, pelo TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO - SÃO PAULO - SECRETARIA DA 90ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de ALINE CRIVELLAR MOREIRA, CPF 355.653.338-30. Protocolado sob nº 274.942 em 11/10/2024.

Escrevente: Antonio Marcos de Araujo Carvalho

Selo Digital: 1205683E1GK000298680FK24H

Av-13/41.349 - (INDISPONIBILIDADE) - Em 03 de dezembro de 2024.

Com fundamento no item 403 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, faço a presente para constar que conforme Protocolo de Indisponibilidade de Bens nº 202412.0216.03732742-IA-061, emitido em 02 de dezembro de 2024, processo nº 10019134620235020605, pelo TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO - SÃO PAULO - SP - GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL - GAEPP foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de ALINE CRIVELLAR MOREIRA, CPF 355.653.338-30. Protocolado sob nº 276.010 em 03/12/2024.

(continua no verso)

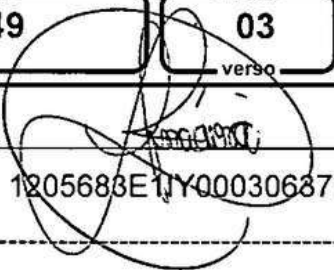
matricula

41.349

ficha

03

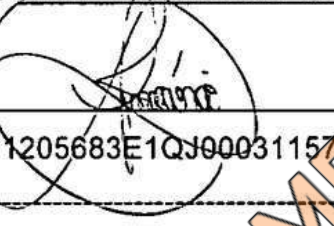
verso

Escrevente:  Ana Flávia Lourenço Negrão Benedetti.

Selo Digital: 1205683E1JY000306871RR24W

Av-14/41.349 - (INDISPONIBILIDADE) - Em 08 de janeiro de 2025.

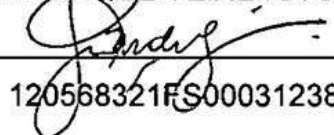
Com fundamento no item 403 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, faço a presente para constar que, conforme Protocolo de Indisponibilidade de Bens nº 202501.0713.03777128-IA-640, emitido em 07 de janeiro de 2025, processo nº 10004514120245020016, pelo TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO - SÃO PAULO - SP - GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL - GAEPP foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de ALINE CRIVELLAR MOREIRA, CPF 355.653.338-30. Protocolado sob nº 276.734 em 08/01/2025.

Escrevente:  Ana Flávia Lourenço Negrão Benedetti.

Selo Digital: 1205683E1QJ000311575EO253

Av-14/41.349 - (PENHORA) - Em 14 de janeiro de 2025.

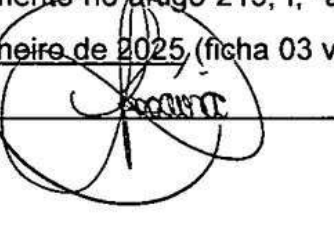
Por certidão de Penhora Online - Execução Civil PH000548368 de 16 de dezembro de 2024, do 2º Ofício Cível de São Paulo - Foro Regional Ipiranga, Comarca de São Paulo-SP, ação movida por TICKET SOLUCOES HDFTI S/A, CNPJ 03.506.307/0001-57, em face de ALINE CRIVELLAR MOREIRA, CPF 355.653.338-30, e, HENRIQUE TEIXEIRA SASSI, CPF 362.674.008-08, foi determinada a presente averbação da **PENHORA** do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida de R\$ 1.024.105,02 (em conjunto com outros imóveis), tendo sido nomeado como fiel depositário HENRIQUE TEIXEIRA SASSI. Protocolado sob nº 276.333 em 17/12/2024.

Escrevente:  Marlene Paolini Gonçalves.

Selo Digital: 120568321FS000312386JL256

Av-16/41.349 - (RETIFICAÇÃO DE REGISTRO) - Em 24 de fevereiro de 2025.

Com fundamento no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73, retifico para constar que o ato praticado em 14 de janeiro de 2025, (ficha 03 verso), fica corretamente renumerado para **Av-15**.

Escrevente:  Ana Flávia Lourenço Negrão.

(continua na ficha 04)

REGISTRO DE IMÓVEIS DE AVARÉ - SP

CNS 12056-8

Código Nacional de Matrícula

120568.2.0041349-96

matrícula

41.349

ficha

04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Avaré, 24 de fevereiro de 2025

Selo Digital: 1205683E1AN000318966GF25X

Av-17/41.349 - (INDISPONIBILIDADE) - Em 24 de fevereiro de 2025.

Com fundamento no item 403 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, faço a presente para constar que conforme Protocolo de Indisponibilidade de Bens nº 202502.2107.03855393-IA-619, emitido em 21/02/2025, processo nº 10012100620235020027, pelo TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - SÃO PAULO - GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL - GAEPP foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de ALINE CRIVELLAR MOREIRA, CPF 355.653.338-30. Protocolado sob nº 277.682 em 24/02/2025.

Escrevente: Ana Flávia Lourenço Negrão.

Selo Digital: 1205683E1XW000318967RR25B

Av-18/41.349 - (INDISPONIBILIDADE) - Em 14 de abril de 2025.

Com fundamento no item 403 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, faço a presente para constar que conforme Protocolo de Indisponibilidade de Bens nº 202504.1011.03949316-IE-757, emitido em 10 de abril de 2025, processo nº 00109554620235030044, pelo COMITÊ GESTOR DO SISTEMA - SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO - 2ª VARA DO TRABALHO DE UBERLÂNDIA foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de ALINE CRIVELLAR MOREIRA, CPF 355.653.338-30. Protocolado sob nº 278.568 em 11/04/2025.

Escrevente: Ana Flávia Lourenço Negrão.

Selo Digital: 1205683E1DM000327827WG25D

Av-19/41.349 - (INDISPONIBILIDADE) - Em 14 de julho de 2025.

Com fundamento no item 403 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, faço a presente para constar que conforme Protocolo de Indisponibilidade de Bens nº 202507.1012.04121617-IA-977, emitido em 10 de julho de 2025, processo nº 10002391120245020019, pelo TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª

(continua no verso)

matrícula

41.349

ficha

04

verso

REGIÃO - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - SÃO PAULO - GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL - GAEPP foi determinada a INDISPONIBILIDADE DE BENS de ALINE CRIVELLAR MOREIRA, CPF 355.653.338-30. Protocolado sob nº 280.334 em 11/07/2025.

Escrevente: Amazualho Antonio Marcos de Araujo Carvalho.

Selo Digital: 1205683E1UL000341012JF25N

Av-20/41.349 - (CONSTRUÇÃO) - Em 17 de julho de 2025.

Por Requerimento de Averbação de Construção datado de 07 de julho de 2025, Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União - Aferição nº 90.024.43548/65-001, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil em 07/07/2025, arquivada neste Ofício na pasta nº 01/2025 sob nº de ordem 198, carta de habite-se nº 002/05/2025 de 14/05/2025 e certidão nº 486/2025 de 11/06/2025, ambos expedidos pela municipalidade de Paranapanema-SP, verifica-se que no imóvel desta matrícula foi EDIFICADO UM PRÉDIO emplacado sob nº 73 da Rua 62, com 169,60 m² de área construída mais uma piscina com 21,00 m², totalizando 190,60 m² de área construída. Protocolado sob nº 280.252 em 08/07/2025.

Escrevente: Amazualho Antonio Marcos de Araujo Carvalho.

Selo Digital: 120568331BL000341882DB253

Av-21/41.349 - (DISTRIBUIÇÃO) - Em 08 de outubro de 2025.

Por Requerimento AC011557502 de 23 de setembro de 2025, instruído com certidão datada de 13/08/2025, emitida pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga, verifica-se a distribuição no dia 26/03/2024 e admissão em juízo de uma Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários - Processo nº 1002090-94.2024.8.26.0010, movida por BANCO ORIGINAL S/A, CNPJ 92.894.922/0001-08, em face de VALIANTI SOLUÇÕES E SERVIÇOS EM MÃO DE OBRA LTDA, CNPJ 40.166.674/0001-85, e ALINE CRIVELLAR MOREIRA, CPF 355.653.338-30, objetivando a cobrança da dívida no valor de R\$ 40.532,92, estando o presente imóvel sujeito à penhora. Protocolado sob nº 281.665 em 11/09/2025.

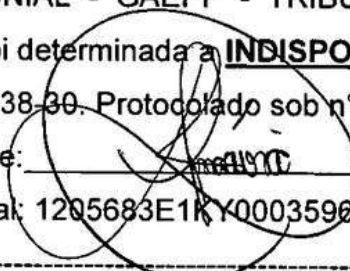
Escrevente: Gislene Zanlucky Gislene Zanlucky.

Selo Digital: 120568331AF000357170NI25X

(continua na ficha 05)

Av-22/41.349 - (INDISPONIBILIDADE) - Em 22 de outubro de 2025.

Com fundamento no item 403 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, faço a presente para constar que conforme Protocolo de Indisponibilidade de Bens nº 202510.2015.04330293-IA-948, emitido em 20 de outubro de 2025, processo nº 10014764620235020074, pelo GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL - GAEPP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO DE SÃO PAULO foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de ALINE CRIVELLAR MOREIRA, CPF 355.653.338-30. Protocolado sob nº 282.752 em 21/10/2025.

Escrevente:  Ana Flávia Lourenço Negrão.

Selo Digital: 1205683E1KX000359694KA255

Av-23/41.349 - (INDISPONIBILIDADE) - Em 17 de março de 2026.

Com fundamento no item 403 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, faço a presente para constar que conforme Protocolo de Indisponibilidade de Bens nº 202603.1311.04562320-IA-850, emitido em 13 de março de 2026, processo nº 10001910720245020034, pelo GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL - GAEPP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO DE SÃO PAULO foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de ALINE CRIVELLAR MOREIRA, CPF 355.653.338-30. Protocolado sob nº 286.228 em 16/03/2026.

Escrevente:  Ana Flávia Lourenço Negrão.

Selo Digital: 1205683E1UN000386441SP263

Av-24/41.349 - (INDISPONIBILIDADE) - Em 04 de maio de 2026.

Com fundamento no item 403 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, faço a presente para constar que conforme Protocolo de Indisponibilidade de Bens nº 202605.0114.04658933-IA-334, emitido em 01 de maio de 2026, processo nº 10003360420245020086, pelo GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL - GAEPP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO - SÃO PAULO foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de ALINE CRIVELLAR MOREIRA, CPF

(continua no verso)

matrícula

41.349

ficha

05

verso

355.653.338-30. Protocolado sob nº 287.340 em 04/05/2026.

Escrevente: Ana Flávia Lourenço Negrão

Selo Digital: 1205683E1TB000393836EW261

Av-25/41.349 - (INDISPONIBILIDADE) - Em 08 de maio de 2026.

Com fundamento no item 403 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, faço a presente para constar que conforme Protocolo de Indisponibilidade de Bens nº 202605.0615.04667570-IA-288, emitido em 08 de maio de 2026, processo nº 01004784720235010522, pela 2ª VARA DO TRABALHO DE RESENDE - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO, foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de ALINE CRIVELLAR MOREIRA, CPF 355.653.338-30. Protocolado sob nº 287.439 em 07/05/2026.

Escrevente: Antonio Marcos de Araujo Carvalho

Selo Digital: 1205683E1IN000394734DN26Z

Av-26/41.349 - (INDISPONIBILIDADE) - Em 11 de maio de 2026.

Com fundamento no item 403 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, faço a presente para constar que conforme Protocolo de Indisponibilidade de Bens nº 202605.0712.04669844-IA-365, emitido em 07 de maio de 2026, processo nº 10012780920235020074, pelo GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL - GAEP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO - SÃO PAULO, foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de ALINE CRIVELLAR MOREIRA, CPF 355.653.338-30. Protocolado sob nº 287.470 em 08/05/2026.

Escrevente: Antonio Marcos de Araujo Carvalho

Selo Digital: 1205683E1KA000395096TJ263

Av-27/41.349 - (INDISPONIBILIDADE) - Em 21 de maio de 2026.

Com fundamento no item 403 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, faço a presente para constar que conforme Protocolo de Indisponibilidade de Bens nº 202605.2016.04697349-IA-191, emitido em 20 de maio de 2026, processo nº 10003360420245020086, pelo GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA

(continua na ficha 06)

REGISTRO DE IMÓVEIS DE AVARÉ - SP

CNS 12056-8

Código Nacional de Matrícula

120568.2.0041349-96

matrícula

41.349

ficha

06

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Avaré, 21 de maio de 2026

PATRIMONIAL - GAEPP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO - SÃO PAULO
foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de ALINE CRIVELLAR MOREIRA, CPF
355.653.338-30. Protocolado sob nº 287.779 em 21/05/2026.

Escrevente: Tuany Pereira Rodrigues.

Selo Digital: 1205683E1WG000396912BA267

Av-28/41.349 - (INDISPONIBILIDADE) - Em 01 de julho de 2026.

Com fundamento no item 403 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da
Justiça do Estado de São Paulo, faço a presente para constar que conforme Protocolo de
Indisponibilidade de Bens nº 202606.3008.04779349-IA-156, emitido em 30 de junho de 2026,
processo nº 10004910320235020422, pelo GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA
PATRIMONIAL - GAEPP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO - SÃO PAULO,
foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de ALINE CRIVELLAR MOREIRA, CPF
355.653.338-30. Protocolado sob nº 288.688 em 30/06/2026.

Escrevente: Antonio Marcos de Araujo Carvalho.

Selo Digital: 1205683E1MW000404014JJ26H

Av-29/41.349 - (INDISPONIBILIDADE) - Em 27 de julho de 2026.

Com fundamento no item 403 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da
Justiça do Estado de São Paulo, faço a presente para constar que conforme Protocolo de
Indisponibilidade de Bens nº 202607.2410.04830184-IA-472, emitido em 24 de julho de 2026,
processo nº 10003637420245020057, pelo GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA
PATRIMONIAL - GAEPP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO - SÃO PAULO
foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de ALINE CRIVELLAR MOREIRA, CPF
355.653.338-30. Protocolado sob nº 289.261 em 27/07/2026.

Escrevente: Tuany Pereira Rodrigues.

Selo Digital: 1205683E1HH000408001YS26D

Documento gerado eletronicamente pelo
Registro de Imóveis de Avaré - SP
www.digital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um lugar

ri digital



Características Gerais – Imóvel 2

IMÓVEL 2

Objeto:	Casa residencial
Endereço do Imóvel:	Lote de terreno sob nº 10 da Quadra “IJ”, Setor “late”, Loteamento “Terras de Santa Cristina – Gleba VI” (Riviera de Santa Cristina XIII), Paranapanema/SP.
Objetivo:	Determinar o valor de mercado do imóvel.
Matrícula:	nº 41.349 registrada no 1º CRI de Avaré/SP.
Área:	Terreno: 450,00 m². Construída: 169,60 m²

Valor de Mercado para Venda:	R\$ 900.000,00 (Novecentos mil reais) – julho/2025
-------------------------------------	---

Sumário

1.	INTRODUÇÃO	5
1.1	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	5
1.2	Histórico	5
1.3	Perito Judicial	5
1.4	Vistoria	6
2.	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	6
2.1	Localização	6
2.2	Ocupação Circunvizinha	7
2.3	Melhoramentos Urbanos	7
2.4	Transportes	8
3.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	8
3.1	Condomínio Rio de Janeiro 4	8
3.2	Apartamento E-13 – 3º andar – Bloco: 14	8
3.3	Documentações	10
4.	PLANEJAMENTO URBANO - ZONEAMENTO	10
5.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	12
6.	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	20
6.1	Localização	20
6.2	Ocupação Circunvizinha	21
6.3	Melhoramentos Urbanos	21
6.4	Transportes	22
7.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	22
7.1	Condomínio Riviera de Santa Cristina XIII	22
7.2	Lote	23
7.2	Casa Residencial	24
7.3	Documentações	25
8.	PLANEJAMENTO URBANO - ZONEAMENTO	27
9.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	28
10.	METODOLOGIA	35
10.1	Metodologia Utilizada	37
10.2	Grau de Fundamentação e Precisão	37
11.	Avaliação dos Imóveis	38
11.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	38
12.	CONCLUSÃO	40
13.	ENCERRAMENTO	41

1. INTRODUÇÃO

1.1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do valor de mercado dos seguintes imóveis:

- A) Imóvel “1” situado à Alameda das Papoulas, 85, apto. E-13 – 3º andar – Bloco: 14 – Condomínio Rio de Janeiro, Bairro Parque Cecap, Guarulhos/SP, devidamente descrito na matrícula nº 14.988 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos – SP;
- B) Imóvel “2” situado à Lote de terreno sob nº 10 da Quadra “IJ”, Setor “late”, Loteamento “Terras de Santa Cristina – Gleba VI” (Riviera de Santa Cristina XIII), Paranapanema/SP, devidamente descrito na matrícula nº 41.349 junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Avaré – SP.

1.2 Histórico

- O Requerente não ofertou quesitos e não indicou assistente técnico.
- O Requerido não ofertou quesitos e não indicou assistente técnico.

1.3 Perito Judicial

A signatária foi honrada com a indicação (fls. 821 dos autos), nomeada a proceder à avaliação dos imóveis objetos da lide.

Saneado os autos, é dado prosseguimento aos feitos, procurando justificar as conclusões. São fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão dos números adotados.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

1.4 Vistoria

As vistorias foram realizadas nos dias 06 e 10 de junho de 2.025, conforme Certidão de Remessa de Relação de fls. 874 dos autos que trata da publicação eletrônica, determinando a realização da vistoria judicial.

IMÓVEL 1 – APARTAMENTO – GUARULHOS/SP

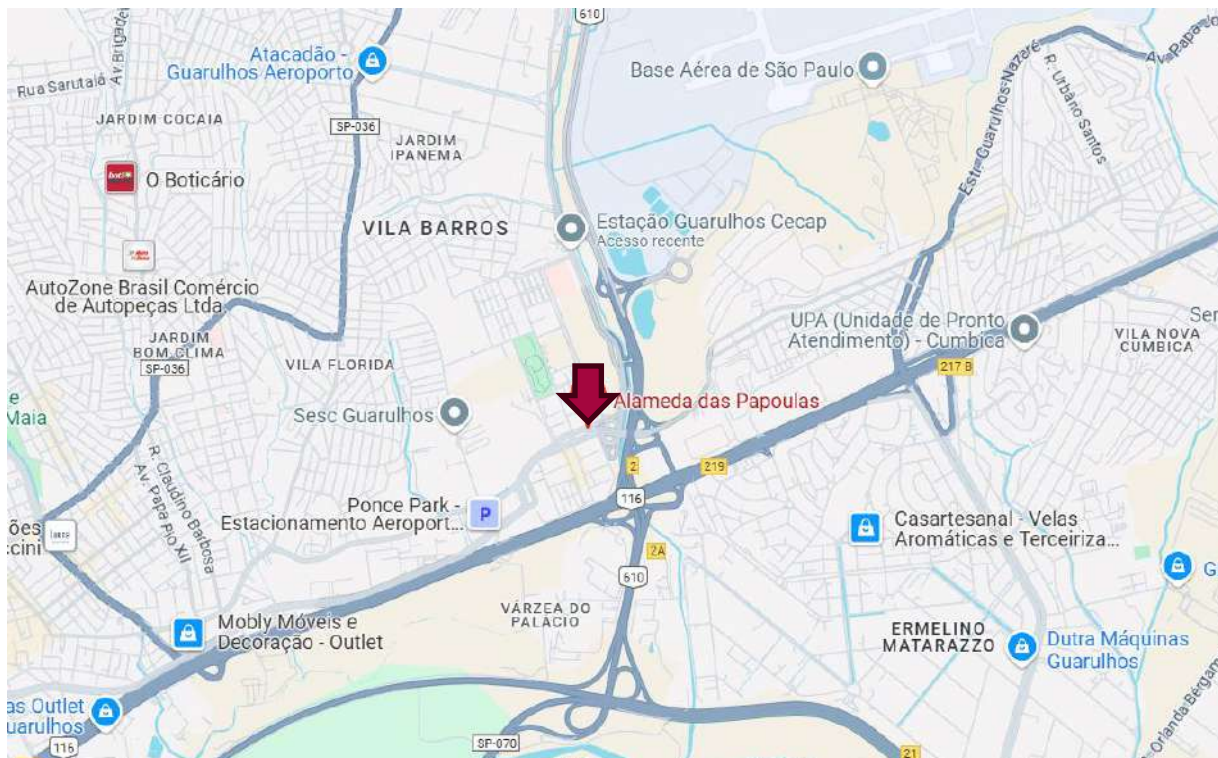
2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

2.1 Localização

O imóvel está localizado à Alameda das Papoulas, 85 (sendo a entrada do condomínio pela Avenida Odair Santanelli, 100), apto. E-13 – 3º andar – Bloco: 14 – Condomínio Rio de Janeiro, no bairro Parque Cecap, município de Guarulhos, estado de São Paulo e situa-se na região norte do município, na quadra delimitada pelos logradouros Alameda das Papoulas, Avenida Odair Santanelli, Rua Benedito Barbosa e Avenida Ministro Evandro Lins e Silva.

Como pontos de referência, os imóveis distam aproximadamente:

- 500 m do Parque Vilanova Artigas;
- 1,5 km do acesso para a Rodovia Hélio Smidt;
- 1,5 km do acesso para a Rodovia Presidente Dutra;
- 1,5 km do campus da Fatec Guarulhos - Faculdade de Tecnologia de Guarulhos;
- 1,5 km da Estação de trem “Guarulhos Cecap”;
- 4,0 km do Aeroporto Internacional de São Paulo/Guarulhos;
- 5,0 km do centro de Guarulhos;
- 8,0 km do Shopping Guarulhos;
- 9,0 km da divisa com o município de São Paulo.



Planta de Localização

2.2 Ocupação Circunvizinha

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista contando, principalmente, com condomínios residenciais classificados como blocos de apartamentos com até 04 andares, de baixo padrão construtivo com idade aparente entre 30 e 50 anos, além de imóveis industriais de médio e grande porte, devido à proximidade com a Rodovia Presidente Dutra e o Aeroporto Internacional de São Paulo/Guarulhos.

Podemos destacar que nas principais vias da região, como a Avenida Monteiro Lobato, próximo ao avaliando, existe uma quantidade moderada de estabelecimentos comerciais e de serviços de médio e pequeno porte para atender a demanda local.

2.3 Melhoramentos Urbanos

A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes no município, tais como rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias

de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

2.4 Transportes

O imóvel conta com uma boa localização, próximo as rodovias Hélio Smidt e Presidente Dutra, consideradas importante vias de ligação, conectando a Rodovia Ayrton Senna ao Aeroporto Internacional de Guarulhos, além do município de São Paulo.

Em termos de transporte urbano, a localidade do imóvel em estudo, é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com diversos pontos da cidade e com os municípios vizinhos. A região é servida, também, pelo sistema ferroviário, como a Estação Guarulhos Cecap, pertencente a Linha 13–Jade da CPTM, além da proximidade com Terminal Metropolitano Cecap - Parque Cecap.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1 Condomínio Rio de Janeiro 4

O imóvel em questão localiza-se no Condomínio Rio de Janeiro, contando com 08 blocos de apartamentos, de 04 andares (pavimento térreo + 03 pavimentos superiores), com 12 apartamentos/andar.

O condomínio conta com estacionamento no pavimento térreo, áreas de jardim, playground e portaria 24 horas. Os blocos de apartamentos não contam com elevadores.

3.2 Apartamento E-13 – 3º andar – Bloco: 14

Trata-se de um apartamento que se enquadra no padrão Simples sem Elevador, com idade aparente de 40 anos e estado de conservação adotado como: “Regular” item “c” do estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019 – IBAPE/SP.

O apartamento em questão conta com sala, cozinha (integrada com a sala), área de serviço, 02 dormitórios e banheiro social. Segundo a certidão de matrícula do imóvel, a unidade autônoma conta com área privativa de 63,75 m², área comum de 18,79 m²,

totalizando uma área construída de 82,54 m², correspondendo-lhe uma fração ideal, equivalente a 0,0020899 do terreno, e nas coisas de propriedade e uso comum, e mais o direito de uso exclusivo de uma vaga de garagem, vinculada ao apartamento.

DESCRIÇÃO DOS ACABAMENTOS DO AVALIANDO			
	PAREDES	PISO	TETO
SALA	Massa pintada	Cerâmico	Laje pintada
COZINHA	Massa pintada	Cerâmico	Laje pintada
ÁREA DE SERVIÇO	Massa pintada	Cerâmico	Laje pintada
DORMITÓRIOS	Massa pintada	Laminado	Laje pintada
BANHEIRO SOCIAL	Massa pintada e Azulejo	Laminado	Laje pintada



Planta de Situação do Condomínio Rio de Janeiro

3.3 Documentações

Conforme cópia da certidão de matrícula do imóvel, constam as informações a seguir:

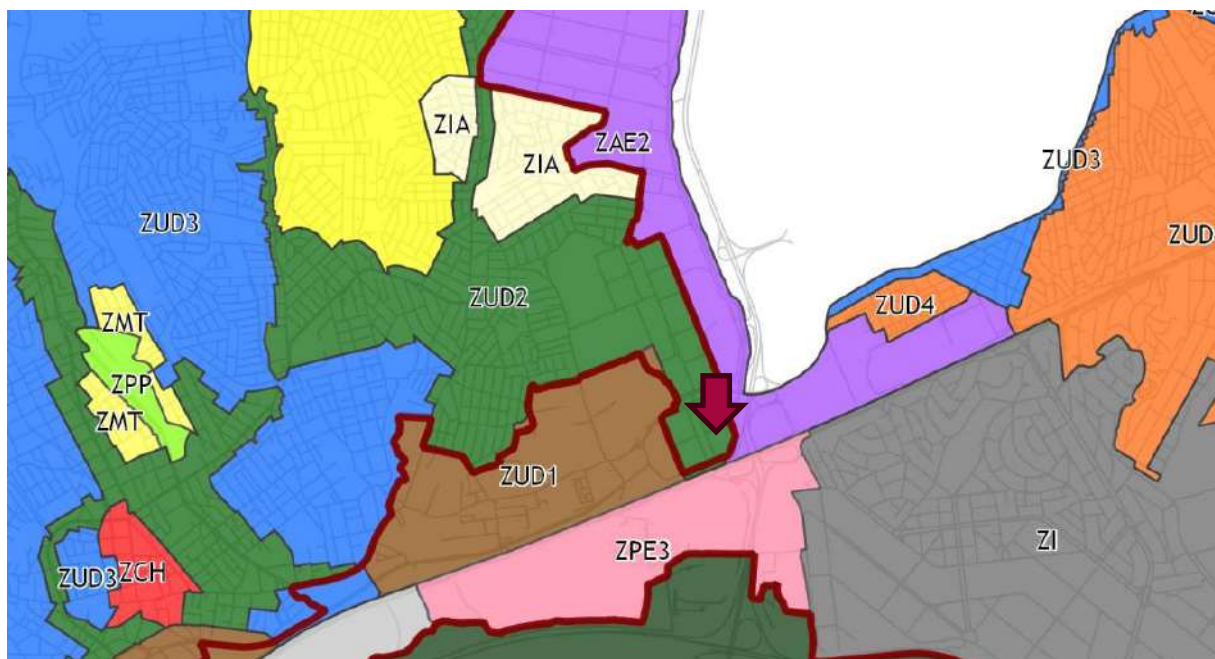
Cartório:	1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP
Nº da Matrícula:	14.988
Data da Emissão:	06/09/2.024
Área Privativa:	63,75 m²
Área Construída:	82,54 m²

Não consta nos autos, a cópia do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do imóvel.

4. PLANEJAMENTO URBANO - ZONEAMENTO

De acordo com consultas aos órgãos públicos competentes e à legislação em vigor. Destaca-se a Lei Municipal nº 7.730 de 04 de Junho de 2019, que institui o Plano Diretor do Município de Guarulhos e a Lei Municipal nº 7.888 de 15 de Dezembro de 2021, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Guarulhos e dá outras providências.

Macrozona:	Macrozona Urbana Consolidada
Zona:	Zona de Uso Diversificado 2 (ZUD 2)
Coeficiente de Aproveitamento:	2,5 (básico) / 4,0 (máximo)
Taxa de Ocupação:	70%
Gabarito:	NA



FONTE: PREFEITURA DE GUARULHOS

5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Segue relatório técnico fotográfico com a caracterização do imóvel objeto com a descrição resumida.



VISTA DO LOGRADOURO – AVENIDA ODAIR SANTANELLI



VISTA DO LOGRADOURO – AVENIDA ODAIR SANTANELLI



VISTA GERAL DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO



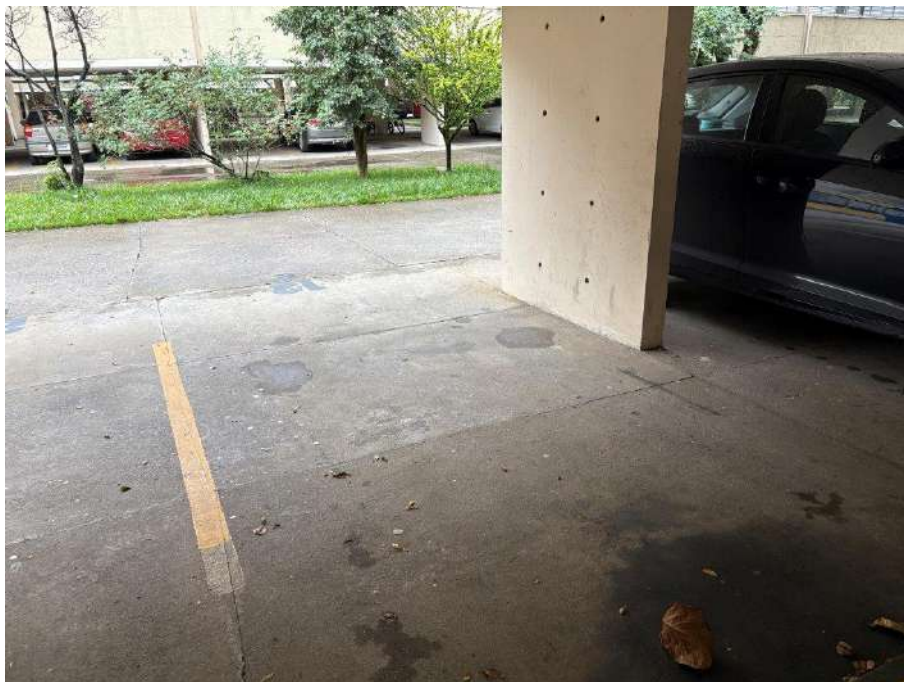
VISTA GERAL DOS BLOCOS DE APARTAMENTOS



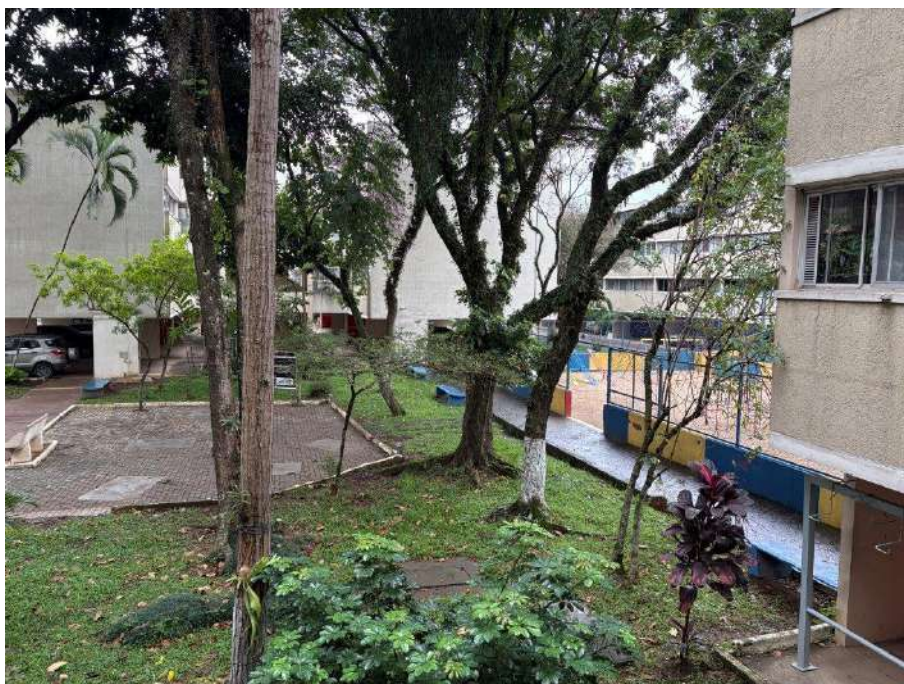
VISTA GERAL DO BLOCO DE APARTAMENTOS Nº 14



VISTA GERAL DO PLAYGROUND



VISTA GERAL DA VAGA DE GARAGEM VINCULADA AO APARTAMENTO



VISTA GERAL DA ÁREA DE JARDIM



VISTA GERAL DO HALL DE CIRCULAÇÃO DOS APARTAMENTOS



VISTA GERAL DA PORTA DE ACESSO DO APARTAMENTO AVALIANDO



VISTA GERAL DA SALA



VISTA GERAL DA COZINHA



VISTA GERAL DA ÁREA DE SERVIÇO



VISTA GERAL DO DORMITÓRIO 1



VISTA GERAL DO DORMITÓRIO 2



VISTA GERAL DO BANHEIRO SOCIAL

IMÓVEL 2 – CASA RESIDENCIAL – PARANAPANEMA, SP

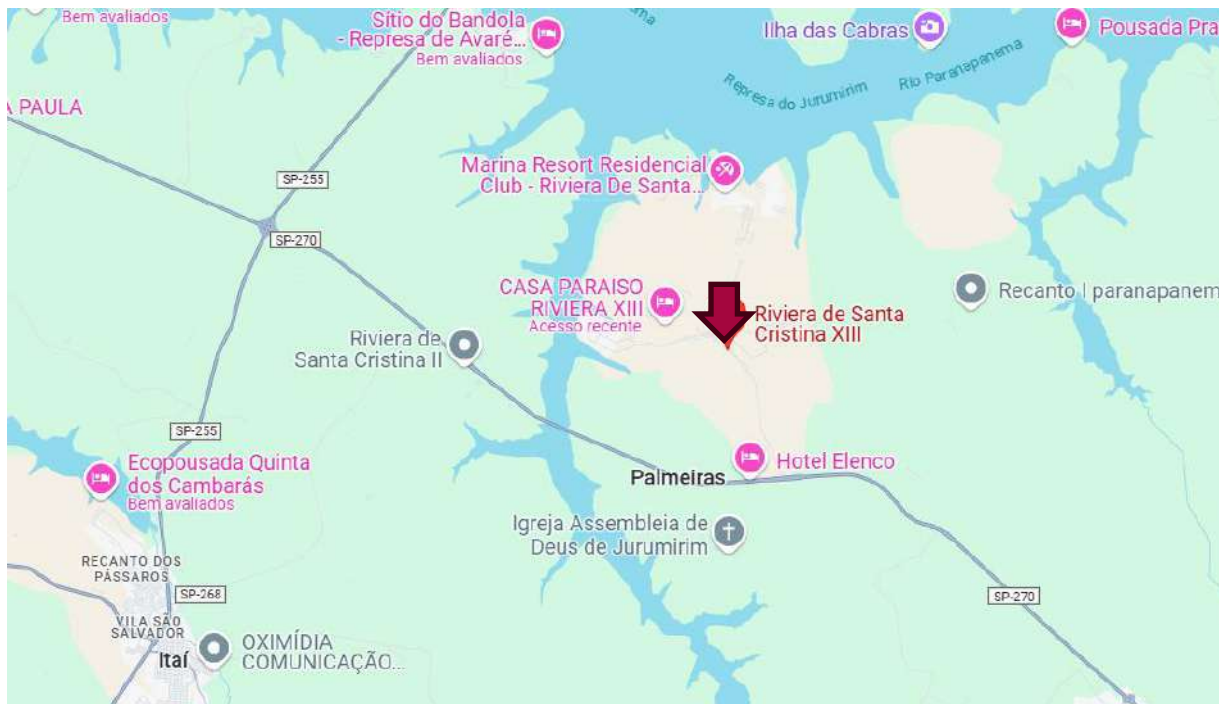
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 Localização

O imóvel está localizado à Lote de terreno sob nº 10 da Quadra “IJ”, Setor “late”, Loteamento “Terras de Santa Cristina – Gleba VI” (Riviera de Santa Cristina XIII), município de Paranapanema, estado de São Paulo. O condomínio situa-se no Km 266 da Rodovia Raposo Tavares, na Estância Turística de Paranapanema.

Como pontos de referência, os imóveis distam aproximadamente:

- 18,0 km do distrito Campos de Holambra;
- 20,0 km da Rodovia SP-255 (ligação com o município de Avaré);
- 40,0 km do centro de Paranapanema;
- 50,0 km do município de Avaré;
- 180,0 km do município de Sorocaba;
- 275,0 km do município de São Paulo.



Planta de Localização

6.2 Ocupação Circunvizinha

O imóvel em estudo encontra-se em região em desenvolvimento, predominantemente residencial contando com condomínios fechados de lotes residenciais classificados médio e alto padrão construtivo, além de diversas áreas verdes espalhadas nas proximidades dos condomínios.

Podemos destacar que a região mais próxima com uma quantidade moderada de estabelecimentos comerciais e de serviços de médio e pequeno porte para atender a demanda local é o distrito Campos de Holambra, distante a aproximadamente 20 km do condomínio fechado em estudo.

6.3 Melhoramentos Urbanos

A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes no município, tais como rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas com e sem pavimentação, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

6.4 Transportes

O imóvel conta com uma boa localização, localizado as margens da Rodovia Raposo Tavares, na Estância Turística de Paranapanema.

Entretanto, não existe transporte urbano, como linhas regulares de ônibus, que ligam a região aos demais pontos da cidade e aos municípios vizinhos.

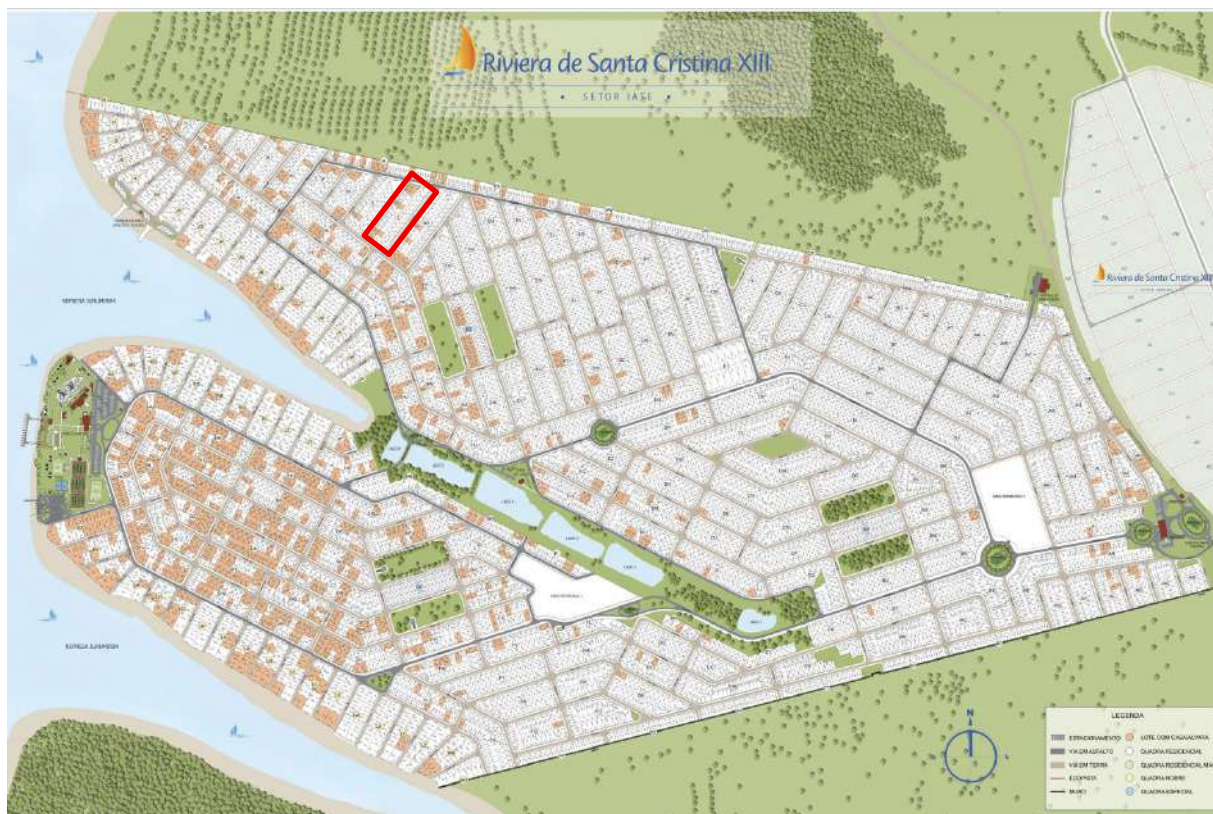
7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Condomínio Riviera de Santa Cristina XIII

O imóvel em questão localiza-se no Condomínio Riviera de Santa Cristina XIII, às margens da Represa de Jurumirim, contando com aproximadamente 7.000 lotes a partir de 450,00 m².

O condomínio conta com o "Setor late" e o "Setor Marina", consideradas duas áreas distintas com foco em atividades náuticas. O Setor Marina oferece infraestrutura para guarda de embarcações e píer para embarque/desembarque, enquanto o late Clube XIII é um clube com instalações mais amplas, incluindo quadras esportivas, piscinas e restaurante.

O condomínio oferece ainda infraestrutura com heliponto e sistema de transporte coletivo interno, além de lagos, áreas verdes preservadas e dois clubes de alto padrão.



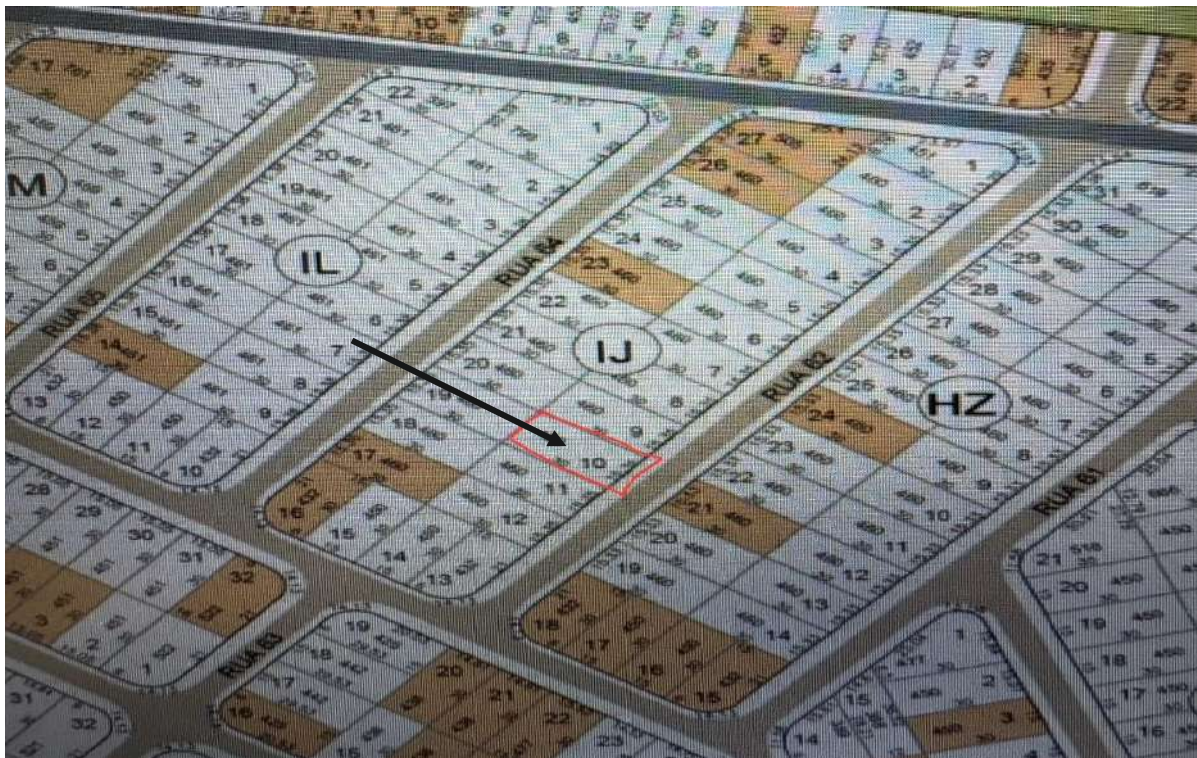
Planta de Situação do Setor “Iate”, com indicação da Quadra “IJ” em vermelho

7.2 Lote

Trata-se de um lote residencial, onde existe implantado uma edificação residencial, classificada como casa unifamiliar térrea.

Segundo a certidão de matrícula do imóvel, o lote sob nº 10 da Quadra “IJ” mede 15,00 m de frente para a Rua 62; 15,00 m no fundo confrontando com o lote nº 19; 30,00 m do lado direito confrontando com o lote nº 11; 30,00 m do lado esquerdo confrontando com o lote nº 09, perfazendo a área de 450,00 m².

A Rua 62, logradouro de situação do imóvel, não conta com pavimentação.



Planta de Situação do Lote Avaliando

7.2 Casa Residencial

Trata-se de uma casa residencial térrea que se enquadra no padrão Médio, com idade aparente de 05 anos e estado de conservação adotado como: “Novo” item “a” do estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019 – IBAPE/SP.

A edificação possui estrutura convencional e com fechamento em alvenaria e conta aos fundos do terreno com uma área de piscina, além de uma vaga de garagem coberta na parte frontal da casa.

A edificação não se encontra averbada na certidão de matrícula do imóvel. Deste modo, conforme Certidão de Valor Venal do imóvel de 2.025 obtida junto a prefeitura local, consta que a área construída da edificação é de 169,60 m².

Cabe destacar ainda, que na data da vistoria técnica não havia ninguém no local. Assim, procedeu-se apenas a vistoria externa no imóvel e em algumas áreas comuns do condomínio em questão.



Planta de Situação

7.3 Documentações

Conforme cópia da certidão de matrícula do imóvel, constam as informações a seguir:

Cartório:	Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Avaré/SP
Nº da Matrícula:	41.349
Data da Emissão:	06/09/2.024
Área de Terreno:	450,00 m²
Área Construída:	Não averbada

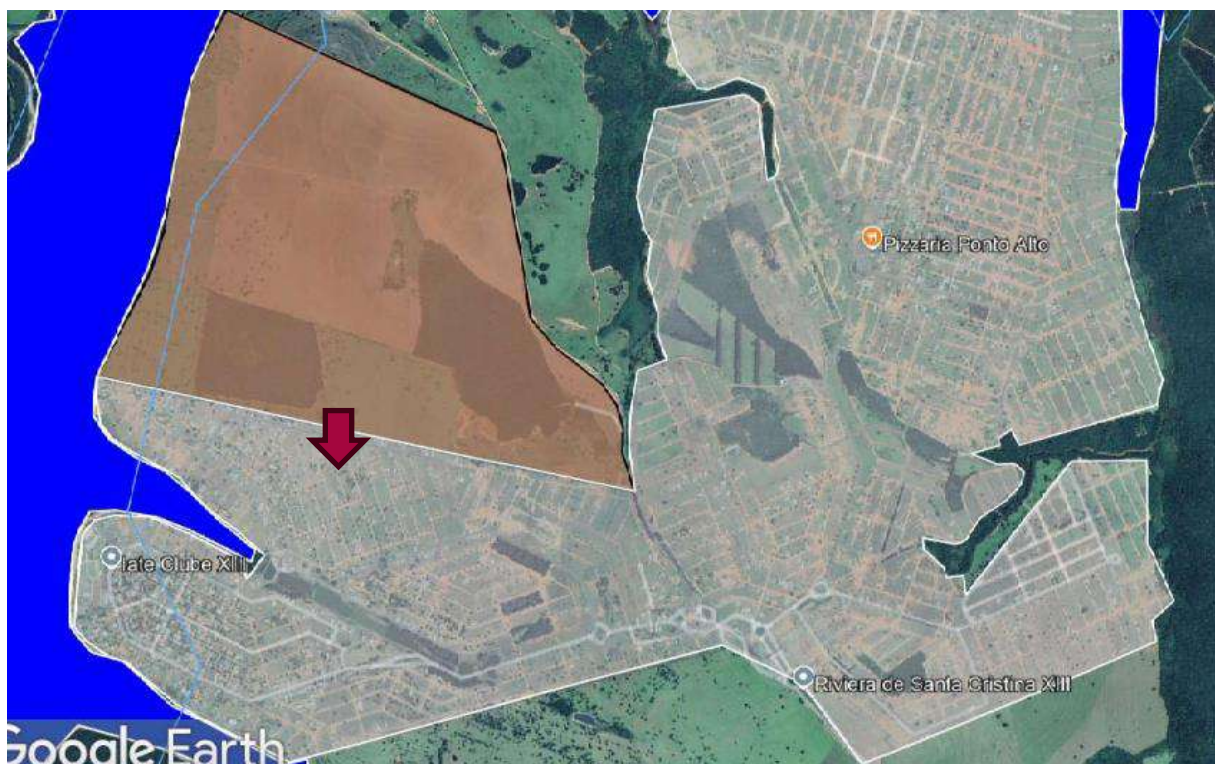
Foi obtido junto a prefeitura local a Certidão de Valor Venal do Imóvel de 2.025, que constam as informações a seguir:

Cadastro do Imóvel:	4015-0
Proprietário:	ALINE CRIVELLAR MOREIRA
Endereço:	RUA 62 / SANTA CRISTINA - GLEBA VI / 00IJ / 0010
Valor Venal Territorial:	R\$ 17.853,21
Valor Venal Predial:	R\$ 112.297,03
Área de Terreno:	450,00 m²
Área Construída:	169,60 m²

8. PLANEJAMENTO URBANO - ZONEAMENTO

De acordo com consultas aos órgãos públicos competentes e à legislação em vigor. Destaca-se a Lei Complementar nº 628 de 17 de Dezembro de 2024, que institui o Plano Diretor Municipal (PDM) de Paranapanema e dá outras providências e a Lei Municipal nº 7.888 de 15 de Dezembro de 2021, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Guarulhos e dá outras providências.

Zona:	Residencial
Recuos:	Recuos mínimos para edifícios até dois pavimentos de 3,00 de frente, de 1,5 metros lateral somente onde existir abertura (janela ou porta), e 1,00 metro de vão livre onde não existir abertura a partir do alinhamento.
Taxa de Ocupação:	70%



FONTE: PREFEITURA DE PARANAPANEMA

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Segue relatório técnico fotográfico com a caracterização do imóvel objeto com a descrição resumida.



VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO



VISTA DA VIA INTERNA DO CONDOMÍNIO



VISTA DO LOGRADOURO DO IMÓVEL – RUA 62



VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



VISTA GERAL DO IMÓVEL



VISTA GERAL DA VAGA DE GARAGEM COBERTA DO IMÓVEL



VISTA GERAL DA LATERAL DO IMÓVEL



VISTA GERAL DA LATERAL DO IMÓVEL



VISTA GERAL DA OUTRA LATERAL DO IMÓVEL



VISTA GERAL DA FRENTE DO IMÓVEL



VISTA GERAL DOS FUNDOS DO IMÓVEL



VISTA GERAL DOS FUNDOS DO IMÓVEL



VISTA GERAL DA FACHADA DOS FUNDOS DA EDIFICAÇÃO



VISTA GERAL DA FACHADA DOS FUNDOS DA EDIFICAÇÃO

10. METODOLOGIA

Para a determinação do justo e real valor dos imóveis avaliandos, serão utilizados os métodos vigentes adotados pelas normas técnicas avaliatórias, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e a NBR 14.653.

De acordo com a NBR 14653-1, a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

A seguir, consta um sumário das metodologias usuais conforme as referidas normas:

Métodos para identificar o Valor de um Bem

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1). Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor”.

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1)

Método Evolutivo

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização. O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimativa de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Métodos para identificar o Custo de um Bem

Método Comparativo Direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

10.1 Metodologia Utilizada

Dentre os métodos de avaliação determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, será adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** para os imóveis objeto.

O valor do imóvel será obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que identifica o valor de mercado do bem através da comparação direta com imóveis semelhantes colocados em oferta para venda, ou transacionados recentemente, guardando-se as diferenças existentes entre eles, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

“O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é o mais utilizado e recomendado por permitir a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, onde são pesquisados imóveis assemelhados, com características intrínsecas e extrínsecas e os atributos que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, sendo estes ponderados por Inferência Estatística.” (Dantas;2004).

10.2 Grau de Fundamentação e Precisão

De acordo com os procedimentos empregados na execução do presente trabalho e nos resultados obtidos, identificamos nos quadros a seguir o enquadramento alcançado quanto à fundamentação e à precisão, conforme estabelecido na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 e na NBR 14653.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados

4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
Enquadramento alcançado: Grau II				

Tabela 5 - Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
Enquadramento alcançado: Grau III				

11. Avaliação dos Imóveis

11.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para a avaliação dos imóveis objetos foram realizadas as pesquisas de mercado que buscou obter o maior número de elementos possíveis com similaridade com os avaliandos. Nas amostras foram efetivamente utilizados todos os elementos nas homogeneizações para formação do valor unitário dos imóveis, conforme Planilhas de Cálculos em anexo.

Os elementos pesquisados foram tratados com os fatores de homogeneização, obedecendo o intervalo de homogeneização admissível nas normas de avaliação vigentes. Os fatores de homogeneização utilizados foram os seguintes:

Os fatores de homogeneização são descritos a seguir:

- Fator de Oferta: com um desconto em torno de 10% a 20% nos preços pedidos, refletindo a elasticidade do mercado em questão, com base na demanda da região;
- Fator Localização: equilibrou as diferenças percebidas de preço em relação ao local em que se encontrava o comparativo, sendo alguns mais nobres do que outras;

- Fator Especificação: considera as características construtivas do imóvel, a fim de equilibrar o preço pedido;
- Fator Andar: equilibra a diferença de preço entre os apartamentos localizados em andares altos e com vista privilegiada;
- Fator Vagas de Garagem: equilibra a diferença da quantidade de vagas de garagem vinculadas a cada apartamento.

A análise das evidências de mercado levantadas levou à homogeneização dos valores e posterior cálculo da média saneada (valores com variação de até 30% do centro da média geral).

11.1.1 IMÓVEL 1 – APARTAMENTO – GUARULHOS/SP

Conforme apresentado no presente Laudo de Avaliação, as fundamentações dos elementos comparativos e suas condições mencionadas, foi atribuído ao apartamento em questão, o seguinte valor de mercado:

Área Total: 63,75 m²

Valor Unitário Médio: R\$ 5.155,00

Valor de Mercado: R\$ 328.600,00 – julho/2025

Arredondando-se, tem-se:

VM = R\$ 330.000,00 – Trezentos e trinta mil reais - julho/2025

11.2.1 IMÓVEL 2 – CASA RESIDENCIAL – PARANAPANEMA/SP

Conforme apresentado no presente Laudo de Avaliação, as fundamentações dos elementos comparativos e suas condições mencionadas, foi atribuído ao apartamento em questão, o seguinte valor de mercado:

Área Construída: 169,60 m²

Valor Unitário Médio: R\$ 5.305,00

Valor de Mercado: R\$ 899.700,00 – julho/2025

Arredondando-se, tem-se:

VM = R\$ 900.000,00 – Novecentos mil reais - julho/2025

12. CONCLUSÃO

De acordo com as bases determinadas, na data de 15 de julho de 2025, o valor de mercado dos imóveis em questão é de:

IMÓVEL 1 – APARTAMENTO – GUARULHOS/SP:

R\$ 330.000,00 (Trezentos e trinta mil reais) – julho/2025.

IMÓVEL 2 – CASA RESIDENCIAL – PARANAPANEMA/SP:

R\$ 900.000,00 (Novecentos mil reais) – julho/2025.

13. ENCERRAMENTO

A signatária coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente Laudo de Avaliação compõe-se de 41 (quarenta e uma) folhas, digitadas de um só lado, contando com esta, além dos anexos, sendo esta última datada e assinada.

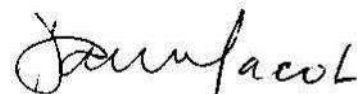
Anexo I – Planilhas de Cálculos

Anexo II – Mapa de Localização dos Elementos Comparativos

Anexo III – Fotos do Avaliando

Anexo IV – Certidão de Valor Venal do Imóvel de 2.025 (Imóvel de Paranapanema/SP)

São Paulo, 15 de julho de 2025.



Eng^a Daniela Merhej Jacob
Perita Judicial
Engenheira Civil
CREA/SP nº 5061409781