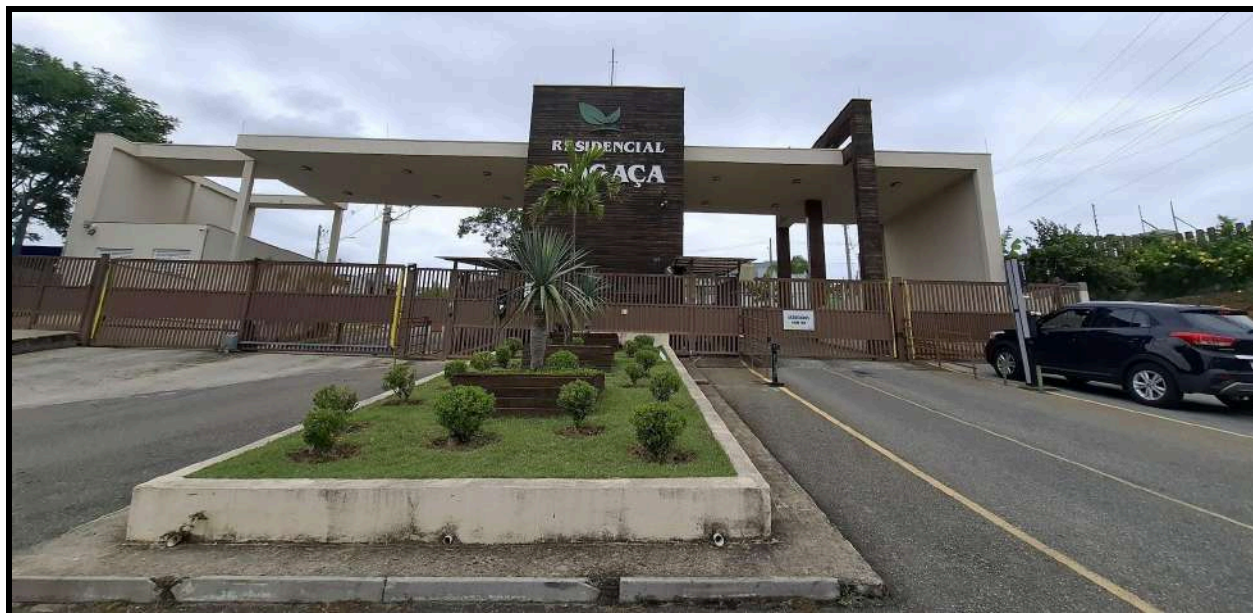


1018707-27.2016.8.26.0361

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Bem avaliando:

Matrícula 67.616 do 1° CRI de Jacareí/SP

Terreno - Lote 27 da Quadra 13

Condomínio Residencial Fogaça

Rod. General Euryale de Jesus Zerbine, 59 - Bandeira Branca

CEP 12323-258 - Jacareí / SP

Finalidade da Avaliação

Apuração de Valor de Venda

Solicitante

Leilão Vip Alienações Públicas Ltda.

CNPJ No 24.766.265/0001-63

Processo

1018707-27.2016.8.26.0361 - 05° VC Fórum de Mogi das Cruzes/SP

Metodologia Aplicada

Método Comparativo Direto de Mercado - NBR 14.653 Parte 1 e 2

CONCLUSÕES RESUMIDAS

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 67.616 do 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Jacareí / SP.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.					
MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP	
67.616	01			24	junho
	ANVERSO			DIA	MÊS
					ANO
					67.616
CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ					
Um lote de terreno, de uso residencial, sob número 27 da quadra 13, do loteamento fechado denominado "RESIDENCIAL FOGAÇA", medindo dez metros de frente para a RUA 15, com igual medida nos fundos, por vinte e cinco metros da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando de quem da rua olha para o terreno, do lado direito com o lote nº 28, do lado esquerdo com o lote nº 26 e nos fundos com o lote nº 08, encerrando a área de 250,00 metros quadrados.					

Valor Total de Venda
R\$300.000,00
 (Trezentos mil reais)
Ref. Dezembro de 2025

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
2.1. LOCALIZAÇÃO	5
2.2. USO DO IMÓVEL	6
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	6
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
2.4.1. Dimensões e disposições	7
2.4.2. Infraestrutura e características do condomínio	7
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	8
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	19
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	19
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	20
4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	20
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	22
4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO	22
4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO	22
4.5. CONCLUSÃO FINAL	23
5. ENCERRAMENTO	24
ANEXO 01 - Matrícula do imóvel nº 67.616 - 1º CRI Jacareí/SP	25
ANEXO 02 - Elementos Comparativos	40

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 67.616 do 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Jacareí / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do Condomínio Residencial Fogaça no município de Jacareí.
- b) O valor médio de mercado para terrenos no próprio condomínio;
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel;
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 18/12/2025, às 11:00, o perito esteve presente no Condomínio Residencial Fogaça, para realizar a vistoria técnica.

No local este perito foi atendido pela síndica Sra Tatiana, que permitiu a entrada e vistoria do bem, um terreno urbano localizado em condomínio residencial horizontal.

Conforme informação nos registros do condomínio, o terreno está na posse de Ernani Francisco Fernandes que teria arrematado em ação judicial.

1018707-27.2016.8.26.0361

2.1. LOCALIZAÇÃO

Terreno Lote 27 da Quadra 13, do Condomínio Residencial Fogaça, Rod. General Euryale de Jesus Zerbine, 59, no bairro Bndeira Branca, do município de Jacareí /SP, CEP 12.232-258.

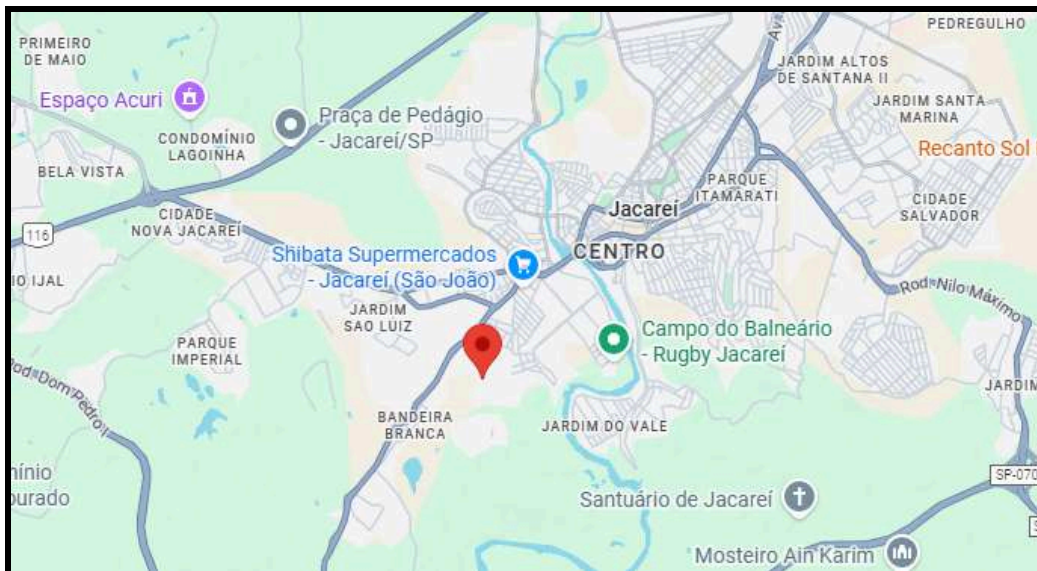


Imagem GoogleMaps - Condomínio Residencial Fogaça - Jacareí/SP



Imagem GoogleMaps - Cond Resid Fogaça - Jacareí/SP

2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel a ser avaliado trata-se de terreno urbano, sem benfeitorias.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária nº 67.616 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Jacareí/SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01**.

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.					
MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP	
67.616	01			24	junho
	ANVERSO			DIA	MÊS
					ANO
					2010
					MATRÍCULA
					67.616
CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ					
Um lote de terreno, de uso residencial, sob número 27 da quadra 13, do loteamento fechado denominado "RESIDENCIAL FOGAÇA", medindo dez metros de frente para a RUA 15, com igual medida nos fundos, por vinte e cinco metros da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando de quem da rua olha para o terreno, do lado direito com o lote nº 28, do lado esquerdo com o lote nº 26 e nos fundos com o lote nº 08, encerrando a área de 250,00 metros quadrados.					
CADASTRO MUNICIPAL: 44133-23-78-0072-00-000.					

Consta ainda que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Jacareí sob n° **44133-23-78-0072-00-000**.

Conforme verificado na R20 da referida Matrícula imobiliária, o terreno foi arrematado por Ernani Francisco Fernandes, e a penhora exequenda foi cancelada conforme AV 23.

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. Dimensões e disposições

De acordo com a descrição da matrícula, o terreno avaliado possui área de 250,00m², testada de 10,00m e profundidade de 25,00m sem benfeitorias.

O terreno de solo seco e firme possui inclinação leve.

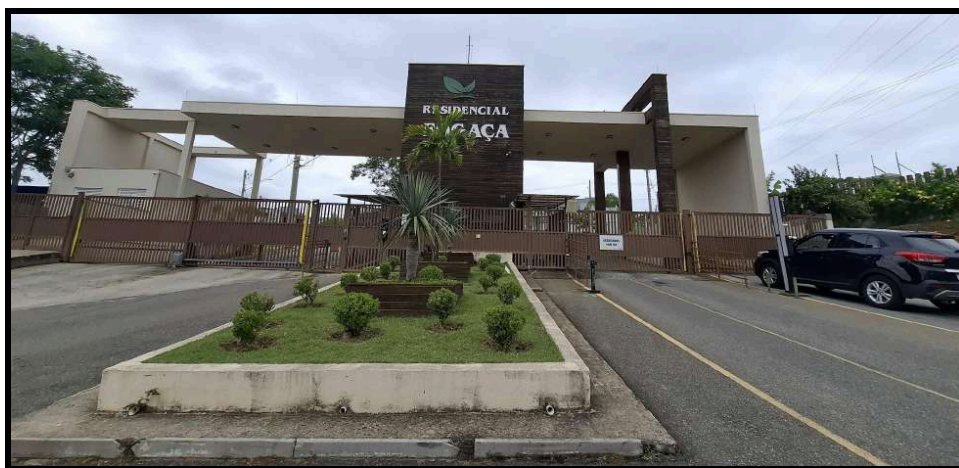
2.4.2. Infraestrutura e características do condomínio

O Condomínio Residencial Fogaça, possui em sua área comum, salão de festa, churrasqueira, playground, academia, piscina, quadra poliesportiva, campo de grama sintética, bosque além de mercado de autoatendimento.

Possui portaria 24h, câmeras de segurança e cerca elétrica instalada nos muros que delimitam o condomínio.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local em **18/12/2025**.



1018707-27.2016.8.26.0361

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



1018707-27.2016.8.26.0361

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



1018707-27.2016.8.26.0361

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



1018707-27.2016.8.26.0361

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



1018707-27.2016.8.26.0361



1018707-27.2016.8.26.0361

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



1018707-27.2016.8.26.0361

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



1018707-27.2016.8.26.0361



1018707-27.2016.8.26.0361

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



1018707-27.2016.8.26.0361

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado onde foram observados e analisados o valor de terrenos que estão localizados e sendo ofertados no próprio Condomínio Residencial Fogaça, em Jacareí/SP.

Alguns aspectos desta pesquisa merecem ser ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado deste apartamento:

- a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área do comparativo.
- b) FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras, e os juros atuais de mercado.

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de oferta de venda de apartamentos similares, localizados no próprio Condomínio Residencial Fogaça, que culminou no seguinte relatório de avaliação.

RELATÓRIO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

BEM AVALIANDO: Matrícula nº 67.616 CRI Jacareí/SP

ENDEREÇO: Lote 27 da Quadra 13 - Cond Reserva Fogaça

Rod. General Euryale de Jesus Zerbine, 59 - Jacareí

Área Terreno: 250,00m²

1018707-27.2016.8.26.0361

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORESSendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

F1: Oferta;

	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m2)	Vlr Unitário (R\$/m²)	F1	Vlr Homog (R\$/m²)	Desvio (%)
1	R\$350,000.00	250.00	1400.00	0.90	1260.00	4.58%
2	R\$320,000.00	250.00	1280.00	0.90	1152.00	-4.38%
3	R\$328,000.00	250.00	1312.00	0.90	1180.80	-1.99%
4	R\$330,000.00	250.00	1320.00	0.90	1188.00	-1.39%
5	R\$330,000.00	250.00	1320.00	0.90	1188.00	-1.39%
6	R\$350,000.00	250.00	1400.00	0.90	1260.00	4.58%

4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	1152.00
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	1260.00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	7228.80
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	27.00
Amplitude total (R\$/m²)	108.00
Média aritmética ou Valor Atribuído (R\$/m²)	1204.80
Mediana (R\$/m²)	1188.00

1018707-27.2016.8.26.0361

Desvio médio (R\$/m ²)	36.80
Desvio padrão (R\$/m ²)	44.77
Variância (R\$/m ²) ^ 2	2004.48

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo: N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo: At = Amplitude total; e Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo: N = Número de Amostras e V(n) = Valores homogeneizados;

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo: V(n) = Valores homogeneizados; M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1) + V(2) +.....+ V(n)) - ((V(1) + V(2) +.....+ V(n)) / N] / (N-1) }

Sendo: Vh(n) = Valores homogeneizados; N = Número de amostras.

i) **Variância** = $[(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N)] / (N-1)$

Sendo: $V_h(n)$ = Valores homogeneizados; e N = Número de amostras;

4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73 p/ n= 6

4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

$D/S \text{ calc.} = (\text{Maior Valor} - \text{Média}) / \text{Desvio Padrão}$

$D/S \text{ calc. para o MAIOR valor} = 1,23$

4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

$D/S \text{ calc.} = (\text{Média} - \text{Menor Valor}) / \text{Desvio Padrão}$

$D/S \text{ calc. para o MENOR valor} = 1,18$

4.4.3) (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico)

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

1018707-27.2016.8.26.0361

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

4.5. CONCLUSÃO FINAL

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor de venda do terreno é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área do Terreno (m²)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 1.204,80

Área equivalente do imóvel (m²) = 250,00

Valor Total = 1.204,80 x 250,00 = 301.200,00

Arredondando, temo

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 300.000,00

Valor Total de Venda

R\$ 300.000,00

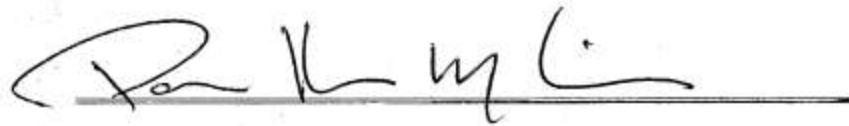
(Trezentos mil reais)

Ref. Dezembro de 2025

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 41 (quarenta e uma) páginas, 21 (vinte e uma) fotografias que compõem a vistoria e 02 (dois) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.


São Paulo, 19 de Dezembro de 2025



Eng°. Paulo Henrique Bernardes CREA - 5060517224
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173648/SP
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21891

1018707-27.2016.8.26.0361

ANEXO 01 - Matrícula do imóvel nº 67.616 - 1° CRI Jacareí/SP



Valide aqui este documento

CNM : 114496.2.0067618-82

fls. 1637

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ -- SP		
67.618	01			24	junho	2010
	ANVERSO			DIA	MÊS	ANO

MATRÍCULA 67.618

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

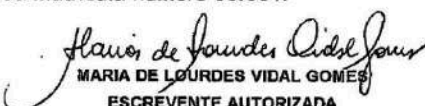
Um lote de terreno, de uso residencial, sob número 29 da quadra 13, do loteamento fechado denominado "RESIDENCIAL FOGAÇA", medindo dez metros de frente para a RUA 15, com igual medida nos fundos, por vinte e cinco metros da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando de quem da rua olha para o terreno, do lado direito com o lote nº 30, do lado esquerdo com o lote nº 28 e nos fundos com o lote nº 06, encerrando a área de 250,00 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL: 44133-23-78-0052-00-000.

PROPRIETÁRIA: PENTEADO FARIA E FOGAÇA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., com sede nesta cidade de Jacareí-SP, na Rua Capitão João José de Macedo, nº 237, 1º andar, conjunto 9, inscrita no CNPJ/MF sob número 11.601.600/0001-21.

REGISTRO ANTERIOR: Loteamento registrado sob número 03 na matrícula número 63.631, em 26/02/2010, deste Cartório.

RESTRICÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS: Sobre o imóvel incidem restrições urbanísticas convencionais, supletivas da legislação pertinente, estabelecidas de conformidade com o art. 26, VII, da Lei Federal nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, inseridas no "contrato-padrão" arquivado junto aos autos do processo de registro do loteamento, integralmente transcritas no R-3 da matrícula número 63.631.



MARIA DE LOURDES VIDAL GOMES
ESCREVENTE AUTORIZADA

R-1-67.618, em 09 de agosto de 2010.

VENDA E COMPRA. Por instrumento particular de venda e compra e mútuo com alienação fiduciária em garantia, na forma do artigo 38 da Lei 9.514, de 20/11/1997, datado de São Paulo-SP, aos 06 de março de 2010, assinado pelas partes e testemunhas, com firmas reconhecidas, a proprietária supra identificada, **vendeu** o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$ 70.987,62 (setenta mil, novecentos e oitenta e sete reais e sessenta e dois centavos), a **Ernesto Jun Watashi**, empresário, CPF 286.291.898-94, RG 26.745.221-4-SSP/SP, e sua

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.om.org.br/docs/ZEGDB-5FRA5U-SQHFA-36LKB>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
 Registrado nos autos em 23/07/2025 às 14:49.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código rfdOfiL

Pág.: 001/015 M. 67618

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2026 às 11:48, sob o número WMCZ26700002397. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código B10AGqKh.

1018707-27.2016.8.26.0361



CNM : 114496.2.0067618-82

fls. 1638

Valide aqui este documento

MATRÍCULA	FICHA
67.618	01
VERSO	

CONTINUAÇÃO

mulher **Mariângela Campos Moreno Watashi**, do lar, CPF 187.508.258-10, RG 28.213.695-SSP/SP, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Mogi das Cruzes-SP, na Rua Laurinda Cardoso Mello Freire, nº 33, apto. 112, Vila Oliveira. O preço pactuado foi pago da forma seguinte: R\$ 7.955,82 com recursos próprios e R\$ 63.031,80 com financiamento **sob garantia de alienação fiduciária**, conforme o R-2, infra. (Protocolizado e digitalizado sob nº 162.988).

Maria de Lourdes Vidal Gomes
 MARIA DE LOURDES VIDAL GOMES
 ESCRIVENTE AUTORIZADA

D. R\$ 788,83

R-2-67.618, em 09 de agosto de 2010.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Pelo mesmo instrumento que deu origem ao R-1, os compradores **Ernesto Jun Watashi** e sua mulher **Mariângela Campos Moreno Watashi**, já qualificados, na qualidade de **devedores fiduciantes**, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula à vendedora **PENTEADO FÁRIA E FOGAÇA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, já identificada, e à empreendedora **SCOPEL DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Rua Estados Unidos, nº 2.134, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.339.221/0001-38, nas proporções de 41% e 59%, respectivamente, **transferindo-lhes a sua propriedade resolúvel**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20/11/1997, para garantia de uma dívida no valor de **R\$ 63.031,80**, pagável por meio de 156 prestações mensais e sucessivas, no valor inicial de R\$ 440,44, já acrescido dos demais encargos, vencendo-se a primeira em 20/08/2010 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, todas reajustáveis na forma estabelecida no contrato. Constatam do instrumento, uma via do qual ficará arquivada neste Cartório, as demais disposições pactuadas. (Protocolizado e digitalizado sob nº 162.988).

Maria de Lourdes Vidal Gomes
 MARIA DE LOURDES VIDAL GOMES
 ESCRIVENTE AUTORIZADA

D. R\$ 788,83

AV-3-67.618, em 22 de novembro de 2010.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI) - FRACIONÁRIA. Conforme Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real Imobiliária sob a forma escritural e respectivos

CONTINUA NA FICHA Nº 02


Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZEGDB-5RA5U-SGHRA-38LKB>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
 Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM MATEUS BARBOSA DA SILVA, liberado nos autos em 23/07/2025 às 14:39.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código r4OwF1L

Pág.: 002/015 M.67618

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2026 às 11:48, sob o número WMCZ26700002397. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código B10AGGKh.

1018707-27.2016.8.26.0361



Valide aqui este documento

CNM : 114496.2.0067618-82

fls. 1639

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.

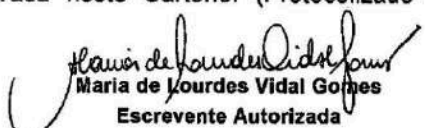
MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP		
67.618	02			22	novembro	2010
	ANVERSO			DIA	MÊS	ANO

MATRÍCULA

67.618

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MÚNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

anexos I, II e III, passado na cidade de São Paulo-SP, aos 30 de junho de 2010, nos termos do artigo 38 da Lei 9.514/97, com a redação dada pelo artigo 53 da Lei 11.076/04, e nos termos do artigo 18 da Lei 10.931/04, a credora **Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.**, lastreada no instrumento particular de venda e compra e mútuo com alienação fiduciária em garantia, objeto do R-2 desta matrícula, com a anuência da também credora fiduciária **Penteado Faria e Fogaça Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**, já identificadas, emitiu a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI série SCO3, tipo FRACIONÁRIA**, no valor de **R\$ 39.025,67**, representativa do seu crédito, correspondente a **59% (cinquenta e nove por cento)** do mútuo concedido, o qual, nos termos do anexo II, na data de emissão do aludido título, corresponde ao mencionado valor. A referida Cédula de Crédito tem como instituição custodiante a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91, sendo indicada para registro e negociação do título a **CETIP S/A - BALCÃO ORGANIZADO DE ATIVOS E DERIVATIVOS**, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CNPJ/MF número 09.358.105/0001-91. Constanam do instrumento os demais termos, cláusulas e condições pactuados, uma via do qual permanecerá arquivada neste Cartório. (Protocolizado e digitalizado sob nº 185.509).



Maria de Lourdes Vidal Gomes
Escrevente Autorizada

D. R\$ 211,99

AV-4-67.618, em 21 de outubro de 2015.

Alterações. Procedeu-se a esta averbação para constar que a credora Scopel Desenvolvimento Urbano S.A. teve alterada a sua denominação social para **SDU Desenvolvimento Urbano S. A.**, conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 13/05/2013, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 250.117/13-7, em 02/07/2013, e, posteriormente teve novamente alterada a sua denominação social para **Urblplan Desenvolvimento Urbano S.A.**, conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 20/09/2013, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 398.151/13-1, em 17/10/2013, bem como

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZEGDB-5RA5U-SGHRA-38LKB>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM MATEUS BARBOSA DA SILVA, liberado nos autos em 23/07/2025 às 14:39. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código r4OwFLL

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Pág.: 003/015 M.67618

1018707-27.2016.8.26.0361



CNM : 114496.2.0067618-82

fls. 1640

Valide aqui este documento

MATRÍCULA	FICHA
67.618	02
VERSO	

CONTINUAÇÃO

alterou o endereço da sua sede para a **Avenida Paulista, nº 2.064, 7º andar, Bela Vista, na cidade de São Paulo-SP**, conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 21/11/2013, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 478.726/13-2, em 17/12/2013, mantido o mesmo número do CNPJ/MF, ou seja, 07.339.221/0001-38. (Protocolizado em 06/10/2015, digitalizado e microfilmado sob nº 215.790).

Thiago Aranha de Souza
 D. R\$ 21,91
 Thiago Aranha de Souza
 Escrevente Autorizado

Elaine Furukawa
 Elaine Furukawa
 Escrevente Autorizada

AV-5-67.618, em 20 de março de 2017.
AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. A **NEW PROGRESS FACTORING DE FOMENTO MERCANTIL LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Rua Santa Justina, nº 352, salas 53, 54, 55 e 56, Vila Olímpia, CNPJ/MF nº 01.692.476/0001-01, por seus representantes legais, requereu esta averbação, com suporte no artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar que ajuizou uma ação de **execução de título extrajudicial** onde a mesma figura como **exequente**, figurando como **executado o comprador e devedor fiduciante, Ernesto Jun Watashi**, CPF 286.291.898-94, RG 26.745.221-4-SSP/SP, cuja ação foi distribuída no dia 06 de dezembro de 2016 à 5ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes-SP - **processo nº 1018707-27.2016.8.26.0361**, tendo atribuído à causa o valor de **R\$ 196.925,69** (cento e noventa e seis mil, novecentos e vinte e cinco reais e sessenta e nove centavos), conforme certidão expedida em 13/02/2017, assinada digitalmente por Luiz Alberto Francisco Fidalgo, Escrivão Judicial I do Cartório da 5ª Vara Cível daquela Comarca. (Protocolizado em 02/03/2017, digitalizado e microfilmado sob nº 230.023).

Maria Cristina Pereira Reno
 D. R\$ 25,85
 Maria Cristina Pereira Reno
 Escrevente Autorizado

AV-6-67.618, em 20 de junho de 2017.
CANCELAMENTO DA AV-3. A credora **URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, já identificada, por requerimento passado na cidade de São Paulo-SP, aos 02 de maio de 2017, instruído com declaração de 24 de março de 2017, com firmas reconhecidas, emitida pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S. A., já identificada, e, em virtude de cessão e retrocessão do crédito, pela cessionária **CIBRASEC Companhia Brasileira de**

CONTINUA NA FICHA Nº 03


Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.omr.org.br/docs/ZEGDB-5RA5U-SGHRA-38LKB

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
 Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM MATEUS BARBOSA DA SILVA, liberado nos autos em 23/07/2025 às 14:39.
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código r4OwF1L

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2026 às 11:48, sob o número WMCZ26700002397. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código B10AGqKh.

1018707-27.2016.8.26.0361

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



Valide aqui este documento

CNM : 114496.2.0067618-82

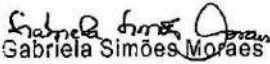
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP		
67.618	03			20	junho	2017
ANVERSO		CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA CÓDIGO 11.449-6		DIA	MÊS	ANO


MATRÍCULA
67.618

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

Securitização, com sede na cidade de São Paulo - SP, na Avenida Paulista, nº 1.439, 2ª Sobreloja, Cerqueira Cesar, CNPJ/MF 02.105.040/0001-23, autorizou, expressamente, o cancelamento da averbação da Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) série SCO3, tipo fracionária, objeto da AV-3 desta matrícula, o que ora se faz. (Protocolizado em 23/05/2017, digitalizado e microfilmado sob nº 232.232).



Gabriela Simões Moraes
Escrevente Autorizada




Maria de Lourdes Vidal Gomes
Escrevente Autorizada

D. R\$ 343,48

AV-7-67.618, em 29 de junho de 2020.

ARRESTO DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO. Conforme certidão expedida em 15 de junho de 2020, pela Escrivã Diretora do 5º Ofício Cível da Comarca de Mogi das Cruzes-SP, nos termos do artigo 837 do Código de Processo Civil (Protocolo de Arresto Online - PH000323409), extraída dos autos da ação de execução civil, processo número de ordem 10187072720168260361, figurando como exequente New Progress Factoring de Fomento Mercantil Ltda., CNPJ/MF sob nº 01.692.476/0001-01, e como executado Ernesto Jun Watashi, CPF 286.291.898-94, **o direito real de aquisição sob condição suspensiva do comprador e devedor fiduciante Ernesto Jun Watashi no imóvel desta matrícula mais no imóvel matriculado sob nº 67.616, foram arrestados** para garantia da execução do débito nos autos referidos, no valor de R\$ 295.807,45, tendo sido o mesmo nomeado depositário. (Protocolizado em 15/06/2020 e digitalizado sob nº 261.984).



Elaine Furukawa
Escrevente Autorizada

D. R\$ 342,36

AV-8-67.618, em 14 de agosto de 2020.

Indisponibilidade. Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade número 202008.0818.01265381-IA-380, datado de 08 de agosto de 2020, disponibilizado pela Central de Indisponibilidade de Bens (<http://www.indisponibilidade.org.br>), processo nº 10003293720185020372 - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo-SP, **foi decretada a indisponibilidade do direito de aquisição sob condição suspensiva no imóvel desta matrícula** pertencente ao comprador e devedor

CONTINUA NO VERSO

Pág.: 005/015 M.67618

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZEGDB-5RA5U-SGHRA-38LKB>

fls. 1641



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM MATEUS BARBOSA DA SILVA, liberado nos autos em 23/07/2025 às 14:39.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código r4OwFLL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2026 às 11:48, sob o número WMCZ26700002397. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código B10AGqKh.

1018707-27.2016.8.26.0361



CNM : 114496.2.0067618-82

fls. 1642

Valide aqui este documento

MATRÍCULA	FICHA
67.618	03
VERSO	

CONTINUAÇÃO

fiduciante **Ernesto Jun Watashi**, CPF 286.291.898-94. (Protocolizado em 11/08/2020 e digitalizado sob nº 263.457).

Maria Cristina Pereira Reno
 Maria Cristina Pereira Reno
 Escrevente Autorizada

Vanessa Queiroz dos Reis
 Vanessa Queiroz dos Reis
 Escrevente Autorizada

Emolumentos a final. - Subitem 408.4, Seção XI, Subseção XV, Capítulo XX, Tomo II.

AV-9-67.618, em 09 de setembro de 2020.

Indisponibilidade. Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade número 202008.2816.01295822-IA-800, datado de 28 de agosto de 2020, disponibilizado pela Central de Indisponibilidade de Bens (<http://www.indisponibilidade.org.br>), processo nº 1000946692014502026 – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo-SP, **foi decretada a indisponibilidade** dos bens de **Ernesto Jun Watashi**, CPF 286.291.898-94. (Protocolizado em 02/09/2020 e digitalizado sob nº 264.035).

Gabriela Simões Moraes
 Gabriela Simões Moraes
 Escrevente Autorizada

Maria Cristina Pereira Reno
 Maria Cristina Pereira Reno
 Escrevente Autorizada

Emolumentos a final. - Subitem 408.4, Seção XI, Subseção XV, Capítulo XX, Tomo II.

AV-10-67.618, em 15 de fevereiro de 2021.

Penhora do direito real de aquisição. Conforme certidão de penhora expedida em 27 de janeiro de 2021, pela Escrivã Diretora da 1ª Vara Federal de Mogi das Cruzes-SP, nos termos do artigo 837 do Código de Processo Civil (Protocolo de Penhora Online: PH000351184), extraída dos autos da ação de execução fiscal, processo número de ordem 5001825-70.2018.4.03.6133, figurando como exequente o Ministério da Fazenda, CNPJ/MF 00.394.460/0216-53, e como executado **Ernesto Jun Watashi**, CPF 286.291.898-94, já qualificado, **o direito real de aquisição sob condição suspensiva do devedor fiduciante Ernesto Jun Watashi no imóvel desta matrícula** e nos imóveis matriculados sob números 67.616, 67.622, 67.624, 67.626, 67.653, 67.655 e 67.657, **foram penhorados** para garantia da execução do débito nos autos referidos, no valor de R\$ 2.298.983,01, tendo sido o executado nomeado depositário. (Protocolizado em 27/01/2021 e digitalizado sob nº 268.180).

Maria Cristina Pereira Reno
 Maria Cristina Pereira Reno

Justiça Federal – (emolumentos ao final). Escrevente Autorizada

Continua na ficha nº 04.....

CONTINUA NA FICHA Nº 04

Pág.: 006/015 M.67618

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZEGDB-5RA5U-SGHRA-38LKB>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
 Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM MATEUS BARBOSA DA SILVA, liberado nos autos em 23/07/2025 às 14:39.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código r4OwFIL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2026 às 11:48, sob o número WMCZ26700002397. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código B10AGGKh.

1018707-27.2016.8.26.0361



Valide aqui este documento

CNM : 114496.2.0067618-82

fls. 1643

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP		
67.618	04			27	julho	2021
	ANVERSO			DIA	MÊS	ANO

67.618
MATRÍCULA

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA
CÓDIGO 11.449-6

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

AV-11-67.618, em 27 de julho de 2021.

Indisponibilidade do direito real de aquisição. Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade número 202107.1413.01720249-IA-180, datado de 14 de julho de 2021, disponibilizado pela Central de Indisponibilidade de Bens (<http://www.indisponibilidade.org.br>), processo nº 00050011620164036133 – Tribunal Regional Federal da 3ª Região - 1ª Vara Federal de Mogi das Cruzes-SP, **foi decretada a indisponibilidade do direito real de aquisição sob condição suspensiva no imóvel desta matrícula** pertencente ao devedor fiduciante Ernesto Jun Watashi, CPF 286.291.898-94. (Protocolizado em 15/07/2021 e digitalizado sob nº 274.262).

Maria Cristina Pereira Reno
Maria Cristina Pereira Reno
Escrevente Autorizada

Emolumentos a final. - Subitem 408.4, Seção XI, Subseção XV, Capítulo XX, Tomo II.

AV-12-67.618, em 11 de agosto de 2021.

Penhora. Conforme certidão de penhora expedida em 30 de julho de 2021, pela Secretaria da 4ª Vara do Trabalho de Diadema-SP, nos termos do artigo 837 do Código de Processo Civil (Protocolo de Penhora Online: PH000377970), extraída dos autos da ação de execução trabalhista, **processo número de ordem 1000946-69.2014.5.02.0264**, figurando como exequente **Edson Batista de Oliveira**, CPF 052.450.178-57, e como executado **Ernesto Jun Watashi**, CPF 286.291.898-94, e outro, o imóvel desta matrícula, **foi penhorado** para garantia da execução do débito nos autos referidos, no valor de R\$ 52.705,16, tendo sido o executado nomeado depositário. (Protocolizado em 30/07/2021 e digitalizado sob nº 274.838).

Maria Cristina Pereira Reno
Maria Cristina Pereira Reno
Escrevente Autorizada

D. Nihil – Justiça Gratuita – Data da Decisão: 09/12/2015 – fls. ID. 654a4e6

AV-13-67.618, em 19 de outubro de 2021.

Indisponibilidade do direito real de aquisição. Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade número 202110.0113.01844907-IA-560, datado de 01 de outubro de 2021, disponibilizado pela Central de Indisponibilidade de Bens (<http://www.indisponibilidade.org.br>), processo nº 10011253520178260278 - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – 1º Ofício Cível de

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZEGDB-5RA5U-SGHRA-38LKB>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM MATEUS BARBOSA DA SILVA, liberado nos autos em 23/07/2025 às 14:39.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código r40wFIL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2026 às 11:48, sob o número WMCZ26700002397. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código B10AGqKh.

1018707-27.2016.8.26.0361



Valide aqui este documento

CNM : 114496.2.0067618-82

fls. 1644

MATRICULA	FICHA
67.618	04
VERSO	

CONTINUAÇÃO

Itaquaquecetuba-SP, foi decretada a indisponibilidade do direito real de aquisição sob condição suspensiva no imóvel desta matrícula pertencente ao devedor fiduciante Ernesto Jun Watashi, CPF 286.291.898-94. (Protocolizado em 04/10/2021 e digitalizado sob nº 277.277).

Maria Cristina Pereira Reno
 Maria Cristina Pereira Reno
 Escrevente Autorizada

Emolumentos a final. - Subitem 408.4, Seção XI, Subseção XV, Capítulo XX, Tomo II.

AV-14-67.618, em 16 de novembro de 2022.

Indisponibilidade do direito real de aquisição. Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade número 202211.0411.02431291-IA-260, datado de 04 de novembro de 2022, disponibilizado pela Central de Indisponibilidade de Bens (<http://www.indisponibilidade.org.br>), processo nº 00017459320145020373 - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP de São Paulo-SP, foi decretada a **indisponibilidade do direito real de aquisição sob condição suspensiva no imóvel desta matrícula** pertencente ao devedor fiduciante Ernesto Jun Watashi, CPF 286.291.898-94. (Protocolizado em 08/11/2022 e digitalizado sob nº 290.736).

Reinaldo de Moraes Rocha
 Reinaldo de Moraes Rocha
 Escrevente Autorizada

Emolumentos a final. - Subitem 408.4, Seção XI, Subseção XV, Capítulo XX, Tomo II.

AV-15, em 09 de abril de 2024.

Penhora do direito real de aquisição. Conforme certidão de penhora expedida em 25 de março de 2024, pelo 5º Ofício Cível da Comarca de Mogi das Cruzes-SP, nos termos do artigo 837 do Código de Processo Civil (Protocolo de Penhora Online PH000505317), extraída dos autos da ação de execução civil, processo número de ordem 1018707-27.2016.8.26.0361, figurando como exequente o New Progress Factoring de Fomento Mercantil Ltda., CNPJ nº 01.692.476/0001-01, e como executado Ernesto Jun Watashi, CPF 286.291.898-94, o **direito real de aquisição sob condição suspensiva do devedor fiduciante Ernesto Jun Watashi no imóvel desta matrícula foi penhorado** para garantia da execução do débito nos autos referidos, no valor de R\$ 258.843,68, tendo sido o executado nomeado depositário. (Protocolizado em 11/03/2024 e digitalizado sob nº 306.020).

D. R\$ 516,40

Selo Digital n. 114496331000067618001624T

Luis Mauricio Rodrigues de Souza
 Luis Mauricio Rodrigues de Souza
 Oficial Substituto

CONTINUA NA FICHA Nº 05


Pág.: 008/015 M.67618

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZEGDB-5RA5U-SGHRA-38LKB>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
 Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM MATEUS BARBOSA DA SILVA, liberado nos autos em 23/07/2025 às 14:39.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código r40wFIL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2026 às 11:48, sob o número WMCZ26700002397. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código B10AGGKh.

1018707-27.2016.8.26.0361



Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - SP

fls. 1645

Código Nacional de Matrícula - CNM

114496.2.0067618-82

REGISTRO GERAL

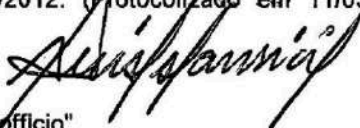
FICHA
05
ANVERSO

Nº DE ORDEM
67.618

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

AV-16, em 09 de abril de 2024.

Denominação. Procede-se esta averbação para constar que a Rua 15 recebeu a denominação de **Rua Orlando de Oliveira Rosa**, por força da Lei Municipal nº 5.732, de 04/12/2012. (Protocolizado em 11/03/2024 e digitalizado sob nº 306.020).




Luis Mauricio Rodrigues de Souza
Oficial Substituto

D. Nihil - AV. "ex officio"
Selo Digital n. 1144963E10000676180016245

AV-17, em 21 de outubro de 2024.

Indisponibilidade. Nos termos do **Protocolo de Indisponibilidade número 202409.2514.03601910-IA-890**, datado de 25 de setembro de 2024, disponibilizado pela Central de Indisponibilidade de Bens (<http://www.indisponibilidade.org.br>), **processo nº 10003104920165020033 - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) de São Paulo-SP, foi decretada a indisponibilidade** dos bens da credora fiduciária **Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.**, CNPJ nº 07.339.221/0001-38, em decorrência da qual tornaram-se indisponíveis os direitos creditórios decorrentes do R-2 desta matrícula. (Protocolizado em 01/10/2024 e digitalizado sob nº 313.803).



Maria de Lourdes Vidal Gomes
Escrivente Autorizada

Emolumentos a final. - Subitem 408.4, Seção XI, Subseção XV, Capítulo XX, Tomo II.
Selo Digital n. 1144963E10000676180017243

AV-18, em 02 de janeiro de 2025.

Indisponibilidade. Nos termos do **Protocolo de Indisponibilidade número 202411.2510.03716721-IA-009**, datado de 25 de novembro de 2024, disponibilizado pela Central de Indisponibilidade de Bens (<http://www.indisponibilidade.org.br>), **processo nº 00042721320218160056 - Tribunal de Justiça do Estado do Paraná – 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública da Comarca de Cambé-PR, foi decretada a indisponibilidade** dos bens da credora fiduciária **Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.**, CNPJ nº 07.339.221/0001-38, em decorrência da qual tornaram-se indisponíveis os


CONTINUA NO VERSO

Pág.: 009/015 M.67618

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM MATEUS BARBOSA DA SILVA, liberado nos autos em 23/07/2025 às 14:39. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código r4OwFIL

1018707-27.2016.8.26.0361



Valide aqui este documento

Código Nacional de Matrícula - CNM

114496.2.0067618-82

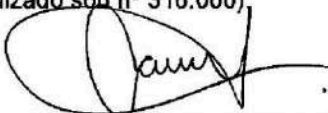
FICHA

05

VERSO

CONTINUAÇÃO


direitos creditórios decorrentes do R-2 desta matrícula. (Protocolizado em 28/11/2024 e digitalizado sob nº 316.000)



Daniel Kleber da Silva
Escrevente Autorizado

Emolumentos a final. - Subitem 408.4, Seção XI, Subseção XV, Capítulo XX, Tomo II. Selo Digital n. 1144963E1000067618001825Z

AV-19, em 21 de maio de 2025.
Indisponibilidade de Bens. Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade número 202505.0815.03993130-IA-252, datado de 08 de maio de 2025, disponibilizado pela Central de Indisponibilidade de Bens (<http://www.indisponibilidade.org.br>), processo nº 10001735220185020371 - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes-SP, foi decretada a indisponibilidade dos bens de Ernesto Jun Watashi, CPF 286.291.898-94. (Protocolizado em 13/05/2025 e digitalizado sob nº 321.324).



Adlizi Francila dos Santos Boageff
Escrevente Autorizada

Emolumentos a final. - Subitem 408.4, Seção XI, Subseção XV, Capítulo XX, Tomo II. Selo Digital n. 1144963E1000067618001925X

R-20, em 30 de junho de 2025.
Alienação. Conforme Carta de Alienação expedida em 24 de janeiro de 2025, mediante utilização do sistema "Comprei da PGFN", assinada digitalmente pela Drª. Clara de Meiroz Luchtemberg, Meritíssima Juíza Federal, extraída dos autos da ação de execução fiscal, promovida pela União Federal da Fazenda Nacional em face de Ernesto Jun Watashi, casado com Mariângela Campos Moreno Watashi, já qualificados, processo digital nº 5001825-70.2018.4.03.6133 da 1ª Vara Federal de Mogi das Cruzes-SP, o imóvel desta matrícula foi alienado pelo valor de R\$ 228.000,00 (duzentos e vinte e oito mil reais), do qual foi depositada a importância de R\$ 180.000,00 e o saldo de R\$ 48.000,00 deverá ser pago por meio de 36 parcelas mensais, nos termos do R-21, infra, por **Ernani Francisco Fernandes**, arquiteto, CPF 260.586.838-90, RG 307655519-SSP/SP, casado com **Márcia Rezende Shinye Fernandes**, arquiteta, CPF 286.564.648-33, RG 32.149.367-9-SSP/SP, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade de Jacareí-SP, na Rua Hélio Cambusano, nº 128, Residencial Fogaça, CEP12323-253, conforme auto de alienação por iniciativa particular datado de

CONTINUA NA FICHA Nº

06

Pág.: 010/015 M.67618

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM MATEUS BARBOSA DA SILVA, liberado nos autos em 23/07/2025 às 14:39.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código r4OwFIL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2026 às 11:48, sob o número WMCZ26700002397. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código B10AGGKh.

1018707-27.2016.8.26.0361

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - SP

fls. 1647

Código Nacional de Matrícula - CNM
114496.2.0067618-82

REGISTRO GERAL


FICHA
06
ANVERSO

Nº DE ORDEM
67.618

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

03 de dezembro de 2024, devidamente assinado pelo adquirente, pelo Leiloeiro Público Oficial Daniel Cintra Zanella, nº 26700000374 da JUCEPE, e pela Drª. Fabiana dos Santos Barros, Procuradora da Fazenda Nacional, homologada por sentença de 26 de março de 2025, nos termos do artigo 880, §2º do CPC, pela Meritíssima Juíza Drª. Clara de Meiroz Luchtemberg. Foi recolhido o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) devido ao Município de Jacareí, conforme guia de recolhimento que acompanhou a carta de alienação. **Nos termos do item 413, Subseção XV, Seção XI, do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, as indisponibilidades mencionadas na matrícula, não impedem o registro da alienação judicial do imóvel, prevalecendo a alienação judicial em relação à restrição.** Há restrições urbanísticas convencionais no loteamento "Residencial Fogaça", expressas no "contrato-padrão" arquivado neste Cartório, junto aos autos do respectivo registro, conforme noticiado na abertura desta matrícula. Foi recolhido o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) devido ao Município de Jacareí, conforme guia de recolhimento que acompanhou a carta de arrematação. (Protocolizado em 11/06/2025 e digitalizado sob nº 322.561).

D. R\$ 2.498,74
Selo Digital n. 1144963210000676180020252




Edney Garcia da Veiga
Escrivente Autorizado

R-21, em 30 de junho de 2025.

Hipoteca Judicial. Pela mesma Carta de Alienação que deu origem ao R-20, **foi constituída hipoteca legal gravando o imóvel alienado**, a favor da **União – Fazenda Nacional**, CNPJ nº 00.394.460/0239-40, para garantia do pagamento do saldo devedor da alienação, no valor de **R\$ 48.000,00**, que deverá ser pago por meio de 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas, reajustadas nos termos do Regulamento do Programa Comprei da Procuradoria Geral da Fazenda (PGFN), pela Selic atualizada desde a compra, mais 1%, tendo por vencimento o último dia útil do mês subsequente ao da compra e os dos meses subsequentes até o final. (Protocolizado em 11/06/2025 e digitalizado sob nº 322.561).

D. R\$ 1.478,74
Selo Digital n. 1144963210000676180021250



Edney Garcia da Veiga
Escrivente Autorizado

CONTINUA NO VERSO


Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZEGDB-5RA5U-SGHRA-38LKB>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM MATEUS BARBOSA DA SILVA, liberado nos autos em 23/07/2025 às 14:39.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código r40wF1L

Pág.: 011/015 M.67618

1018707-27.2016.8.26.0361

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



Valide aqui este documento

Código Nacional de Matrícula - CNM


114496.2.0067618-82

FICHA
06
VERSO

CONTINUAÇÃO

AV-22, em 30 de junho de 2025.
Cancelamento do R-2 e da AV-3. Em virtude da alienação que deu origem aos R-20 e R-21 desta matrícula, e por decisão judicial procede-se a esta averbação para constar que em decorrência da declaração datada de 22/09/2022 nos autos, Id 263616187, formalizada pela Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A. – Em Recuperação Judicial, CNPJ nº 07.339.221/0001-38, sobre a informação da quitação total da dívida dos devedores fiduciários Ernesto Jun Watashi e sua mulher Mariângela Campos Moreno Watashi, já qualificados, procede-se o **cancelamento do R-2 e da AV-3**, desta matrícula, que se referia à alienação fiduciária e a cédula de crédito imobiliário (CCI), o que ora se faz. (Protocolizado em 11/06/2025 e digitalizado sob nº 322.561).


D. Nihil – Determinação Judicial
Selo Digital n. 1144963E1000067618002225A



Edna Garcia da Veiga
Escrivente Autorizado

AV-23, em 30 de junho de 2025.
Cancelamento da AV-5. Em virtude da alienação noticiada nos R-20 e R-21 desta matrícula, o Meritíssimo Juiz determinou o **CANCELAMENTO da AV-5**, retro, que se referia a averbação premonitória, feita na ação de execução, **processo nº 1018707-27.2016.8.26.0361** da 5ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes-SP, o que ora se faz. (Protocolizado em 11/06/2025 e digitalizado sob nº 322.561).


D. Nihil – Determinação Judicial
Selo Digital n. 1144963E10000676180023258



Edna Garcia da Veiga
Escrivente Autorizado

AV-24, em 30 de junho de 2025.
Cancelamento da AV-7. Em virtude da alienação que deu origem aos R-20 e R-21 desta matrícula, procede-se a esta averbação para constar que por decisão judicial procede-se ao **cancelamento da AV-7** desta matrícula, que se referia aos autos da ação de execução civil figurando como exequente New Progress Factoring de Fomento Mercantil Ltda., em face de Ernesto Jun Watashi, processo nº 10187072720168260361, o que ora se faz. (Protocolizado em 11/06/2025 e digitalizado sob nº 322.561).

D. Nihil – Determinação Judicial
Selo Digital n. 1144963E10000676180024256



Edna Garcia da Veiga
Escrivente Autorizado

CONTINUA NA FICHA Nº 07

Pag.: 012/015 M.67618


Documento gerado oficialmente pelo
 Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM MATEUS BARBOSA DA SILVA, liberado nos autos em 23/07/2025 às 14:39.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código r4OwFIL

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZEGDB-5RA5U-SGHRA-38LKB>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2026 às 11:48, sob o número WMCZ26700002397. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código B10AGGKh.

1018707-27.2016.8.26.0361


Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - SP

fls. 1649



Código Nacional de Matrícula - CNM
114496.2.0067618-82

FICHA
07
ANVERSO

Nº DE ORDEM
67.618


REGISTRO GERAL

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

AV-25, em 30 de junho de 2025.

Cancelamento da AV-8. Em virtude da alienação que deu origem aos R-20 e R-21 desta matrícula, instruída com **Protocolo de Cancelamento de Indisponibilidade nº 202411.1410.03702543-TA-509**, expedido em 14/11/2024, disponibilizado pela Central de Indisponibilidade de Bens, **processo nº 10003293720185020372- Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo-SP**, procede-se a esta averbação para constar que **foi determinado o cancelamento da indisponibilidade lançada na AV-8** desta matrícula, o que ora se faz. (Protocolizado em 11/06/2025 e digitalizado sob nº 322.561)

D. Nihil – Determinação Judicial
Selo Digital n. 1144963E10000676180025254




Eder Garcia da Veiga
Escritor Autorizado

AV-26, em 30 de junho de 2025.

Cancelamento da AV-10. Em virtude da alienação noticiada nos R-20 e R-21 desta matrícula procede-se ao **CANCELAMENTO da AV-10**, retro, que se referia a penhora do direito real de aquisição feita na mesma ação de execução (**processo nº 5001825-70.2018.4.03.6133 – 1ª Vara Federal de Mogi das Cruzes-SP**). (Protocolizado em 11/06/2025 e digitalizado sob nº 322.561).

D. Nihil – Determinação Judicial
Selo Digital n. 1144963E10000676180026252




Eder Garcia da Veiga
Escritor Autorizado

AV-27, em 30 de junho de 2025.

Cancelamento da AV-12. Em virtude da alienação noticiada nos R-20 e R-21 desta matrícula procede-se ao **CANCELAMENTO da AV-12**, retro, que se referia a penhora feita na ação de execução (**processo digital nº 1000946-69.2014.5.02.0264 – 4ª Vara do Trabalho de Diadema-SP**). (Protocolizado em 11/06/2025 e digitalizado sob nº 322.561).

D. Nihil – Determinação Judicial
Selo Digital n. 1144963E10000676180027250



Eder Garcia da Veiga
Escritor Autorizado

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/ZEGDB-5RA5U-SGHRA-38LKB>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM MATEUS BARBOSA DA SILVA, liberado nos autos em 23/07/2025 às 14:39. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código r4OwFLL

Pág.: 013/015 M.67618

1018707-27.2016.8.26.0361



Valide aqui este documento

Código Nacional de Matrícula - CNM
114496.2.0067618-82

FICHA	07
VERSO	

fls. 1650

CONTINUAÇÃO

AV-28, em 30 de junho de 2025.

Cancelamento da AV-15. Em virtude da alienação noticiada nos R-20 e R-21 desta matrícula procede-se ao **CANCELAMENTO da AV-15**, retro, que se referia a penhora feita na ação de execução (processo nº 1018707-27.2016.8.26.0361 – 5º Ofício Cível da Comarca de Mogi das Cruzes-SP). (Protocolizado em 11/06/2025 e digitalizado sob nº 322.561).

D. Nihil – Determinação Judicial
Selo Digital n. 1144963E1000067618002825Y

[Assinatura]
Ednel Garcia da Veiga
Escrivente Autorizado

AV-29, em 30 de junho de 2025.

Cancelamento da AV-17. Em virtude da alienação que deu origem aos R-20 e R-21 desta matrícula, instruída com **Protocolo de Cancelamento de Indisponibilidade nº 202412.0409.03737065-TA-290**, expedido em 04/12/2024, disponibilizado pela Central de Indisponibilidade de Bens, processo nº 10003104920165020033 – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) de São Paulo-SP, procede-se a esta averbação para constar que **foi determinado o cancelamento da indisponibilidade lançada na AV-17** desta matrícula, o que ora se faz. (Protocolizado em 11/06/2025 e digitalizado sob nº 322.561).

D. Nihil – Determinação Judicial
Selo Digital n. 1144963E1000067618002925W

[Assinatura]
Ednel Garcia da Veiga
Escrivente Autorizado

AV-30, em 30 de junho de 2025.

Cancelamento da AV-18. Em virtude da alienação que deu origem aos R-20 e R-21 desta matrícula, instruída com **Protocolo de Cancelamento de Indisponibilidade nº 202504.0715.03716721-PA-731**, expedido em 07/04/2025, disponibilizado pela Central de Indisponibilidade de Bens, processo nº 00042721320218160056 – Tribunal de Justiça do Paraná – 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública da Comarca de Cambé-PR, procede-se a esta averbação para constar que **foi determinado o cancelamento da indisponibilidade lançada na AV-18** desta matrícula, o que ora se faz. (Protocolizado em 11/06/2025 e digitalizado sob nº 322.561).

D. Nihil – Determinação Judicial
Selo Digital n. 1144963E1000067618003025D

[Assinatura]
Ednel Garcia da Veiga
Escrivente Autorizado

CONTINUA NA FICHA Nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZEGDB-5RA5U-SGHRA-38LKB>


Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM MATEUS BARBOSA DA SILVA, liberado nos autos em 23/07/2025 às 14:39.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código r4OwFIL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2026 às 11:48, sob o número WMCZ26700002397. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código B10AGqKh.

1018707-27.2016.8.26.0361

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2026 às 11:48, sob o número WMCZ26700002397. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código B10AGGKh.




Valide aqui este documento

CERTIDÃO DIGITAL
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE JACAREI - SP

CERTIFICO que a presente reprodução foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, devendo para sua validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. **CERTIFICO mais que**, a presente reprodução está conforme o original e foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015, de 31/12/1973 (Lei dos Registros Públicos) **e nada mais** havendo a certificar, além dos atos lançados na matrícula, inclusive com referência a onus reais, alienações e registros de citações de ações reais e/ou pessoais reipersecutórias. **O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.** Jacarei/SP, data e hora indicados abaixo.

fls. 1651



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onir.org.br/docs/ZEGDB-5RA5U-SGHRA-38LKB>


Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM MATEUS BARBOSA DA SILVA, liberado nos autos em 23/07/2025 às 14:39. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018707-27.2016.8.26.0361 e código r4OwFIL.

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Assinado digitalmente por EDNEI GARCIA DA VEIGA - ESCRIVENTE - AUTORIZADO - 07/07/2025 às 12:28:05

Ao Oficial.....	R\$ 44,20	Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.	
Ao Estado.....	R\$ 12,56	Jacarei 07 de julho de 2025	
Ao IPESP.....	R\$ 8,60	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").	
Ao Reg.Civil.....	R\$ 2,33	Protocolo: 322561	
Ao Trib.Just.....	R\$ 3,03	Nº Selo: 114496391000322561000025B	
Ao Município.....	R\$ 2,21	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA	
Ao FEDMP.....	R\$ 2,12	Estão em transição, referente esta matrícula, à(s) seguinte(s) prenotação(ões): 323369 em 04/07/2025;	
Total.....	R\$ 75,05	323370 em 04/07/2025, 323371 em 04/07/2025.	



Pág.: 015/015 M.67618

1018707-27.2016.8.26.0361

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

ANEXO 02 - Elementos Comparativos

- Elemento comparativo 01

Visualizado

Lote/Terreno para comprar com 250 m² em

Condomínio Residencial Fogaça, Jacareí

250 m²

R\$ 350.000
Cond. R\$ 350

WhatsApp Contatar

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-residencial-fogaca-bairros-jacarei-250m2-ven-da-RS350000-id-2751409693/?source=ranking%2Crp>

- Elemento comparativo 02

Visualizado

Lote/Terreno para comprar com 250 m² em

Bandeira Branca, Jacareí
Rodovia General Euryale de Jesus Zerbine

250 m²

R\$ 320.000

Telefone Contatar

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-residencial-fogaca-bairros-jacarei-250m2-ven-da-RS320000-id-2821766941/?source=ranking%2Crp>

- Elemento comparativo 03

1018707-27.2016.8.26.0361

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

Visualizado

Lote/Terreno para comprar com 250 m² em

Bandeira Branca, Jacareí

250 m²

R\$ 328.000

Cond. R\$ 480 • IPTU R\$ 500

WhatsApp Contatar

Anunciante: L4S - Premier 1 - Cod ImovelWeb: 3021286322

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-residencial-fogaca-bairros-jacarei-250m2-ven-da-RS328000-id-2851299024/?source=ranking%2Crp>

● Elemento comparativo 04

Visualizado

Lote/Terreno para comprar com 250 m² em

Jardim São Gabriel, Jacareí

Rodovia General Euryale de Jesus Zerbine

250 m²

R\$ 330.000

Cond. R\$ 350 • IPTU R\$ 1.000

Telefone Contatar

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-residencial-fogaca-bairros-jacarei-250m2-ven-da-RS330000-id-2693946663/?source=ranking%2Crp>

● Elemento comparativo 05

Visualizado

Lote/Terreno para comprar com 250 m² em

Jardim São Gabriel, Jacareí

Rodovia General Euryale de Jesus Zerbine

250 m²

R\$ 330.000

Cond. R\$ 350 • IPTU R\$ 1.000

Telefone Contatar

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-residencial-fogaca-bairros-jacarei-250m2-ven-da-RS330000-id-2729244625/?source=ranking%2Crp>

● Elemento comparativo 06

1018707-27.2016.8.26.0361

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



Visualizado

Lote/Terreno para comprar com 250 m² em

Condomínio Residencial Fogaça, Jacareí
Rua Orlando de Oliveira Rosa

250 m²

R\$ 350.000
Cond. R\$ 350 - IPTU R\$ 100

WhatsApp Contatar

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-residencial-fogaca-bairros-jacarei-250m2-venda-RS350000-id-2726041164/?source=ranking%2Crp>



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 300.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/12/2025 a 01/04/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	121 dias	1,017400
Percentual correspondente	121 dias	1,739979 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 305.219,94
Sub Total	(=)	R\$ 305.219,94
Valor total	(=)	R\$ 305.219,94

[Retornar](#) [Imprimir](#)