Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO

TERRENO URBANO

Lote n° 14 – Quadra FQ

Rodovia Presidente Castello Branco, S/N

Condomínio Ninho Verde, Quadra

Tatuí SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Sumário

1. PRELIMINARES 3
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO 3
3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 4
4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL 4
4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEIS 4
4.2. IMÓVEL AVALIANDO 5
4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 8
4.3.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO 8
4.3.2. INFRAESTRUTURA URBANA 10
4.3.3. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO. 10
4.3.4. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS. 11
4.4. METODOLOGIA AVALIATÓRIA 11
4.4.1 METODOLOGIA APLICADA 11
4.4.2 PESQUISA DE MERCADO 12
4.5. TRATAMENTO POR FATORES 14
4.5.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO 14
4.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ 15
5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 16
6. ANEXOS 19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

1. PRELIMINARES

- **Laudo: 1262321**;
- **Solicitante: Fernando José Cerello Gonçalves Pereira**
- **Objeto:** Terreno Urbano;
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Lote n° 14 – Quadra FQ - Rodovia Presidente Castello Branco, S/N - Condomínio Ninho Verde, Quadra, Tatuí SP.
- **Data:** Abril de 2021;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado e Liquidez.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITENS	VALORES
VALOR DE MERCADO	**R$ 80.000,00** (Oitenta mil Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ	**R$ 55.000,00** (Cinquenta e cinco mil Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando possui características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto as características extrínsecas, a região onde se situa o imóvel apresenta boa localização, condomínio com testada para Presidente Castello Branco, via de trânsito rápido de intenso fluxo, que leva as cidades circunvizinhas.

Quanto às características intrínsecas, o terreno é favorecido pela sua ampla dimensão, sua topografia aclive, superfície seca, posição meio de quadra e vista para um dos lagos do condomínio.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção a longo prazo, se ofertado pelo valor obtido neste laudo de avaliação.

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEIS

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante nos forneceu a cópia da Matrícula n° 63.353 expedida pela Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí – SP. A cópia do referido documento encontra-se anexada ao final do presente laudo avaliatório.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, o documento de titulação foi utilizado somente para fins descritivos do imóvel.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.2. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando trata-se de um terreno urbano com superfície total de 480,00 m², denominado Lote n° 14 da Quadra FQ no Condomínio Ninho Verde I Eco Residence, este localizado na Rodovia Presidente Castello Branco, S/N - Condomínio Ninho Verde, Quadra, Tatuí SP.

Detalhes Planta Baixa - Condomínio Ninho Verde I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Detalhes Planta Baixa – Lote n° 14 – Quadra FQ

Abaixo memorial fotografico do imóvel avaliando:

Detalhes Gerais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Detalhes Gerais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Detalhes Gerais

4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso.

O imóvel em questão está localizado na Rodovia Presidente Castello Branco, S/N - Condomínio Ninho Verde, Quadra, Tatuí SP. As condições do acesso são favoráveis.

As características são as seguintes:

- **Gabarito viário:** A via de situação se constitui em via local que recebe pavimentação asfáltica;
- **Tráfego:** A intensidade de tráfego é baixa no logradouro de situação;
- **Transporte coletivo:** Encontram-se linhas de transporte coletivo nas imediações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Detalhes Mapa Localização – Google Maps - https://goo.gl/maps/RZo6McmoXTzucqRr8

Detalhes Satélite – Google Earth - https://goo.gl/maps/RZo6McmoXTzucqRr8

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.3.2. Infraestrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infraestrutura:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefones;
- Rede de água potável;
- Rede de esgotos;
- Pavimentações dos logradouros
- Iluminação pública;
- Segurança pública;
- Etc.

4.3.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação residencial.

O padrão construtivo dos imóveis na vizinhança é alto devido ao nível socioeconômico alto da região.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.3.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 5 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo;
- Comércio;
- Restaurantes;
- Templos religiosos;
- Serviços automobilísticos;
- Lanchonetes;
- Pousadas;
- Centros de esporte e lazer;
- Etc;

4.4. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

4.4.1 Metodologia Aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2:2011. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.4.2 Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

"No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível". Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxilio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;

- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

- Padrão construtivo semelhante;

- Estado de conservação e obsoletismo similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros *de* entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.5. TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;

b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;

c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;

d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas

4.5.1 Determinação do Valor de Mercado

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Abril de 2021, corresponde, por arredondamento, a:

ITEM	VALOR DE MERCADO
Terreno Urbano	**R$ 80.000,00** (Oitenta mil Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

Avalor
Engenharia de Avaliações

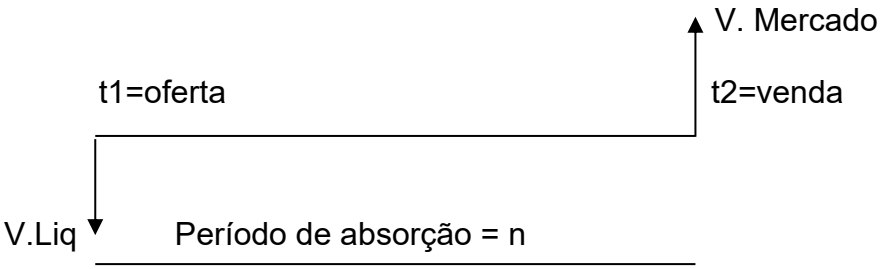
São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

$$\textbf{Valor liquidez} = \textbf{Valor de Mercado} / (1 + i)^n$$

Onde:

i = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

n = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e (t1) e da efetivação da venda.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado imobiliário local em dezoito (18) meses. Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de 1,00% ao mês e uma taxa de risco de 1,00%, resultando uma taxa total de 2,01% com capitalização mensal. Logo, o valor de liquidez para o imóvel avaliando, em Abril de 2021, por arredondamento, equivale à:

ITEM	VALOR DE LIQUIDEZ
Terreno Urbano	**R$ 55.000,00** (Cinquenta e cinco mil Reais)

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.2.3:

> "A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas". O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

a) Graus de fundamentação com o uso do tratamento por fatores:

Tabela 4 página 18 da NBR 14.653

Graus de fundamentação como uso do tratamento por fatores:

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

Item	Descrição	Graus		
		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 analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	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*a
No caso de utilização de menos de três dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,50 a 2,00, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Pontuação = 9

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios.

a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;

b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;

c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4 a seguir:

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores.

Serão enquadrados na tabela a seguir:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório;

Anexo 2: Documentação Legal.

São Paulo, 05 de Abril de 2021.

AVALOR ENGENHARIA

CNPJ 13.016.939/0001-96

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 1:

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Pesquisa de Mercado:

1.	**Endereço**	Condominio Ninho Verde I					
	Cidade:	Quadra		**UF**	SP	**ISO:**	BRA
	Acesso:	Terra Batida	**Posição:** Meio de Quadra	**Telefone:**	(15) 3257 1680		
	Topografia:	Plano	**Área Total (m²):**	450,00	**Valor (R$):**	R$50.000,00	
	Cerca:	Não	**Superfície:**	Seca	**Valor unit.(R$/m²):**	111,11	

2.	**Endereço**	Condominio Ninho Verde I					
	Cidade:	Quadra		**UF**	SP	**ISO:**	BRA
	Acesso:	Terra Batida	**Posição:** Esquina	**Telefone:**	(15) 3257-1005		
	Topografia:	Aclive	**Área Total (m²):**	450,00	**Valor (R$):**	R$45.000,00	
	Cerca:	Não	**Superfície:**	Seca	**Valor unit.(R$/m²):**	100,00	

3.	**Endereço**	Condominio Ninho Verde I					
	Cidade:	Quadra		**UF**	SP	**ISO:**	BRA
	Acesso:	Asfalto	**Posição:** Esquina	**Telefone:**	(19) 4108-0070		
	Topografia:	Plano	**Área Total (m²):**	450,00	**Valor (R$):**	R$90.000,00	
	Cerca:	Não	**Superfície:**	Seca	**Valor unit.(R$/m²):**	200,00	

4.	**Endereço**	Condominio Ninho Verde I					
	Cidade:	Quadra		**UF**	SP	**ISO:**	BRA
	Acesso:	Terra Batida	**Posição:** Meio de Quadra	**Telefone:**	(15) 3257-1680		
	Topografia:	Declive	**Área Total (m²):**	900,00	**Valor (R$):**	R$110.000,00	
	Cerca:	Não	**Superfície:**	Seca	**Valor unit.(R$/m²):**	122,22	

5.	**Endereço**	Condominio Ninho Verde I					
	Cidade:	Quadra		**UF**	SP	**ISO:**	BRA
	Acesso:	Asfalto	**Posição:** Meio de Quadra	**Telefone:**	(11) 97527-9406		
	Topografia:	Aclive	**Área Total (m²):**	450,00	**Valor (R$):**	R$65.000,00	
	Cerca:	Não	**Superfície:**	Seca	**Valor unit.(R$/m²):**	144,44	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Homogeneização para Avaliação:

Nº	Valor R$	Área de Terreno m²	f-Localização #	f-Benfeitorias #	f - Natureza #	f-Área #	f-Acesso #	f-Topografia #	f-Posição #	Homogeneização R$/m²
1	R$ 50.000,00	450,00	1,10	1,00	0,95	1,10	1,20	0,95	1,00	145,60
2	R$ 45.000,00	450,00	1,20	1,00	0,95	1,10	1,20	1,00	0,95	142,96
3	R$ 90.000,00	450,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	0,95	1,00	198,55
4	R$ 110.000,00	900,00	1,20	1,00	0,95	0,80	1,20	1,20	1,00	160,51
5	R$ 65.000,00	450,00	1,20	1,00	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	181,13
							Média			165,75
						Saneamento	Mín.			124,31
							Máx.			207,19

Cálculo do Valor de Mercado:

Área do Imóvel (m²): 480,00 Valor unitário Imóvel (R$/m²): 165,75 Valor do Imóvel (R$) : 79.560,45

VALOR DE MERCADO (R$): 80.000,00

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 02

DOCUMENTAÇÃO LEGAL

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº:	**0043432-80.2011.8.26.0100**
Classe – Assunto:	**Falência de Empresários, Sociedades Empresáriais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Administração judicial**
Requerente:	**Union Terceirização de Mão Ltda e outros**
Requerido:	**Union Terceirização de Mão Ltda e outros**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que procedi à pesquisa via ARISP, conforme segue. Nada Mais. São Paulo, 25 de março de 2020. Eu, ___, Mayra Elisa Rodrigues Silva, Coordenador.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAYRA ELISA RODRIGUES SILVA DA MATA, liberado nos autos em 26/03/2020 às 13:23
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código 8CF8865.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

fls. 1061

Livro Nº 2 - Registro Geral

REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE TATUÍ - S. PAULO

MATRÍCULA 63.353 | FICHA 001

Tatuí, 12 de Janeiro de 2005

Imóvel: Um lote de terreno sob n.º **14** da quadra **FQ**, do loteamento denominado **Ninho Verde-Gleba I**, situado na zona urbana do município de Quadra, desta Comarca de Tatuí-SP, com as seguintes medidas e confrontações: mede 16,00m de frente para a rua 76, do lado direito de quem da rua 76 olha para o imóvel, mede 28,00m e confronta com os lotes 12 e 13; do lado esquerdo de quem da rua 76 olha para o imóvel mede 28,00m, e confronta com o lote 15; nos fundos mede 16,00m e confronta com o lote 09, encerrando a área com **480,00m2**. Imóvel esse cadastrado na Prefeitura Municipal de Quadra sob n.º 01.048.0014, exercício 2.004.

Proprietária: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede em São Paulo-Capital, à Rua Padre João Manoel, n.º 755, 5.º e 6.º andar - Cerqueira César, CNPJ n.º 47.686.555/0001-00.

Registro Anterior: R/1-17.201 no livro 02. Data: 11/02/83 e **Loteamento**: R/5-17.201 no livro 02. Data: 02/08/83.

Preposto Designado_________Luiz Antonio Romanholi.

R/1-63.353 Em 12 de Janeiro de 2.005.

Pela escritura de venda e compra lavrada em 10 de janeiro de 2.005, no 2.º Tabelionato de São Paulo-SP, no livro 2.124, fls. 051/057, Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda, transmitiu o imóvel descrito, pelo preço de **R$5.000,00** (cinco mil reais), para **FERNANDA MARIA RICCOMI ALVES**, brasileira, advogada, RG n.º 16.941.757-SSP/SP e CPF n.º 082.773.288-00, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **JOSÉ GENILSON ALVES**, brasileiro, gerente de risco, RG n.º 30.273.465-X-SSP/SP e CPF n.º 671.265.534-04, residente e domiciliada em São Paulo-Capital, na Rua Ilíria, n.º 184, apto 112. Imóvel esse cadastrado na Prefeitura Municipal de Quadra sob n.º 01.048.0014, exercício 2.004. **Condições**: Da escritura constaram as condições de uso e ocupação de imóvel, que o comprador declara conhecer e respeitar. A vendedora declara que é dispensada da apresentação da CND do INSS, por ter como objetivo social a comercialização de imóveis e que o imóvel descrito não faz parte de seu ativo permanente.

Registrado por_________Luiz Antonio Romanholi.

R/2-63.353 Em 12 de Janeiro de 2.005.

continua no verso.....

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

fls. 1062

MATRÍCULA 63.353 FICHA 001 verso

Pela escritura de doação lavrada em 10 de janeiro de 2.005, no 2.º Tabelionato de São Paulo-SP, no livro 2.124, fls. 061/063, Fernanda Maria Riccomi Alves e seu marido José Genilson Alves, já qualificados, transmitiram o imóvel descrito, havido pelo registro 1-63.353, pelo valor de **R$62.000,00** (sessenta e dois mil reais), para **UNION TERCERIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA LTDA**, com sede em São Paulo-Capital, na Rua Ribeiro de Lima, n.º 282, conjunto 201, Bom Retiro, CNPJ n.º 03.453.524/0001-26. Imóvel esse cadastrado na Prefeitura Municipal de Quadra sob n.º 01.048.0014, exercício 2.004.

Registrado por __________ Luiz Antonio Romanholi.

AV.3/63.353 Tatuí, 28 de janeiro de 2015

Constam dos Contratos Padrões, devidamente aprovados e arquivados neste Cartório, ***restrições de uso do imóvel***, a serem observadas pelos proprietários.

Averbado por __________ Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

AV.4/63.353 (Protocolo nº 246.410 de 02/12/2015) Tatuí, 04 de dezembro de 2015

Foi efetuada a ***penhora*** desta propriedade, para assegurar a importância de ***R$ 39.818,20*** (trinta e nove mil, oitocentos e dezoito reais e vinte centavos), conforme certidão extraída da Execução Trabalhista nº 12492032015, em 01 de dezembro de 2.015, promovida por ***Marco Antonio de Souza***, CPF nº 152.443.028-50, em face de ***Union Terceirização de Mão de Obra Ltda.***, perante a Vara do Trabalho local (documento eletrônico - penhora *on line* - protocolo nº PH000109079, na forma do § 6º, do artigo 659, do CPC, e do Provimento CG. 6/2009). Foi nomeado depositário a executada.

Averbado por __________ Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Pedido de certidão nº 228.185

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão: **1)** foi extraída na forma do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, contém o inteiro teor da matrícula nela reproduzida, na forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital, disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e Provimento Conjunto nº 001/08, de 28 de abril de 2.008, da EGC/SP, devendo para sua validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada autoria e integridade; **2)** retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data da expedição. Nada mais. Taubaté, 21 de fevereiro de 2020.

Emolumentos.....:	R$ 0,00
Estado.....:	R$ 0,00
Sefaz.....:	R$ 0,00
Registro Civil.....:	R$ 0,00
Trib. de Justiça.....:	R$ 0,00
ISSQN.....:	R$ 0,00
M.P. .....:	R$ 0,00
TOTAL.....:	R$ 0,00

Selo 1199903F302281854IIV39I20K

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.org.br Registradores

Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

fls. 1064

Certidão emitida pelo SREI
Registradores www.registradores.org.br

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2021 às 15:45 , sob o número WJMJ21405407239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043432-80.2011.8.26.0100 e código AB51443.