PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

Imóveis Urbanos — Avaliação para fins de mercado

Emitido em conformidade com a Resolução COFECI nº 1.066/2007, ABNT NBR 14.653-1:2019, ABNT NBR 14.653-2:2011 e Lei Federal nº 6.530/1978.

Imóveis avaliados	5 (cinco) lotes urbanos — Matrículas 16.887, 16.888, 16.889, 16.891 e 16.894
Localização	Vila Yolanda — distrito e município de Ferraz de Vasconcelos/SP
Cartório de Registro	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Poá/SP — CNM 120428
Proprietário registral	ICARO Empreendimentos Imobiliários Ltda. (R.2 de cada matrícula — último ato)
Área total de matrícula	1.800,00 m² (soma dos 5 lotes)
Tipologia	Terrenos urbanos vazios em loteamento consolidado
Finalidade	Avaliação mercadológica para fins de referência ao proprietário
Norma de referência	ABNT NBR 14.653-1:2019 e NBR 14.653-2:2011
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado — valor unitário R$/m²
Solicitante	_____
Responsável Técnico	Corretor de Imóveis — Resp. Técnico pela Avaliação · CRECI/___ nº _____ · PTAM (Res. COFECI 1.066/2007)
Data de emissão	22 de agosto de 2026
Documento	Doc. nº GEOIA-PTAM-FV-2026-002
Modo do documento	Parecer Técnico definitivo — avaliação documental, sem vistoria in loco

GeoIA — Avaliação Imobiliária Georreferenciada • geoia.org

1. Identificação dos Imóveis

Matrícula	Designação	Logradouro de frente	Frente	Fundos	Lat.	Área (m²)	Confrontações
16.887	Lote 28 — quadra 56	Caminho 65 — 31,50 m da esquina com o Caminho 78	10,50 m	8,50 m	30,00 m	285,00	Lote 27 (dir.) · Lote 29 (esq.) · Lote 51 (fundos)
16.888	Lote 17 — quadra 56	Caminho 65 — 130,00 m da esquina com o Caminho 78	10,00 m	10,00 m	30,00 m	300,00	Lote 16 (dir.) · Lote 18 (esq.) · Lote 42 (fundos)
16.889	Lotes 32 e 33 — quadra 56	Estrada Municipal — 30,00 m da esquina com o Caminho 78	20,00 m	20,00 m	30,00 m	600,00	Lote 34 · Lotes 1, 2 e 3 · Lotes 7 e 8 (fundos)
16.891	Lote 33 — quadra 59	Estrada Municipal — 45,00 m da esquina com o Caminho 62	9,00 m	12,00 m	30,00 m	315,00	Lote 34 · Lote 32 · Parte do lote 8 e lote 9 (fundos)
16.894	Lote 37 — quadra 59	Estrada Municipal — 84,00 m da esquina com o Caminho 62	10,00 m	10,00 m	30,00 m	300,00	Lote 38 (dir.) · Lote 36 (esq.) · Lote 13 (fundos)
TOTAL	**5 lotes (6 lotes de loteamento)**					**1.800,00**	

1.1. Cadeia Dominial

Todas as cinco matrículas foram abertas em 29 de setembro de 1981 pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Poá/SP, tendo como registro anterior a Transcrição nº 17.606 da 9ª Circunscrição de São Paulo. A cadeia é idêntica em todas elas:

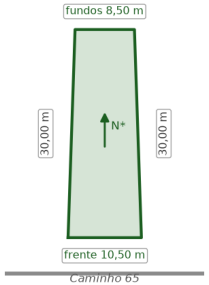
Ato	Data	Transmitente	Adquirente	Observação
Abertura	29/09/1981	—	Empresa Imobiliária Universal	Praça da Sé, 313, 3º andar — São Paulo/SP
R.1	29/09 a 01/10/1981	Empresa Imobiliária Universal	Antonio Peinado Ruiz e s/m Maria Rodrigues Fernandes Peinado	Escritura de 30/04/1959 (15º Tabelião de SP), livro 375, fls. 75
R.2 (último ato)	**29/09 a 01/10/1981**	**Antonio Peinado Ruiz e esposa**	**ICARO Empreendimentos Imobiliários Ltda.**	**Rua Fabrício Vampré, 102 — São Paulo/SP**

As certidões de inteiro teor que instruem este parecer registram, em todas as cinco matrículas, a expressão **“O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA”**, sem qualquer alienação, ônus real, penhora, arresto ou citação averbada posteriormente ao R.2. As certidões foram expedidas em **25/07/2025** (protocolos 327916, 327917, 327918, 327920 e 327923), por meio eletrônico com certificação ICP-Brasil.

2. Croquis Esquemáticos de Implantação

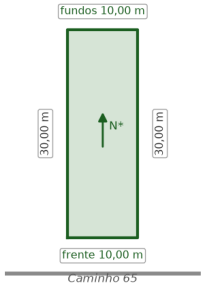
As matrículas descrevem os imóveis por **cotas de frente, fundos e laterais**, com referência à distância até a esquina mais próxima — **não contêm coordenadas georreferenciadas, azimutes nem memorial descritivo perimétrico**. Por essa razão, os croquis abaixo são **esquemáticos**, reproduzindo fielmente as cotas e a geometria registral (retângulo ou trapézio), sem projeção cartográfica. A área calculada a partir das cotas confere integralmente com a área declarada em todas as cinco matrículas. (*) Norte indicativo, não aferido.

Matr. 16.887 — Lote 28 — quadra 56
Área de matrícula: 285,00 m²



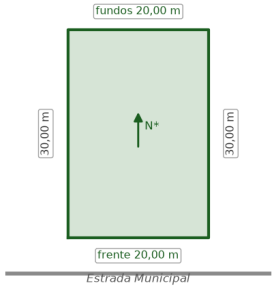
Croqui esquemático — cotas da matrícula (sem levantamento em campo)

Matr. 16.888 — Lote 17 — quadra 56
Área de matrícula: 300,00 m²



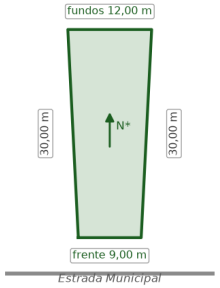
Croqui esquemático — cotas da matrícula (sem levantamento em campo)

Matr. 16.889 — Lotes 32 e 33 — quadra 56
Área de matrícula: 600,00 m²



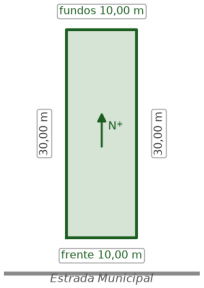
Croqui esquemático — cotas da matrícula (sem levantamento em campo)

Matr. 16.891 — Lote 33 — quadra 59
Área de matrícula: 315,00 m²



Croqui esquemático — cotas da matrícula (sem levantamento em campo)

Matr. 16.894 — Lote 37 — quadra 59
Área de matrícula: 300,00 m²



Croqui esquemático — cotas da matrícula (sem levantamento em campo)

Matrícula	Geometria registral	Cálculo pelas cotas	Área declarada (m²)	Área calculada (m²)	Divergência
16.887	Trapézio	(10,50 + 8,50) ÷ 2 × 30,00	285,00	285,00	+0,00 %
16.888	Retângulo	(10,00 + 10,00) ÷ 2 × 30,00	300,00	300,00	+0,00 %
16.889	Retângulo	(20,00 + 20,00) ÷ 2 × 30,00	600,00	600,00	+0,00 %
16.891	Trapézio	(9,00 + 12,00) ÷ 2 × 30,00	315,00	315,00	+0,00 %
16.894	Retângulo	(10,00 + 10,00) ÷ 2 × 30,00	300,00	300,00	+0,00 %

3. Contexto Urbanístico

Os imóveis avaliados situam-se na **Vila Yolanda**, loteamento implantado no distrito-sede de **Ferraz de Vasconcelos/SP**, município integrante da Região Metropolitana de São Paulo (sub-região Leste / Alto Tietê), a aproximadamente 40 km do marco zero da capital. Trata-se de **tipologia terreno urbano vazio**, em malha urbana consolidada, com acesso por vias públicas municipais (Caminho 65, Caminho 78, Caminho 62 e Estrada Municipal, conforme denominação registral de 1981, hoje possivelmente redenominadas pela municipalidade). A região é servida por energia elétrica, água tratada, coleta de resíduos e transporte público, e conta com a linha 11-Coral da CPTM como principal eixo de mobilidade metropolitana. Os lotes distribuem-se em duas quadras (56 e 59) do mesmo loteamento, sendo dois deles (Matr. 16.889) contíguos entre si, formando frente única de 20,00 m.

4. Metodologia Adotada (NBR 14.653-2)

Aplica-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto no item 8.2.1 da ABNT NBR 14.653-2:2011, com adoção de **valor unitário básico (R$/m²)** para terrenos urbanos vazios em Ferraz de Vasconcelos/SP, obtido por pesquisa de ofertas do mercado local. Os elementos amostrais coletados foram:

Elemento amostral (oferta)	Área (m²)	Preço ofertado	Unitário (R$/m²)
Terreno 400 m² — Vila Romanópolis, Ferraz de Vasconcelos/SP	400	R$ 360.000,00	R$ 900,00
Terreno 1.133 m² — R. Getúlio Vargas, Vila Romanópolis, Ferraz de Vasconcelos/SP	1.133	R$ 1.500.000,00	R$ 1.323,92
Terreno 600 m² — Vila Andeyara (área de várzea/represa), Ferraz de Vasconcelos/SP	600	R$ 49.900,00	R$ 83,17
Valor unitário básico adotado (saneada a amostra, excluído o elemento em área de várzea)	—	—	**R$ 800,00/m²**

Grau de Fundamentação: I — caracterização completa dos imóveis pelas matrículas oficiais e por suas cotas registrais; identificação do entorno e da infraestrutura urbana; amostra de mercado com 3 (três) elementos, sendo 1 (um) descartado por dessemelhança locacional. **Grau de Precisão: I**. Não foi aplicado tratamento estatístico inferencial (Anexo A da NBR 14.653-2), nem foram aplicados fatores de homogeneização por oferta, topografia ou frente, por insuficiência de amostra e por ausência de vistoria — vide ressalvas no item 6.

5. Resultado da Avaliação — Valor de Mercado

Valor unitário de mercado adotado: R$ 800,00/m² — terreno urbano vazio, Ferraz de Vasconcelos/SP

Matrícula	Designação	Área (m²)	R$/m²	Valor de mercado
16.887	Lote 28 — quadra 56	285,00	R$ 800,00	R$ 228.000,00
16.888	Lote 17 — quadra 56	300,00	R$ 800,00	R$ 240.000,00
16.889	Lotes 32 e 33 — quadra 56	600,00	R$ 800,00	R$ 480.000,00
16.891	Lote 33 — quadra 59	315,00	R$ 800,00	R$ 252.000,00
16.894	Lote 37 — quadra 59	300,00	R$ 800,00	R$ 240.000,00
CONSOLIDADO	**5 matrículas — Vila Yolanda**	**1.800,00**	**R$ 800,00**	**R$ 1.440.000,00**

VALOR DE MERCADO CONSOLIDADO: R$ 1.440.000,00

(um milhão, quatrocentos e quarenta mil reais)

O valor acima corresponde à soma aritmética dos valores individuais dos cinco imóveis, sem aplicação de fator de comercialização por venda em bloco (que, se aplicado, tende a reduzir o valor global) e sem aplicação de fator de valorização por unificação (aplicável somente aos lotes contíguos da Matr. 16.889).

6. Ressalvas e Limites Deste Parecer

6.1. Este parecer técnico apresenta o valor de mercado dos imóveis avaliados, elaborado a partir da descrição registral oficial das matrículas e de pesquisa de ofertas do mercado local, em conformidade com a Resolução COFECI nº 1.066/2007 e com a ABNT NBR 14.653-2:2011.

6.2. **Não houve vistoria in loco.** A avaliação é estritamente documental (avaliação “de escritório”). Não foram verificadas topografia real, cota em relação à via, existência de benfeitorias, ocupações de terceiros, invasões, movimentação de terra, áreas de preservação, faixas non aedificandi ou córregos. Qualquer dessas ocorrências altera o valor apurado.

6.3. **Não há georreferenciamento.** As matrículas de 1981 descrevem os lotes por cotas e distância de esquina, sem coordenadas, azimutes ou memorial perimétrico. Os croquis do item 2 são esquemáticos e não substituem levantamento planialtimétrico cadastral por profissional habilitado com ART/RRT.

6.4. **Denominação das vias.** Os logradouros constam nas matrículas com a denominação original do loteamento (Caminho 65, Caminho 78, Caminho 62 e Estrada Municipal). Recomenda-se confirmar junto à Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos a denominação atual e a inscrição cadastral (IPTU) de cada lote, não informadas nas certidões.

6.5. **Amostra de mercado reduzida.** O valor unitário adotado decorre de 3 (três) ofertas públicas do mercado local, das quais 1 (uma) foi descartada. Ofertas não são transações consumadas. O grau de fundamentação alcançado é I (o mais baixo da norma). Para uso em juízo, garantia bancária, dação em pagamento ou partilha, recomenda-se PTAM com vistoria, amostra mínima de 5 elementos efetivamente pesquisados e tratamento por fatores ou inferência estatística.

6.6. **Data-base registral.** As certidões de inteiro teor que instruem este parecer foram expedidas em 25/07/2025 e refletem a situação registral naquela data, na qual o R.2 figura como último ato praticado em todas as cinco matrículas. Para atos de disposição (venda, permuta, garantia), recomenda-se a obtenção de certidões atualizadas junto ao Registro de Imóveis.

6.7. **Último ato de 1981.** As cinco matrículas não registram movimentação há mais de quarenta anos. Recomenda-se verificar a regularidade cadastral do proprietário registral (ICARO Empreendimentos Imobiliários Ltda.) perante a Receita Federal e a existência de débitos de IPTU, os quais não integram o valor aqui apurado.

6.8. Validade temporal do parecer: 90 (noventa) dias a contar da data de emissão, observada a data-base das certidões dominiais que o instruem (25/07/2025).

6.9. As certidões podem ser conferidas pelos links de validação impressos nos documentos originais (assinador-web.onr.org.br), protocolos 327916, 327917, 327918, 327920 e 327923.

GeoIA

7. Encerramento e Assinaturas

Por ser expressão da verdade técnica, com base nos documentos analisados e na metodologia exposta, firma-se o presente **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)**, em conformidade com os preceitos da **ABNT NBR 14.653-1:2019** e **NBR 14.653-2:2011**.

Ferraz de Vasconcelos/SP, 22 de agosto de 2026.

_____	_____
Corretor Responsável Técnico	**Solicitante do Laudo**
Nome: _____	Nome: _____
CRECI nº: _____ UF: _____	Documento: _____

Documento emitido eletronicamente pela plataforma GeoIA — Avaliação Imobiliária Georreferenciada. A integridade deste parecer pode ser verificada pelo código SHA-256 impresso ao final.

SELO DE AUTENTICIDADE GeoIA	VERIFICAÇÃO DIGITAL	
	geoia.org/validar	**Documento ID GeoIA** GEO-PTAM-38CD2196E9152070 **Hash SHA-256 (resumo):** 38CD2196...079D2E45 Emitido em: 22/08/2026 Vigência: 90 dias (NBR 14.653-2) Versão: 2.0 — definitiva Para validar a autenticidade deste Parecer, escaneie o QR ao lado ou acesse geoia.org/validar e informe o Documento ID acima.

Fontes: ONR/RI Digital (certidões de inteiro teor) • Pesquisa de ofertas do mercado local • IBGE • CRECI-SP

ANEXOS DOCUMENTAIS

Certidões de inteiro teor das matrículas — CRI da Comarca de Poá/SP

Anexo I — Matrícula 16.887

Anexo II — Matrícula 16.888

Anexo III — Matrícula 16.889

Anexo IV — Matrícula 16.891

Anexo V — Matrícula 16.894

ANEXO I

Matrícula nº 16.887 — Lote 28 — quadra 56

Área registral: 285,00 m²

Certidão de inteiro teor expedida em 25/07/2025

Valide aqui este documento

Certifica a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros e arquivos do registro a seu cargo, deles, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM 120428.2.0016887-26

LIVRO N.º 2 . REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
16.887	1

Poá, 29 de setembro de 1981

Imóvel: LOTE n.28 da quadra 56, da Vila Yolanda, situado no distrito e município de Ferraz de Vasconcelos, desta comarca fazendo frente para o Caminho 65, distante 31,50ms. da esquina com o Caminho 78, medindo dito terreno 10,50ms. de frente para o Caminho 65, por 30,00ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 8,50ms., encerrando a área de 285,00ms.2, confrontando de um lado com o lote 27, de outro lado com o lote 29, e nos fundos com o lote-51.

Proprietário: EMPRESA IMOBILIÁRIA UNIVERSAL, comséde em São-Paulo, a Praça da Sé, n.313, 3º andar, Sala 28.

Registro anterior: Transcrição n.17.606 da 9ª Circunscrição-de São Paulo.

A escr.hab: Oficial:

R.1/16.887 - em 29 de setembro de 1981.

Por escritura pública, passada no 15º Tabelião de São Paulo, em 30 de abril de 1959, livro 375, fls.75, representada por-certidão datada de 29 de junho de 1981, a proprietária acima transmitiu por venda feita a ANTONIO PEINADO RUIZ, brasileiro, proprietário, casado, residente em São Paulo, a rua Cel. Diogo, n.1.476, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valôr-de Cr$56.475,00 inclusive o valôr de outros lotes, sendo o - valôr venal de Cr$56.000,00.

A escr.hab: Oficial:

R.2/16.887 - em 29 de setembro de 1981.

Por escritura pública, passada no 15º Tabelião de São Paulo,- em 30 de abril de 1959, livro 375, fls.75, representada por - certidão datada de 29 de junho de 1981, a proprietário acima-ANTONIO PEINADO RUIZ, brasileiro, Rg.n.73.150, e sua mulher - MARIA RODRIGUES FERNANDES PEINADO, espanhola, Rg. mod. 19 — n.224.819, proprietários, residentes em São Paulo, a rua José Bonifácio, n.110, transmitiram por venda feita a ICARO-EM - PREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com séde em São Paulo, a - rua Fabricio Vampré, n.102, o imóvel objeto desta matrícula,- pelo valôr de Cr$43.000,00, inclusive o valôr de outros lotes.

A escr.hab: Oficial:

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9AKKE-AKSFU-KTKVW-W38FE

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula **nº 16887**, está conforme a original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, referindo-se ao seu **INTEIRO TEOR NADA MAIS HAVENDO** a certificar, inclusive com referência a alienações, inscrições de arrestos, sequestros, penhoras, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias ou de qualquer outro ônus real, em que figure como devedor e grave o aludido imóvel, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o último dia útil anterior a esta data , sendo a presente expedida em 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 devendo para sua validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Dou fé. Poá, 25/07/2025. Assinado Eletronicamente - André da Silva Casimiro - Escrevente Autorizado.

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
https://selodigital.tjsp.jus.br
Selo Digital:
1204283C3000000029619825I

EMOLUMENTOS:	R$ 44,20
ESTADO:	R$ 12,56
SEC. FAZENDA:	R$ 8,60
REG. CIVIL:	R$ 2,33
T.J.:	R$ 3,03
MP:	R$ 2,12
ISSQN:	R$ 2,21
TOTAL:	R$ 75,05

SELOS PAGOS POR VERBA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9AKKE-AKSFU-KTKVW-W38FE

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ATENÇÃO

ITAQUAQUECETUBA pertenceu a Comarca de Suzano até 01/01/1977 e a esta Comarca de Poá até 14/08/2005.

POÁ e FERRAZ DE VASCONCELOS: Pertenceram anteriormente a 12/08/1967 à Comarca de Suzano – SP

Para lavrar escritura pública os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição.

ANEXO II

Matrícula nº 16.888 — Lote 17 — quadra 56

Área registral: 300,00 m²

Certidão de inteiro teor expedida em 25/07/2025

Valide aqui
este documento

Certifica a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros e arquivos do registro a seu cargo, deles, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM 120428.2.0016888-23

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
16.888	1

Poá, 29 de setembro de 1981

Imóvel: LOTE n.17 da quadra 56, da Vila Yolanda, situado no distrito e município de Ferraz de Vasconcelos, desta comarca fazendo frente para o Caminho 65, distando 130,00ms. da esquina com o Caminho 78, medindo dito terreno 10,00ms. de frente para o Caminho65, por 30,00ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente com a área de 300,00ms.2, confrontando de um lado como lote-16, de outro lado com o lote 18, e nos fundos como lote número 42.

Proprietário: EMPRESA IMOBILIÁRIA UNIVERSAL, com séde em São Paulo, a Praça da Sé, n.313, 3º andar, sala 28.

Registro anterior: Transcrição n.17.606 da 9ª Circunscrição de São Paulo.

A escr.hab: Oficial

R.1/16.888 - em 29 de setembro de 1981.

Por escritura pública, passada no 15º Tabelião de São Paulo, em 30 de abril de 1959, livro 375, fls.75, representada por certidão datada de 29 de junho de 1981, a proprietária acima transmitiu por venda feita a ANTONIOPEINADO RUIZ, brasileiro, proprietário, casado, residente em São Paulo, a rua Cel. Diogo, n.1.476, o imóvel objeto desta matrícula,pelo valôr de Cr$56.475,00 inclusive o valôr de outros lotes, sendo o valôr venal de Cr$58.500,00.

A escr.hab: Oficial:

R.2/16.888 - em 01 de outubro de 1981.

Por escritura pública, passada no 15º Tabelião de São Paulo, em 30 de abril de 1959, livro 375, fls.75, representada por certidão datada de 29 de junho de 1981, o proprietário acima ANTONIO PEINADO RUIZ, brasileiro,Rg.n.73.150, e sua mulher MARIA RODRIGUES FERNANDES PEINADO, espanhola,Rg. mod.19 n. 224.819, proprietários, residentes em São Paulo, a rua José Bonifácio, n.110, transmitiram por venda feita a ICARO=EM PREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com séde em São Paulo, a rua Fabrício Vampré,n.102, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valôr de Cr$43.000,00, inclusive o valôr de outros lotes.

A escr.hab: Oficial:

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3GGV5-6N5TZ-59WC4-MNAAU

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula **nº 16888**, está conforme a original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, referindo-se ao seu **INTEIRO TEOR NADA MAIS HAVENDO** a certificar, inclusive com referência a alienações, inscrições de arrestos, sequestros, penhoras, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias ou de qualquer outro ônus real, em que figure como devedor e grave o aludido imóvel, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o último dia útil anterior a esta data , sendo a presente expedida em 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 devendo para sua validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Dou fé. Poá, 25/07/2025. Assinado Eletronicamente - André da Silva Casimiro - Escrevente Autorizado.

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
https://selodigital.tjsp.jus.br
Selo Digital:
1204283C300000029619925G

EMOLUMENTOS:	R$ 44,20
ESTADO:	R$ 12,56
SEC. FAZENDA:	R$ 8,60
REG. CIVIL:	R$ 2,33
T.J.:	R$ 3,03
MP:	R$ 2,12
ISSQN:	R$ 2,21
TOTAL:	R$ 75,05

SELOS PAGOS POR VERBA

ATENÇÃO

ITAQUAQUECETUBA pertenceu a Comarca de Suzano até 01/01/1977 e a esta Comarca de Poá até 14/08/2005.

POÁ e FERRAZ DE VASCONCELOS: Pertenceram anteriormente a 12/08/1967 à Comarca de Suzano – SP

Para lavrar escritura pública os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3GGV5-6N5TZ-59WC4-MNAAU

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ANEXO III

Matrícula nº 16.889 — Lotes 32 e 33 — quadra 56

Área registral: 600,00 m²

Certidão de inteiro teor expedida em 25/07/2025

Valide aqui
este documento

Certifica a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros e arquivos do registro a seu cargo, deles, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM 120428.2.0016889-20

LIVRO N.º 2 . REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
16.889	1

Poá, 29 de setembro de 19 81.

Imóvel: LOTES ns. 32 e 33 da quadra 56 daVila Yolanda, situado no distrito e município de Ferraz de Vasconcelos, desta comarca, fazendo frente para a Estrada Municipal, distando - 30,00ms. da esquina com o Caminho 78, medindo em conjunto - 20,00ms. de frente para a referida Estrada Muhicipal, por - 30,00ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos - fundos a mesma medida da frente, coma área de 600,00 ms.2,confrontando de um lado com o lote 34, de outro lado com os lotes 1, 2 e 3 e nos fundos com os lotes 7 e 8.
Proprietário: EMPRESA IMOBILIÁRIA UNIVERSAL, com séde em São-Paulo, a Praça daSé, n.313, 3º andar, sala 28.
Registro anterior: Transcrição n.17.606 da 9ª Circunscrição-de São Paulo.

A escr.hab. Oficial:

R.1/16.889 - em 29 de setembro de 1981.
Por escritura pública, passada no 15º Tabelião de São Paulo,- em 30 de abril de 1959, livro 375 fls.75, representada por - certidão datada de 29 de junho de 1981, a proprietár a acima-transmitiu por venda feita a ANTONIO PEINADO RUIZ, brasileiro proprietário, casado, residente em São Paulo, a rua Cel.Diogo n.1.476, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valôr de - Cr$56.475,00 inclusive o valôr de outros lotes, sendo o valôr venal de Cr$117.000,00.

A escr.hab: Oficial:

R.2/16.889 - em 01 de outubro de 1981.
Por escritura pública, passada no 15º Tabelião de São Paulo,- em 30 de abril de 1959, livro 375, fls.75, representada por - certidão datada de 29 de junho de 1981, o proprietário acima- ANTONIO PEINADO RUIZ, brasileiro, Rg.n.73.150 e sua mulher - MARIA RODRIGUES FERNANDES PEINADO, espanhola, Rg.n.224.819, - mod.19, proprietários, residentes em São Paulo, a rua José - Bonifácio, n.110, transmitiram por venda feita a ICARO-EM - PREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com séde em São Paulo, a - rua Fabricio Vampré, n.102, o imóvel objeto desta matrícula,- pelo valôr de Cr$43.000,00 inclusive o valôr de outros lotes.-

A escr.hab: Oficial:

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLAFV-5E4ZS-6ZT5S-SEEP9

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula **nº 16889**, está conforme a original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, referindo-se ao seu **INTEIRO TEOR NADA MAIS HAVENDO** a certificar, inclusive com referência a alienações, inscrições de arrestos, sequestros, penhoras, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias ou de qualquer outro ônus real, em que figure como devedor e grave o aludido imóvel, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o último dia útil anterior a esta data , sendo a presente expedida em 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 devendo para sua validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Dou fé. Poá, 25/07/2025. Assinado Eletronicamente - André da Silva Casimiro - Escrevente Autorizado.

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
https://selodigital.tjsp.jus.br
Selo Digital:
1204283C30000000296200255

EMOLUMENTOS:	R$ 44,20
ESTADO:	R$ 12,56
SEC. FAZENDA:	R$ 8,60
REG. CIVIL:	R$ 2,33
T.J.:	R$ 3,03
MP:	R$ 2,12
ISSQN:	R$ 2,21
TOTAL:	R$ 75,05

SELOS PAGOS POR VERBA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLAFV-5E4ZS-6ZT5S-SEEP9

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ATENÇÃO

ITAQUAQUECETUBA pertenceu a Comarca de Suzano até 01/01/1977 e a esta Comarca de Poá até 14/08/2005.

POÁ e FERRAZ DE VASCONCELOS: Pertenceram anteriormente a 12/08/1967 à Comarca de Suzano – SP

Para lavrar escritura pública os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição.

ANEXO IV

Matrícula nº 16.891 — Lote 33 — quadra 59

Área registral: 315,00 m²

Certidão de inteiro teor expedida em 25/07/2025

Valide aqui
este documento

Certifica a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros e arquivos do registro a seu cargo, deles, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM 120428.2.0016891-14

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
16.891	1

Poá, 29 de setembro de 1981.

Imóvel: LOTE n.33 da quadra 59 da Vila Yolanda, situado no - distrito e município de Ferraz de Vasconcelos, desta comarca, fazendo frente para a Estrada Municipal, distando 45,00ms. - da esquina com o Caminho 62, medindo dito terreno 9,00ms. de- frente para a referida Estrada Municipal, por 30,00ms. da - frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a lar - gura de 12,00ms., com a área de 315,00ms.2, confrontando de - um lado com o lote 34, de outro lado com o lote 32, e nos fundos comparte do lote 8 e n.9.

Proprietário: EMPRESA IMOBILIÁRIA UNIVERSAL, com séde em São- Paulo, a Praça da Sé, n.313, 3º andar, sala 28.

Registro anterior: Transcrição n.17.606 da 9ª Circunscrição - de São Paulo.

A escr.hab: Oficial:

R.1/16.891 - em 29 de setembro de 1981.

Por escritura pública, passada no 15º Tabelião de São Paulo,- em 30 de abril de 1959, livro 275, fls.75, representada por - certidão datada de 29 de junho de 1981, a proprietária acima- transmitiu por venda feita a ANTONIO PEINADO RUIZ, brasileiro proprietário, casado, residente em São Paulo, a rua Cel. Diogo, n.1.476, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valôr de - Cr$56.475,00 inclusive o valôr de outros lotes; sendo o valôr- venal de Cr$62.000,00.

A escr.hab: Oficial:

R.2/16.891 - em 01 de outubro de 1981.

Por escritura pública, passada no 15º Tabelião de São Paulo,- em 25 de agosto de 1971, livro 1.703, fls.100 digo fls.199,- representada por certidão datada de 31 de agosto de 1981, os proprietários ANTONIO PEINADO RUIZ, brasileiro, Rg.n.73.150, e sua mulher MARIA RODRIGUES FERNANDES PEINADO, espanhola, - Rg.mod.19 n.224.819, residentes em São Paulo, a rua José Bonifácio, n.119, transmitiram por venda feita a ICARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com séde a rua Fabricio Vampré n.102, São Paulo, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valôr de Cr$43.000,00 inclusive o valôr de outros lotes.

A escr.hab: Oficial:

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7RBSD-2QWAA-VPH9R-3ZDGP

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula **nº 16891**, está conforme a original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, referindo-se ao seu **INTEIRO TEOR NADA MAIS HAVENDO** a certificar, inclusive com referência a alienações, inscrições de arrestos, sequestros, penhoras, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias ou de qualquer outro ônus real, em que figure como devedor e grave o aludido imóvel, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o último dia útil anterior a esta data , sendo a presente expedida em 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 devendo para sua validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Dou fé. Poá, 25/07/2025. Assinado Eletronicamente - André da Silva Casimiro - Escrevente Autorizado.

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
https://selodigital.tjsp.jus.br
Selo Digital:
1204283C30000000296202251

EMOLUMENTOS:	R$ 44,20
ESTADO:	R$ 12,56
SEC. FAZENDA:	R$ 8,60
REG. CIVIL:	R$ 2,33
T.J.:	R$ 3,03
MP:	R$ 2,12
ISSQN:	R$ 2,21
TOTAL:	R$ 75,05

SELOS PAGOS POR VERBA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7RBSD-2QWAA-VPH9R-3ZDGP

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ATENÇÃO

ITAQUAQUECETUBA pertenceu a Comarca de Suzano até 01/01/1977 e a esta Comarca de Poá até 14/08/2005.

POÁ e FERRAZ DE VASCONCELOS: Pertenceram anteriormente a 12/08/1967 à Comarca de Suzano – SP

Para lavrar escritura pública os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição.

ANEXO V

Matrícula nº 16.894 — Lote 37 — quadra 59

Área registral: 300,00 m²

Certidão de inteiro teor expedida em 25/07/2025

Valide aqui este documento

Certifica a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros e arquivos do registro a seu cargo, deles, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM 120428.2.0016894-05

LIVRO N.º 2 . REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
16.894	1

Poá, 29 de setembro de 1981.

Imóvel: LOTE n.37 da quadra 59 da Vila Yolanda, situado no - distrito e município de Ferraz de Vasconcelos, desta comarca com frente para a Estrada Municipal, distando 84,00ms. da - esquina com o Caminho 62, medindo 10,00ms. de frente para a- referida Estrada Municipal, por 30,00ms. da frente aos fun - dos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da - frente, com a área de 300,00ms.2, confrontando do lado direito com o lote 38, do lado esquerdo com o lote 36, e nos fundos - com o lote 13, todos da mesma quadra 59.

Proprietário: EMPRESA IMOBILIÁRIA UNIVERSAL, com séde em São- Paulo, na Praça da Sé, n.313, 3º andar, conj.28.

Registro anterior: Transcrição n.17.606 da 9ª Circunscrição - de São Paulo.

A escr.hab: Oficial:

R.1/16.894 - em 29 de setembro de 1981.

Por escritura pública, passada no 15º Tabelião de São Paulo,- em 31 de março de 1962, livro 449 fls.115, representada por - certidão datada de 29 de Junho de 1981, a proprietária acima- transmitiu por venda feita a ANTONIO PEINADO RUIZ, brasilei - ro, casado, proprietário, residente em São Paulo, a rua Rocha Galvão, n.35, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valôr de- Cr$10.000,00. Valôr venal de Cr$58.500,00.

A escr.hab: Oficial:

R.2/16.894 - em 01 de outubro de 1981.

Por escritura pública, passada no 15º Tabelião de São Paulo, em 25 de agosto de 1971, livro 1.703 fls.199, representada - por certidão datada de 31 de agosto de 1981, os proprietá - rios ANTONIO PEINADO RUIZ, brasileiro, Rg. n.73.190, e sua - mulher MARIA RODRIGUES FERNANDES PEINADO, espanhola, Rg.mod. 19 n.224.819, proprietários, residentes a rua José Bonifácio n.110, São Paulo, transmitiram por venda feita a ICARO-EM - PREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com séde a rua Fabricio - Vampré, n.102, São Paulo, o imóvel objeto desta matrícula, - pelo valôr de Cr$43.000,00 inclusive o valôr de outros lotes,

A escr.hab: Oficial:

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VT7BW-FXSDP-FK4U2-L9GNX

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula **nº 16894**, está conforme a original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, referindo-se ao seu **INTEIRO TEOR NADA MAIS HAVENDO** a certificar, inclusive com referência a alienações, inscrições de arrestos, sequestros, penhoras, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias ou de qualquer outro ônus real, em que figure como devedor e grave o aludido imóvel, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o último dia útil anterior a esta data , sendo a presente expedida em 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 devendo para sua validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Dou fé. Poá, 25/07/2025. Assinado Eletronicamente - André da Silva Casimiro - Escrevente Autorizado.

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
https://selodigital.tjsp.jus.br
Selo Digital:
1204283C300000029620525V

EMOLUMENTOS:	R$ 44,20
ESTADO:	R$ 12,56
SEC. FAZENDA:	R$ 8,60
REG. CIVIL:	R$ 2,33
T.J.:	R$ 3,03
MP:	R$ 2,12
ISSQN:	R$ 2,21
TOTAL:	R$ 75,05

SELOS PAGOS POR VERBA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VT7BW-FXSDP-FK4U2-L9GNX

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ATENÇÃO

ITAQUAQUECETUBA pertenceu a Comarca de Suzano até 01/01/1977 e a esta Comarca de Poá até 14/08/2005.

POÁ e FERRAZ DE VASCONCELOS: Pertenceram anteriormente a 12/08/1967 à Comarca de Suzano – SP

Para lavrar escritura pública os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição.