

LAUDO DE AVALIAÇÃO



PORTO FELIZ/SP

18/12/2025

ENDEREÇO:

RUA DR. ISRAEL VIEIRA FERREIRA, N° 295 – VILA PINHEIRINHO

Classificação: URBANA

Tipo: RESIDENCIAL

Matrícula: 56.898

Código do Contribuinte: 01.3.004.0417.004.021

Data da Vistoria: 22/12/2025

Proprietário do Imóvel:

R.D.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP

CNPJ: 12.995.426/0001-01

Objeto de Avaliação:

Avaliação de imóvel para determinação de valores de mercado

Descrição do Imóvel:

“APARTAMENTO nº 21, situado no 2º andar do “EDIFÍCIO VILA PINHEIRINHO”, à rua Dr. Israel Vieira Ferreira, nº295, no loteamento denominado Vila Pinheirinho, nesta cidade, confrontando pela frente com o corredor interno do edifício, do lado esquerdo de quem do corredor interno do edifício olha, com o apartamento 22 e a área externa de uso comum; do lado direito com a área externa de uso comum e fundos com a área externa de uso comum, com área privativa de 80,70 m², área de uso comum de 29.7447 m², perfazendo um total de 110,4447 m², fração ideal do solo de 8,2145%, cabendo ainda, o direito ao uso exclusivo de uma vaga de garagem”



Considerações:

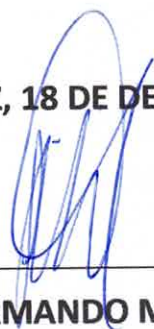
O imóvel avaliado encontra-se em bom estado de conservação. Um dos quartos apresenta infiltração em uma das paredes.

Avaliação:

Pesquisa de imóveis comparados, para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Através de pesquisa mercadológica realizada na região do imóvel, cuja ofertas coletadas obedeceram criteriosamente às condições de mesmo lugar socioeconômico, atualidade e semelhança ao imóvel em avaliação, obtivemos o valor médio de **R\$200.000,00** (duzentos mil reais).

PORTO FELIZ, 18 DE DEZEMBRO DE 2025



LUÍS ARMANDO MARTELI DIAS

RG: 34.076.137-4

CPF: 369.485.618-88

CRECI: 280.112-F

Anexo: Fotos; Matrícula



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.



Valide aqui este documento

CNM : 120949.2.0056898-61

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO

FICHA N.º 01

CNM: 120949.2.0056898-61

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

MATRÍCULA Nº 56.898

DATA 17 de abril de 2013.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 21, situado no 2º andar do "EDIFÍCIO VILA PINHEIRINHO", à rua Dr. Israel Vieira Ferreira, nº 295, no loteamento denominado "Vila Pinheirinho", nesta cidade, confrontando pela frente com o corredor interno do edifício; do lado esquerdo de quem do corredor interno do edifício olha, com o apartamento 22 e a área externa de uso comum; do lado direito com a área externa de uso comum e fundos com a área externa de uso comum, com a área privativa de 80,70 m², área de uso comum de 29,7447 m², perfazendo um total de 110,4447 m², fração ideal do solo de 8,2145%, cabendo ainda, o direito ao uso exclusivo de 01 vaga de garagem.

PROPRIETÁRIA: R.D.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP (CNPJ/MF sob nº 12.995.426/0001-01) com sede na rua Orlando Dalsóglgio, nº 186, Parque Residencial Rafael Alcalá, Bairro Avecuia, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Registrado sob nº 06, na matrícula nº 54.782, em 17 de abril de 2013, deste Oficial de Registro.

CONTRIBUINTE: 01.3.004.0417.004.021.

A Substª do Oficial,

(Fernanda Belo Torres de Oliveira).

AV.01/56.898 - Em, 09 de maio de 2016.

Por Mandado passado em 25 de abril de 2016, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara desta Comarca, Dr. Jorge Panserini, expedido nos autos nº 1001005-29.2016.8.26.0471, de Procedimento Comum - Inadimplemento, requerido por FELIPE PEZZINI (CPF nº 224.380.388-70), em face de R.D.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP, já qualificada, é feita a presente averbação a fim de ficar constando o protesto contra alienação de bens, sobre o imóvel objeto desta matrícula.

A Substª do Oficial,

(Fernanda Belo Torres de Oliveira).

(Protocolo nº 171485).

AV.02/56.898 - Em, 19 de junho de 2023.

Fica CANCELADA a averbação nº 01, nos termos do Mandado passado em 06 de dezembro de 2022, pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca, Dr. Jorge Panserini, expedido nos autos nº 0002079-33.2019.8.26.0471, de Cumprimento de Sentença - Inadimplemento, que FELIPE PEZZINI moveu contra R.D.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP.

O Escrevente Substª,

(Douglas Belo Torres).

(Protocolo nº 183228).

AV.3/56.898 - Em, 25 de novembro de 2025.

Por Certidão de Penhora Online (PH000595595), passada em 13 de novembro de 2025, emitida por Ivan Antonelli, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 1º Ofício Judicial desta Comarca, expedida nos autos nº 00006701220258260471, de Execução Civil, que VALTER FÉLIX (CPF 749.648.288-91), move contra R D A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ 12.995.426/0001-01), verifica-se que o imóvel objeto desta

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/M77LS-SRHM-F-9F9BZ-RPHUT>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS JULIANO GUADAGNINI JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/12/2025 às 14:17, sob o número WPRF25700349450 Para obter o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000670-12.2025.8.26.0471 e código 8go5zwsH.

CNM : 120949.2.0056898-61

CNM: 120949.2.0056898-61

FICHA N.º 1
VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO GERAL

M 56.898

LIVRO N.º 2

matrícula foi PENHORADO, para garantia da execução no valor de R\$399.772,95, figurando como fiel depositário: R D A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Selo Digital n. 1209493E1000056898000325S

O Escrevente Substº,

(Douglas Belo Torres).

CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE PORTO FELIZ - SP

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art. 19 § 1º da Lei 6.015/73), foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

DOUGLAS BELO TORRES - Escrevente Substituto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.omr.org.br/docs/M77LS-SRHM-F-9F9BZ-RPHUT>

Assinado digitalmente por DOUGLAS BELO TORRES - ESCRIVENTE SUBSTITUTO - 25/11/2025 às 15:34:00

Ao Oficial.....: R\$ 0,00	Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
Ao Estado.....: R\$ 0,00	Porto Feliz 25 de novembro de 2025
Ao IPESP.....: R\$ 0,00	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Ao Reg.Civil.: R\$ 0,00	Protocolo: 183228
Ao Trib.Just.: R\$ 0,00	Nº Selo: 120949391000183228000025N
Ao Municipio R\$ 0,00	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao FEDMP...: R\$ 0,00	
Total.....: R\$ 0,00	



Documento gerado oficialmente pelo

por meio dos Registradores de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS JULIANO GUADAGNINI JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/12/2025 às 14:17, sob o número WPRF25700349450. Para conferir o original, acesse o site <https://sigint.trfjuis.br>, Pasta Digital nº 00000670-12.2025.8.26.0471 e informe o processo 00000670-12.2025.8.26.0471 e código 8go5zwsH.

Opinião de Valor de Imóvel



RUA DR. ISRAEL VIEIRA FERREIRA, N° 295 – VILA PINHEIRINHO

Matrícula: 56.898

Data da Vistoria: 23/12/2025

Proprietário do Imóvel:

R.D.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP

Objeto de Avaliação:

Avaliação de imóvel para determinação de valores de mercado

Descrição do Imóvel:

“APARTAMENTO n° 21, situado no 2° andar do “EDIFÍCIO VILA PINHEIRINHO”, à rua Dr. Israel Vieira Ferreira, n°295, no loteamento denominado Vila Pinheirinho, nesta cidade, confrontando pela frente com o corredor interno do edifício, do lado esquerdo de quem do corredor interno do edifício olha, com o apartamento 22 e a área externa de uso comum; do lado direito com a área externa de uso comum e fundos com a área externa de uso comum, com área privativa de 80,70 m², área de uso comum de 29.7447 m², perfazendo um total de 110,4447 m², fração ideal do solo de 8,2145%, cabendo ainda, o direita ao uso exclusivo de uma vaga de garagem”

Avaliação:

Através de pesquisa mercadológica realizada na região do imóvel, cuja ofertas coletadas obedeceram criteriosamente às condições de mesmo lugar socioeconômico, atualidade e semelhança ao imóvel em avaliação, obtivemos o valor médio de **R\$190.000,00** (cento e noventa mil reais).

PORTO FELIZ, 15 DE DEZEMBRO DE 2025



JOSÉ RENATO COAN

CPF: 310.670.238-95

CRECI: 25452-F

Anexo: Matrícula



Valide aqui
este documento

CNM : 120949.2.0056898-61

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

FICHA N.º 01

PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNM: 120949.2.0056898-61

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º 56.898

DATA 17 de abril de 2013.

IMÓVEL: APARTAMENTO n.º 21, situado no 2º andar do "EDIFÍCIO VILA PINHEIRINHO", à rua Dr. Israel Vieira Ferreira, n.º 295, no loteamento denominado "Vila Pinheirinho", nesta cidade, confrontando pela frente com o corredor interno do edifício; do lado esquerdo de quem do corredor interno do edifício olha, com o apartamento 22 e a área externa de uso comum; do lado direito com a área externa de uso comum e fundos com a área externa de uso comum, com a área privativa de 80,70 m², área de uso comum de 29,7447 m², perfazendo um total de 110,4447 m², fração ideal do solo de 8,2145%, cabendo ainda, o direito ao uso exclusivo de 01 vaga de garagem.

PROPRIETÁRIA: R.D.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP (CNPJ/MF sob n.º 12.995.426/0001-01) com sede na rua Orlando Dalsóglgio, n.º 186, Parque Residencial Rafael Alcalá, Bairro Aveçuia, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Registrado sob n.º 06, na matrícula n.º 54.782, em 17 de abril de 2013, deste Oficial de Registro.

CONTRIBUINTE: 01.3.004.0417.004.021.

A Substª do Oficial,

(Fernanda Belo Torres de Oliveira).

AV.01/56.898 - Em, 09 de maio de 2016.

Por Mandado passado em 25 de abril de 2016, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara desta Comarca, Dr. Jorge Panserini, expedido nos autos n.º 1001005-29.2016.8.26.0471, de Procedimento Comum - Inadimplemento, requerido por FELIPE PEZZINI (CPF n.º 224.380.388-70), em face de R.D.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP, já qualificada, é feita a presente averbação a fim de ficar constando o protesto contra alienação de bens, sobre o imóvel objeto desta matrícula.

A Substª do Oficial,

(Fernanda Belo Torres de Oliveira).

(Protocolo n.º 171485).

AV.02/56.898 - Em, 19 de junho de 2023.

Fica CANCELADA a averbação n.º 01, nos termos do Mandado passado em 06 de dezembro de 2022, pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca, Dr. Jorge Panserini, expedido nos autos n.º 0002079-33.2019.8.26.0471, de Cumprimento de Sentença - Inadimplemento, que FELIPE PEZZINI moveu contra R.D.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP.

O Escrevente Substª,

(Douglas Belo Torres).

(Protocolo n.º 183228).

AV.3/56.898 - Em, 25 de novembro de 2025.

Por Certidão de Penhora Online (PH000595595), passada em 13 de novembro de 2025, emitida por Ivan Antonelli, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 1º Ofício Judicial desta Comarca, expedida nos autos n.º 00006701220258260471, de Execução Civil, que VALTER FÉLIX (CPF 749.648.288-91), move contra R D A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ 12.995.426/0001-01), verifica-se que o imóvel objeto desta

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M77LS-SRHMF-9F9BZ-RPHUT>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

digitalizado

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CLOVIS JULIANO GUADAGNINI JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/12/2025 às 14:17, sob o número WPRF25700349450. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pas/fab/rca/doc/arquivo.php?docid=120949.2.0056898-61>, informe o processo 0000670-12.2025.8.26.0471 e código xHGvYrWd.



Valide aqui este documento

CNM : 120949.2.0056898-61

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

CNM: 120949.2.0056898-61

PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO

FICHA N.º 1
VERSO

REGISTRO GERAL

M 56.898

LIVRO N.º 2

matrícula foi PENHORADO, para garantia da execução no valor de R\$399.772,95, figurando como fiel depositário: R D A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Selo Digital n. 1209493E1000056898000325S

O Escrevente Substº,

(Douglas Belo Torres).

CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE PORTO FELIZ - SP

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art. 19 § 1º da Lei 6.015/73), foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

DOUGLAS BELO TORRES - Escrevente Substituto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/IM77LS-SR-HMF-9F9BZ-RPHUT>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS JULIANO GUADAGNINI JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/12/2025 às 14:17, sob o número WPRF25700349450. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta_digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000670-12.2025.8.26.0471 e código xHGvVWd.

Assinado digitalmente por DOUGLAS BELO TORRES - ESCRIVENTE SUBSTITUTO - 25/11/2025 às 15:34:00

Ao Oficial.....: R\$ 0,00	Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
Ao Estado.....: R\$ 0,00	Porto Feliz 25 de novembro de 2025
Ao IPESP.....: R\$ 0,00	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Ao Reg.Civil.: R\$ 0,00	Protocolo: 183228
Ao Trib.Just.: R\$ 0,00	Nº Selo: 120949391000183228000025N
Ao Município R\$ 0,00	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao FEDMP...: R\$ 0,00	
Total.....: R\$ 0,00	





OPINIÃO DE VALOR DE VENDA



PORTO FELIZ/SP



Matrícula: 56.898

Código do Contribuinte: 01.3.004.0417.004.021

Data da Vistoria: 22/12/2025

Proprietário do Imóvel:

R.D.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP

CNPJ: 12.995.426/0001-01

Objeto de Avaliação:

Avaliação de imóvel para determinação de valores de mercado

Descrição do Imóvel:

“APARTAMENTO n° 21, situado no 2° andar do “EDIFÍCIO VILA PINHEIRINHO”, à rua Dr. Israel Vieira Ferreira, n°295, no loteamento denominado Vila Pinheirinho, nesta cidade, confrontando pela frente com o corredor interno do edifício, do lado esquerdo de quem do corredor interno do edifício olha, com o apartamento 22 e a área externa de uso comum; do lado direito com a área externa de uso comum e fundos com a área externa de uso comum, com área privativa de 80,70 m², área de uso comum de 29.7447 m², perfazendo um total de 110,4447 m², fração ideal do solo de 8,2145%, cabendo ainda, o direito ao uso exclusivo de uma vaga de garagem”



Avaliação:

Pesquisa de imóveis comparados, para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Através de pesquisa mercadológica realizada na região do imóvel, cuja ofertas coletadas obedeceram criteriosamente às condições de mesmo lugar socioeconômico, atualidade e semelhança ao imóvel em avaliação, obtivemos o valor médio de R\$215.000,00 (duzentos e quinze mil reais).

Anexo: Matrícula

PORTO FELIZ, 18 DE DEZEMBRO DE 2025

PAULO SÉRGIO BARBOSA

CPF: 03867796866

CRECI: 49.426-F



Valide aqui
este documento

CNM : 120949.2.0056898-61

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

FICHA N.º 01

PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNM: 120949.2.0056898-61

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º 56.898 DATA 17 de abril de 2013.

IMÓVEL: APARTAMENTO n.º 21, situado no 2º andar do "EDIFÍCIO VILA PINHEIRINHO", à rua Dr. Israel Vieira Ferreira, n.º 295, no loteamento denominado "Vila Pinheirinho", nesta cidade, confrontando pela frente com o corredor interno do edifício; do lado esquerdo de quem do corredor interno do edifício olha, com o apartamento 22 e a área externa de uso comum; do lado direito com a área externa de uso comum e fundos com a área externa de uso comum, com a área privativa de 80,70 m², área de uso comum de 29,7447 m², perfazendo um total de 110,4447 m², fração ideal do solo de 8,2145%, cabendo ainda, o direito ao uso exclusivo de 01 vaga de garagem.

PROPRIETÁRIA: R.D.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP (CNPJ/MF sob n.º 12.995.426/0001-01) com sede na rua Orlando Dalsóglgio, n.º 186, Parque Residencial Rafael Alcalá, Bairro Aveçuia, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Registrado sob n.º 06, na matrícula n.º 54.782, em 17 de abril de 2013, deste Oficial de Registro.

CONTRIBUINTE: 01.3.004.0417.004.021.

A Substª do Oficial,  (Fernanda Belo Torres de Oliveira).

AV.01/56.898 - Em, 09 de maio de 2016.

Por Mandado passado em 25 de abril de 2016, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara desta Comarca, Dr. Jorge Panserini, expedido nos autos n.º 1001005-29.2016.8.26.0471, de Procedimento Comum - Inadimplemento, requerido por FELIPE PEZZINI (CPF n.º 224.380.388-70), em face de R.D.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP, já qualificada, é feita a presente averbação a fim de ficar constando o protesto contra alienação de bens, sobre o imóvel objeto desta matrícula.

A Substª do Oficial,  (Fernanda Belo Torres de Oliveira).

(Protocolo n.º 171485).

AV.02/56.898 - Em, 19 de junho de 2023.

Fica CANCELADA a averbação n.º 01, nos termos do Mandado passado em 06 de dezembro de 2022, pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca, Dr. Jorge Panserini, expedido nos autos n.º 0002079-33.2019.8.26.0471, de Cumprimento de Sentença - Inadimplemento, que FELIPE PEZZINI moveu contra R.D.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP.

O Escrevente Substª,  (Douglas Belo Torres).

(Protocolo n.º 183228).

AV.3/56.898 - Em, 25 de novembro de 2025.

Por Certidão de Penhora Online (PH000595595), passada em 13 de novembro de 2025, emitida por Ivan Antonelli, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 1º Ofício Judicial desta Comarca, expedida nos autos n.º 00006701220258260471, de Execução Civil, que VALTER FÉLIX (CPF 749.648.288-91), move contra R D A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ 12.995.426/0001-01), verifica-se que o imóvel objeto desta

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M77LS-SRHM-F-9F9BZ-RPHUT>

Documento gerado oficialmente pelo

Tribunal de Registros de Imóveis

Original

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS JULIANO GUADAGNINI JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/12/2025 às 14:17, sob o número WPRF25700349450 Para obter o original, acesse o site <https://trj.onr.org.br> ou acesse o site <https://trj.onr.org.br> e informe o processo 0000670-12.2025.8.26.0471 e código LN4XRPYW.

