

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/CAPITAL.

RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Processo nº 1184729-04.2024.8.26.0100

EXPRESSO ADAMANTINA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e OUTRAS, já qualificadas nos autos por suas advogadas, vêm, respeitosamente à presença de V. Excelência, requerer a juntada do anexo Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial, informando as datas para a realização da Assembleia Geral de Credores em formato *virtual*, as quais já foram alinhadas com o Ilmo. Administrador Judicial.

- 1ª Convocação - 13/08/2026 às 10h00
- 2ª Convocação - 27/08/2026 às 10h00

Assim, as Recuperandas vêm requerer a este d. Juízo que autorize a realização da AGC nas datas indicadas acima, para que então seja providenciado os trâmites de publicação do Edital e organização do conclave.

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo/SP, 02 de julho de 2026.

RAQUEL GUIMARÃES ROMERO
OAB/SP 272.360

GIULIA IYZUKA GULLO
OAB/SP 424.473



2º ADITIVO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

GRUPO ADAMANTINA

- VAT – VIAÇÃO ADAMANTINA DE TRANSPORTES LTDA
 - EXPRESSO ADAMANTINA LTDA
 - RAPIDO LINENSE LTDA
- MARTINS & GUIMARAES TRANSPORTE E TURISMO LTDA
 - MARIA IVONEIDE NASCIMENTOS MARTINS LTDA
 - EMPRESA DE ONIBUS ROMEIRO LTDA
 - TRANSPORTES LABOR LTDA
- M.G. TRANSPORTES – JUNQUEIROPOLIS LTDA

2ª Vara de falências e recuperações judiciais
Processo nº. 1184729-04.2024.8.26.0100
SÃO PAULO - SP

I. PREÂMBULO

O Grupo Expresso Adamantina, composto pelas sociedades Expresso Adamantina Ltda. e demais empresas integrantes do grupo econômico em recuperação judicial, doravante denominadas “Recuperandas”, por seus representantes legais, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fundamento no artigo 56, §3º, da Lei nº 11.101/2005, propor o presente Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial anteriormente apresentado e aprovado pelos credores, objetivando adequar as condições de pagamento e mecanismos de reestruturação financeira, conforme deliberação a ser submetida à nova Assembleia Geral de Credores (AGC).

As demais disposições do Plano de Recuperação Judicial permanecem inalteradas, exceto naquilo que expressamente for modificado por este Aditivo.

I.I JUSTIFICATIVAS E EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

As Recuperandas, diante da redução temporária de seu fluxo de caixa operacional, ocasionada principalmente pela diminuição de receitas decorrente da suspensão de linhas operacionais, vêm enfrentando dificuldades momentâneas para o cumprimento das obrigações assumidas perante os credores da Classe I – Trabalhista.

Apesar das dificuldades enfrentadas, as Recuperandas permanecem operacionalmente viáveis e mantêm o compromisso de cumprir integralmente o Plano de Recuperação Judicial homologado.

Com o objetivo de restabelecer o equilíbrio financeiro, preservar a atividade empresarial e assegurar a continuidade do cumprimento do Plano, apresentam o presente Aditivo, propondo a alienação de ativos imobiliários não essenciais às atividades operacionais, convertendo patrimônio sem função produtiva em liquidez imediata para redução do passivo concursal.

A medida permitirá a liquidação integral da Classe I – Trabalhista, reduzindo significativamente o passivo sujeito à Recuperação Judicial e liberando o fluxo de caixa operacional para o cumprimento das obrigações perante as demais classes de credores.

II. DOS AJUSTES E NOVAS CONDIÇÕES

Cláusula 1 – Classe I – Créditos Trabalhistas

Para fins deste Aditivo ao plano de recuperação judicial, serão considerados Créditos Trabalhistas aqueles créditos oriundos da relação de trabalho ou acidente de trabalho e os créditos de natureza alimentar a eles equiparados, tais como honorários advocatícios, limitados ao montante de 150 salários mínimos vigente na data da homologação do plano de recuperação judicial, de modo que eventuais valores que sobejem tal montante serão considerados como credores quirografários (Classe III) e serão pagos de acordo com as regras da referida Classe em todos seus termos, conforme determinado na Cláusula 10.2 – Credores Quirografários do PRJ, podendo escolher, inclusive, uma das opções prevista para recebimento do crédito disponíveis aos credores da referida classe (Classe III) (fls. 15403 dos autos da RJ). Essa Opção de Pagamento deverá ser manifestada pelo Credor no prazo improrrogável de 30 (trinta) Dias Corridos contados da Publicação de Decisão de Homologação desse Aditivo, através do e-mail **credoresrj@expressoadamantina.com.br**. A não formalização da Opção de Pagamento pelos credores no prazo acima fixado será considerada como opção irretratável pela “Opção 3” de pagamento.

Os credores da Classe I deverão receber seus créditos com deságio de 50% (cinquenta por cento) e em até 12 (doze) meses, após a publicação da decisão da homologação do plano de recuperação Judicial, ocorrido em 12/03/2026.

Os créditos trabalhistas controvertidos, que sejam objeto de disputa ou de reclamação trabalhista, após devidamente emitida a Certidão de Trânsito em Julgado, deverão ser habilitados perante o Juízo Recuperacional a fim de se submeterem a forma de pagamento disposta nesta Cláusula, iniciando-se o pagamento nos prazos e formas acima propostos.

Os valores serão pagos de forma proporcional à alienação dos imóveis descritos na Cláusula 1.1. desse Aditivo.

Cláusula 1.1 – Dos Imóveis Destinados à Alienação

As Recuperandas propõem a alienação dos seguintes imóveis:

Imóvel A

Um terreno urbano constituído dos lotes nºs 01, 02, 03, 04, 09, 10, 11 e 12 da Quadra A do Loteamento denominado Distrito Industrial, na cidade, distrito e município da Comarca de Dracena – SP, dentro das seguintes divisas e confrontações, pela frente com a Rua 04 de um lado com o prolongamento da Avenida José Bonifácio de outro lado com os lotes nºs 05 e 08 e finalmente pelos fundos com a Rua Perfazendo os lotes acima uma área total de 8.039,82 m2, onde existe uma construção de tijolos de 304,24 m2, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal sob o cadastro nº 1195600 e registrado no Oficial de Registro de Imóveis de Dracena – SP sob a matrícula nº 8.391.

Imóvel B

Um imóvel residencial, estrutura de alvenaria contendo quartos, sala, cozinha, banheiro e garagem, situado na região Central da cidade de São João do Pau D'Alho – SP, com área total de 164,00 m2, localizado na Rua Gov. Carvalho Pinto nº 121, registrado no Oficial de Registro de Imóveis de Tupi Paulista – SP sob a matrícula nº 18.242.

Imóvel C

Dois Prédios de tijolos, sendo um na frente próprio para garagem e outro nos fundos próprio para residência, localizado na Av. Marechal Castelo Branco, Lotes nºs 8 e 9, da Quadra 5, Vila Jardim, na cidade de Adamantina – SP, com área total de 840,00 m2, sendo 420 m2 cada, registrado no Oficial de Registro de Imóveis de Adamantina – SP, sob a matrícula nº 20.189.

Imóvel D

Dois lotes urbanos contíguos situados no Município de Panorama – SP, com área total de 936,00 m2, sendo:

01 - Lote 03 da Quadra 43, com área de terreno de 468,00 m2 e benfeitoria edificada de 350,46 m2 destinado a uso comercial/industrial (galpão para garagem e manutenção de frota), registrado no Oficial de Registro de Imóveis de Panorama – SP, sob a matrícula nº 9.787; e

02 - Lote 04 da Quadra 43, com área de terreno de 468,00 m2 sem benfeitorias averbadas,

registrado no Oficial de Registro de Imóveis de Panorama – SP, sob a matrícula nº 9.788.

Cláusula 1.3 – Do Saldo Atual da Classe I – Créditos Trabalhistas

Na data deste Aditivo o saldo total atualizado da Classe I – Créditos Trabalhistas soma o montante de R\$ 16.344.139,33 (Dezesseis milhões trezentos e quarenta e quatro mil cento e trinta e nove reais e trinta e três centavos) pagina 19.570 dos autos da Recuperação Judicial, já descontado todos os pagamentos realizados até essa data, fato que se aprovado pela Assembléia Geral de Credores o deságio proposto acima de 50% (cinquenta por cento) previsto neste aditivo, o valor necessário para quitação dessa Classe será de R\$ 8.172.069,66 (oito milhões cento e setenta e dois mil sessenta e nove reais e sessenta e seis centavos) o valor será integralmente liquidada com os recursos provenientes da Alienação dos Imóveis descritos na Cláusula 1.1.

Cláusula 1.4 – Da Forma Proposta de Alienação

1 - A alienação dos imóveis observará as disposições previstas na LFRE com relação à realização de certames públicos de concorrência, preferencialmente sem a participação de Leiloeiro(s) Judicial(is), com Edital publicado em atenção aos prazos e condições estabelecidos nos artigos 60 e 142 da LFRE.

2 – Os imóveis serão alienados judicialmente, na modalidade de propostas fechadas ou qualquer outro meio que gere os mesmos efeitos, conforme as regras definidas neste 2º Aditivo ao Plano e em oportuno edital devendo ser observado pelos interessados na aquisição dos ativos o preço mínimo abaixo especificado:

IMÓVEL	VALOR MÁXIMO	VALOR MÍNIMO
Imóvel A	R\$ 5.000.000,00	R\$ 4.500.00,00
Imóvel B	R\$ 250.000,00	R\$ 200.000,00
Imóvel C	R\$ 3.500.000,00	R\$ 3.000.000,00
Imóvel D	R\$ 700.000,00	R\$ 500.000,00
TOTAL AVALIADO	R\$ 9.450.000,00	R\$ 8.200.000,00

3 - Previamente à alienação dos imóveis ora descritos, o Grupo Adamantina apresentará os Laudos de Avaliação dos respectivos ativos.

4 – Os imóveis ora ofertados não possuem vinculação entre eles, podendo o Grupo Adamantina aliená-los de forma individual ou conjunta, conforme critérios de conveniência e oportunidade, observando-se os preços mínimos delineados e as condições previstas neste Aditivo ao Plano e no respectivo Futuro Edital.

5 - A alienação na forma prevista neste Aditivo ao Plano não afetará o exercício da atividade do Grupo Adamantina em suas diferentes frentes de negócio, sendo que a oferta desses imóveis reflete soluções de mercado por conta da redução da capacidade de geração de caixa em face da redução de Linhas do Grupo Adamantina, observando-se sempre a viabilidade e cumprimento do Plano.

6 - As propostas deverão ser protocoladas na forma prevista em Edital a ser publicado e acompanhadas de documentação capaz de comprovar a capacidade de compra e idoneidade negocial do proponente. Os interessados que apresentarem proposta de maneira diversa das condições definidas nesta Cláusula e no respectivo Edital, com ressalvas, condições suspensivas ou resolutivas, ou que exijam a imposição de ônus adicionais às Recuperandas e/ou aos Credores, serão automaticamente desconsideradas.

7 - Nos termos do artigo 145 da LFRE, fica expressamente facultado, em conjunto ou isoladamente, (I) aos credores titulares de garantia real, após a incidência do deságio definido na sua Respectiva Cláusula do PRJ e (II) aos Credores Quirografários, após a incidência do deságio definido na sua Respectiva Classe do PRJ; a utilização de seus direitos de crédito detidos contra o Grupo Adamantina em eventuais ofertas para aquisição desses imóveis. Serão admitidas propostas para aquisição desses imóveis que contemplem eventuais permutas de bens móveis e imóveis, desde que estejam livres e desembaraçados e possuam valor de avaliação compatível ou superior ao preço mínimo descrito no Item 2 acima. Em qualquer dos casos, será considerada a proposta vencedora a do proponente que ofertar o melhor preço, nos termos da LFRE e atendidas as demais condições previstas neste Aditivo.

8 - As propostas para a aquisição desses imóveis, com preço a ser pago em moeda corrente

nacional, terão preferência sobre as propostas de mesmo preço, mas formalizadas com utilização de Créditos detidos contra o Grupo Adamantina e/ou por meio de permuta de bens móveis/imóveis.

9 - As propostas serão abertas em audiência ou qualquer ato processual especificamente designado para esse fim, podendo ser conduzido em sessão presencial ou virtual, no dia, horário e local estabelecidos no Edital, estando credenciados a comparecer para fins de acompanhamento os proponentes, credores e terceiros interessados, desde que devidamente habilitados, sempre com a devida supervisão do Ilmo. Administrador Judicial.

10 - A convocação dos interessados para o início do procedimento de alienação dos imóveis, que poderá ser em conjunto ou separadamente, será realizada por meio da publicação do respectivo Edital (“Edital do Certame”) conforme previsto neste Aditivo, nos termos do art. 886 da Lei nº 13.105/2015 e da LFRE, indicando (I) o dia, horário e o local do certame, (II) as condições gerais e específicas para a venda dos ativos, (III) a descrição dos imóveis que será(ão) objeto da alienação e as condições de pagamento, (IV) o prazo para apresentação das propostas, e (V) os critérios para a definição da proposta vencedora.

11 - **Data Room:** Os interessados na aquisição dos imóveis poderão, desde que reúnam os Requisitos de Qualificação e mediante assinatura de acordo de confidencialidade cuja minuta será disponibilizada pelo Grupo Adamantina juntamente com o Edital do Certame, requerer acesso aos documentos e às informações disponibilizadas no *data room* organizado previamente pelas Recuperandas, com a finalidade de permitir, dentre outros aspectos, que os investidores interessados tenham acesso à documentação.

12 - **Requisitos de Qualificação:** Os proponentes deverão comprovar sua capacidade econômica, financeira e patrimonial, mediante a apresentação dos seguintes documentos: (a) comprovantes de existência e regularidade fiscal, devidamente emitidos pelos órgãos responsáveis pelo registro de constituição do proponente e autoridades fiscais, (b) capacidade financeira de compra e idoneidade negocial atestada por carta de referência bancária assinada por Banco de Primeira Linha, quando necessário; (c) prova de que possuem recursos ou meios suficientes para fazer frente ao pagamento dos valores ofertados pelo(s) respectivo(s) imóveis, e (d) qualquer outro documento que conste no Edital do Certame, sob pena de terem suas propostas sumariamente

desconsideradas.

13 - O Administrador Judicial e/ou o Juízo Recuperacional, a depender da conveniência e da forma do ato a ser designado, promoverão a abertura de todas as propostas e, tendo sido verificado o preenchimento das condições mínimas estipuladas por este Aditivo e respectivo Edital do Certame, será anunciada a(s) Oferta(s) Vencedora(s). O Certame poderá ser acompanhado pelos Credores e eventuais interessados.

14 - Na hipótese de algum dos ativos que compõem este Aditivo ao Plano vier a ser objeto de arrendamento pelo Grupo Adamantina à terceiro antes da efetiva alienação, será assegurado ao arrendatário o direito de preferência na aquisição do respectivo imóvel, na forma da legislação aplicável. Caso não haja interesse do arrendatário em adquirir o ativo na forma prevista neste Aditivo ao Plano e, havendo previsão de multa no contrato de arrendamento mercantil por descumprimento do prazo de arrendamento, o valor da penalidade será suportado com o produto da venda do respectivo Imóvel.

15 - **Investidor Stalking Horse**. As Recuperandas poderão, a seu exclusivo critério, quando aplicável, analisar eventuais propostas apresentadas por interessados de forma extrajudicial – Investidor Stalking Horse – e submeter o requerimento de alienação do Imóvel ao Juízo Recuperacional contendo a proposta apresentada –, que será irrevogável, irretratável e vinculará o valor mínimo do certame. Em contrapartida, o Investidor Stalking Horse terá o benefício de poder cobrir, a seu critério, eventual proposta vencedora, desde que apresente perante o Juízo Recuperacional, no prazo de 5 (cinco) dias corridos a partir da data de abertura das propostas ou de realização do certame, manifestação informando o seu interesse em exercer o direito de preferência.

16 - O direito de preferência estará vinculado à majoração de 1% (um por cento) do valor da proposta vencedora, sendo certo que o Investidor Stalking Horse, caso não exerça a sua preferência no prazo estipulado, abdicará terminantemente deste direito. Caso o proponente vencedor deixe de realizar pontualmente o pagamento, será oportunizada a arrematação pelo proponente que tiver apresentado a proposta de segundo maior valor e assim sucessivamente, desde que respeitado o valor mínimo do imóvel descrito no Item 2.

17 - Homologada a Oferta Vencedora, e desde que o valor ofertado esteja devidamente depositado em juízo, será expedida a carta de arrematação em nome do proponente vencedor. As Recuperandas se comprometem a, de boa-fé, colaborar e providenciar o que for necessário e o que lhes for exigido a fim de agilizar a expedição da carta de arrematação e o seu respectivo registro aos competentes cartórios de registro de imóveis e/ou órgãos competentes para a efetiva transferência da propriedade do(s) ativo(s) alienado(s).

18 - **Não sucessão.** Os ativos que vier(em) a ser alienado(s) será(ão) adquirido(s) livre(s) de sucessão de passivos, ônus, dívidas, constrições, contingências, gravames, garantias e obrigações das Recuperandas, inclusive aquelas de natureza tributária, regulatória, administrativa, cível, ambiental, trabalhista, comercial e previdenciária e responsabilidades decorrentes de corrupção (inclusive da Lei nº 12.846/2013), na forma dos artigos 60, 60-A, 141, II, 142 da LFRE e artigo 133, § 1º do CTN, servindo a decisão que homologar a Oferta Vencedora como ofício para baixa de todos e quaisquer gravames no(s) imóvel(is), incluindo, mas não se limitando a hipotecas, penhoras e indisponibilidades de bens.

19 - Na hipótese de não ser arrematado qualquer imóvel deste Aditivo ao Plano, o Grupo Adamantina poderá continuar tentando promover a alienação dos respectivos ativos e o produto da sua venda servirá para incremento do seu fluxo de caixa.

Cláusula 1.5 – Das Condições para Realização dos Pagamentos

Os valores devidos aos Credores nos termos deste Aditivo serão pagos por meio de transferência direta de recursos para conta bancária de titularidade do credor habilitado, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (“TED”) ou via Pagamento Instantâneo (“PIX”), ou ainda por qualquer outra forma acordada entre as partes, servindo o comprovante de compensação bancária do valor em benefício de cada Credor e/ou o termo ou comprovante de quitação como prova de quitação. As Recuperandas poderão contratar Agente de Pagamento para efetivação de tais pagamentos aos Credores, se assim convier.

Informações Necessárias para Pagamento: No prazo de 30 (trinta) Dias Corridos a contar da Publicação da Decisão de Homologação Judicial desse Aditivo, os credores deverão informar unicamente através do endereço eletrônico (e-mail): credoresrj@expressoadamantina.com.br,

com cópia para o Administrador Judicial e os seus respectivos dados bancários para fins de pagamento, juntamente com procuração atualizada para os devidos fins. A conta deverá obrigatoriamente ser de titularidade do credor.

O Início do cumprimento dos pagamentos previstos no fluxo só ocorrerá após indicação dos dados mencionados no parágrafo anterior. O atraso das informações não implica em recebimento de parcelas acumuladas, ou seja, o fluxo inicia-se com a primeira parcela no mês subsequente à indicação dos dados bancários.

Da obrigatoriedade de comunicação: O envio das informações necessárias para pagamento é obrigatório para fins de cumprimento deste Plano, sendo que não produzirá efeitos perante o **GRUPO ADAMANTINA** qualquer outra forma de comunicação.

Créditos Ilíquidos ou Retardatários: Todos os Credores detentores de Créditos Ilíquidos ou Retardatários que tenham parcela pendente de decisão transitada em julgado, mas que queiram receber o valor incontroverso do Crédito, deverão enviar de forma segregada as Informações Necessárias para Pagamento. Ou seja, no prazo de 30 (trinta) Dias Corridos a contar da Publicação da Homologação Judicial desse Aditivo, esses credores poderão enviar às Recuperandas as Informações Necessárias para Pagamento, a fim de receber parcelas incontroversas do Crédito. De igual modo, no prazo de 30 (trinta) Dias Corridos a contar do trânsito em julgado da decisão do Juízo Recuperacional que determinar a habilitação ou a alteração do Crédito na Relação de Credores, ou ainda do trânsito em julgado da sentença que liquidar definitivamente o crédito no Juízo competente na hipótese de encerramento da Recuperação Judicial, o credor deverá enviar novamente às Recuperandas as Informações Necessárias para Pagamento do valor remanescente do Crédito, permanecendo inalterada a Opção de Pagamento inicialmente escolhida.

Política antifraude: Com o objetivo de evitar fraudes, os dados bancários fornecidos deverão ser obrigatoriamente de titularidade do Credor, salvo se apresentada (I) procuração com validade de até 1 (um) ano, contendo poderes específicos para atuação na Recuperação Judicial, bem como para receber e dar quitação, devendo estar com firma reconhecida e acompanhada de documentação de identificação válida do credor; ou (II) cópia de decisão judicial autorizando o pagamento em favor do advogado, da sociedade de advogados ou de terceiros.

Atualização dos dados bancários: Caso o credor altere as suas informações bancárias no curso da Recuperação Judicial, deverá formalizar, por escrito e mediante a confirmação de recebimento, a atualização perante as Recuperandas, sob pena de validade de eventuais pagamentos realizados. A responsabilidade pela correta informação e atualização dos dados bancários é do credor, respondendo por erro e não retirando a validade de eventuais pagamentos realizados.

Cláusula 2 – Da Convocação da Assembleia Geral de Credores

Fica convocada Assembleia Geral de Credores – AGC para deliberação do presente 2º Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial, especialmente quanto à alienação de ativos imobiliários e às demais alterações ora propostas.

A Assembleia Geral de Credores será realizada nas seguintes datas em formato *online*:

Primeira Convocação: 13 de agosto de 2026, às 10h00, observando-se o quórum previsto no artigo 37 da Lei nº 11.101/2005;

Segunda Convocação: 27 de agosto de 2026, às 10h00, caso não seja atingido o quórum legal na primeira convocação, nos termos do artigo 37, §2º, da Lei nº 11.101/2005.

A convocação da Assembleia Geral de Credores será realizada por edital, a ser elaborado e publicado pela Administradora Judicial, nos termos da Lei nº 11.101/2005 e da decisão judicial aplicável, observadas as formalidades legais pertinentes.

Cláusula 3 - Disposições Gerais

O presente Aditivo ao Plano foi desenvolvido para atender, dentre outras hipóteses, os princípios gerais do direito, as normas da Constituição Federal, as regras de ordem pública e da LFRE. As projeções financeiras, juntamente com as ações tomadas e as estratégias sugeridas para a reestruturação do negócio indicam o potencial de geração de caixa da empresa e consequentemente a capacidade de amortização da dívida.

A aprovação deste Aditivo ao Plano representará a concordância e ratificação das Recuperandas e dos Credores de todos os atos praticados e obrigações contraídas no curso dos processos de recuperação judicial do GRUPO ADAMANTINA incluindo, mas não se limitando a, todos os atos e todas as ações necessárias para integral implementação e consumação do Plano e da Recuperação Judicial, cujos atos ficam expressamente autorizados, validados e ratificados para todos os fins de direito, inclusive e especialmente dos art. 66, 74, 131, todos da LFRE.

Por fim, ficam ratificadas as cláusulas do Plano Original que não tiverem sido alteradas e/ou incrementadas por este Aditivo ao Plano. Caso seja constatada a existência de conflito entre as disposições do PRJ e as obrigações previstas nos contratos celebrados com qualquer Credor anteriormente à Data do Pedido, o PRJ prevalecerá.

São Paulo, SP 30 de junho de 2026.

J M LIMA ASSESSORIA
ECONOMICO FINANCEIRA
LTDA:03073150000113

Assinado de forma digital por J M
LIMA ASSESSORIA ECONOMICO
FINANCEIRA
LTDA:03073150000113
Dados: 2026.07.02 17:07:34 -03'00'

João Carlos de Lima Neto

CORECON: 27.499-2 - 2ª Região - SP

C.R.C.: SP-134.653/0-2

JMLIMA Assessoria Econômico e Financeira S/C Ltda.

CORECON: 440 - 2ª Região – SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1. IDENTIFICAÇÃO DO ENGENHEIRO/CORRETOR AVALIADOR

Nome: Fernando Jacomini Custódio

Qualificação: Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Registros: CREASP 5061178109, CRECI-SP: 154843

Documentos: CPF nº 276.344.598-52 | RG nº 27.839.739-6

Endereço Profissional: Alameda Tancredo de Almeida Neves, 348, Porto, CEP: 17980-044, Panorama/SP

Contato: (18) 3871-3065

2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Os bens avaliados constituem-se de dois lotes urbanos contíguos situados no município de Panorama/SP, discriminados individualmente conforme os dados registrais do Cartório de Registro de Imóveis de Panorama/SP.

Item 01 (Lote com Benfeitoria): Lote nº 03 da Quadra nº 43, com área de terreno de 468,00 m² e benfeitoria edificada de 350,46 m² destinada a uso comercial/industrial (galpão para garagem e manutenção de frota). Matrícula nº 9.787 do CRI de Panorama/SP (CNS 14.568-0).

Item 02 (Lote Territorial): Lote nº 04 da Quadra nº 43, com área de terreno de 468,00 m², sem benfeitorias averbadas. Matrícula nº 9.788 do CRI de Panorama/SP (CNS 14.568-0).

Área Total Nominal do Terreno: 936,00 m².

3. VISTORIA E DIAGNÓSTICO DO IMÓVEL

A vistoria técnica **in loco** constatou as seguintes particularidades físicas e discrepâncias documentais relevantes:

Discrepância Geométrica: A largura frontal do terreno (testada) mede efetivamente 25,00 metros, divergindo dos 26,00 metros descritos nas certidões imobiliárias originais.

Estado de Conservação das Benfeitorias: As edificações (galpão/garagem, escritório administrativo e banheiros) apresentam desgaste acentuado. Foram classificadas no intervalo de "Regular a Péssimo" (Critério de Depreciação de Ross-Heidecke), demandando reparos urgentes na cobertura, instalações e revestimentos.

4. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a determinação do valor de mercado do bem, utilizou-se o Método Evolutivo, uma vez que a composição envolve terrenos e benfeitorias de natureza distinta num mesmo conjunto. A avaliação do terreno baseou-se no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com pesquisa realizada em abril de 2026.

O custo das edificações foi calculado com base no Custo Unitário Básico (CUB/Sinduscon) e indexadores setoriais vigentes, aplicando-se o fator de depreciação física de 0,40 devido à idade e estado de conservação constatados.

5. MEMÓRIA DE CÁLCULO E VALORAÇÃO

5.1. Componente Terreno (Gleba Unificada)

Fórmula: Valor do Terreno = Área Total x Valor Unitário

Cálculo: 900,00 m² x R\$ 210,00/m² = R\$ 189.900,00

(Nota técnica: Utilizada a área útil fiscal/real de 900,00 m² para fins de cálculo de mercado devido às restrições geométricas identificadas).

5.2. Componente Benfeitoria 01 (Galpão/Garagem)

Fórmula: Valor Comercial = Área x Custo de Reprodução x Fator de Depreciação

Cálculo: $350,46 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.216,09 \times 0,40 = \text{R\$ } 172.422,10$

5.3. Componente Benfeitoria 02 (Edificação Residencial / Apoio)

Fórmula: Valor Comercial = Área x Custo de Reprodução x Fator de Depreciação

Cálculo: $55,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.291,64 \times 0,40 = \text{R\$ } 50.416,08$

6. CONCLUSÃO E VALOR DE MERCADO

A composição dos valores parciais totaliza o valor de mercado atual do imóvel:

Valor do Terreno: R\$ 189.900,00

Valor das Edificações Depreciadas: R\$ 222.838,18

VALOR TOTAL AVALIADO: R\$ 412.738,18 (Quatrocentos e doze mil, setecentos e trinta e oito reais e dezoito centavos).

Reafirmo que as análises refletem estritamente a realidade física do imóvel à época da vistoria técnica. O presente documento é emitido em duas vias de igual teor para os devidos efeitos legais.

Panorama, 18 de maio de 2026.

Fernando Jacomini Custódio
Engenheiro Civil CREASP 5061178108
CRECI-SP nº 154843

ANEXO A – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Este anexo ilustra e fundamenta o diagnóstico do estado de conservação do imóvel avaliando, justificando o fator de depreciação de 0,40 adotado na planilha de cálculo.



Galpão – Foto 1



Residencia – Foto 2



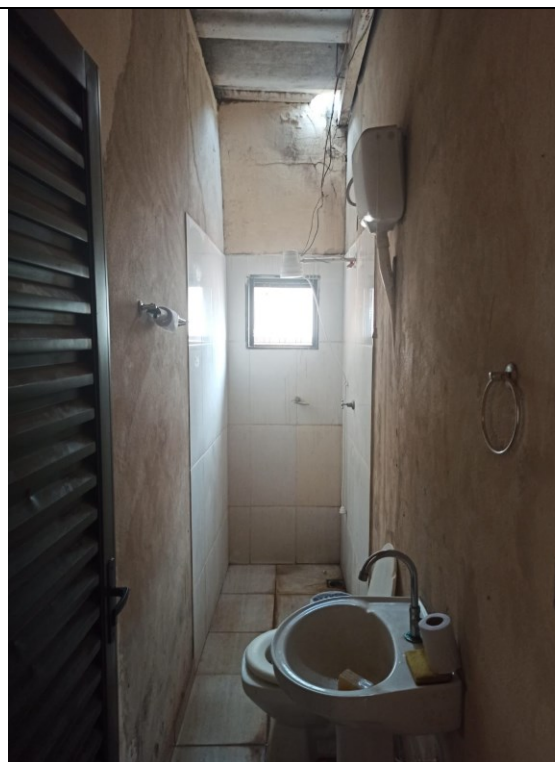
Galpão – Foto 3



Residencia – Foto 4



Galpão – Foto 5



Residencia – Foto 6



Galpão – Foto 7



Residencia – Foto 8



Galpão – Foto 9



Residencia – Foto 10



Galpão – Foto 11



Residencia – Foto 12

Panorama, 18 de maio de 2026.

Fernando Jacomini Custódio
Engenheiro Civil CREASP 5061178108
CRECI-SP nº 154843

ERICSON DIEGO NISHIJIMA FABRI – Corretor de Imóveis – CRECI 250098-F
 Endereço: Rua Osvaldo Cruz nº 109-B, SALA 1, Centro- Adamantina-SP- CEP-17800.045
 Contato: 18-997995895 | e-mail: diego_f_abri@hotmail.com

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA / PARECER TÉCNICO PADRONIZADO
IMÓVEIS COMERCIAL URBANO

01. INTERESSADO:

EXPRESSO ADAMANTINA LTDA
 CNPJ- 43.004.159/0001-97

02. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

☒ (X) Valor de mercado ☐ () Valor em risco ☐ () Custo de reedição

04. FINALIDADE DO LAUDO:

☐ () ALI - alienação	☐ () DPG - dação em pagamento	☐ () PER - permuta
☐ () AQU - aquisição	☐ () GAR - garantia de operações	☐ () TOF - taxa de ocupação funcional
☐ () ARD - arrematação/adjudicação	☐ () LOC - locação	
☐ () DOA - doação	☒ (X) LPA - levantamento patrimonial	

03. TIPO DE IMÓVEL:

Imóvel Comercial e Residencial

04. ENDEREÇO COMPLETO:

Avenida Marechal Castelo Branco - Lotes nº 8 e 9, Quadra nº 5. Vila Jardim.

04.1. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

Tipo: MATRÍCULA	Número: 20.189
------------------------	-----------------------

05. VISTORIA:

05.1	Não houve
-------------	-----------

05.2 – Dados da edificação

# Quadro de áreas (m²)	- área do terreno: 840,00 M² - (420,00 m² cada)
-------------------------------	---

ERICSON DIEGO NISHIJIMA FABRI – Corretor de Imóveis – CRECI 250098-F

Endereço: Rua Osvaldo Cruz nº 109-B, SALA 1, Centro- Adamantina-SP- CEP-17800.045

Contato: 18-997995895 | e-mail: diego_f_abri@hotmail.com

		-área total de construção: 426,00 m² aprox. (área calculada através da ferramenta google maps)	
# terreno:	() retangular () trapezoidal (X) irregular	# dimensões (m):	IMÓVEL:- Dois prédios de tijolos, sendo um na frente próprio par garagem e outro nos fundos próprio para residência e seu respectivo terreno constituído pelo lote n. 9 (nove) da quadra n. 5 (cinco) com a área superficial de 420,00 metros quadrados, localizado na Vila Jardim Adamantina, nesta cidade e comarca de Adamantina, medindo 10,00 metros de frente por 42,00 metros da frente aos fundos confrontando pela frente com a Avenida 7 de Setembro; por um lado com o lote n. 8; por outro lado com os lotes n. 10, 11 e 12; e, pelos fundos com o lote n- 13, da mesma quadra;
	() acidentado sem regularização topográfica (X) desnivelado com regularização topográfica		
		() declive	() alicive
Informações complementares	Prédio de alvenaria destinado a garagem e uma casa residencial nos fundos.		
05.3 – Microrregião do imóvel avaliado			
- Usos predominantes:	() industrial	() unifamiliar	(X) mista () comercial
- Padrão const. predominante:	() popular	() baixo	(X) médio () NÃO SE APLICA
- Acesso:	() difícil	() razoável	() bom (X) ótimo
- Facilidade de estacionamento:	() nenhuma	() pouca	(X) razoável () NÃO SE APLICA
- Valorização imobiliária:	() ruim	() razoável	() boa (X) ótima
- Localização:	(X) no polo principal, em logradouro principal (considerado comercial) () no polo, em logradouro secundário (considerado para moradia) () no polo secundário, em logradouro principal () no polo secundário, em logradouro secundário () Zona de Expansão Urbana Escala de localização: () 1; () 2; () 3; () 4; () 5; () 6; () 7; () 8; () 9; (X) 10		

ERICSON DIEGO NISHIJIMA FABRI – Corretor de Imóveis – CRECI 250098-F

Endereço: Rua Osvaldo Cruz nº 109-B, SALA 1, Centro- Adamantina-SP- CEP-17800.045

Contato: 18-997995895 | e-mail: diego_f_abri@hotmail.com

Observação: Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.			
- infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:			
(x) comércio	(x) transporte coletivo	(x) ensino fundamental	(X) arborização
() bancos	() hospital	() ensino superior	() lazer e recreação
() supermercados	(X) segurança pública	() correios	() metrô
(X) água potável	(x) esgoto	(x) energia	(x) telefonia
(X) coleta de lixo	(X) pavimentação	() terra batida	(X) água pluvial
– Informações complementares:			

05.4 – Diagnóstico de mercado do avaliando			
- Desempenho do mercado:	() recessivo	(X) normal	() aquecido
- Número de ofertas:	() baixo	(X) médio	() alto
- Liquidez:	() baixa	() média	(X) alta
- Absorção pelo mercado:	() sem perspectivas	() difícil	(X) média () rápida
– Informações complementares:			
Esta avaliação foi elaborada com base nas informações constantes na matrícula do imóvel, imagens obtidas por meio do Google Maps e medições aproximadas realizadas através do Google Earth, considerando que não foi possível realizar vistoria presencial interna do imóvel. Ressalta-se que a matrícula não apresenta a área construída, bem como não foi disponibilizado o carnê de IPTU pelo solicitante, não sendo possível também a obtenção dessas informações junto à Prefeitura Municipal. Dessa forma, as áreas e características consideradas neste parecer possuem caráter estimativo e aproximado O Diagnóstico foi elaborado com base no valor médio de mercado, e com base em valor médio dos prédios a venda na região.			

06. METODOLOGIA (S) EMPREGADA (S):

(X) - MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado
() - MEVOL - Método evolutivo
() - MINVO - Método involutivo
() - SMDNO - Sem metodologia definida em norma

07. CONCLUSÃO:

Valor de Mercado:

Contato: 18-997995895 | e-mail: diego_f_abri@hotmail.com

Local e data do Laudo/Parecer Técnico: Adamantina, 15 de maio de 2026

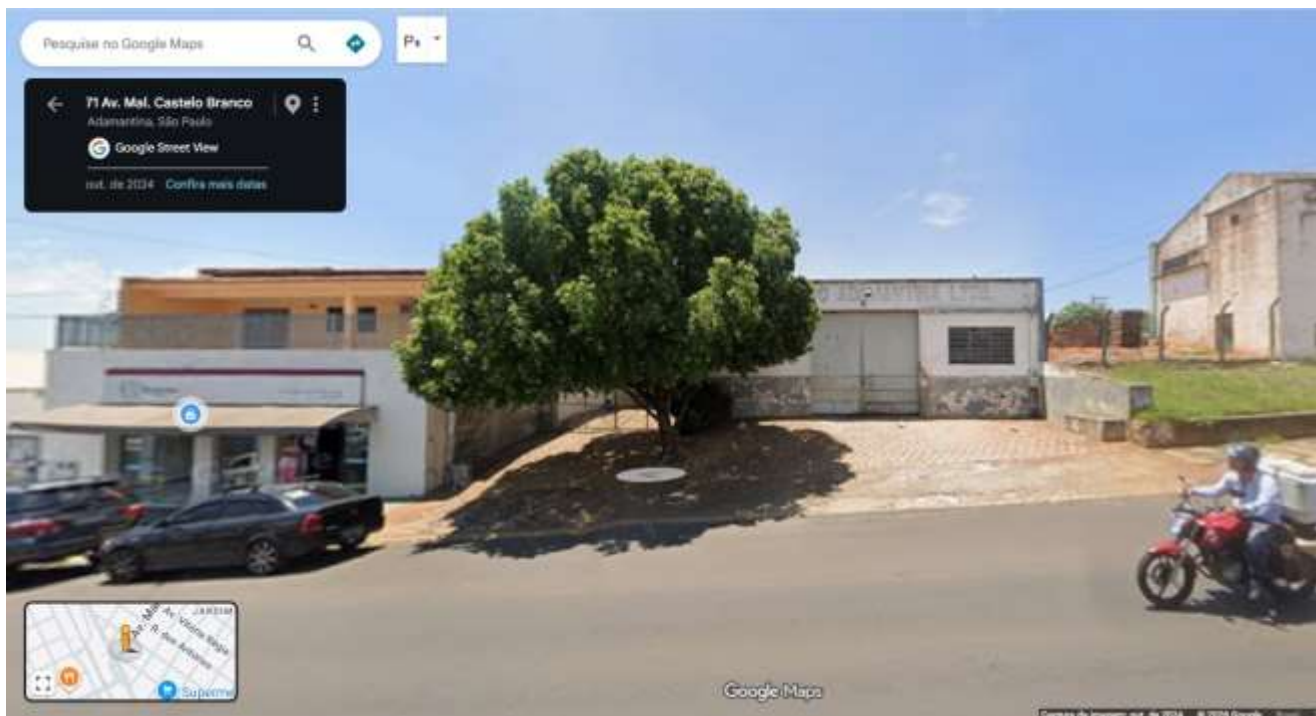
- a) Matrícula
- b) Imagem da localização
- c) Imagem da fachada do imóvel

ERICSON DIEGO NISHIJIMA FABRI – Corretor de Imóveis – CRECI 250098-F

Endereço: Rua Osvaldo Cruz nº 109-B, SALA 1, Centro- Adamantina-SP- CEP-17800.045

Contato: 18-997995895 | e-mail: diego_f_abri@hotmail.com

B- IMAGEM DA FACHADA DO IMÓVEL



ERICSON DIEGO NISHIJIMA FABRI – Corretor de Imóveis – CRECI 250098-F
Endereço: Rua Osvaldo Cruz nº 109-B, SALA 1, Centro- Adamantina-SP- CEP-17800.045
Contato: 18-997995895 | e-mail: diego_f_abri@hotmail.com

C- MATRÍCULA

CNM 119693.2.0020189-42

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ADAMANTINA - SP

MATRÍCULA	FICHA
20.189	1

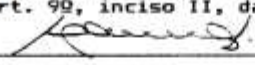
IMÓVEL: - Dois prédios de tijolos, sendo um na frente próprio para garagem e outro nos fundos próprio para residência e seu respectivo terreno constituído pelo lote n. 9 (nove) da quadra n. 5 (cinco), com a área superficial de 420,00 metros quadrados, localizado na Vila Jardim Adamantina, nesta cidade e comarca de Adamantina, medindo 10,00 metros de frente por 42,00 metros da frente aos fundos, confrontando pela frente com a Avenida 7 de Setembro; por um lado com o lote n. 8; por outro lado com os lotes n. 10, 11 e 12; e, pelos fundos com o lote n. 13, da mesma quadra.

PROPRIETARIA: - EXPRESSO ADAMANTINA LTDA., firma comercial, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob n. 43.004.159/0001-97;

REGISTRO ANTERIOR: - Transcrição n. 6.784 de 3-9-68 deste Registro.

O Oficial,  (Ademair Luis Vergilio)

R. 1-M. 20.189, em 19 de março de 2004.

PENHORA = Conforme Mandado Judicial datado em 27 de fevereiro de 2004, oriundo do 1º Ofício Judicial local, devidamente assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Luis Eduardo Medeiros Grisolia, MM. Juiz de Direito da Primeira Vara desta comarca, expedido nos Autos de Carta Precatória Cível n. 821/2003, extraída dos Autos de Reparação de Danos Morais Causados em Acidente de Trânsito (em execução), feito n. 1333/00 da 1ª Vara Cível da comarca de Piracicaba, deste Estado, movida por ROSA TABAI MUREB, portadora do RG. 16.107.781-SSP/SP (não constando qualquer outra qualificação), contra o EXPRESSO ADAMANTINA LTDA, com sede na Rua Deputado Salles Filho, n. 148, nesta cidade, inscrita no CNPJ/ME sob n. 43.004.159/0001-97, para cobrança da quantia de R\$ 171.303,00 (cento e setenta e um mil e trezentos e três reais), a executada, através de seus representantes legais VALTER MASSAHARU MATSURA, RG. 8.844.386 e CIC n. 761.155.858-72, solteiro, Diretor Financeiro e SEBASTIAO GARCIA LOPES, RG. 4.409.342 e CIC N. 153.002.008-53, casado, comerciante, ambos brasileiros, residentes nesta cidade, ofereceu em penhora o imóvel desta matrícula e o da matrícula n. 20.188, para garantia da presente demanda, conforme Termo de Penhora lavrado em 27 de fevereiro de 2004, que faz parte integrante do título, sendo os representantes legais da executada nomeados juízes depositários do imóvel. Título prenotado sob n. 92.537 em 27-2-2004. Deste: - Nihil (parte beneficiária da Justiça Gratuita) art. 99, inciso II, da Lei n. 11.331, de 26-12-02. - O Oficial,  (Ademair Luis Vergilio)

R. 2-M. 20.189, em 20 de setembro de 2007.

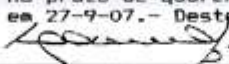
Conforme Ofício GAB/DRF/PPE n. 684/2007, datado de 20 de setembro de 2007, subscrito pelo Sr. José Roberto Mazarin, DELEGADO DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL EM PRESIDENTE PRUDENTE, deste Estado, que encaminhou o Termo de Arrolamento de Bens e Direitos (TAB) emitido em 12 de setembro de 2007, contra a empresa EXPRESSO ADAMANTINA LTDA., já qualificada, procedo ao registro do arrolamento fiscal, abrangendo o imóvel desta matrícula, avaliado juntamente com o imóvel matriculado sob n. 20.188, em R\$ 301.712,40, nos termos do inciso I, do § 5º, do art. 64 da Lei n. 9.532, de 10-12-97, ficando, portanto, no caso de alienação, transferência ou operação do bem arrolado, esta unidade imobiliária obrigada a comunicar o fato à unidade da SRF em Presi-

= CONTINUA NO VERSO =

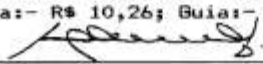
SOLICITADO POR: DIEGO COSTA - CPF/CNPJ: *** 235.298-** DATA: 08/05/2026 13:47:08

ERICSON DIEGO NISHIJIMA FABRI – Corretor de Imóveis – CRECI 250098-F
Endereço: Rua Osvaldo Cruz nº 109-B, SALA 1, Centro- Adamantina-SP- CEP-17800.045
Contato: 18-997995895 | e-mail: diego_f_abri@hotmail.com

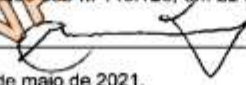
MATRÍCULA 20.189	FICHA 1	CNM 119693.2.0020189-42
---------------------	------------	-------------------------

dente Prudente, no prazo de quarenta e oito horas.- Título prenotado sob n. 103.176, em 27-9-07.- Deste:- Nihil.-.-.-.-.-
O Oficial,  (Ademair Luis Vergilio)

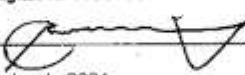
AV. 3-M. 20.189, em 19 de novembro de 2010.

Procede-se a esta averbação em conformidade com o Ofício n. 779/2010 GAB/DRF/PPE, datado de 29 de outubro p.passado, subscrito pelo Sr. José Roberto Mazarin, Delegado da Receita Federal do Brasil em Presidente Prudente, deste Estado, para ficar constando que foi determinado o cancelamento do R. 2 (dois) desta matrícula, que se refere ao arrolamento de bens em nome do sujeito passivo EXPRESSO ADAMANTINA LTDA, em cumprimento à decisão proferida na Ação Ordinária n. 0002406-20.2010.4.03.6112. Título prenotado sob n. 112.751, em 18-11-10. Desta:- R\$ 10,26; Guia:- 215/10.-.-.-.-.-
O Oficial,  (Ademair Luis Vergilio)

R. 4-M. 20.189, em 27 de fevereiro de 2019.

HIPOTECA - Na certidão expedida em 21 de fevereiro de 2019, da escritura pública de confissão de dívida com garantia hipotecária de 7 de fevereiro de 2019, lavrada no 1º Tabelião de Notas de Araçatuba, deste Estado, as págs. 378/382 do livro n. 698, verifica-se que a proprietária Expresso Adamantina Ltda, já qualificada, deu o imóvel em hipoteca de segundo grau, a favor da **EMPRESAS REUNIDAS PAULISTA DE TRANSPORTES LTDA**, com sede na Avenida Marquês de São Vicente, 506 - Barra Funda, na Capital deste Estado, inscrita no CNPJ sob n. 44.993.632/0001-79, para garantia da dívida no valor de R\$ 2.936.170,00 (dois milhões e novecentos e trinta e seis mil e cento e setenta reais) que confessa ser devedora da outorgada credora, nos termos do instrumento particular de repactuação de confissão e reconhecimento de dívida, firmado entre as partes em 5-1-2018, e se obriga a pagar a referida dívida em 46 (quarenta e seis) parcelas mensais e sucessivas de R\$ 63.829,79, exceto nos meses de fevereiro de todos os anos, sendo que mencionadas parcelas serão corrigidas mensalmente por meio da média dos índices IPG-M (FGV), IPC (Fipe) e INPC M (IBGE), vencendo-se a primeira no dia 26-1-2018 e a última no dia 26-3-2022. Parcos e artigos do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, atribuíram ao imóvel o valor de R\$ 2.100.000,00. Cálculo do título multa de 10% sobre o valor de cada parcela em atraso e juros de 1% ao mês. A presente hipoteca abrange também mais 3 imóveis localizados em outras circunstâncias imobiliárias. Valor base para cálculo das custas e emolumentos:- R\$ 734.042,50. Título prenotado sob n. 143.126, em 22-2-19.- Deste:- R\$ 1.611,55; Guia:- 9/19.-.-.-.-.-
O Substituto do Oficial,  (Guilherme Luis Caldeira Vergilio)

AV. 5-M. 20.189, em 20 de maio de 2021.

Por requerimento datado de 14 de maio de 2021, acompanhado da certidão expedida em 27 de abril de 2021, assinada digitalmente por Pedro de Oliveira Filho, Chefe de Seção Judiciária do Cartório da 2ª Vara Judicial desta comarca, legalizados e arquivados, foi requerido e faço esta averbação para constar que foi distribuída em 26 de maio de 2011 e admitida pelo Juízo de Direito da 2ª Vara do Foro local, uma Ação de Execução de Título Extrajudicial - Processo n. 0000276-50.2021.8.26.0081, na qual figuram como exequentes Valter Massaharu Matsuka, CPF n. 761.155.858-72 e Outros e executada Expresso Adamantina Ltda, CNPJ n. 43.004.159/0001-97, sendo de R\$ 1.483.612,51 (um milhão e quatrocentos e oitenta e três mil e seiscentos e doze reais e cinquenta e um centavos), o valor da causa.- Averbação feita em conformidade com o disposto no art. 828 do Código de Processo Civil.- Título prenotado sob n. 150.197, em 14-5-21.- Desta:- R\$ 18,18; Guia:- 20/21 - (Selo digital n. 1196933310A00000093662212).
O Substituto do Oficial,  (Guilherme Luis Caldeira Vergilio)

AV. 6-M. 20.189, em 15 de junho de 2021.

Por requerimento datado de 8 de junho de 2021, acompanhado da r. decisão proferida em 16 de

= CONTINUA NA FICHA N.2 =

SOLICITADO POR: DIEGO COSTA - CPF/CNPJ: *** 235.296-**- DATA: 06/05/2026 13:47:08

ERICSON DIEGO NISHIJIMA FABRI – Corretor de Imóveis – CRECI 250098-F
Endereço: Rua Osvaldo Cruz nº 109-B, SALA 1, Centro- Adamantina-SP- CEP-17800.045
Contato: 18-997995895 | e-mail: diego_f_abri@hotmail.com

CNM 119693.2.0020189-42

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
Cód. Nacional da Serventia: 11.969-3

MATRICULA	FICHA
20.189	2

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ADAMANTINA - SP

abril de 2021, pelo Exmo. Sr. Dr. Adailson Ferreira Negri, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Araçatuba, deste Estado, servindo como certidão para fins de averbação e da petição inicial, materializados por esta Serventia, por intermédio de arquivos eletrônicos disponíveis na Central Registradores de Imóveis, tendo sido conferida a origem, integridade e elementos de segurança dos documentos apresentados (Subitem 368.1 das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo), foi requerido e faço esta averbação para constar que foi distribuída em 15 de abril de 2021 e admitida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Araçatuba, deste Estado, uma Ação de Execução de Título Extrajudicial - Processo n. 1006492-60.2021.8.26.0032, na qual figuram como exequente Empresas Reunidas Paulista de Transporte Ltda. CNPJ n. 44.993.632/0001-79, e executada Expresso Adamantina Ltda. CNPJ n. 43.004.159/0001-97 e OUTRO, sendo de R\$ 2.946.357,00 (dois milhões e novecentos e quarenta e seis mil e trezentos e cinquenta e sete reais), o valor da causa. - Averbação feita em conformidade com o disposto no art. 828 do Código de Processo Civil. - Título prenotado sob n. 150.415, em 9-6-21. - Desta: R\$ 18,18; Guia: 24/21 - (Selo digital n. 1196933310A00000094146215). - O Substituto do Oficial,

(Guilherme Luis Caldeira Vergilio)

AV. 7-M. 20.189, em 11 de outubro de 2023.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 10 de outubro de 2023, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Disponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202310.1018.02978423-IA-110 - Processo n. 200128932-2023-8936003, tendo como emissor da ordem o TRF3 - TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA TERCEIRA REGIÃO-MS - TRÊS LAGOAS-MS - 1ª VARA FEDERAL DE TRÊS LAGOAS, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a EXPRESSO ADAMANTINA LTDA. (GRUPO ADAMANTINA) (sic) - CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 158.150, em 11-10-23. Desta: A final - (Selo digital n. 1196933310A00000114189238). - O Escrevente,

(Odair Morini).

AV. 8-M. 20.189, em 11 de dezembro de 2023.

PENHORA - Na certidão de penhora emitida em 9 de novembro de 2023, por Luis Gustavo Gomes Protetti, do 1º Ofício Cível da comarca de Araçatuba, deste Estado, que tem como Escrivão/Diretor Adjunto Antonio Gomes, através do ofício eletrônico - Protocolo PH000491237, extraída da Processo de Execução Civil n. 10064926020218260032, onde figuram como exequente EMPRESAS REUNIDAS PAULISTA DE TRANSPORTES LTDA. CNPJ n. 44.993.632/0001-79, e como executados a proprietária EXPRESSO ADAMANTINA LTDA. já qualificada e OUTRO, em trâmite pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da comarca de Araçatuba, deste Estado, verifica-se que para garantia da dívida no valor de R\$ 4.056.730,87 (quatro milhões e cinquenta e seis mil e setecentos e trinta reais e oitenta e sete centavos), o imóvel, de propriedade da executada, foi penhorado por auto ou termo datado de 29-7-2022, sendo a executada nomeada fiel depositária. Observações: i) A presente penhora abrange também o imóvel matriculado sob n. 20.188 desta Serventia e mais 4 imóveis localizados em outras comarcas - Valor base para cálculo das custas e emolumentos: R\$ 676.121,81; e, ii) Ato efetuado nesta data, em razão do pagamento das custas e emolumentos ter ocorrido somente agora. Título prenotado sob n. 158.411, em 10-11-23. - Desta: R\$ 355,40; Guia: 50/23 - (Selo digital n. 1196933310A0000011562323D). - O Substituto do Oficial,

(Guilherme Luis Caldeira Vergilio)

AV. 9-M. 20.189, em 2 de janeiro de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 2 de janeiro de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Disponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202401.0208.03100489-IA-920 - Processo n. 10008217720235020073, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-SP - TRIBUNAL REGIONAL DO

=CONTINUA NO VERSO=

SOLICITADO POR: DIEGO COSTA - CPF/CNPJ: *** 235.298-**- DATA: 08/05/2026 13:47:08

ERICSON DIEGO NISHIJIMA FABRI – Corretor de Imóveis – CRECI 250098-F
 Endereço: Rua Osvaldo Cruz nº 109-B, SALA 1, Centro- Adamantina-SP- CEP-17800.045
 Contato: 18-997995895 | e-mail: diego_f_abri@hotmail.com

Conselho Nacional
do Sistema de Registro

MATRÍCULA 20.189 **FICHA** 2 **VERSÃO**

CNM 119693.2.0020189-42

TRABALHO DA 2ª REGIÃO - SÃO PAULO-SP - GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL-GAEP, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA. (GRUPO ADAMANTINA)** (sic) - CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 158.879, em 2-1-24. Desta: A final - (Selo digital n. 1196933310A0000011612024K).
 O Escrevente, _____ (Odair Morini).

AV. 10-M. 20.189, em 1º de fevereiro de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 31 de janeiro de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202401.3109.03138652-IA-609 - Processo n. 10016547920225020025, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO - SÃO PAULO-SP - GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL-GAEP, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA. (GRUPO ADAMANTINA)** (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 159.101, em 1-2-24. Desta: A final - (Selo digital n. 1196933310A0000011673024D).
 O Escrevente, _____ (Odair Morini).

AV. 11-M. 20.189, em 16 de fevereiro de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 15 de fevereiro de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202402.1514.03161114-IA-051 - Processo n. 10010085020235020020, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO - SÃO PAULO-SP - GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL-GAEP, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA. (GRUPO ADAMANTINA)** (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 159.232, em 16-2-24. Desta: A final - (Selo digital n. 1196933310A0000011711024Q).
 O Escrevente, _____ (Odair Morini).

AV. 12-M. 20.189, em 22 de fevereiro de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 22 de fevereiro de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202402.2205.03172812-IA-270 - Processo n. 10012598520235020079, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO - SÃO PAULO-SP - GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL-GAEP, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA. (GRUPO ADAMANTINA)** (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 159.284, em 22-2-24. Desta: A final - (Selo digital n. 1196933310A0000011722624B).
 O Escrevente, _____ (Odair Morini).

AV. 13-M. 20.189, em 5 de março de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 5 de março de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202403.0505.03195418-IA-770 - Processo n. 10008229620225020073, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-SP - TRIBUNAL REGIONAL DO

=CONTINUA NA FICHA N. 3=

SOLICITADO POR: DIEGO COSTA - CPF/CNPJ: *** 235.298-** DATA: 06/05/2026 13:47:08

ERICSON DIEGO NISHIJIMA FABRI – Corretor de Imóveis – CRECI 250098-F
 Endereço: Rua Osvaldo Cruz nº 109-B, SALA 1, Centro- Adamantina-SP- CEP-17800.045
 Contato: 18-997995895 | e-mail: diego_f_abri@hotmail.com

CNM 119693.2.0020189-42

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
 Cód. Nacional da Serventia: 11.969-3

MATRÍCULA	FICHA
20.189	3

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ADAMANTINA - SP

TRABALHO DA 2ª REGIÃO - SÃO PAULO - GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL-GAEP, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA. (GRUPO ADAMANTINA)**, (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 159.376, em 5-3-24. Desta: A final - (Selo digital n. 1196933310A0000011763824W).

O Escrevente, _____ (Odair Morini).

AV. 14-M. 20.189, em 14 de março de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 13 de março de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202403.1314.03214036-IA-050 - Processo n. 00108356720235180211, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO-GO - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO-GO - FORMOSA-GO - VARA DO TRABALHO DE FORMOSA, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA. (GRUPO ADAMANTINA)**, (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 159.447, em 13-3-24. Desta: A final - (Selo digital n. 1196933310A0000011785524Y).

O Escrevente, _____ (Odair Morini).

AV. 15-M. 20.189, em 3 de abril de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 2 de abril de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202404.0211.03246017-IA-609 - Processo n. 18000485320235020066, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO - SÃO PAULO-SP - GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA. (GRUPO ADAMANTINA)**, (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 159.587, em 3-4-24. Desta: A final - (Selo digital n. 1196933310A0000011825324D).

O Escrevente, _____ (Odair Morini).

AV. 16-M. 20.189, em 24 de abril de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 23 de abril de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202404.2315.03288509-IA-530 - Processo n. 00002881220235230022, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-MT - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 23ª REGIÃO - MT - RONDONÓPOLIS-MT - 1ª VARA DO TRABALHO DE RONDONÓPOLIS, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA. (GRUPO ADAMANTINA)**, (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 159.798, em 24-4-24. Desta: A final - (Selo digital n. 1196933310A00000118742249).

O Escrevente, _____ (Odair Morini).

AV. 17-M. 20.189, em 2 de maio de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 30 de abril de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202404.3019.03304350-IA-570 - Processo n. 00248900620235240001, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-MS - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 24ª REGIÃO - MS - CAMPO GRANDE-MS - 1ª VARA DO TRABALHO DE

=CONTINUA NO VERSO=

SOLICITADO POR: DIEGO COSTA - CPF/CNPJ: *** 235.298-** DATA: 06/05/2026 13:47:08

ERICSON DIEGO NISHIJIMA FABRI – Corretor de Imóveis – CRECI 250098-F
 Endereço: Rua Osvaldo Cruz nº 109-B, SALA 1, Centro- Adamantina-SP- CEP-17800.045
 Contato: 18-997995895 | e-mail: diego_f_abri@hotmail.com

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL		CNM 119693.2.0020189-42
MATRÍCULA	FICHA	
20.189	3	
VERSÃO		
CAMPO GRANDE, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a EXPRESSO ADAMANTINA LTDA. (GRUPO ADAMANTINA), (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 159.882, em 2-5-24. Desta: A final - (Selo digital n. 1196933310A0000011889224Z). O Escrevente, _____ (Odair Morini).		
AV. 18-M. 20.189, em 2 de maio de 2024.		
INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 30 de abril de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202404.3019.03304363-IA-710 - Processo n. 0024833852023524000, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-MS - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 24ª REGIÃO - MS - CAMPO GRANDE-MS - 1ª VARA DO TRABALHO DE CAMPO GRANDE, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a EXPRESSO ADAMANTINA LTDA. (GRUPO ADAMANTINA), (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 159.883, em 2-5-24. Desta: A final - (Selo digital n. 1196933310A0000011889424V). O Escrevente, _____ (Odair Morini).		
AV. 19-M. 20.189, em 21 de maio de 2024.		
INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 17 de maio de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202405.1718.03338416-IA-080 - Processo n. 00248949020235240003, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-MS - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 24ª REGIÃO - MS - CAMPO GRANDE-MS - 3ª VARA DO TRABALHO DE CAMPO GRANDE, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a EXPRESSO ADAMANTINA LTDA. (GRUPO ADAMANTINA), (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 160.037, em 20-5-24. Desta: A final - (Selo digital n. 1196933310A0000011947234E). O Escrevente, _____ (Odair Morini).		
AV. 20-M. 20.189, em 5 de junho de 2024.		
INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 4 de junho de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202406.0417.03368462-IA-909 - Processo n. 00241653520225240071, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-MS - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 24ª REGIÃO - MS - TRÊS LAGOAS-MS - 1ª VARA DO TRABALHO DE TRÊS LAGOAS, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a EXPRESSO ADAMANTINA LTDA. (GRUPO ADAMANTINA), (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 160.156, em 5-6-24. Desta: A final - (Selo digital n. 1196933310A00000119703247). O Escrevente, _____ (Odair Morini).		
AV. 21-M. 20.189, em 28 de junho de 2024.		
INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 27 de junho de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202406.2713.03414985-IA-970 - Processo n. 00112911720235180211, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-GO - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO - GO - FORMOSA - GO - VARA DO TRABALHO DE FORMOSA, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a		
=CONTINUA NA FICHA N. 4=		

SOLICITADO POR: DIEGO COSTA - CPF/CNPJ: ***-235.288-** DATA: 06/06/2026 13:47:08

ERICSON DIEGO NISHIJIMA FABRI – Corretor de Imóveis – CRECI 250098-F
 Endereço: Rua Osvaldo Cruz nº 109-B, SALA 1, Centro- Adamantina-SP- CEP-17800.045
 Contato: 18-997995895 | e-mail: diego_f_abri@hotmail.com

CNM 119693.2.0020189-42

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
 Cód. Nacional da Serventia: 11.956-3

MATRÍCULA	FICHA
20.189	4

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ADAMANTINA - SP

EXPRESSO ADAMANTINA LTDA. (GRUPO ADAMANTINA), (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 160.389, em 27-6-24. Desta:- A final - (Selo digital n. 1196933310A0000012028424E) -
 O Escrevente, _____ (Odair Morini).

AV. 22-M. 20.189, em 17 de julho de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 16 de julho de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202407.1612.03450773-IA-840 - Processo n. 00114078220235030100, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-MG - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO - MG - MONTES CLAROS-MG - VARA DO TRABALHO DE MONTES CLAROS, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA. (GRUPO ADAMANTINA)**, (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 160.551, em 16-7-24. Desta:- A final - (Selo digital n. 1196933310A0000012077724Z) -
 O Escrevente, _____ (Odair Morini).

AV. 23-M. 20.189, em 6 de agosto de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 5 de agosto de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202408.0514.03490779-IA-750 - Processo n. 00202784920205230126, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-MT - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 23ª REGIÃO - MT - CONFRESA-MT - VARA DO TRABALHO DE CONFRESA, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA. (GRUPO ADAMANTINA)**, (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 160.764, em 5-8-24. Desta:- A final - (Selo digital n. 1196933310A0000012109534A) -
 O Escrevente, _____ (Odair Morini).

AV. 24-M. 20.189, em 2 de setembro de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 1º de setembro de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202409.0123.0350045-109 - Processo n. 00250701620235240003, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-MS - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 24ª REGIÃO - MS - CAMPO GRANDE-MS - 3ª VARA DO TRABALHO DE CAMPO GRANDE, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA. (GRUPO ADAMANTINA)**, (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 161.031, em 2-9-24. Desta:- A final - (Selo digital n. 1196933310A0000012297424Z) -
 O Escrevente, _____ (Odair Morini).

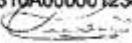
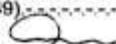
AV. 25-M. 20.189, em 19 de setembro de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 18 de setembro de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202409.1823.03588422-IA-950 - Processo n. 10001183020245020068, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO - SÃO PAULO-SP - GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL-GAEP, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos

=CONTINUA NO VERSO=

SOLICITADO POR: DIEGO COSTA - CPF/CNPJ: *** 235.298-**- DATA: 06/05/2026 13:47:08

ERICSON DIEGO NISHIJIMA FABRI – Corretor de Imóveis – CRECI 250098-F
 Endereço: Rua Osvaldo Cruz nº 109-B, SALA 1, Centro- Adamantina-SP- CEP-17800.045
 Contato: 18-997995895 | e-mail: diego_f_abri@hotmail.com

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL		CNM 119693.2.0020189-42
MATRÍCULA	FICHA	
20.189	4	
bens e direitos pertencentes a EXPRESSO ADAMANTINA LTDA. (GRUPO ADAMANTINA), (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 161.197, em 19-9-24. Desta:- A final - (Selo digital n. 1196933310A00000123464249)----- O Escrevente,  (Odair Morini).		
AV. 26-M. 20.189, em 15 de outubro de 2024. INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 14 de outubro de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202410.1411.03639415-IA-530 - Processo n. 00111361420235180211, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-GO - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO - GO - FORMOSA - GO - VARA DO TRABALHO DE FORMOSA, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a EXPRESSO ADAMANTINA LTDA. (GRUPO ADAMANTINA), (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 161.400, em 14-10-24. Desta:- A final - (Selo digital n. 1196933310A0000012407324H)----- O Escrevente,  (Wilson Aparecido Pichinim).		
AV. 27-M. 20.189, em 24 de outubro de 2024. INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 23 de outubro de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202410.2316.03661001-IA-330 - Processo n. 00250995420235240007, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-MS - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 24ª REGIÃO - MS - CAMPO GRANDE - MS - 7ª VARA DO TRABALHO DE CAMPO GRANDE, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a EXPRESSO ADAMANTINA LTDA. (GRUPO ADAMANTINA), (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 161.500, em 24-10-24. Desta:- A final - (Selo digital n. 1196933310A00000123536237)----- O Escrevente,  (Wilson Aparecido Pichinim).		
AV. 28-M. 20.189, em 30 de outubro de 2024. INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 28 de outubro de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202410.2817.0666120-IA-660 - Processo n. 01010022620235010043, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-RJ - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO - RJ - RIO DE JANEIRO - RJ - 43ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a EXPRESSO ADAMANTINA LTDA. (GRUPO ADAMANTINA), (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 161.523, em 29-10-24. Desta:- A final - (Selo digital n. 1196933310A00000124614249)----- O Escrevente,  (Wilson Aparecido Pichinim).		
AV. 29-M. 20.189, em 30 de outubro de 2024. INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 28 de outubro de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202410.2818.03669167-IA-380 - Processo n. 10015258920225020020, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO - SÃO PAULO-SP - GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL - GAEPP, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos =CONTINUA NA FICHA N. 5=		

SOLICITADO POR: DIEGO COSTA - CPF/CNPJ: *** 235.298.-** DATA: 08/05/2026 13:47:08

ERICSON DIEGO NISHIJIMA FABRI – Corretor de Imóveis – CRECI 250098-F
 Endereço: Rua Osvaldo Cruz nº 109-B, SALA 1, Centro- Adamantina-SP- CEP-17800.045
 Contato: 18-997995895 | e-mail: diego_f_abri@hotmail.com

CNM 119693.2.0020189-42

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
 Cód. Nacional da Serventia: 11.968-3

MATRÍCULA	FICHA
20.189	5

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ADAMANTINA - SP

bens e direitos pertencentes a **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA. (GRUPO ADAMANTINA)**, (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 161.524, em 29-10-24. Desta:- A final - (Selo digital n. 1196933310A00000124626244).
 O Escrevente, _____ (Wilson Aparecido Pichinim).

AV. 30-M. 20.189, em 6 de novembro de 2024.

PENHORA - Na certidão de penhora emitida em 2 de novembro de 2024, por Dorival Barbosa Santos, oficial de justiça da Vara Central de Mandados do Foro da comarca de Araçatuba, deste Estado, que tem como Escrivão/Diretor Hideo Hideo Naka, através do ofício eletrônico - Protocolo PH000541677, extraída do Processo de Execução Trabalhista n. 0011210-32.2023.5.15.0056, onde figuram como exequente **HELAISA MACHADO SIQUEIRA**, CPF n. 471.950.678-07, e como executada a proprietária **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA.**, já qualificada, em trâmite pela Vara do Trabalho do Foro da comarca de Araçatuba, deste Estado, verifica-se que para garantia da dívida no valor de R\$ 1.541,70 (um mil e quinhentos e quarenta e um reais e setenta centavos), o imóvel foi penhorado por auto de termo datado de 2-11-2024, sendo nomeada fiel depositária a própria executada. Título prenotado sob n. 161.571, em 4-11-24. Desta:- Nihil - Assistência judiciária gratuita - (Selo digital n. 1196933310A0000012472324M).
 O Oficial, _____ (Ademir Luis Vergilio).

AV. 31-M. 20.189, em 8 de novembro de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 6 de novembro de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202411.0615.03687100-IA-080 - Processo n. 00113466520235180211, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-GO - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO - GO - FORMOSA-GO - VARA DO TRABALHO DE FORMOSA, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA. (GRUPO ADAMANTINA)**, (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 161.595, em 7-11-24. Desta:- A final - (Selo digital n. 1196933310A00000124781242).
 O Escrevente, _____ (Odair Morini).

AV. 32-M. 20.189, em 8 de novembro de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 7 de novembro de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202411.0715.03689859-IA-510 - Processo n. 00106631.620245030080, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-MG - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO - MG - PATROCÍNIO-MG - VARA DO TRABALHO DE PATROCÍNIO, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA. (GRUPO ADAMANTINA)**, (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 161.602, em 8-11-24. Desta:- A final - (Selo digital n. 1196933310A0000012478524Y).
 O Escrevente, _____ (Odair Morini).

AV. 33-M. 20.189, em 19 de novembro de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 14 de novembro de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202411.1419.03474713-IA-660 - Processo n. 00022167620238160172, tendo como emissor da ordem o STJ - SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA-TJPR - TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ-PR - UBIRATÁ-PR, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade

=CONTINUA NO VERSO=

SOLICITADO POR: DIEGO COSTA - CPF/CNPJ: *** 235.298-**- DATA: 06/06/2026 13:47:08

ERICSON DIEGO NISHIJIMA FABRI – Corretor de Imóveis – CRECI 250098-F
Endereço: Rua Osvaldo Cruz nº 109-B, SALA 1, Centro- Adamantina-SP- CEP-17800.045
Contato: 18-997995895 | e-mail: diego_f_abri@hotmail.com

		FICHA 5 VERSO	CNM 119693.2.0020189-42
MATRÍCULA 20.189			

dos bens e direitos pertencentes a EXPRESSO ADAMANTINA LTDA (GRUPO ADAMANTINA), (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 161.694, em 18-11-24. Desta:- A final - (Selo digital n. 1196933310A0000012503424I)-----
O Escrevente, (Odair Morini).

AV. 34-M. 20.189, em 28 de novembro de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 26 de novembro de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202411.2618.03721625-IA-020 - Processo n. 10016621420235020060, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO - SÃO PAULO-SP - GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL-GAEP, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a EXPRESSO ADAMANTINA LTDA (GRUPO ADAMANTINA), (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 161.788, em 27-11-24. Desta:- A final - (Selo digital n. 1196933310A00000125237248)-----
O Escrevente, (Odair Morini).

AV. 35-M. 20.189, em 3 de dezembro de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 2 de dezembro de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202412.0215.03732581-IA-700 - Processo n. 100256320420235240003, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-MS - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 24ª REGIÃO - MS - CAMPO GRANDE-MS - 3ª VARA DO TRABALHO DE CAMPO GRANDE, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a EXPRESSO ADAMANTINA LTDA (GRUPO ADAMANTINA), (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 161.822, em 2-12-24. Desta:- A final - (Selo digital n. 1196933310A00000125340244)-----
O Escrevente, (Odair Morini).

AV. 36-M. 20.189, em 3 de dezembro de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 3 de dezembro de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202412.0315.03734280-IA-660 - Processo n. 10005558520245020031, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO - SÃO PAULO - SECRETARIA DO JUÍZO AUXILIAR EM EXECUÇÃO, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a EXPRESSO ADAMANTINA LTDA (GRUPO ADAMANTINA), (sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 161.834, em 3-12-24. Desta:- A final - (Selo digital n. 1196933310A0000012534224F)-----
O Escrevente, (Odair Morini).

AV. 37-M. 20.189, em 5 de dezembro de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 4 de dezembro de 2024, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202412.0412.03737765-IA-009 - Processo n. 10008890320245020005, tendo como emissor da ordem o TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO - SÃO PAULO-SP - GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL-GAEP, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a EXPRESSO ADAMANTINA LTDA (GRUPO ADAMANTINA).

=CONTINUA NA FICHA N. 6=

SOLICITADO POR: DIEGO COSTA - CPF/CNPJ: ***.235.296-**- DATA: 06/05/2026 13:47:08

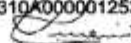
ERICSON DIEGO NISHIJIMA FABRI – Corretor de Imóveis – CRECI 250098-F
 Endereço: Rua Osvaldo Cruz nº 109-B, SALA 1, Centro- Adamantina-SP- CEP-17800.045
 Contato: 18-997995895 | e-mail: diego_f_abri@hotmail.com

CNM 119693.2.0020189-42

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
 Cód. Nacional da Serventia: 11.969-3

MATRÍCULA	FICHA
20.189	6

REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE ADAMANTINA - SP

(sic), CNPJ n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 161.840, em 4-12-24. Desta:- A final - (Selo digital n. 1196933310A0000012539924W).....
 O Escrevente,  (Odair Morini).

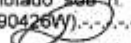
AV. 38-M. 20.189, em 13 de maio de 2025.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado emitido em 12 de maio de 2025, oriundo do Portal Eletrônico da Central de Indisponibilidade de Bens - Protocolo da Indisponibilidade n. 202505.1216.04000233-IA-215 - Processo n. 00006859320225230026, tendo como emissor da ordem o TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 23ª REGIÃO - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - BARRA DO GARÇAS - VARA DO TRABALHO DE BARRA DO GARÇAS, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob n. 43.004.159/0001-97. Título prenotado sob n. 163.136, em 13-5-25. Desta:- A final - (Selo digital n. 1196933310A0000012506225D).....
 O Escrevente,  (Odair Morini).

AV. 39-M. 20.189, em 8 de julho de 2025.

PENHORA - Na certidão para averbação de penhora emitida em 7 de julho de 2025, por Michelle Niehues Favaro, Analista Judiciário da Vara do Trabalho de Adamantina, que tem como Escrivão/Diretor Marcio Balista, através do ofício eletrônico - Protocolo PH000575758, extraída do Processo de Execução Trabalhista n. 00163067520236150066, onde figuram como exequente a **PROCURADORIA GERAL FEDERAL** CNPJ n. 05.489.410/0001-61, e como executada a proprietária **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA.**, já qualificada, em trâmite pela Vara do Trabalho de Adamantina, verifica-se que para garantia da dívida no valor de R\$ 50.125,50 (cinquenta mil e cento e vinte e cinco reais e cinquenta centavos), **o imóvel foi penhorado** por auto ou termo datado de 2-7-2025, sendo nomeada fiduciária a própria executada. A presente penhora abrange também o imóvel matriculado sob n. 20.188 desta Serventia. Título prenotado sob n. 163.578, em 3-7-25. Desta:- A final - (Selo digital n. 1196933E10A0000013032525C).....
 O Oficial,  (Ademair Luis Vergilio)

AV. 40-M. 20.189, em 20 de março de 2026.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado oriundo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - Protocolo de Indisponibilidade n. 202603.2515.04589397-IA-333 - Data da Indisponibilidade 25-3-2026 - Processo n. 00007623020004036003, aprovada pelo TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL - TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA TERCEIRA REGIÃO - CAMPO GRANDE - 8ª VARA FEDERAL DE CAMPO GRANDE, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA.**, já qualificada. Título prenotado sob n. 165.913, em 25-3-26. Desta:- A final - (Selo digital n. 1196933310A0000013690426W).....
 O Escrevente,  (Odair Morini).

AV. 41-M. 20.189, em 15 de abril de 2026.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado oriundo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - Protocolo de Indisponibilidade n. 202604.1412.04621883-IA-309 - Data da Indisponibilidade 14-4-2026 - Processo n. 00023103620134036003, aprovada pelo TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL - TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA TERCEIRA REGIÃO - CAMPO GRANDE - 8ª VARA FEDERAL DE CAMPO GRANDE, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA.**, já qualificada. Título prenotado sob n. 166.072, em 15-4-26. Desta:- A final - (Selo digital n. 1196933310A0000013690426W).....

=CONTINUA NO VERSO=

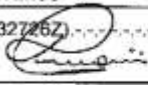
SOLICITADO POR: DIEGO COSTA - CPF/CNPJ: *** 235.298-** DATA: 06/06/2026 13:47:08

ERICSON DIEGO NISHIJIMA FABRI – Corretor de Imóveis – CRECI 250098-F
Endereço: Rua Osvaldo Cruz nº 109-B, SALA 1, Centro- Adamantina-SP- CEP-17800.045
Contato: 18-997995895 | e-mail: diego_f_abri@hotmail.com

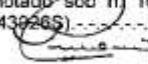
onr Central Nacional do Sistema de Registro

MATRÍCULA 20.189 **FICHA** 6 **CMN** 119693.2.0020189-42

VERSÃO

1196933310A00000137327262
O Escrevente,  (Odair Morini).

AV. 42-M. 20.189, em 23 de abril de 2026.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Pelo Comunicado oriundo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - Protocolo de Indisponibilidade n. 202604.2208.04637019-IA-225 - Data da Indisponibilidade 22-4-26 - Processo n. 01012699320255010021, aprovada pelo TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - RIO DE JANEIRO - 21ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO, verifica-se que foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA**, já qualificada.- Título prenotado sob n. 166.125, em 22-4-26 - Desta. final. (Selo digital n. 1196933310A00000137439265)
O Escrevente,  (Odair Morini).

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

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

SOLICITADO POR: DIEGO COSTA - CPF/CNPJ *** 235.269.11 DATA: 06/05/2026 13:47:08

ERICSON DIEGO NISHIJIMA FABRI – Corretor de Imóveis – CRECI 250098-F
Endereço: Rua Osvaldo Cruz nº 109-B, SALA 1, Centro- Adamantina-SP- CEP-17800.045
Contato: 18-997995895 | e-mail: diego_f_abri@hotmail.com

Autor (es): ERICSON DIEGO NISHIJIMA FABRI
CRECI: 250098-F

ERICSON DIEGO NISHIJIMA FABRI
Avaliador - Corretor de Imóveis
CRECI-250098-F

PARECER TÉCNICO DE IMÓVEL URBANO

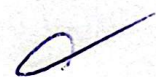
WILSON RUSSO JUNIOR, corretor de imóveis inscrito no CRECI sob o nº 166922-F - 2ª REGIÃO - SP, residente e domiciliado na cidade de Dracena-Sp, na cidade de Dracena-SP, atendendo solicitação da pessoa interessada, **Expresso Adamantina Ltda, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o nº43.004.159/0007-97**, onde a pedido procedi à vistoria e avaliação do imóvel abaixo descrito onde constatei o seguinte:

Este parecer da avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2-Avaliação de imóveis urbanos, e da Lei 6.530/78 que regulamenta a Profissão de corretores de imóveis urbanos, e a resolução 1.066/2007 do cofeci-conselho federal de corretores de imóveis.

Imóvel

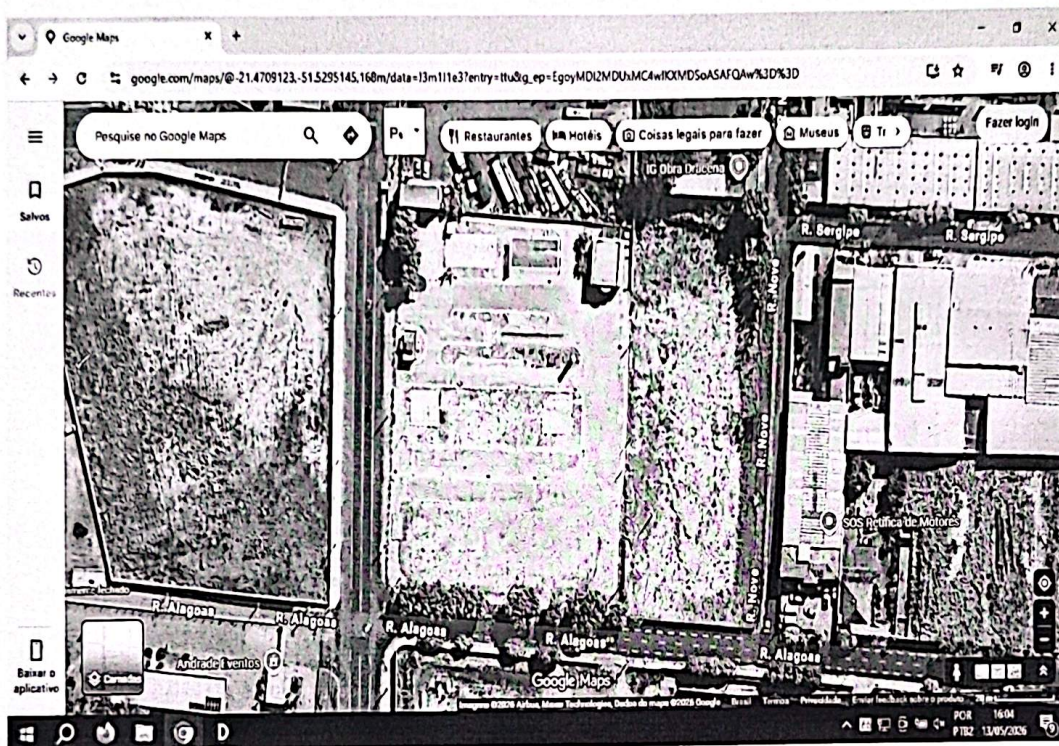
- 01- Um terreno urbano constituído dos lotes n.º 01,02,03,04,09,10,11 e 12 da quadra A do loteamento denominado Distrito Industrial, nesta cidade,distrito,município e comarca de Dracena, dentro das seguintes divisas e confrontações ,pela frente com a Rua 04 de um lado com o prolongamento da Avenida Jose Bonifácio de outro lado com os lotes nº05 e 08 e finalmente pelos fundos com a Rua Perfazendo os lotes acima uma área total de 8.039,82 m2, metros quadrados, onde existe uma construção de tijolos de 304,24 m2, devidamente cadastrado na prefeitura municipal sob o cadastro nº1195600 e registrado no oficial de registro de imóveis de dracena sob a matricula nº8.391.

WILSON RUSSO JUNIOR
CRECI nº 166922-F



INFRA-ESTRUTURA/CONSIDERAÇÕES:

Por estar localizado em área já considerada urbana e industrial pela prefeitura municipal da cidade de Dracena-SP, o imóvel possui toda infra-estrutura oferecida pela Prefeitura Municipal, ou seja, água, esgoto, energia elétrica, coleta de lixo, etc...



WILSON RUSSO JUNIOR
CRECI nº 166922-F

[Handwritten signature]



WILSON RUSSO JUNIOR
CRECI nº 166922-F

[Handwritten signature]



WILSON RUSSO JUNIOR
CRECI nº 166922-F

9



VALOR:

Após a verificação do imóvel gleba na região denominada urbana e constatação das condições e localização do mesmo por estar em uma área da cidade que consideramos área comercial, consultando os valores de mercado para venda no local, com outras verificações de valores praticados na mesma região, com outros colegas de profissão (corretores de imóveis), compradores e investidores de modo geral.

01- 8.039,82 m2 de terreno, aonde chegamos ao valor de metro quadrado de R\$400,00(Quatrocentos Reais) totalizando um valor de R\$3.215.928,00 (Três Milhões Duzentos e Quinze Mil Novecentos e Vinte Oito Reais) valor este para pratica de pagamento a vista.

02- 304,24 m2 de construção, aonde chegamos ao valor metro quadrado de R\$1.500,00 (Hum Mil e Quinhentos Reais) totalizando um valor de R\$456.360,00(Quatrocentos e Cinquenta Seis Mil Trezentos e Sessenta Reais).

WILSON RUSSO JUNIOR
CRECI nº 166922-F

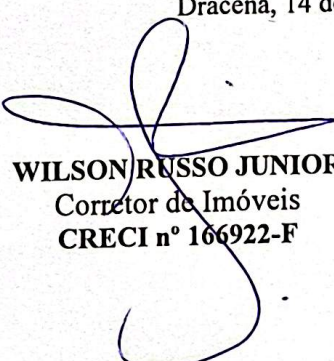
Considerando o item acima avaliado, chegamos ao valor aproximado de **05% (cinco por cento)**, para mais ou para menos de **RS3.672.288,00 (Três Milhões Seiscentos e Setenta e Dois Mil Duzentos e Oitenta e Oito Reais)** para o valor de venda do imóvel referido neste laudo.

CONCLUSÃO

Tendo em conta as vistorias realizadas segundo a norma da NBR nº 14.653/2 da BTN, aplicando fatores de transposição e correção, consubstanciadas segundo técnicas modernas de avaliação, como as do IBAPE/São Paulo de 1.995 e do CAAVI/2004, que contribuíram para a formação da convicção dos valores acima expressos, concluimos que o imóvel urbano objeto deste trabalho, tem este valor global acima descrito. Trata-se de uma avaliação que louva informações expedidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com semelhança em suas características e localização socioeconômica, devendo-se prever uma possível avaliação de até 10% (- 5% a + 5%) nos valores acima expressos, ante os interesses inerentes do próprio mercado imobiliário.

Sendo esse o nosso parecer e o que havia para informar, assino o presente laudo em 02 (duas) vias, de igual teor, para que surta seus efeitos legais.

Dracena, 14 de maio de 2026.


WILSON RUSSO JUNIOR
Corretor de Imóveis
CRECI nº 166922-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA – MAIO DE 2026

Foto 01 - fachada



ENDEREÇO

**Av. Governador Carvalho Pinto, 121 – CEP 17970-000
Centro – São João do Pau d'Alho – SP**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	7
10. FONTES DE PESQUISA	8
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	12
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	12
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	13
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	14
15. CONCLUSÃO	15
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	17
17. ABREVIATURAS	18
18. CURRÍCULO(S)	18
19. ANEXO(S)	20

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Expresso Adamantina LTDA- CNPJ: 43.004.159/0001-97
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 12 de maio de 2026
- 1.3 - Data da vistoria: 14 de maio de 2026
- 1.4 - Finalidade: Encontrar o valor de mercado
- 1.5 - Objetivo: Com o objetivo de encontrar o valor de mercado para venda de um imóvel comercial urbano
- 1.6 - Categoria do IA: Residencial
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Ruim
- 1.8 - Idade do IA: + de 20 anos

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O(s) subscritor(es) é(são) inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 188430 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 32203 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) comprovada especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na(s) matrícula(s) 18.242 SRI junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Tupi Paulista.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Um imóvel residencial, estrutura de alvenaria, com estado de conservação ruim devido a degradação do tempo e abandono necessitando de reforma, contendo:

4.2 - A disposição dos cômodos em geral seria, quartos, sala, cozinha, banheiro, garagem todos com estado de conservação geral ruim, pintura antiga, rachadura/ fissuras nas paredes, telhas de barro antigas, algumas quebradas, área externa como ao redor do imóvel e quintal com rachaduras, mato alto; portão garagem quebrado.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

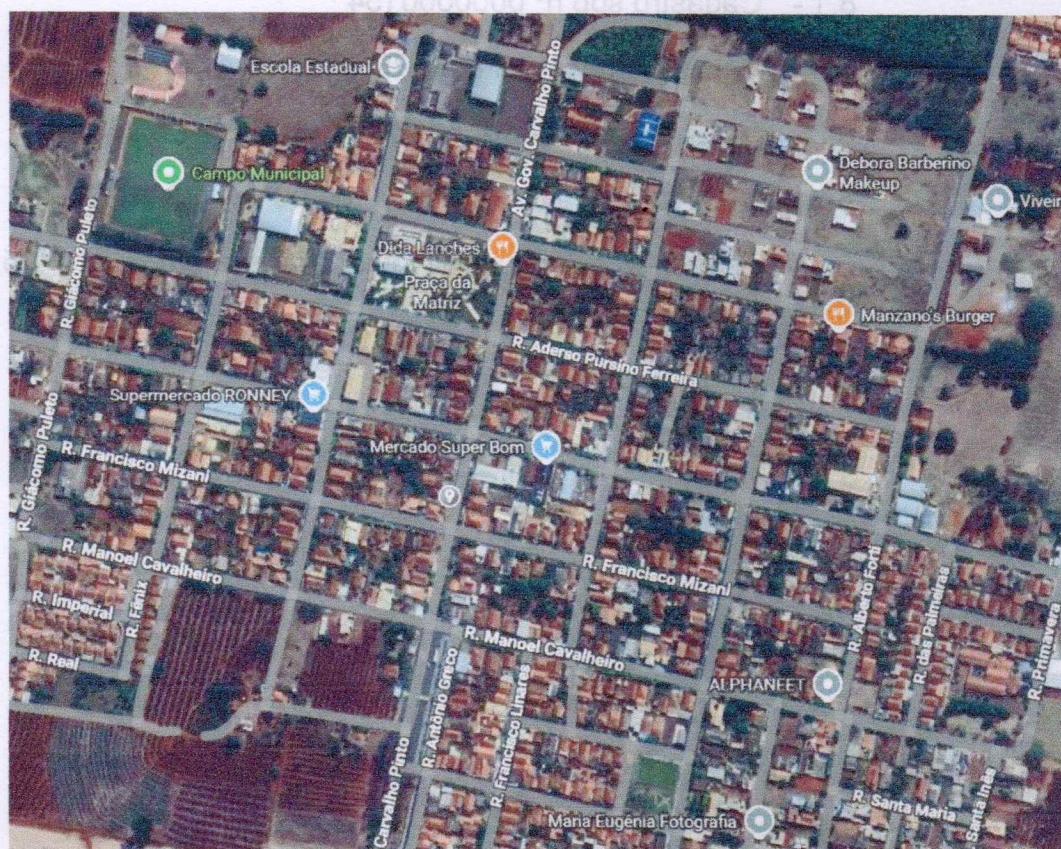
Ato Normativo nº 001/2011

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - A vizinhança mista com alguns imóveis residenciais, e outros sendo prédios comerciais, bem centralizada.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Fica em região central da São João do Pau d'Alho, próximo a padaria, farmácia, lanchonete, lojas de roupas, açougue, supermercado, posto de combustível.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - A vizinhança mista com alguns imóveis residenciais e outros sen-
do prédios comerciais, bem centralizada.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Fica em região central da São João do Pau d'Alho, próximo a pad-
ria, farmácia, lanchonete, lojas de roupas, açougue, supermercado, posto
de combustível.

8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Cadastro sob nº 0000000154

8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 927,50

8.3 - Valor venal do terreno (560,00 m²) R\$ 4.082,40

8.4 - Valor venal da construção (164,00 m²) R\$ 7622,72

8.5 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 11.705,12

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - fachada



Foto 02 - Geral da Rua

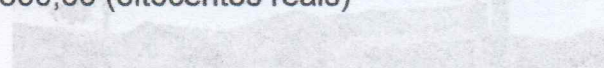


PARECER

10 FONTES DE PESQUISA:

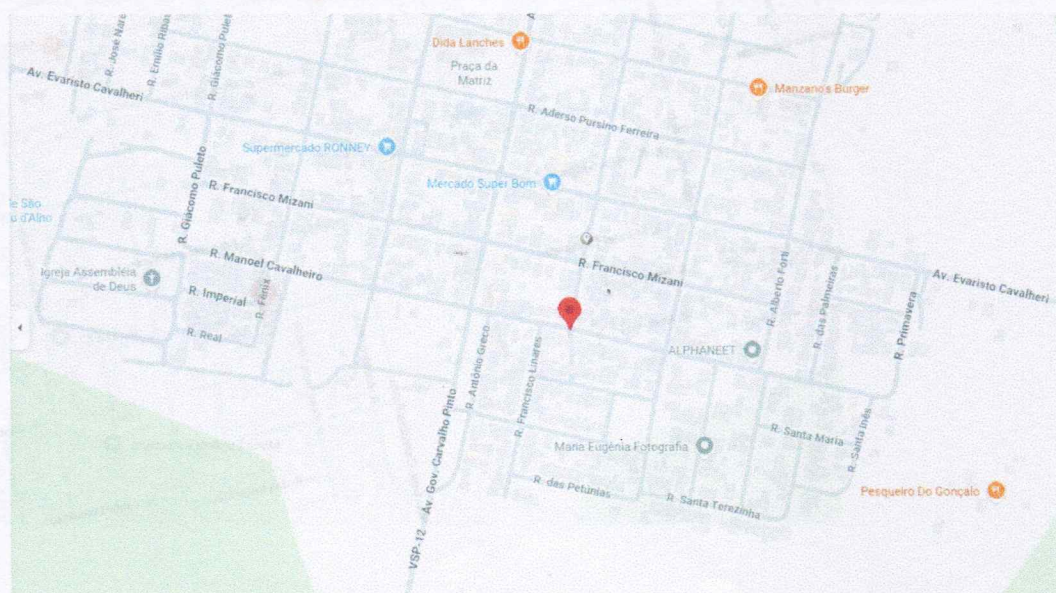
obedienti - \$0.007

000,00 (one hundred thousand)



PARECER

R₂ – Valor R\$ 75.000,00 – IMÓVEL RESIDENCIAL, C

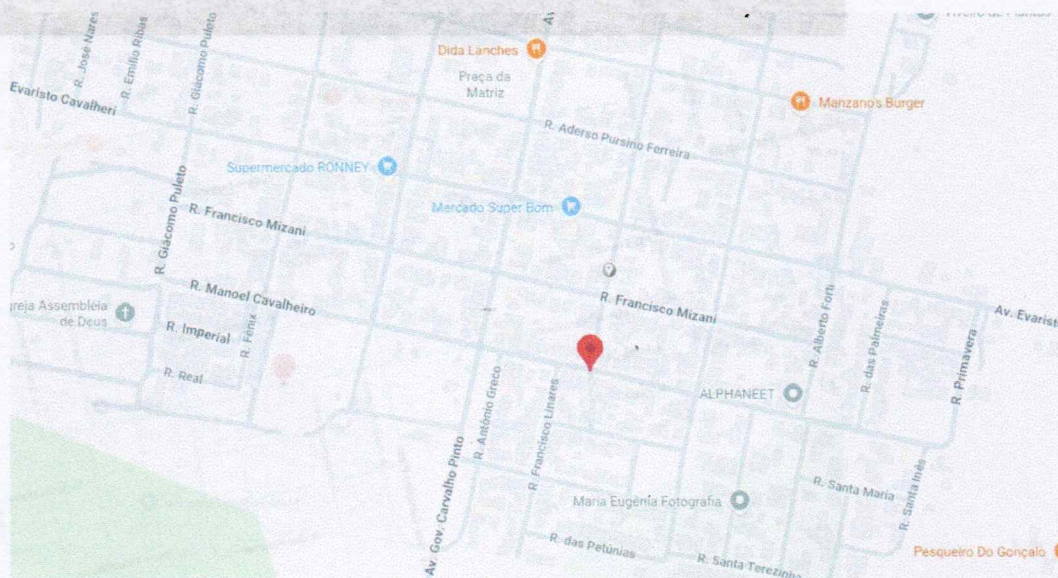


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

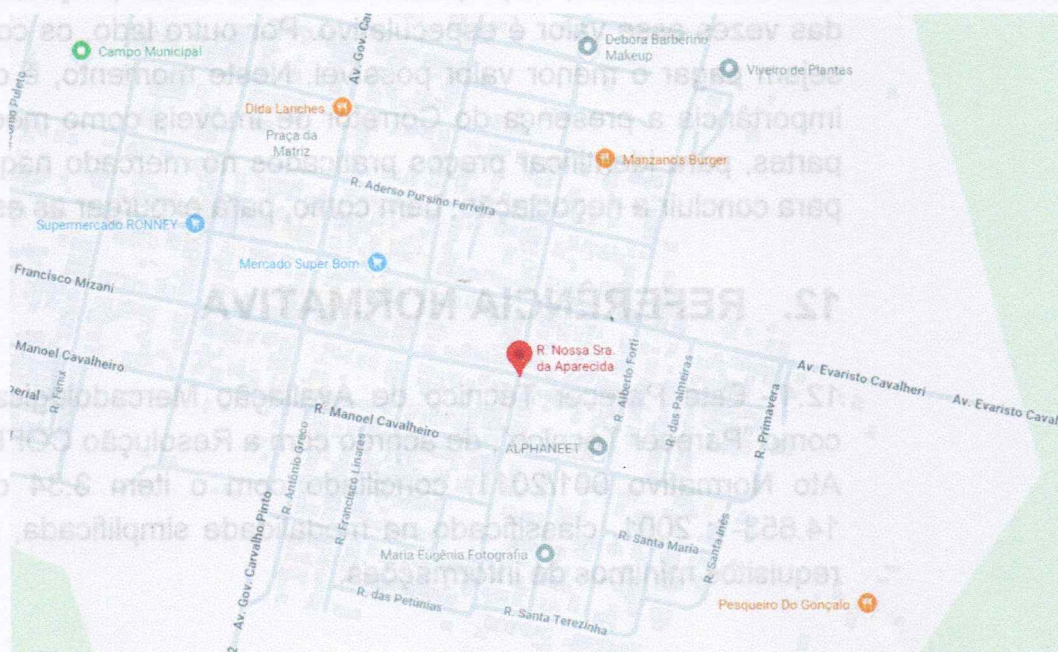
FONTE DE PESQUISA: Pesquisa de campo, anúncio direto com proprietário.

R₃ – Valor R\$ 200.000,00 – IMÓVEL COM A METRAGEM APROXIMADA MESMA ÁREA CENTRAL DO IMÓVEL AVALIADO com 187,33 m². Custo por m² R\$1067,00 (um mil sessenta sete reais)



Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

R₄ – Valor R\$ 100.000,00 – IMÓVEL RESIDENCIAL EM ALVENARIA COM A MESMA IDADE DE CONSTRUÇÃO COM O MESMO PERFIL com 63,00 m². Custo por m² R\$ 1587,30 (um mil quinhentos e oitenta sete reais e trinta centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m²
1	R\$ 160.000,00	200,00
2	R\$ 75.000,00	63,00
3	R\$ 200.000,00	187,33
4	R\$ 100.000,00	63,00
MÉDIA	R\$ 133.750,00	128,33

VM = R\$1.042,23

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - $(\text{Soma V.G.V/L} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA} = \text{Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.}$

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 1.042,23	164,00 m ²	R\$ 170.926,50

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescentar ou decrescer o valor de venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Av. Governador Carvalho Pinto, nº121, Centro, na Cidade de São João do Pau d’alho – SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

15. CONCLUSÃO

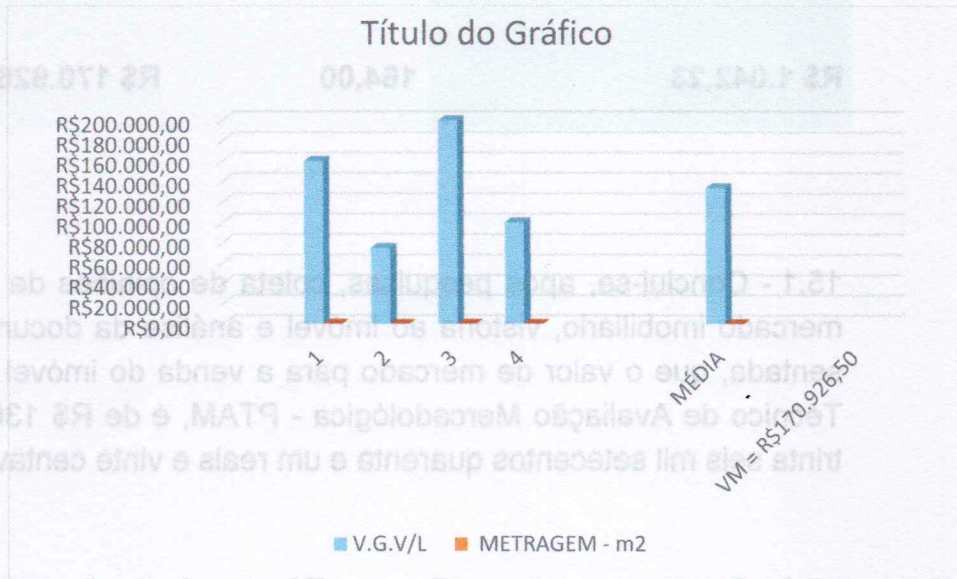
MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 1.042,23	164,00	R\$ 170.926,50

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 136.741,20(Cento trinta seis mil setecentos quarenta e um reais e vinte centavos).

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário e pesquisa de campo, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação em relação a depreciação do estado de conservação do imóvel de até 20% no valor abaixo expresso, mesmo levando em consideração os interesses do próprio mercado e valoração do imóvel, estando ele no centro da cidade.

15. CONCLUSÃO

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

17. ABREVIATURAS

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Tupi Paulista, 14 de maio de 2026

Avaliador: Joselei Monteiro Costa

CRECISP nº 188430

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - JOSELEI MONTEIRO COSTA

CRECISP 188430

CNAI 32203

Dados Pessoais

CPF: 090.047.068-28

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - JOSELEI MONTEIRO COSTA

CRECISP 188430

CNAI 32203

Dados Pessoais

CPF: 090.047.068-28

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Endereço: Avenida 9 de Julho, 146-A

Bairro: Centro

Cidade: Tupi Paulista

Estado: SP

Telefone 1: (18) 3851-3145

Telefone 2: (18) 99777-2117

E-mail: joseleimcosta@creci.org.br

Formação: Ensino médio completo

Experiência: Especialista em Avaliação de imóveis.

Informações Complementares: Corretor

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19. ANEXO(S)

19.1 - FACHADA DO IMOVEL

