ARQ.º GUILHERME LUIZ R. F. BRUM DUARTE

PERÍTO JUDICIAL
CAU/SP: A123975-9

EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA-SP

Processo Digital: 1005677-49.2020.8.26.0048

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Obrigações

Requerente: Benedita Aparecida da Silva

Requerido: Marcos Roberto Aparecido Pelegrino

GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE, Arquiteto e Urbanista, pós-graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, extremamente honrado com o encargo que lhe foi confiado, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vêm, mui respeitosamente a presença de V. Exa. apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

LAUDO PERICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

Acrescento que, em atendimento ao **Provimento nº CSM 797/2003**, do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, fica o meu **Prontuário**, desde já, à disposição das partes junto ao Cartório; devido a conclusão dos trabalhos, vêm também, **REQUERER** o **LEVANTAMENTO dos HONORÁRIOS depositados conforme a fl. 300, com a imediata EMISSÃO DA RESPECTIVA GUIA DE LEVANTAMENTO PELO CARTÓRIO.**

Nestes Termos

Pede Deferimento

Atibaia, 16 de julho de 2025.

Guilherme Luiz R. F. Brum Duarte
Arquiteto e Urbanista (CAU/SP A123975-9)
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

LAUDO PERICIAL

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Trata a presente Ação de Execução de Título Extrajudicial - Obrigação, requerida por Benedita Aparecida da Silva em face de Marcos Roberto Aparecido Pelegrino, Autos nº 1005677-49.2020.8.26.0048, em curso na 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA, SP.

Após as alegações das partes, foi o signatário designado para desempenhar as funções de Perito Judicial, conforme decisão de fls. 281-282.

II.- ÂMBITO DA PERÍCIA

Pela análise dos autos, no entender deste signatário, a perícia tem a seguinte finalidade:

Efetuar a devida avaliação do imóvel rural, **denominado Sitio Miguel de Canedos, no bairro de Canedos, zona Rural deste município e Comarca de Atibaia-SP, com a área de 30.182,60m², ou 30,0182has. (MATRICULA 134.907);**

III.- LAUDO

O presente Laudo de Avaliação foi executado de acordo com a NBR 14.653 e NBR 14.653-3, da Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo-IBAPE-SP, obedecendo, portanto, os seguintes parâmetros técnicos avaliatórios.

a) O valor estimado é válido para pagamento à vista;

b) O valor estimado é válido para a presente data;

c) o valor resultante foi calculado pelos seguintes métodos:

Para o valor da terra nua, foi adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, conforme as determinações das Normas **NBR 14.653**, **NBR 14.653-3 - AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 3: IMÓVEIS RURAIS**, a Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP;

d) O valor estimado é válido para a situação e estado em que se encontram os imóveis;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

e) Todas as medidas e quantidades citadas e utilizadas nesta avaliação foram obtidas da documentação fornecida no Processo;

f) O presente Laudo de Avaliação é de Uso exclusivo para fins Judiciais;

g) O termo **VALOR** nesta Avaliação significa:

“A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possiblidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação", ou seja, um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

- Homogeneidade do bem levado a mercado;
- Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- Inexistência de influências externas;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento pleno e absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas claras tendências;
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, para que se possa oferecer liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado”

IV.- VISTORIA

A vistoria foi realizada dia 06 de junho de 2025 às 14 horas e 30 minutos, conforme prévio agendamento nos autos sob fl. 302.

4.1.- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL E DA REGIÃO

Um imóvel denominado Sitio Miguel de Canedos, no bairro de Canedos, zona Rural deste município e Comarca de Atibaia-SP, com a área de 30.182,60m², ou 30,0182has. (MATRICULA 134.907), não possui benfeitorias a serem avaliadas, a região apresenta características de uso “RURAL”.

Abaixo a reprodução do Mapa do Município de Atibaia, do Google Earth, ilustra a localização do imóvel.

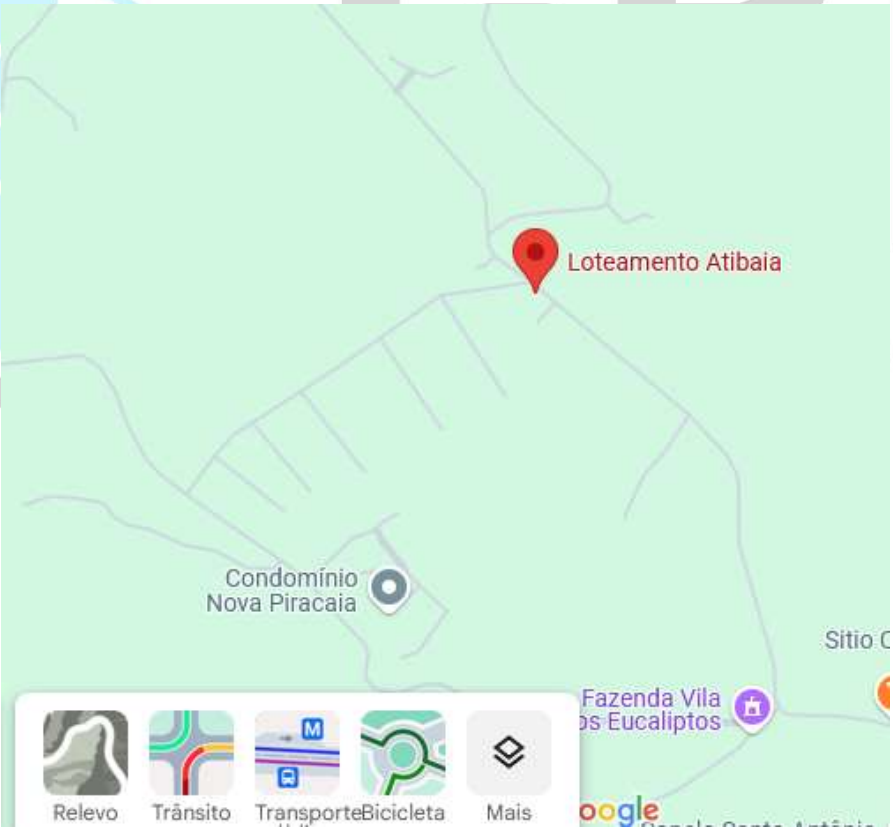
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

ARQ.º GUILHERME LUIZ R. F. BRUM DUARTE

PERÍTO JUDICIAL
CAU/SP: A123975-9

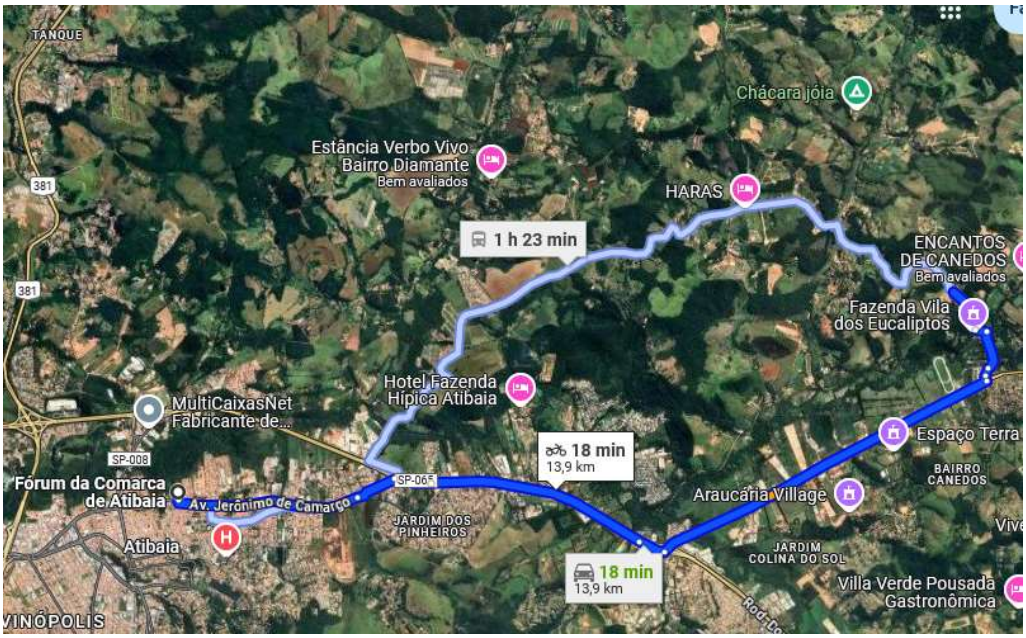


LOCAL DO IMÓVEL – BAIRRO DE CANEDOS, MUNICÍPIO DE ATIBAIA



LOCAL DO IMÓVEL – BAIRRO DE CANEDOS, MUNICÍPIO DE ATIBAIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.



TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL



TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL

4.2.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Rede de energia elétrica;
- Rede telefônica;
- Transporte público;
- Coleta de lixo;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA2570072780 3
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

V.- DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

O relatório fotográfico a seguir é resultado de vistoria realizada dia 06 de junho de 2025, em que este signatário esteve presente ao imóvel. Este relatório ilustra aspectos do entorno, do imóvel e as suas principais características.

5.1.- VIAS DE ACESSO E ENTORNO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

ARQ.º GUILHERME LUIZ R. F. BRUM DUARTE

PERÍTO JUDICIAL
CAU/SP: A123975-9





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.



5.2.- IMÓVEL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

ARQ.º GUILHERME LUIZ R. F. BRUM DUARTE

PERÍTO JUDICIAL
CAU/SP: A123975-9





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

ARQ.º GUILHERME LUIZ R. F. BRUM DUARTE

PERÍTO JUDICIAL
CAU/SP: A123975-9





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

ARQ.º GUILHERME LUIZ R. F. BRUM DUARTE

PERÍTO JUDICIAL
CAU/SP: A123975-9





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

ARQ.º GUILHERME LUIZ R. F. BRUM DUARTE

PERÍTO JUDICIAL
CAU/SP: A123975-9





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

VI. - ESTUDO DAS DOCUMENTAÇÕES

A documentação analisada esta anexa a seguir:

- Matrícula 134.907, do imóvel em questão, documento retirado dos autos, fls. 187-190;



Maria do Carmo de Resende Campos Couto - Oficial

Prot.: 391434 - Mat.: 134907 - Página 01 de 04.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 134.907 | FICHA 01

REGISTRO DE IMÓVEIS
ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS n.º 12.048-5

IMÓVEL: GLEBA 4, desmembrada da Gleba A do **SÍTIO MIGUEL DE CANEDOS**, situada de frente para uma Estrada Municipal, sem denominação, no Bairro de Canedos, zona rural do município e comarca de Atibaia-SP, com uma área de **30.182,60 m²** ou 3,0182 há, que se assim se descreve: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 56A, de coordenadas N 7.446.519,60m e E 351.963,57m; deste, segue confrontando com uma Estrada Municipal sem denominação com os seguintes azimutes e distâncias: 173°27'27" e 6,41 m até o vértice 57, de coordenadas N 7.446.513,24m e E 351.964,30m; 151°10'48" e 13,75 m até o vértice 58, de coordenadas N 7.446.501,19m e E 351.970,93m; deste deflete à direita e segue confrontando com a Gleba 8 com os seguintes azimutes e distâncias: 270°16'45" e 53,38 m até o vértice 223, de coordenadas N 7.446.501,45m e E 351.917,55m; 171°44'09" e 44,94 m até o vértice 224, de coordenadas N 7.446.456,98m e E 351.924,01m; 246°01'10" e 13,55 m até o vértice 225, de coordenadas N 7.446.451,47m e E 351.911,63m; 246°01'10" e 8,87 m até o vértice 226, de coordenadas N 7.446.447,87m e E 351.903,53m; 231°47'07" e 23,52 m até o vértice 227, de coordenadas N 7.446.433,32m e E 351.885,05m; 228°28'22" e 7,14 m até o vértice 228, de coordenadas N 7.446.428,58m e E 351.879,70m; 228°22'32" e 4,58 m até o vértice 229, de coordenadas N 7.446.425,54m e E 351.876,27m; deste passa a confrontar com a Gleba 6 com os seguintes azimutes e distâncias : 228°32'44" e 9,28 m até o vértice 230, de coordenadas N 7.446.419,39m e E 351.869,32m; 227°58'18" e 14,00 m até o vértice 231, de coordenadas N 7.446.410,02m e E 351.858,92m; 231°01'45" e 10,16 m até o vértice 232, de coordenadas N 7.446.403,63m e E 351.851,02m; 231°01'45" e 2,87 m até o vértice 233, de coordenadas N 7.446.401,82m e E 351.848,79m; 231°01'45" e 3,56 m até o vértice 234, de coordenadas N 7.446.399,59m e E 351.846,02m; 232°51'16" e 19,57 m até o vértice 235, de coordenadas N 7.446.387,77m e E 351.830,42m; 235°29'22" e 10,11 m até o vértice 236, de coordenadas N 7.446.382,04m e E 351.822,09m; 235°59'29" e 10,54 m até o vértice 237, de coordenadas N 7.446.376,14m e E 351.813,35m; 237°11'54" e 7,61 m até o vértice 277, de coordenadas N 7.446.372,02m e E 351.806,95m; deste deflete à direita e passa a confrontar com a Gleba 3 com azimute de 318°39'39" e 265,24 m até o vértice 262, de coordenadas N 7.446.571,16m e E 351.631,76m; deste deflete à direita segue pela Estrada Velha e passa a confrontar com o imóvel de matriculado sob nº 12.465 com os seguintes azimutes e distâncias: 76°11'34" e 13,17 m até o vértice 35, de coordenadas N 7.446.574,31m e E 351.644,55m; deste deixa a Estrada Velha e segue por cerca com a mesma confrontação anterior, 78°45'48" e 29,15 m até o vértice 36, de coordenadas N 7.446.579,99m e E 351.673,14m; 71°48'05" e 36,02 m até o vértice 37, de coordenadas N 7.446.591,24m e E 351.707,36m; 50°05'10" e 4,07 m até o vértice 38, de coordenadas N

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse https://selo.ridigital.org.br/validacao.aspx e digite o hash 3d07e7fa-b141-4b4c-9f63-4741c7ba62c0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente em 03/07/2023 às 10:42 .

MATRÍCULA 134.907

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

GBD arquitetura e urbanismo

ARQ.º GUILHERME LUIZ R. F. BRUM DUARTE

PERÍTO JUDICIAL
CAU/SP: A123975-9

Prot.: 391434 - Mat.: 134907 - Página 02 de 04.

MATRÍCULA 134.907 — FICHA 01

7.446.593,85m e E 351.710,48m; 73°12'21" e 33,92 m até o vértice 263, de coordenadas N 7.446.603,65m e E 351.742,95m; deste deflete à direita e segue confrontando com a Gleba 5 com os seguintes azimutes : 143°00'34" e 140,18 m até o vértice 276, de coordenadas N 7.446.491,68m e E 351.827,30m; 78°52'39" e 9,38 m até o vértice 275, de coordenadas N 7.446.493,49m e E 351.836,50m; 15°46'31" e 6,05 m até o vértice 274, de coordenadas N 7.446.499,31m e E 351.838,14m; 55°14'04" e 4,27 m até o vértice 273, de coordenadas N 7.446.501,74m e E 351.841,65m; 92°17'17" e 13,33 m até o vértice 272, de coordenadas N 7.446.501,21m e E 351.854,97m; 48°30'38" e 20,86 m até o vértice 271, de coordenadas N 7.446.515,03m e E 351.870,59m; 93°03'47" e 12,58 m até o vértice 270, de coordenadas N 7.446.514,36m e E 351.883,15m; 56°15'17" e 13,40 m até o vértice 269, de coordenadas N 7.446.521,80m e E 351.894,29m; 96°21'43" e 14,52 m até o vértice 268, de coordenadas N 7.446.520,19m e E 351.908,72m; 83°25'02" e 11,53 m até o vértice 267, de coordenadas N 7.446.521,51m e E 351.920,18m; 87°10'01" e 13,84 m até o vértice 266, de coordenadas N 7.446.522,20m e E 351.934,00m; 90°36'23" e 13,50 m até o vértice 265, de coordenadas N 7.446.522,05m e E 351.947,50m; 94°58'28" e 10,31 m até o vértice 264, de coordenadas N 7.446.521,16m e E 351.957,77m; 105°00'39" e 6,01 m até o vértice 56A, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas no Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 45°00', fuso -23, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.-.-.-.-.-.

INCRA: 634.018.574.686-8; denominação: Sítio Miguel de Canedos; área total (ha): 22,3969; classificação fundiária: pequena propriedade improdutiva; data da última atualização: 01/09/2015; área certificada: 0,0000; indicações para localização do imóvel rural: bairro de Canedos; município sede do imóvel rural: Atibaia; UF: SP; mod.rural (ha): 76,6666; nº mod.rurais: 0,24; módulo fiscal (ha) 16,0000; nº módulos fiscais 1,3998; FMP (ha): 2,0000; dados do declarante: Dirce Pellegrino; CPF: 167.383.498/15; nacionalidade: brasileira; dados extraídos do CCIR 2019 nº 26965635191; Número do Imóvel na Receita Federal NIRF **0.260.870-7**. -.

PROPRIETÁRIO: MARCOS ROBERTO APARECIDO PELEGRINO, brasileiro, motoboy autônomo, RG 44.796.324-7-SSP/SP, CPF 400.859.598-80, solteiro, maior, residente e domiciliado à Rua José Alves Vieira, nº 270-C, Jardim Brogotá, Atibaia/SP.

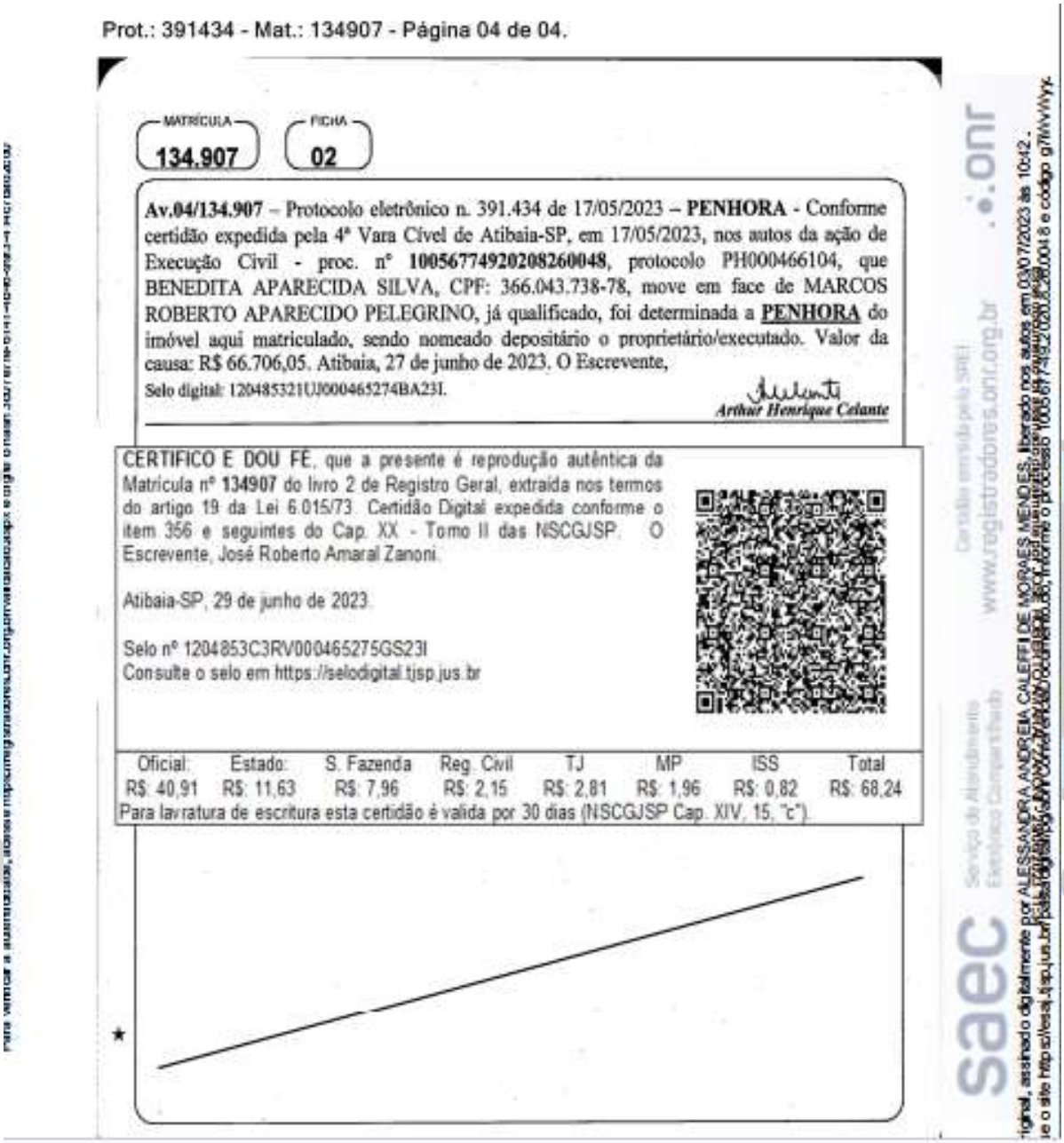
REGISTRO ANTERIOR: R.04, de 17/06/2016, e Av.10 (retificação administrativa) desta data, na Matrícula nº 31.777, posterior matrícula 133.885, e Av.03 (desmembramento) desta data, na matrícula 133.885 Livro 2 de Registro Geral. -.

(continua na ficha 02)

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado — Certidão emitida pelo SREI — www.registradores.onr.org.br — .•.onr

MATRÍCULA 134.907

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.



Prot.: 391434 - Mat.: 134907 - Página 04 de 04.

MATRÍCULA 134.907 | FICHA 02

Av.04/134.907 – Protocolo eletrônico n. 391.434 de 17/05/2023 – **PENHORA** - Conforme certidão expedida pela 4ª Vara Cível de Atibaia-SP, em 17/05/2023, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº **10056774920208260048**, protocolo PH000466104, que BENEDITA APARECIDA SILVA, CPF: 366.043.738-78, move em face de MARCOS ROBERTO APARECIDO PELEGRINO, já qualificado, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeado depositário o proprietário/executado. Valor da causa: R$ 66.706,05. Atibaia, 27 de junho de 2023. O Escrevente,

Selo digital: 1204853211U000465274BA23I.

Arthur Henrique Celante

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **134907** do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73. Certidão Digital expedida conforme o item 356 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP. O Escrevente, José Roberto Amaral Zanoni.

Atibaia-SP, 29 de junho de 2023.

Selo nº 1204853C3RV000465275GS23I
Consulte o selo em https://selodigital.tjsp.jus.br

Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total
R$: 40,91	R$: 11,63	R$: 7,96	R$: 2,15	R$: 2,81	R$: 1,96	R$: 0,82	R$: 68,24

Para lavratura de escritura esta certidão é valida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").

MATRÍCULA 134.907

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

VII.- CARACTERISTICAS GERAIS

7.1.- DIMENSÕES

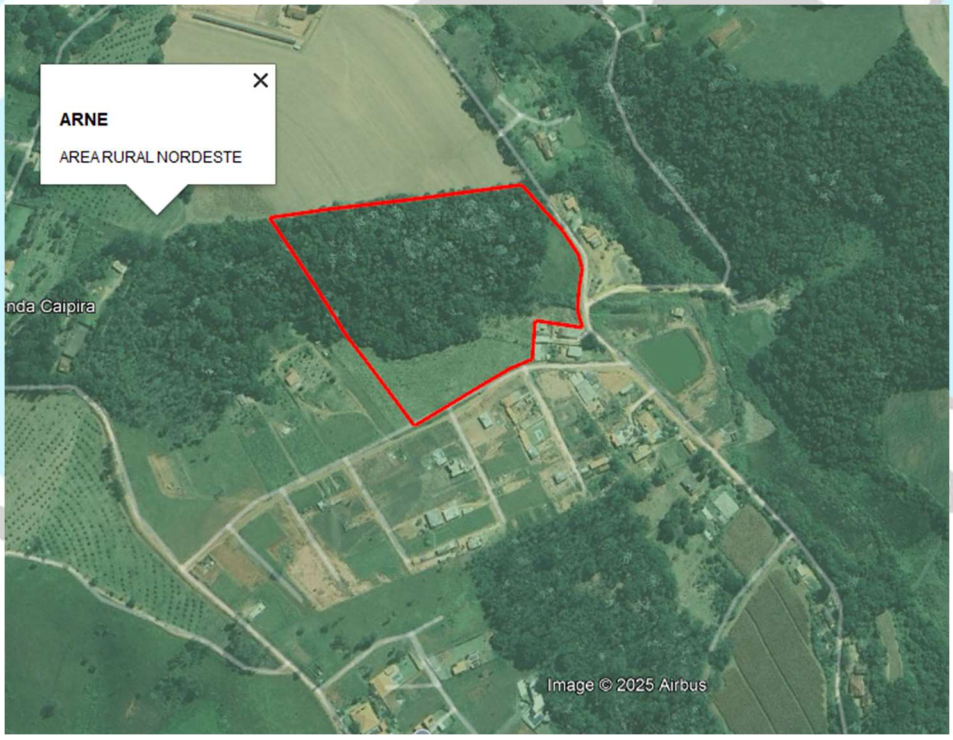
A área total do imóvel é de 30.182,60m² ou 30,0182 hás.

7.2.-TOPOGRAFIA

Topografia leve declive.

7.3.- ZONEAMENTO MUNICIPAL

O imóvel está definido como **ZONA URBANA: ARNE – ÁREA RURAL NORDESTE**.



7.4.- BENFEITORIAS

O imóvel avaliado, denominado Sitio Miguel de Canedos, no bairro do Canedos, deste município e Comarca de Atibaia-SP, **NÃO** possui benfeitorias a serem avaliadas, a região apresenta características de uso “RURAL”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

.VIII. - AVALIAÇÃO

8.1.- QUANTO AO VALOR DA TERRA NUA (V.T.N.)

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na **NBR-14.653-3**, da Associação Brasileira de Normas técnicas – ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP.

Após estudo dos autos e vistoria do imóvel, o bom senso levou a optar pela aplicação do **"MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO",** o mais recomendado em trabalhos desta natureza.

A aplicação do **"MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO",** se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir de pesquisa imobiliária, junto aos principais corretores de imóveis da cidade, proprietários de imóveis dentro da região geoeconômica, além de vendas e ofertas de órgãos de imprensa, valores estes devidamente homogeneizados.

Descartamos sumariamente a utilização de elementos distantes e fora da região geoeconômica enquadrada: **BAIRRO DE CANEDOS / ZONA RURAL,** pois a utilização de "fatores de transposição" para tentar enquadra-los como comparáveis certamente distorceriam os resultados, da mesma forma, descartamos as transações registradas em Cartórios, já que os valores assim lançados raramente condizem com a realidade de mercado, normalmente abaixo dos valores reais.

Pesquisa imobiliária – Para determinar os valores de terra nua para a mesma região do imóvel avaliado, foram coletados 08 (oito) elementos comparativos, todos com características semelhantes do imóvel avaliado.

Ofertas e anúncios reais, coletados de terrenos ofertados na mesma região.

TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA (Vu)

Elemento Nº	Valor m²	Obs.
1	R$16,75	
2	R$13,00	
~~3~~	~~R$33,28~~	DESCARTADO
4	R$16,22	
5	R$19,75	
6	R$13,87	
7	R$16,28	
8	R$15,55	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

MÉDIA 1	**R$18,09**	DESCARTADO
MÉDIA ÚTIL	**R$15,92**	

Portanto, com os 8 (oito) elementos coletados na pesquisa imobiliária chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética útil = R$18,09
Limite superior R$18,09 x 1,30 = R$23,52
Limite inferior R$18,09 x 0,70 = R$12,66

Assim foi necessário descartar o elemento de número 3, por estar fora do intervalo aceitável.
Portanto, com os 7 (sete) elementos dentro do intervalo aceitável, chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética útil = R$15,92
Limite superior R$15,92 x 1,30 = R$20,70
Limite inferior R$15,92 x 0,70 = R$11,14

V.U.B. = R$15,92/ m²

a) Valor Unitário Básico (V.U.B.)

A média aritmética saneada (M.A.S) para a região é de:

R$15,92 (quinze reais e noventa e dois centavos) por m²

Referentes ao mês de **julho de 2.025**, que corresponde ao Valor Unitário Básico procurado daquela região.

b) Homogeneização em relação à situação Paradigma:

Para obtermos a homogeneização do imóvel em relação à Situação Paradigma, estes, juntamente com os Elementos Comparativos, sofrerão os seguintes tratamentos quanto aos **fatores de homogeneização**:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

FATOR DE FONTE OU OFERTA (Ff)

TIPO	Ff
Opinião	0,80 a 1,00
Oferta	0,90
Venda	1,00

Fator Acessibilidade (Fac)

SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE AO LONGO DO ANO	Fac
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	1,00
Muito boa	Não asfaltada	Relativa	Permanente	0,95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	0,90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem Condições satisfatórias	0,80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios nas estações chuvosas	0,75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	---	Problemas sérios mesmo na seca	0,70

FATOR MELHORAMENTO PÚBLICO (Fmp)

São definidos os seguintes valores:

MELHORAMENTO PÚBLICO	Fmp
Rede elétrica domiciliar	0.15
Iluminação pública	0.10
Rede de água potável	0.15
Rede coletora de esgoto	0.10
Rede telefônica	0.05
Guias e sarjetas	0.15
Pavimentação	0.30

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

FATOR TOPOGRAFIA (Ftop)

São definidos os seguintes valores:

TIPO	Ftop
Situação paradigma: terreno plano/platô	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95 (suave)
Caído para os fundos de 5% até 10 %	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70 (montanhoso)
Em aclive até 10%	0,95 (suave)
Em aclive até 20%	0,90
Em aclive acima de 20%	0,85
Ondulada rural	0,90
Encosta - montanhosa rural	0,70
Mista rural	0,80
Montanhosa + erosão	0,50
Ondulada + erosão	0,60

FATOR DE CONSISTÊNCIA DO TERRENO (Fc)

São definidos os seguintes valores:

TIPO	Fc
Seco	1,00
Alagadiço	0,70
Brejoso ou Pantanoso	0,60
Inundável	0,50

FATOR ESQUINA E/OUTRAS FRENTES (Fesq)

São definidos os seguintes valores:

ZONA	Fesq
2 frentes: Residencial-Padrão Normal	1,10
2 frentes: Residencial-Padrão Alto	1,15 a 1,20
2 frentes: Comercial-Bairros	1,15 a 1,20
2 frentes: Comercial-Centro	1,15 a 1,25
Única frente: meio da quadra	1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

FATOR DE RESTRIÇÃO LEGAL (Frl)

São definidos os seguintes valores:

APP %	FATOR
De 10 a 14,99	0,4050
De 15 a 19,99	0,3825
De 20 a 24,99	0,3600
De 25 a 29,99	0,3375
De 30 a 34,99	0,3150
De 35 a 39,99	0,2925
De 40 a 44,99	0,2700
De 45 a 49,99	0,2475
De 50 a 54,99	0,2250
De 55 a 59,99	0,2025
De 60 a 64,99	0,1800
De 65 a 69,99	0,1575
De 70 a 74,99	0,1350
De 75 a 79,99	0,1125
De 80 a 84,99	0,0900
De 85 a 89,99	0,0675
De 90 a 94,99	0,0450
A partir de 95	0,0225

c) Tratamentos quanto aos fatores de homogeneização:

Existirão, portanto, fatores a serem homogeneizados, haja vista que na pesquisa imobiliária efetuada, apesar de tentarmos levar em consideração as mesmas características do imóvel avaliando, isto não foi 100 % possível.

Para o imóvel em questão adotaremos o seguinte fator:

FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f).

Então, temos:

Fator de fonte – F(f) das pesquisas imobiliárias efetuadas, admitindo um decréscimo de 10 a 20% referente a uma elasticidade natural das negociações.

Portanto:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f)

- Elementos = ofertas e opiniões ..... F(f) = 0,80 a 1,00

Adotaremos: F(f) = 0,90

F(f) = 0,90

Valor da Terra Nua (V.T.N.)

Será obtido através da seguinte relação:

V.T.N. = [V.U.B x F(f)] x (área total avaliada)

Onde:

- V.U.B = Valor unitário básico = R$15,92 / metro quadrado;
- F(f) = Fator da fonte = 0,90;
- Área total avaliada = 30.182,60m²

Assim:

V.T.N. = [R$15,92 x 0,90] x (30.182,60m²) = R$432.456,29

PORTANTO:

V.T.N. = R$432.456,29

V.T.N. = R$432.456,29 (quatrocentos e trinta e dois mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e vinte e nove centavos)

8.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL (V.T.)

Para o referido imóvel, o valor total será igual ao valor da terra nua.

Portanto:

V.T. = V.T.N.

Onde teremos os seguintes valores:

V.T. = Valor Total do imóvel

V.T.N = Valor total da terra nua = **V.T.N. = R$432.456,29**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

Ou seja:

V.T. = R$432.456,29 (quatrocentos e trinta e dois mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e vinte e nove centavos)

V.T. = R$432.456,29 (quatrocentos e trinta e dois mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e vinte e nove centavos)

IX. – CONCLUSÃO

Pelo apresentado neste LAUDO, após a revisão e ao término de todos os serviços periciais, **CONCLUO QUE:**

Um imóvel denominado Sitio Miguel de Canedos, no bairro de Canedos, zona Rural deste município e Comarca de Atibaia-SP, com a área de 30.182,60m², ou 30,0182has. (MATRICULA 134.907), conforme decisão de fls. 281-282 da presente Ação, foi avaliado em **R$432.456,29 (quatrocentos e trinta e dois mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e vinte e nove centavos).**

X. – QUESITOS

10.1.- DO JUÍZO

Não foram ofertados.

10.2.- DO REQUERENTE

Não foram ofertados.

10.3.- DO REQUERIDO

Não foram ofertados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA2570072780 3
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

XI. – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 39 (trinta e nove) laudas, todas assinadas digitalmente.

Por todo o exposto, a conclusão dos trabalhos técnicos periciais realizados, tem-se a avaliação no bem imóvel denominado **Sitio Miguel de Canedos, no bairro de Canedos, zona Rural deste município e Comarca de Atibaia-SP, com a área de 30.182,60m², ou 30,0182has. (MATRICULA 134.907),** conforme determinado pelo Exmo. Sr. Dr. José Augusto Nardy Marzagão, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Atibaia- SP.

Nestes Termos

Pede Deferimento

Atibaia, 16 de julho de 2025.

Guilherme Luiz R. F. Brum Duarte

Arquiteto e Urbanista (CAU/SP A123975-9)

Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

ARQ.º GUILHERME LUIZ R. F. BRUM DUARTE

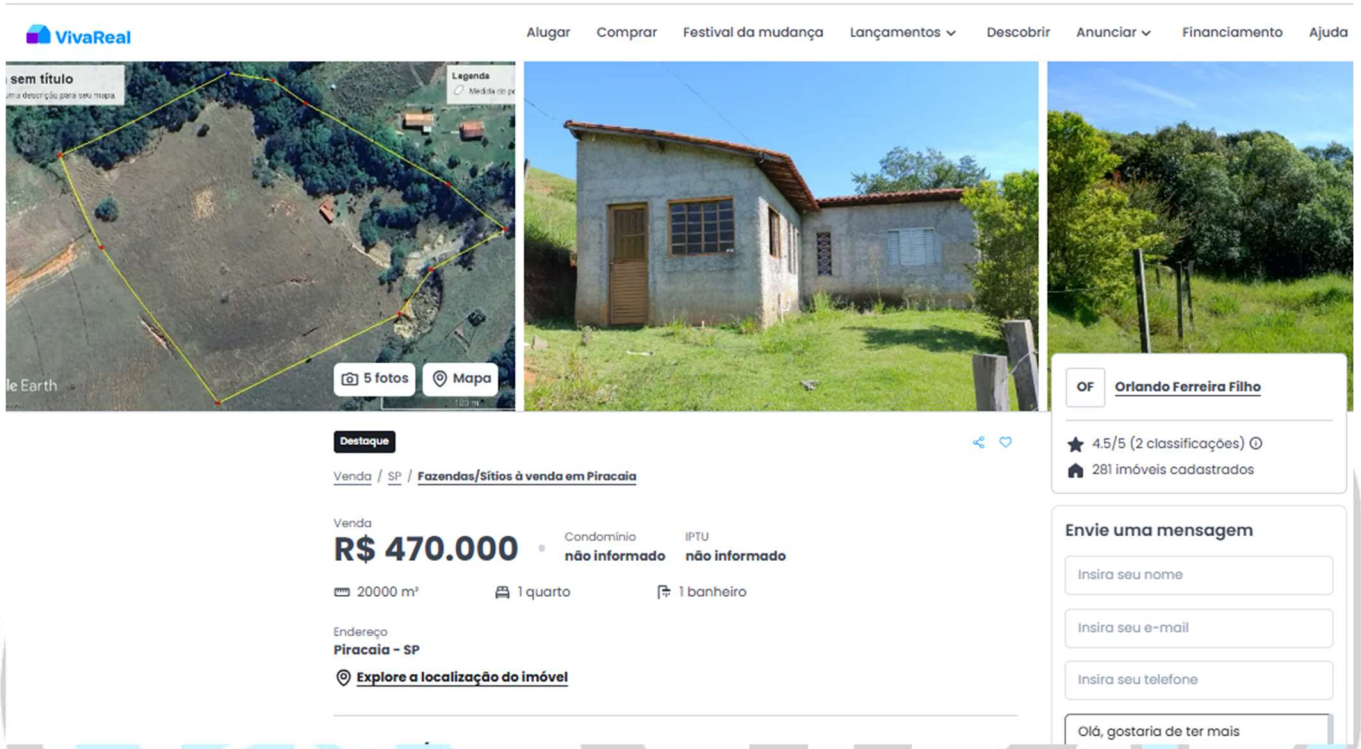
PERÍTO JUDICIAL
CAU/SP: A123975-9

ANEXOS

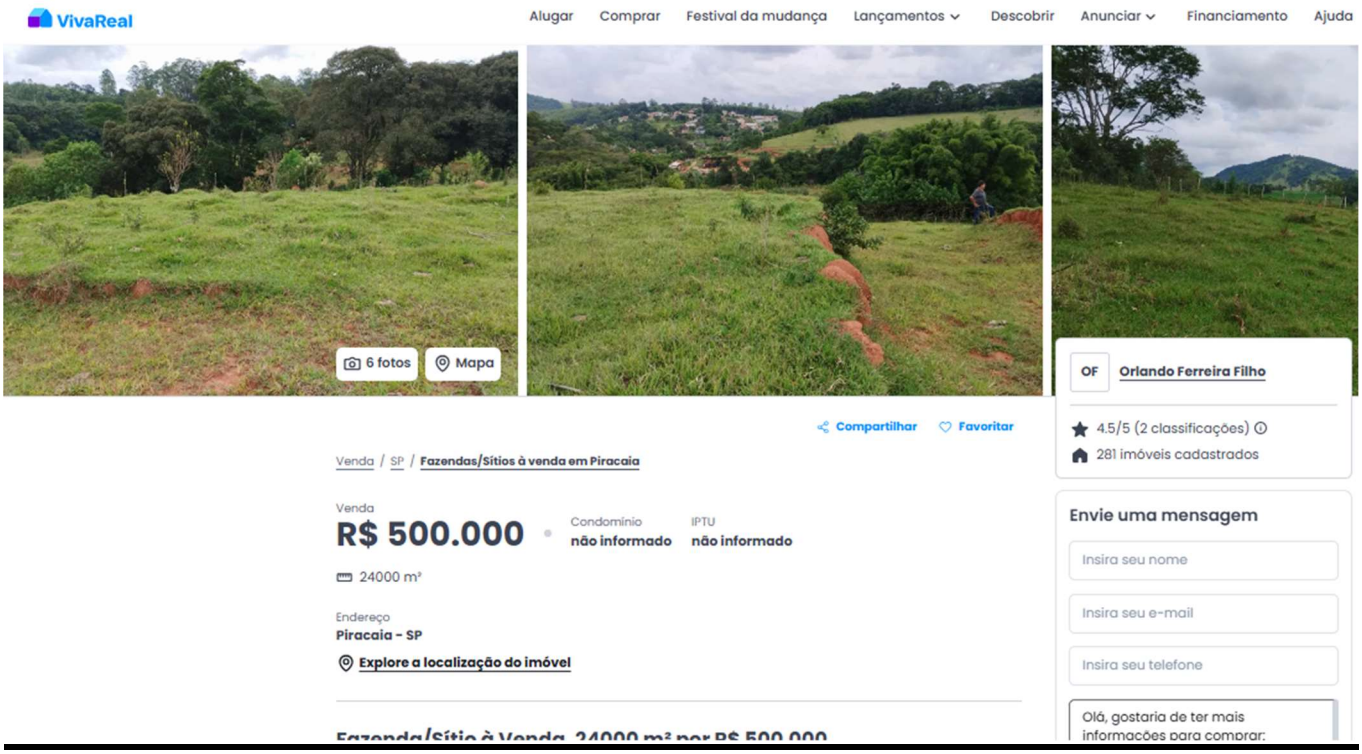
PESQUISA IMOBILIARIA

Fontes: imobiliárias da cidade de Atibaia-SP / anúncios de junho de 2025.

Elemento nº1



Elemento nº2

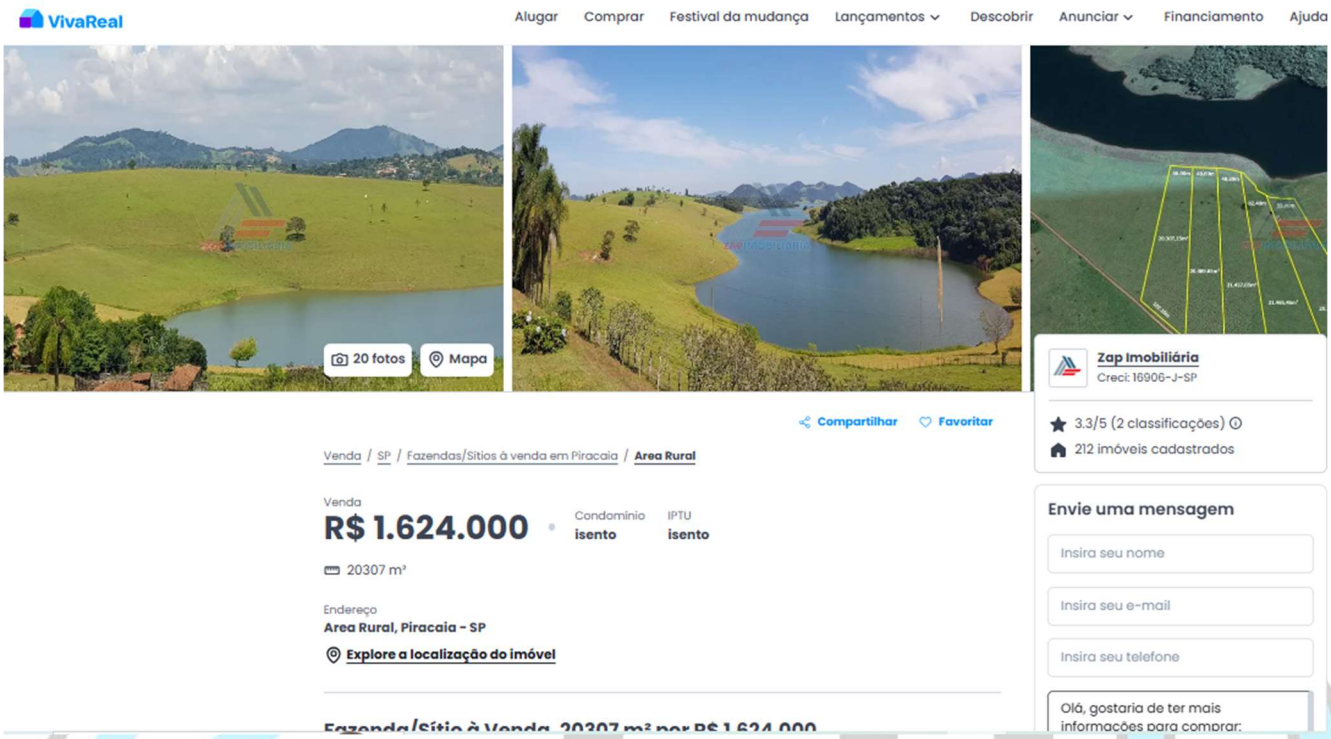


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

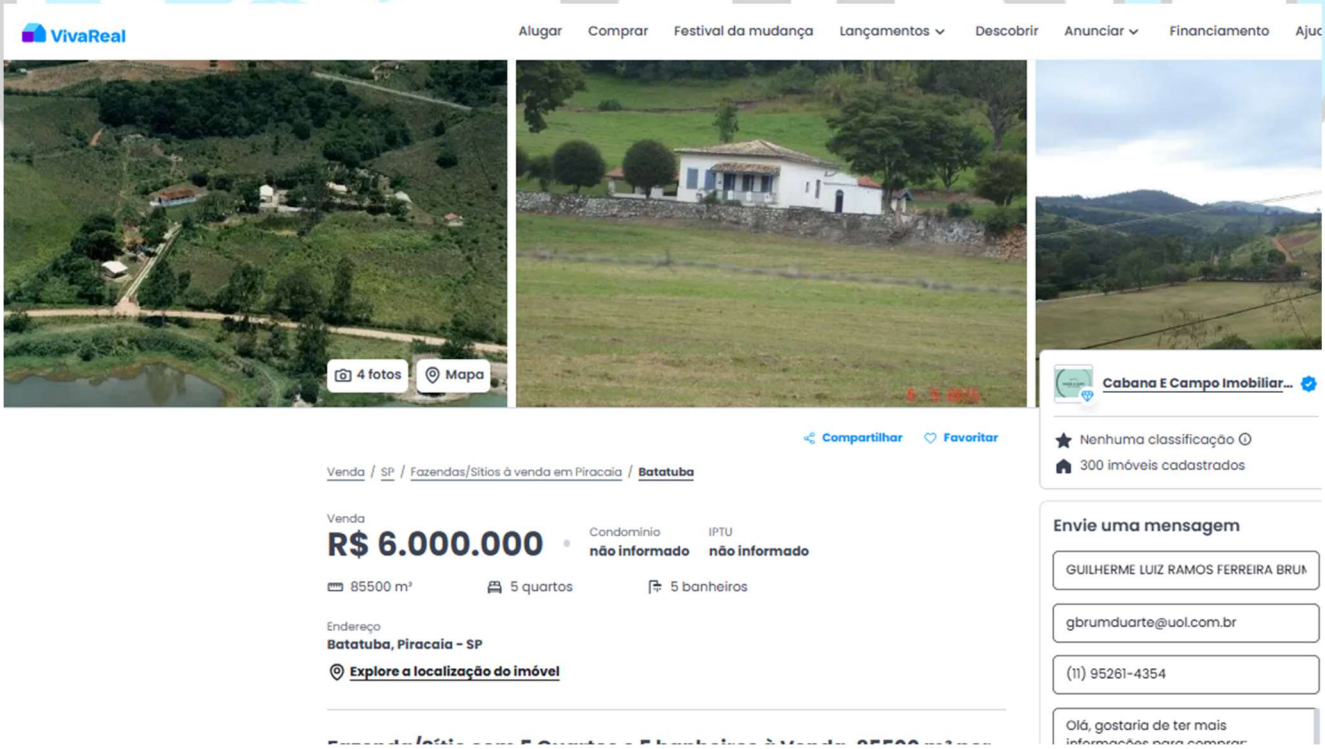
ARQ.º GUILHERME LUIZ R. F. BRUM DUARTE

PERÍTO JUDICIAL
CAU/SP: A123975-9

Elemento nº3

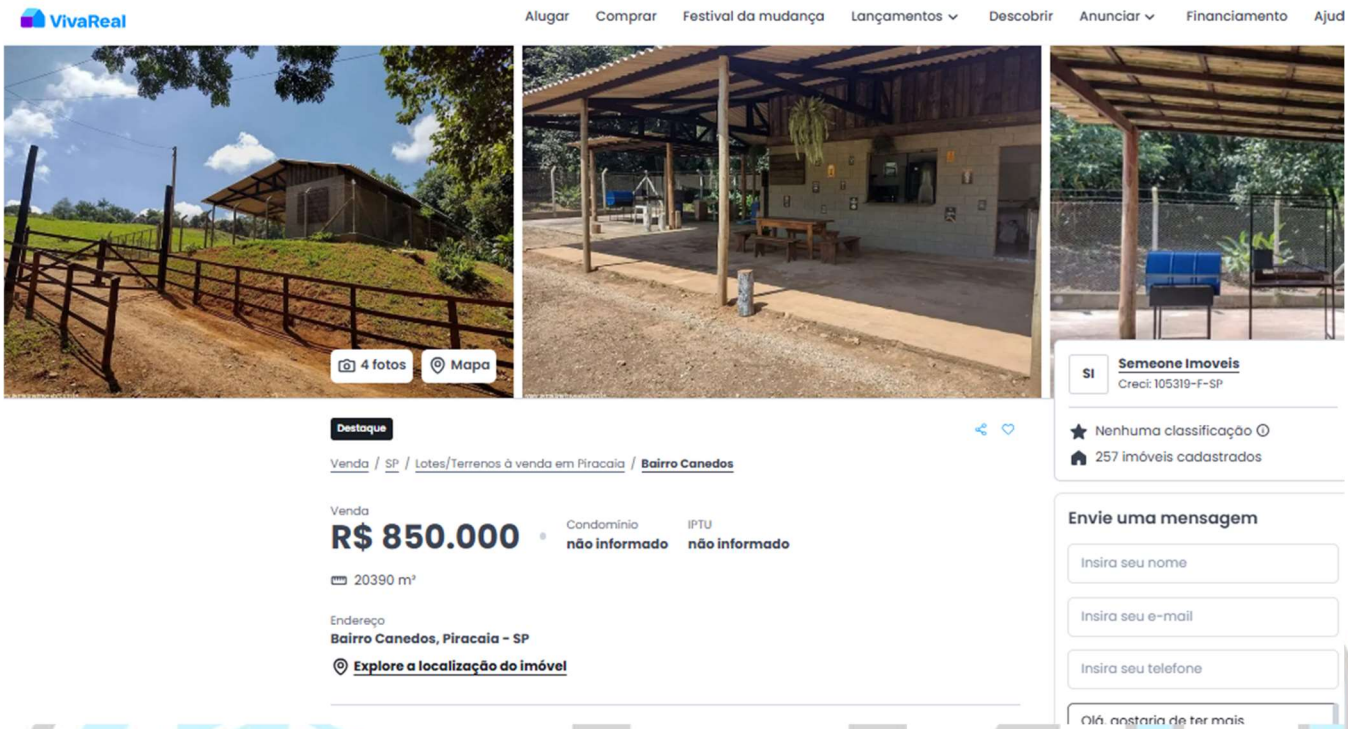


Elemento nº4

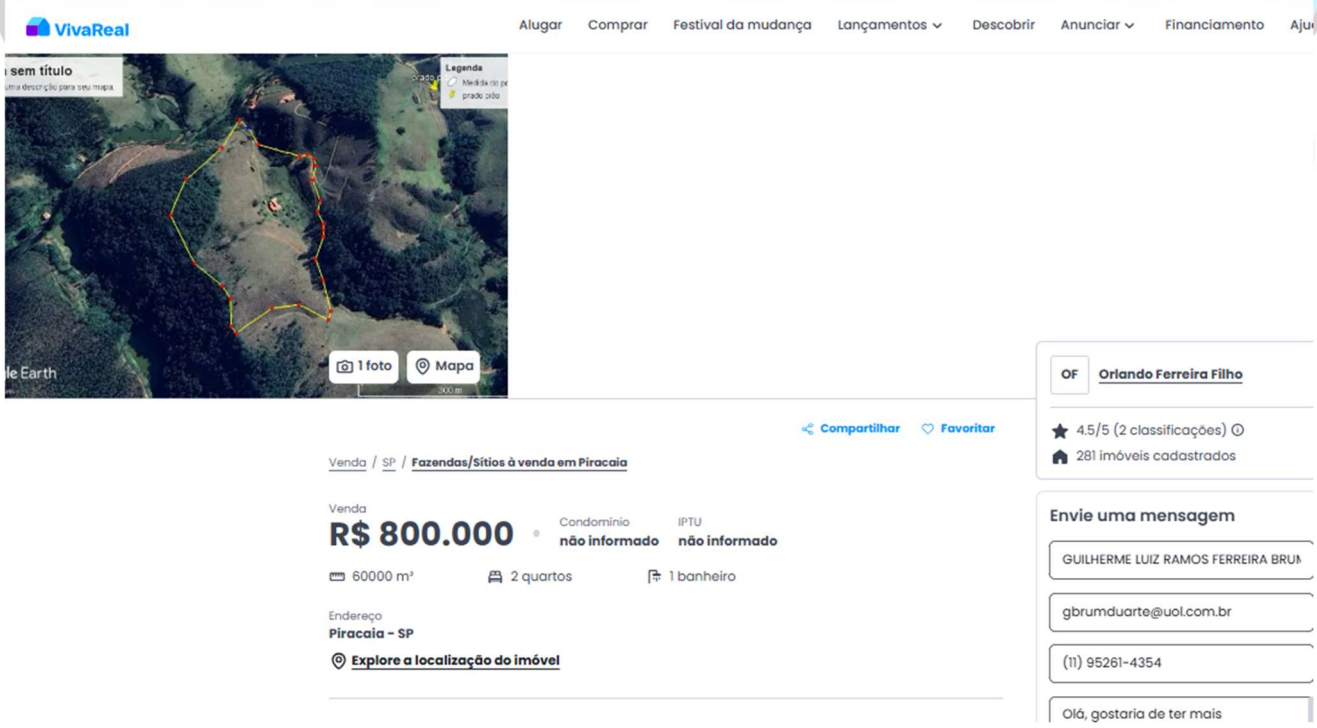


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

Elemento nº5



Elemento nº6

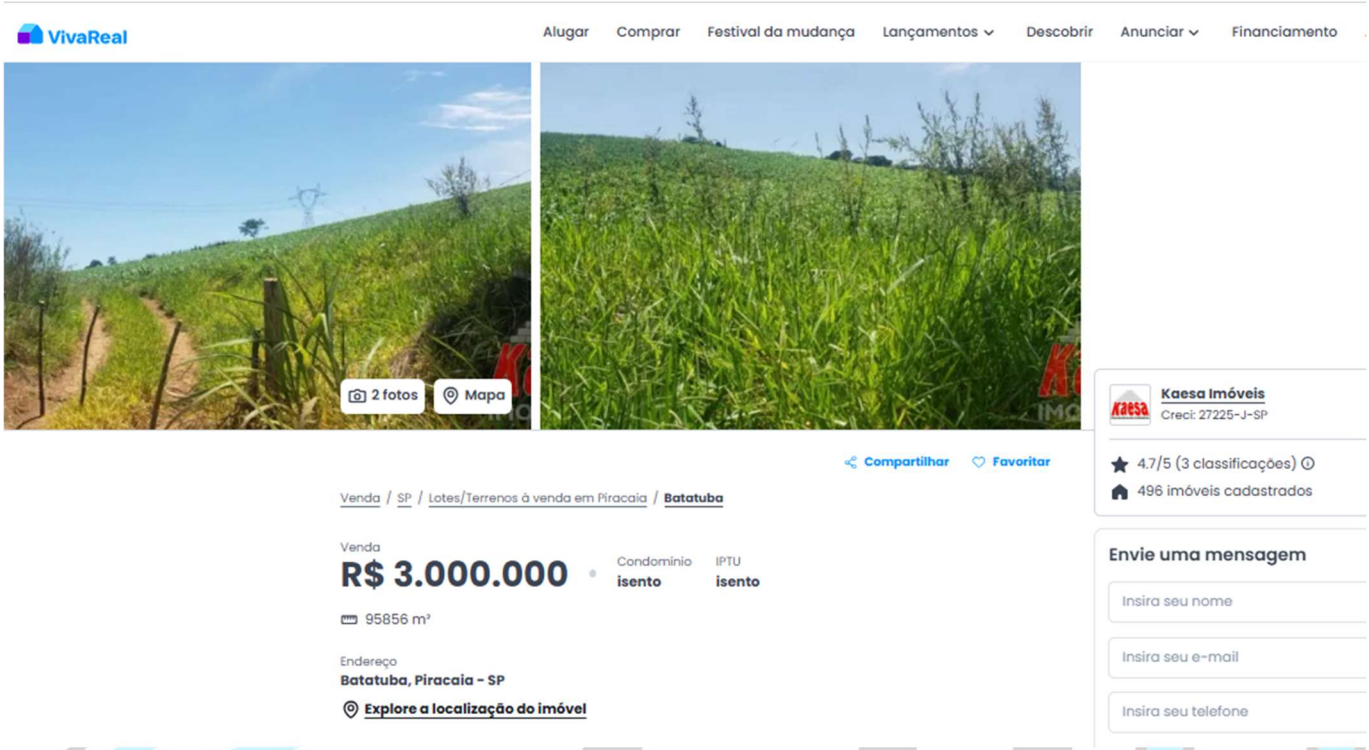


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

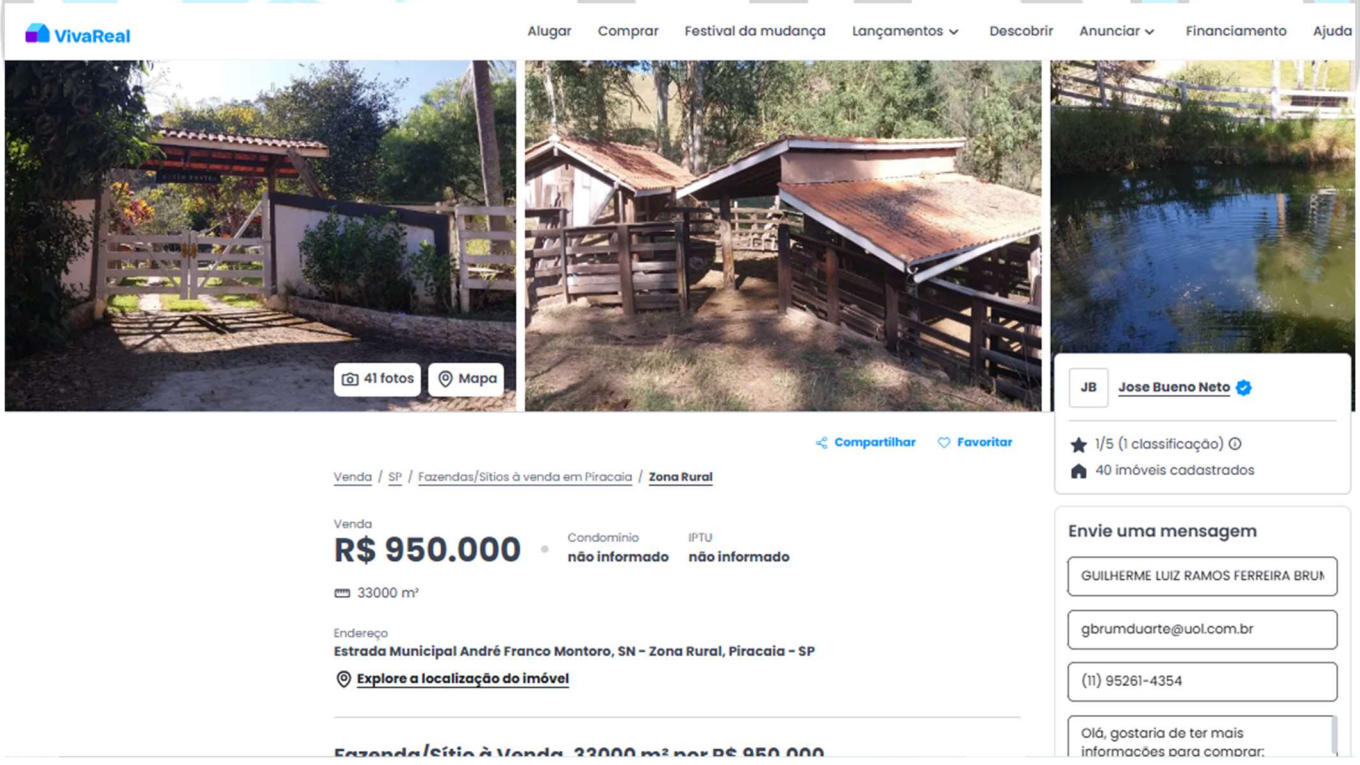
ARQ.º GUILHERME LUIZ R. F. BRUM DUARTE

PERÍTO JUDICIAL
CAU/SP: A123975-9

Elemento nº7



Elemento nº8



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

ARQ.º GUILHERME LUIZ R. F. BRUM DUARTE

PERÍTO JUDICIAL
CAU/SP: A123975-9

ELEMENTO № 1

LOCAL: PIRACAIA - SP
BAIRRO/REGIÃO: 13 KM DO CENTRO DA CIDADE
CIDADE: PIRACAIA
DATA: 10/05/2025
FONTE: ORLANDO FERREIRA FILHO
INFORMANTE:

DIMENSÕES	20.000,00	
TIPO	Sítio	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		R$0.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA (m^2)		
VALOR À VISTA		R$470.000,00
NATUREZA	Oferta	

CAPACIDADE DE USO	0,75
MELHORAMENTOS	1,05
TOPOGRAFIA	1,00
HIDROGRAFIA	1,00
ACESSO	1,10

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R$470.000,00	
B) Área	20.000,00m²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,20	0,87
F) Fator Topografia	1,00 / 1,00	1,00
G) Fator Hidrografia	1,00 / 1,00	1,00
H) Fator Acesso	1,00 / 1,10	0,91

VU = (A/B) * C * D* E * F * G

VU = R$16,75 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

ELEMENTO № 2

LOCAL: PIRACAIA - SP
BAIRRO/REGIÃO: 25 KM DO CENTRO DA CIDADE
CIDADE: PIRACAIA
DATA: 10/05/2025
FONTE: ORLANDO FERREIRA FILHO
INFORMANTE:

DIMENSÕES	24.000,00	
TIPO	Sítio	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		R$0.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA (m^2)		
VALOR À VISTA		R$500.000,00
NATUREZA	Oferta	

CAPACIDADE DE USO	0,55
MELHORAMENTOS	1,05
TOPOGRAFIA	1,00
HIDROGRAFIA	1,20
ACESSO	1,00

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R$500.000,00	
B) Área	24.000,00m²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,55 / 0,75	0,73
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,20	0,87
F) Fator Topografia	1,00 / 1,00	1,00
G) Fator Hidrografia	1,20 / 1,00	1,20
H) Fator Acesso	1,00 / 1,10	0,91

VU = (A/B) * C * D* E * F * G * H

VU = R$13,00 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

ARQ.º GUILHERME LUIZ R. F. BRUM DUARTE

PERÍTO JUDICIAL
CAU/SP: A123975-9

ELEMENTO № 3

LOCAL: IARA - PIRACAIA - SP
BAIRRO/REGIÃO: 30 KM DO CENTRO DA CIDADE
CIDADE: PIRACAIA
DATA: 10/05/2025
FONTE: ZAP IMOBILIARIA
INFORMANTE:

DIMENSÕES	20.307,00	
TIPO	Sítio	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		R$0.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA (m^2)		
VALOR À VISTA		R$1.624.000,00
NATUREZA	Oferta	

CAPACIDADE DE USO	0,55
MELHORAMENTOS	1,05
TOPOGRAFIA	0,80
HIDROGRAFIA	1,20
ACESSO	1,00

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R$1.624.000,00	
B) Área	20.307,00m²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,55 / 0,75	0,73
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,20	0,87
F) Fator Topografia	0,80 / 1,00	0,80
G) Fator Hidrografia	1,20 / 1,20	1,00
H) Fator Acesso	1,00 / 1,10	0,91

VU = (A/B) * C * D* E * F * G * H

VU = R$33,28 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

ELEMENTO № 4

LOCAL: BATATUBA - PIRACAIA - SP
BAIRRO/REGIÃO: 20 KM DO CENTRO DA CIDADE
CIDADE: ATIBAIA
DATA: 17/06/2025
FONTE: CABANA E CAMPO IMOBILIÁRIA
INFORMANTE:

DIMENSÕES	85.500,00	
TIPO	Sítio	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		R$3.584.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA (m^2)	2.000,00m²	
		R$6.000.000,00
VALOR À VISTA		R$2.416.000,00
NATUREZA	Oferta	

CAPACIDADE DE USO	0,55
MELHORAMENTOS	1,20
TOPOGRAFIA	0,80
HIDROGRAFIA	1,05
ACESSO	1,00

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R$2.416.000,00	
B) Área	85.500,00m²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,55 / 0,75	0,73
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,20	1,00
F) Fator Topografia	0,80 / 1,00	0,80
G) Fator Hidrografia	1,05 / 1,00	1,20
H) Fator Acesso	1,00 / 1,10	0,91

VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H

VU = R$16,22 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

ELEMENTO № 5

LOCAL: CANEDOS - PIRACAIA - SP
BAIRRO/REGIÃO: 30 KM DO CENTRO DA CIDADE
CIDADE: PIRACAIA
DATA: 17/06/2025
FONTE: SEMEONE IMÓVEIS
INFORMANTE:

DIMENSÕES	20.390,00	
TIPO	Sítio	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		R$364.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA (m^2)		200,00m²
VALOR À VISTA		R$850.000,00
VALOR s/ BENFEITORIA		R$486.000,00
NATUREZA	Oferta	

CAPACIDADE DE USO	1,00
MELHORAMENTOS	1,20
TOPOGRAFIA	1,00
HIDROGRAFIA	1,05
ACESSO	1,00

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R$486.000,00	
B) Área	20.390,00m²	
C) Fator Oferta	0,9	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,10 / 1,20	0,92
F) Fator Topografia	1,10 / 1,00	1,10
G) Fator Hidrografia	1,00 / 1,00	1,00
H) Fator Acesso	1,00 / 1,10	0,91

VU = (A/B) * C * D* E * F * G * H

VU = R$19,75 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

ARQ.º GUILHERME LUIZ R. F. BRUM DUARTE

PERÍTO JUDICIAL
CAU/SP: A123975-9

ELEMENTO № 6

LOCAL: PIRACAIA - SP
BAIRRO/REGIÃO: 20 KM DO CENTRO DA CIDADE
CIDADE: PIRACAIA - SP
DATA: 10/07/2025
FONTE: ORLANDO FERREIRA FILHO
INFORMANTE:

DIMENSÕES	60.000,00	
TIPO	Sítio	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
ÁREA CONSTRUÍDA (m^2)		
VALOR À VISTA		R$800.000,00
NATUREZA	Oferta	

CAPACIDADE DE USO	0,95
MELHORAMENTOS	1,20
TOPOGRAFIA	1,00
HIDROGRAFIA	1,00
ACESSO	1,00

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R$800.000,00	
B) Área	60.000,00m²	
C) Fator Oferta	0,9	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,95 / 0,75	1,27
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,20	1,00
F) Fator Topografia	1,00 / 1,00	1,00
G) Fator Hidrografia	1,00 / 1,00	1,00
H) Fator Acesso	1,00 / 1,10	0,91

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$VU = R\$13,87 / m^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

ARQ.º GUILHERME LUIZ R. F. BRUM DUARTE

PERÍTO JUDICIAL
CAU/SP: A123975-9

ELEMENTO № 7

LOCAL: BATATUBA - PIRACAIA - SP
BAIRRO/REGIÃO: 35 KM DO CENTRO DA CIDADE
CIDADE: PIRACAIA
DATA: 17/06/2025
FONTE: KAESA IMÓVEIS
INFORMANTE:

DIMENSÕES	95.856,00	
TIPO	Sítio	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
ÁREA CONSTRUÍDA (m^2)		
VALOR À VISTA		R$3.000.000,00
NATUREZA	Oferta	

CAPACIDADE DE USO	0,55
MELHORAMENTOS	1,05
TOPOGRAFIA	0,80
HIDROGRAFIA	1,00
ACESSO	1,00

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R$3.000.000,00	
B) Área	95.856,00m²	
C) Fator Oferta	0,9	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,55 / 0,75	0,73
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,20	0,87
F) Fator Topografia	1,00 / 1,00	1,00
G) Fator Hidrografia	1,00 / 1,00	1,00
H) Fator Acesso	1,00 / 1,10	0,91

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$VU = R\$16,28 / m^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

ARQ.º GUILHERME LUIZ R. F. BRUM DUARTE

PERÍTO JUDICIAL
CAU/SP: A123975-9

ELEMENTO № 8

LOCAL: PIRACAIA - SP
BAIRRO/REGIÃO: 20 KM DO CENTRO DA CIDADE
CIDADE: PIRACAIA
DATA: 10/07/2025
FONTE: JOSÉ BUENO NETO
INFORMANTE:

DIMENSÕES	33.000,00	
TIPO	Sítio	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		R$539.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA (m^2)		
		R$950.000,00
VALOR À VISTA		R$411.000,00
NATUREZA	Oferta	

CAPACIDADE DE USO	0,95
MELHORAMENTOS	1,20
TOPOGRAFIA	1,00
HIDROGRAFIA	1,20
ACESSO	1,00

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R$411.000,00	
B) Área	33.000,00m²	
C) Fator Oferta	0,9	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,95 / 0,75	1,27
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,20	1,00
F) Fator Topografia	1,00 / 1,00	1,00
G) Fator Hidrografia	1,20 / 1,00	1,20
H) Fator Acesso	1,00 / 1,10	0,91

VU = (A/B) * C * D* E * F * G * H

VU = R$15,55 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.

BIBLIOGRAFIA

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 12.721.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653.

DEUTSCH, Simone Feigelson. **Perícias de Engenharia. A apuração dos Fatos.** 3º Edição - São Paulo, Leud, 2016.

FIKER, José. **Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos.** 4º Edição - São Paulo, Pini, 2016.

FIKER, José. **Perícias e Avaliações de Engenharia. Fundamentos Práticos.** 2ª Edição - São Paulo, Leud, 2011.

IBAPE-SP. **Engenharia de Avaliações. Volume 1.** São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 22:18 , sob o número WAIA25700727803
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005677-49.2020.8.26.0048 e código yGSzLBYX.