403

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MIRANTE DO PARANAPANEMA - ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo:	**0000341-42.2011.8.26.0357**
Natureza:	**Procedimento Ordinário**
Requerente:	**Cássia Elizabete da Silva**
Requerido:	**Edson de Almeida**

RAFAEL FRANCISCO CONTI, brasileiro, solteiro, Engenheiro Civil, Perito Judicial, habilitado nos termos do art. 156 do Novo Código de Processo Civil, vem a presença de Vossa Excelência **APRESENTAR O LAUDO PERICIAL e REQUERER A EXPEDIÇÃO DE OFÍCIO A DEFENSORIA PÚBLICA PARA LIBERAÇAO DOS HONORÁRIOS PERICIAS.**

Nestes termos, pede e espera deferimento.

Teodoro Sampaio/SP, 08 de março de 2019.

Rafael Francisco Conti
Engenheiro Civil
CREA/SP 5063323156

RAFAEL FRANCISCO CONTI
Perito Judicial
CREA 5063323156

RUA CARLOS HERLING, Nº 1772 | CENTRO | TEODORO SAMPAIO/SP
FONE: (18) 98151 – 3181 | E-MAIL: CONTIPERICIAS@OUTLOOK.COM
WWW.CONTIPERICIAS.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

404

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

LAUDO TÉCNICO JUDICIAL

AUTOS: 0000341-42.2011.8.26.0357 – PROCEDIMENTO ORDINÁRIO

REQUERENTE: CÁSSIA ELIZABETE DA SILVA

REQUERIDO: EDSON DE ALMEIDA

VARA: VARA CÍVEL - MIRANTE DO PARANAPANEMA/SP

Teodoro Sampaio/SP

Março – 2019

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

405

SUMÁRIO

1. OBJETIVO 3
2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES 3
3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS 3
4. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS 3
5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 4
   5.1. Tipos de ocupação circunvizinha 4
   5.2. Melhoramentos públicos 4
   5.3. Composição do Imóvel 4
   5.4. Localização 5
   5.5. Plantas 7
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 9
   6.1. Pesquisa de mercado pelo método comparativo 9
   6.2. Depreciação e valor avaliado 10
7. CONCLUSÃO 12
8 QUESITOS 12
9. ENCERRAMENTO 12
10. IMAGENS 13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

406

1. OBJETIVO

O presente trabalho tem o objetivo de apresentar o valor de mercado do imóvel situado a Rua Papa João XXIII, nº 853 – Quadra 282 que contém os seguintes lotes: 101 A (131,96m²), 101 B (125,05m²) e parte do lote 205 (151,94 m²). Assim, o imóvel a ser avaliado possui 408,95 m² de área total.

2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Na data de 17 de janeiro de 2019, as 14:00 horas, foi realizada a vistoria do imóvel. Assim, foi realizada a inspeção do mesmo conforme as normas da ABNT, a qual foram registradas fotos/imagens que seguem em anexo.

3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

- O Parecer foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.
- O Avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.
- Partimos do princípio de que toda documentação apresentada se encontra com informações corretas.
- O valor de mercado foi obtido com embasamento na NBR 14653-2

4. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Os aparelhos utilizados para fins periciais têm como finalidade, constatar medidas exatas de ambientes. Desse modo, os aparelhos utilizados para fins de cotejo e exames do caso em tela, são descriminados e ilustrados a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

407



Imagem Ilustrativa 1 - Equipamentos de medida

O *medidor laser de distância GLM 40 Professional* é apropriado para determinar comprimentos, determinação de áreas e cálculos volumétricos (Comprovada com certificação ISO e INMETRO) e auxilia o Perito a determinar grandes distâncias com precisão.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

5.1. Tipos de ocupação circunvizinha

O imóvel se localiza em uma região na qual é caracterizada como área comercial, contendo diversos comércios ao seu entorno.

5.2. Melhoramentos públicos

O imóvel possui de rede de água e esgoto, pavimentação asfáltica em bom estado, iluminação pública, guias e sarjetas.

5.3. Composição do Imóvel

Trata-se de um terreno que contém 408,95 m², sendo 257,01 m² (lotes 101 A e 101 B) e 151,94 m² (parte do lote 205). O lote 101 A e parte do lote 205 estão localizados na Rua Papa João XXIII. Já o lote 101 B está localizado a Rua Antônio Serafim de Souza. Abaixo segue as descrições de cada terreno.

- **LOTE 101 A –** Contém uma residência de alvenaria em estado de conservação médio, com piso cerâmico, forro de madeira e com área construída de 93,16 m²;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

408

- **LOTE 101 B –** Contém uma edícula de alvenaria com condições médias de habitabilidade de 41,97 m² de área construída, piso cerâmico, telhas de barro com estrutura de madeira e forro de madeira. Também contém neste lote, uma residência de madeira e alvenaria, em péssimas condições, alguns pontos com piso cerâmico e outros com piso cimentado, com telha de barro e de fibrocimento e forro de madeira, perfazendo uma área de 57,83 m².

- **LOTE 101 C –** Pelo fato dele ter sido vendido, não faz parte do objeto da perícia.

- **PARTE DO LOTE 205 –** Contém uma área coberta com telhas de zinco com estrutura metálica e piso cimentado, perfazendo uma área de 23,60 m²; e um barracão de madeira com piso cimentado e estrutura do telhado de madeira e telhas de barro, atingindo a metragem de 88,43 m², este precisa de reparos importante. Pois, está a ponto de desabar.

5.4. Localização

A cidade de Mirante do Paranapanema contém em sua entrada principal a rodovia Olímpio Ferreira da Silva, na qual liga ela a cidades como:

- Teodoro Sampaio/SP.....45 Km
- Presidente Prudente/SP.....69 Km
- São Paulo/SP.....609 Km

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

409

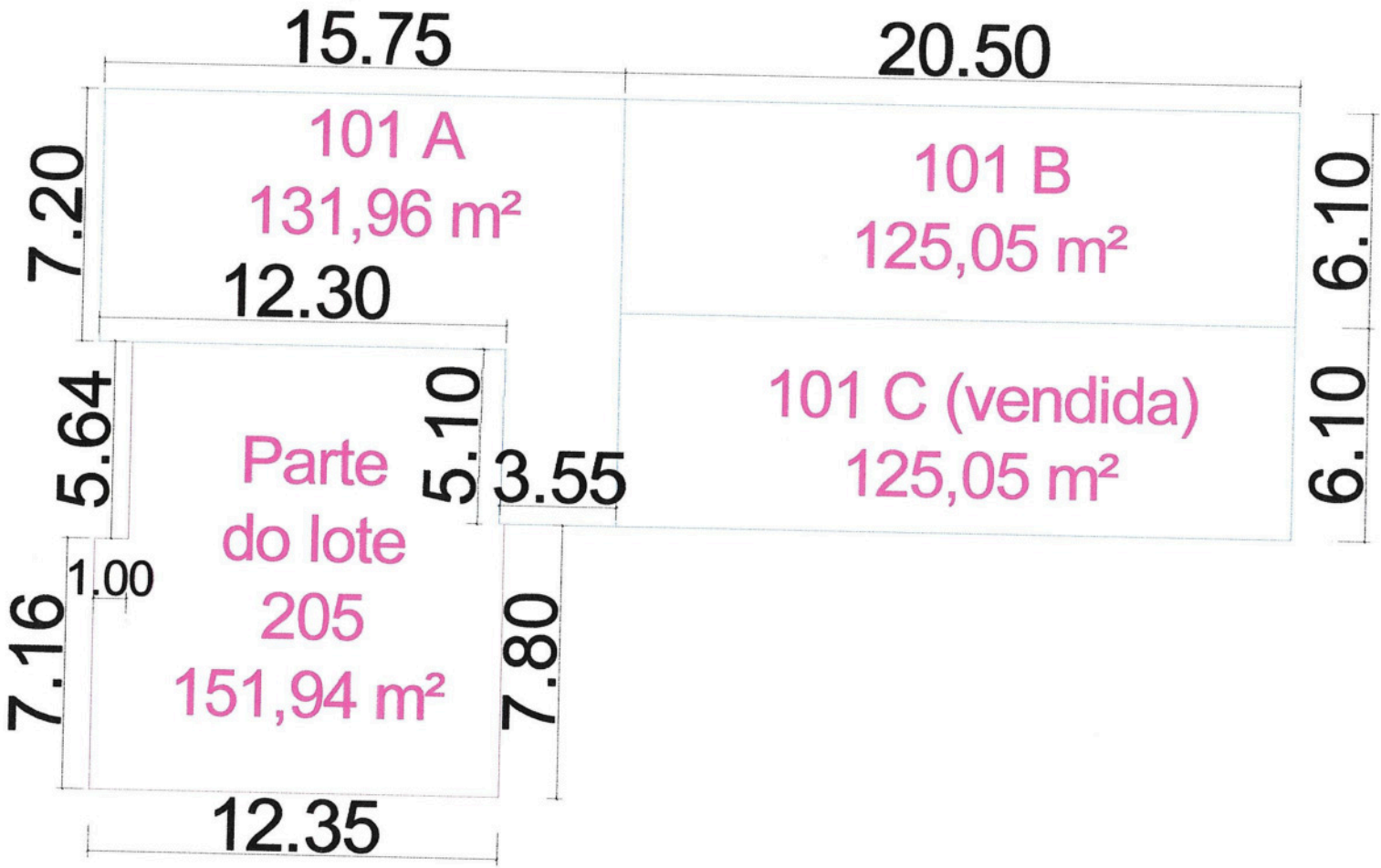
Figura 01 – Localização do imóvel



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

5.5. Plantas

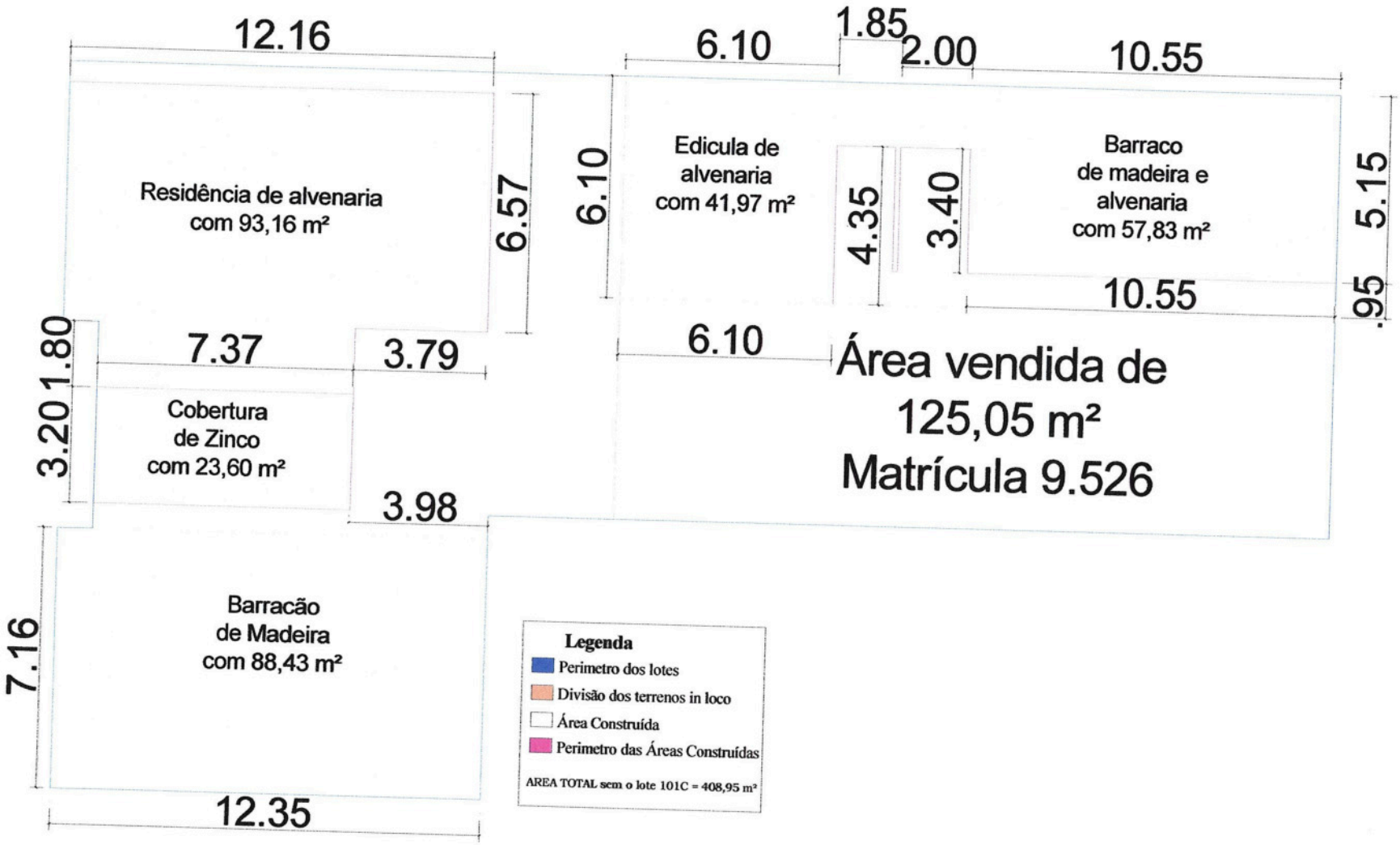
Figura 02 – Planta da divisão dos lotes



fls. 439

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

Figura 03 – Planta baixa das áreas construídas



fls. 440

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

412

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor de mercado imobiliário para venda.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados muitos fatores internos para avaliar com precisão, é muito importante observar as condições físicas exatas do imóvel, idade dele, vizinhança, qualidade do material aplicado, estado de conservação da via pública, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, igrejas, entre outros fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O imóvel avaliado possui nele pela Rua Papa João XXIII um barracão comercial com idade aparente de cerca de 60 anos (parte do lote 205) e uma residência de alvenaria com idade aparente de cerca de 12 anos (lote 101 A). Já pela Rua Antônio Serafim de Souza possui um barraco de madeira e alvenaria com aproximadamente 55 anos e uma edícula de alvenaria com cerca de 6 anos (ambos no lote 101 B).

6.1. Pesquisa de mercado pelo método comparativo

Tendo em vista todos os critérios apresentados no corpo deste Laudo Técnico Pericial, o Perito apresenta abaixo duas planilhas comparativas com outros imóveis semelhantes.

Terreno com construção

Nº	Local	Estado	Valor	Área	Preço/m²
01	STA. TEREZINHA	USADA	R$ 160.000,00	200 m²	R$ 800,00
02	CENTRO	USADA	R$ 350.000,00	540 m²	R$ 648,00
03	CENTRO	USADA	R$ 180.000,00	180 m²	R$ 1.000,00
04	CENTRO	USADA	R$ 150.000,00	150 m²	R$ 1.000,00
05	CENTRO	USADA	R$ 140.000,00	170 m²	R$ 823,00
				MÉDIA TOTAL	**R$ 854,00**

Apenas Terreno

Nº	Local	Medidas (m)	Valor	Área	Preço/m²
01	CENTRO	12 X 25	R$ 70.000,00	300m²	R$ 233,00
02	CENTRO	7 X 30	R$ 100.000,00	210 m²	R$ 476,00
03	CENTRO	10 X 53	R$ 100.000,00	530 m²	R$ 189,00
				MÉDIA TOTAL	**R$ 300,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

413

6.2. Depreciação e valor avaliado

Para o cálculo de depreciação foi utilizado como referência a tabela de Ross-Heidecke (anexo), que por sua vez adota uma correlação entre idade de vida do imóvel com um fator de estado de conservação.

Figura 04 – Classificação de Ross-Heidecke

a) Novo	e) Reparos simples
b) Entre novo e regular	f) Entre reparos simples e importantes
c) Regular	g) Reparos importantes
d) Entre regular e reparos simples	h) Entre reparos importantes e s/valor

6.2.1. PARTE DO LOTE 205

Neste lote temos um barracão de madeira de 88,43m² sobre um terreno de 151,94 m².

O valor aproximado do m² de terreno na área central da cidade gira em torno de R$ 300,00. Assim, levando em conta o tamanho do terreno temos um valor de **R$ 45.582,00** (151,94 x 300,00).

Já o valor do barracão foi analisado levando em conta sua situação atual que necessita de importantes reparos. Pois, o mesmo está quase desabando.

O *método do valor decrescente* foi utilizado e, segundo ele, construções de madeira tem vida útil de 25 anos, e no caso da avaliada, tem aparentemente 60 anos. Desta forma, foi calculado o valor de sua depreciação, como segue a abaixo:

$Kd = (1 - R)^x$

Kd = Coeficiente de depreciação
R = Razão de depreciação
X = Idade aparente

TIPO	%	VIDA ÚTIL (ANOS)
Barracos	4,0	25
Residências proletário rústico a médio comercial	1,5	67
Residências médio superior a luxo	2,0	50
Apartamentos e Escritórios	2,5	40
Armazéns e Indústrias	1,5	67
Construções de madeira	4,0	25

Kd = (1 – 0,04)^60 = 0,09 ou 9%

O valor de mercado de construções de madeira é em torno de R$ 850,00. Então, temos o montante de **R$ 6.765,00** (88,43 x 850,00 x 9%). Finalizando que o terreno mais o barracão tem o valor estimado em **R$ 52.000,00.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

414

6.2.2. LOTE 101 A

Neste lote temos uma residência de alvenaria com 93,16 m² de construção. Neste caso, foi adotado o *método comparativo*. Assim, o valor médio de construções similares a avaliada nesta área, gira em torno de R$ 854,00. Portanto, levando e conta sua metragem, temos então o valor de **R$ 80.000,00** (93,16 x 854,00).

6.2.3. LOTE 101 B

Neste lote temos um barraco de madeira e alvenaria de 57,83 m² e uma edícula de alvenaria de 41,97, ambos sobre um terreno de 125,05 m². Desta forma, temos o seguinte cálculo para o barraco de madeira e alvenaria:

Kd = (1 – 0,04)^55 = 0,105 ou 11%

Como já mencionado anteriormente o valor de mercado de construções de madeira é em torno de R$ 850,00. Então, temos o valor de **R$ 5.407,00** (57,83 x 850,00 x 11%), para o barraco. A edícula tem o valor de **R$ 35.842** (41,97 x 854,00). Por fim, para avaliar o terreno (125,05 m²), devemos retirar a metragem referente a construção da edícula de alvenaria (41,97 m²), que por sua vez sobrou de terreno 83,08 m² (125,05 – 41,97). Então, o valor do terreno é aproximadamente de **R$ 24.924,00** (83,08 x 300,00). Somando os totais, tem-se o valor de **R$ 66.000,00** para este lote.

Obs. Na parte da avaliação das construções de madeira foi avaliado separadamente o valor da construção (com sua devida depreciação), mais o valor do terreno. Já no valor avaliado das construções de alvenaria, foi considerado o valor da construção juntamente com o terreno. Pois, pelo motivo de que as construções de alvenaria avaliamos como um todo (construção mais terreno), e as de madeira foi avaliado pelo seu valor de execução da estrutura mais o valor do terreno em que ela está executada. Motivo pelo qual o terreno foi avaliado separadamente nestes casos.

O valor de R$ 850,00/m² de construção de madeira foi adotado mediante pesquisa de mercado realizada pelo Perito e pela sua experiência profissional.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

415

7. CONCLUSÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a legislação técnica da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e com as boas práticas da Engenharia Civil.

Assim, as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares, a aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado e as condições que este imóvel se encontram este perito avaliador chega à conclusão de que o mesmo está avaliado dentro do mercado imobiliário em um valor resultante da soma de R$ 52.000,00 (parte do lote 205) + R$ 80.000,00 (101 A) + R$ 66.000,00 (101 B), que chega ao montante de **R$ 198.000,00 (Cento e noventa e oito mil reais).**

8 QUESITOS

Não foram ofertados quesitos pelas partes

9. ENCERRAMENTO

Esperando ter cumprido os objetivos estabelecidos no escopo deste trabalho e fornecido subsídios para a compreensão da metodologia e critérios utilizados no desenvolvimento do presente *Laudo Técnico Pericial*, coloco-me ao vosso inteiro dispor para suprir eventuais dúvidas e quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários quanto à finalidade deste encargo.

Nada mais havendo a relatar, encerramos o presente *Laudo Técnico Pericial*, em uma única via lavrada no anverso de 22 (vinte e duas) folhas de papel.

Respeitosamente,

Teodoro Sampaio/SP, 08 de março 2019.

RAFAEL FRANCISCO CONTI
Perito Judicial
CREA 5063323156

Rafael Francisco Conti
Engenheiro Civil
CREA/SP 5063323156

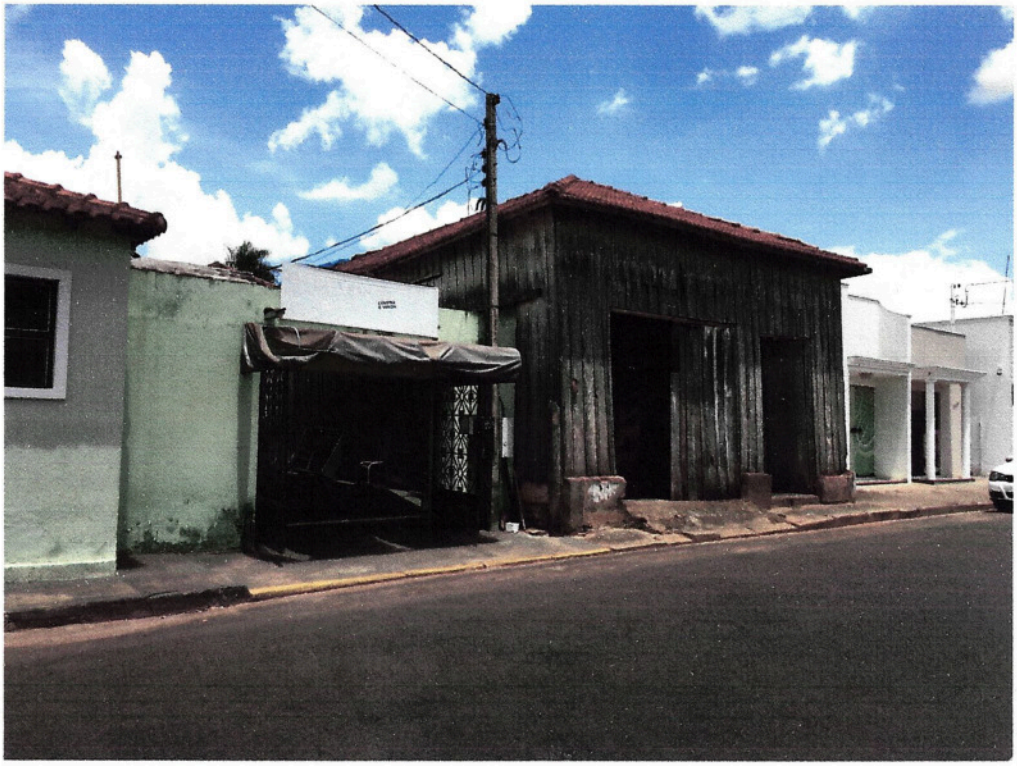
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

10. IMAGENS

Figura 05 – Fachada da residência em alvenaria (lote 101 A)



Figura 06 – Fachada da residência em alvenaria (lote 101 A) e do barracão (parte do lote 205)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

417

Figura 07 – Fachada do barracão comercial (parte do lote 205)



Figura 08 – Fachada da residência em alvenaria (lote 101 A) e do barracão (parte do lote 205)



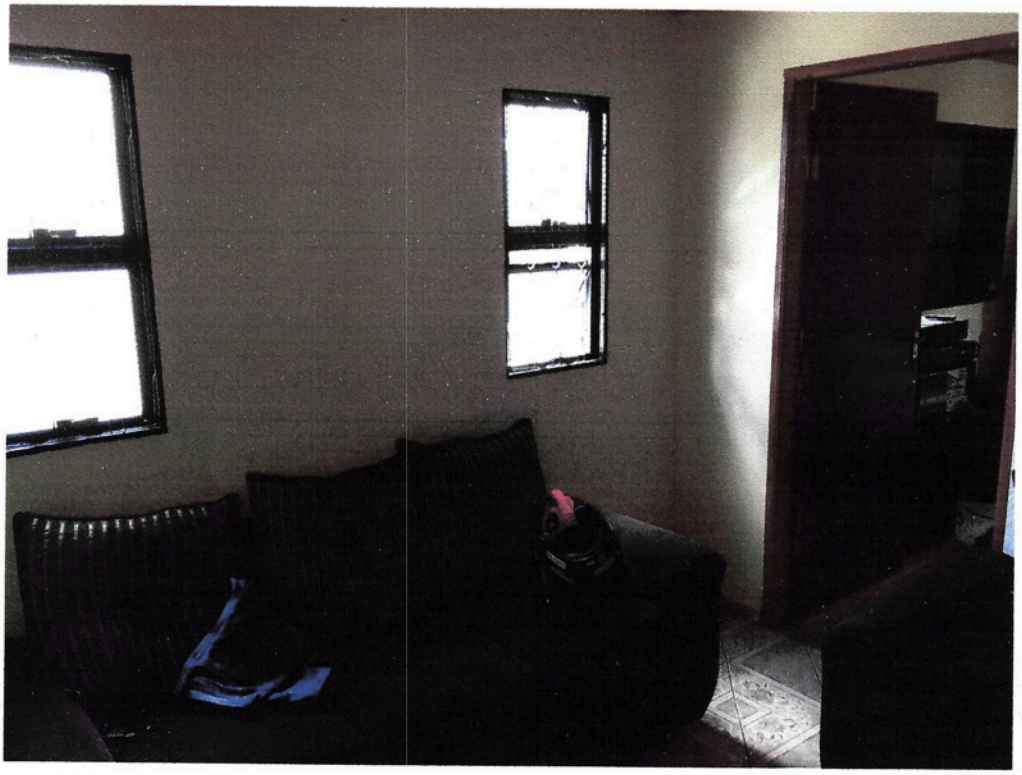
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

418

Figura 09 – Cobertura de zinco do lote 101 A



Figura 10 – Sala da residência em alvenaria



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

419

Figura 11 – Cozinha da residência em alvenaria



Figura 12 – Varanda da residência em alvenaria



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

420

Figura 13 – Edícula de alvenaria ao fundo do lote 101 B (vista pelo lote 101 A)



Figura 14 – Interna do barracão de madeira (parte do lote 205)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

421

Figura 15 – Fachada dos lotes 101 C e 101 B



Figura 16 – Fachada dos lotes 101 C e 101 B



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

422

Figura 17 – Fundo do barraco de madeira e alvenaria do lote 101 B



Figura 18 – Varanda da edícula de alvenaria do fundo do lote 101 B



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

423

Figura 19 – Varanda da edícula de alvenaria do fundo do lote 101 B



Figura 20 – Fundo do lote 101 B, vista para o barraco de madeira e alvenaria



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

424

Figura 21 – Sala do barraco de madeira e alvenaria



Figura 22 – Sala do barraco de madeira e alvenaria



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

425

Figura 23 – Fundo do barraco de madeira e alvenaria



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

426

ANEXOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

REGISTRO GERAL
LIVRO Nº 2

MATRICULA Nº 9.526 Fls. 1
Oficial Intº.

Distrito MIRANTE DO PARANAPANEMA
Município MIRANTE DO PARANAPANEMA
Localização RUA ANTONIO SERAFIM DE SOUZA
" DESDOBRO "
INCRA

Urbano (X) CPM 75290000
Rural ( ) Setor: 01

IMÓVEL:- Parte do Lote de Terreno nº 101 da Quadra nº 282 (101C) da Planta Geral da cidade de Mirante do Paranapanema, medindo 6,10 metros de frente para a Rua Antonio Serafim de Souza; do lado direito de quem da Rua olha o imóvel, mede 20,50 metros confrontando com o Lote 101-B, desdobrado; do lado esquerdo mede 20,50 metros confrontando com os Lotes 110 e 124; e nos fundos, mede 6,10 metros confrontando com o Lote 101-A, desdobrado, encerrando a área de 125,05 m2.- PROPRIETÁRIO:- EDSON DE ALMEIDA, RG nº 26.974.863-5,SP, CPF 058.839.568/40, comerciante, e, CASSIA ALIZABETE DA SILVA, RG nº 25.280.082-5,SP, CPF 265.095.468/09, do lar, brasileiros, solteiro, maiores, residentes e domiciliados à Rua Pitágoras Marinelli, 590, nesta cidade REGISTRO ANTERIOR:- R1/M.9.515 de 23/03/2.005, deste Registro. O Oficial Intº. (Vagner Gamba); DATA: 19/04/2.005.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Mte. Paranapanema - SP
CERTIFICO e dou fé, que esta Certidão foi extraida nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos)
Mirante Pmª 19/04/2005

BEL. VAGNER GAMBA OFICIAL INTERINO / BEL. RICARDO CANÇADO GAMBA PARA DEFEITO DO OFICIAL

SELO ESTADUAL E IPESP pagos por verba

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
BEL. VAGNER GAMBA OFICIAL INTERINO / BEL. RICARDO CANÇADO GAMBA SUBSTITUTO DO OFICIAL
Mirante do Paranapanema - SP

OFICIAL	R$	15,88
ESTADO	R$	4,51
IPESP	R$	3,54
SINOREG	R$	0,84
T.J.	R$	0,89
TOTAL	R$	25,64

(Continua no Verso)

COMARCA DE MIRANTE DO PARANAPANEMA
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
Mirante do Paranapanema - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

428

MEMORIAL DESCRITIVO

OBRA: FRACIONAMENTO DE LOTES
LOCAL: RUA PAPA JOÃO XXIII – LOTE 101 – QUADRA 282
MIRANTE DO PARANAPANEMA – SP
PROP.: EDSON DE ALMEIDA
CASSIA ELIZABETE DA SILVA

LOTE 101
Lote com 7,20 metros de frente para a Rua Papa João XXIII. Confronta à direita, de quem da rua olha para o lote, numa distância de 41,45 metros com os lotes 110, 124 e 205, por linhas quebradas; à esquerda numa distância de 36,25 metros confronta com os lotes 91 e 220 e, aos fundos, numa distância de 12,20 metros com a Rua Antonio Serafim de Souza, encerrando a área de 382,06 m².

DO FRACIONAMENTO

LOTE 101A
Lote com 7,20 metros de frente para a Rua Papa João XXIII. Confronta à direita, de quem da rua olha para o lote, numa distância de 20,95 metros com os lotes 205 e 124, por linhas quebradas; à esquerda, numa distância de 15,75 metros confronta com o lote 220 e, aos fundos, numa distância de 12,20 metros com os lotes 101B e 101C, encerrando a área de 131,96 m².

LOTE 101B
Lote com 6,10 metros de frente para a Rua Antonio Serafim de Souza. Confronta à direita, de quem da rua olha para o lote, numa distância de 20,50 metros com os lotes 91 e 220; à esquerda numa distância de 20,50 metros confronta com o lote 101C e, aos fundos, numa distância de 6,10 metros com o lote 101A, encerrando uma área de 125,05 m².

LOTE 101C
Lote com 6,10 metros de frente para a Rua Antonio Serafim de Souza. Confronta à direita, de quem da rua olha para o lote, numa distância de 20,50 metros com o lote 101B; à esquerda numa distância de 20,50 metros confronta com os lotes 110 e 124 e, aos fundos, numa distancia de 6,10 metros com o lote 101A, encerrando a área de 125,05 m².

Edson de Almeida

Cássia Elizabete da Silva

Responsável Técnico
Izabel Mota – Arquiteta
CREA 0600874308 - SP

PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRANTE DO PARANAPANEMA
– DEPARTAMENTO DE OBRAS –
APROVADO 01/04/05

Juliana Corrêa Bertocco
Engenheira Civil
CREA- 506118127/D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

429

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO

Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos

Comarca - Mirante do Paranapanema

Russel Zangari Ardevino

LIVRO N. 39 .-.-.-.-.-.-.-.- PRIMEIRO TRASLADO .-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.- FLS. 191/192

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA QUE EDSON DE ALMEIDA E CASSIA ELIZABETE DA SILVA, FAZ PARA JOSÉ ANTONIO DO NASCIMENTO SOBRINHO, NA FORMA ABAIXO.-

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
MIRANTE DO PARANAPANEMA - SP

V A L O R R$ 1.925,75 (UM MIL, NOVECENTOS E VINTE E CINCO REAIS E SETENTA E CINCO CENTAVOS).-

S A I B A M quantos esta pública escritura de venda e compra bastante virem que no Ano de dois mil e cinco (2.005) aos dezenove (19) dias do mês de abril (04) do dito ano nesta cidade e comarca de Mirante do Paranapanema, SP, em Serventia Notarial, situado á Rua Amélia Fussae Okubo n.º 1.097, perante mim Tabelião Interino que no final assina compareceram parte entre si justa, e contratadas a saber; **DE UM LADO COMO OUTORGANTES VENDEDORES EDSON DE ALMEIDA,** brasileiro, solteiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG. n. 26.974.863-5, SSP/SP, e inscrito no CPF/MF. sob n. 058.839.568/40, e, **CASSIA ELIZABETE DA SILVA,** brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG. n. 25.280.082-5 SSP/SP, e inscrita no CPF/MF. sob n. 265.095.468-09, residentes e domiciliados na Rua Pitágoras Marinelli, n. 590; **E DE OUTRO LADO COMO OUTORGADO COMPRADOR JOSÉ ANTONIO DO NASCIMENTO SOBRINHO,** brasileiro, professor, portador da Carteira de Identidade RG. n. 12.517.080, SSP/SP, e inscrito no CPF/MF. sob n. 076.965.178-05, casado no regime de comunhão parcial de bens, posteriormente a Lei n. 6.515/77, com a Dra. **MARIA ANGELA DA ROCHA MORENO NASCIMENTO,** brasileira, cirurgia-dentista, portadora da Carteira de Identidade RG. n. 7.704.962, SSP/SP, e inscrita no CPF/MF. sob n. 064.692.438/94, residentes e domiciliados na Rua João Augusto de Almeida, n.º 1889, nesta cidade.- Os presentes devidamente identificados e qualificados por mim Tabelião Interino, á vista dos documentos acima mencionados e ora exibidos, do que dou fé. E, assim pelos outorgantes vendedores me foi dito que são senhores e legítimos possuidores de conformidade, com o Título de Domínio, expedido em 24/02/2005, sob n. 00881, pela Prefeitura Municipal, desta cidade, com o valor de concessão de R$ 8,80, devidamente matriculada no Serviço do Registro de Imóveis desta Comarca, sob n. **M 9.526, Parte do LOTE DE TERRENO, nº 101,** da quadra 282, **(101C),** setor 01, da planta geral da cidade de Mirante do Paranapanema, medindo 6,10 (seis metros e dez centímetros) de frente para a Rua Antonio Serafim de Souza; do lado direito de quem da Rua Antonio Serafim de Souza, olha o imóvel, mede 20,50 (vinte metros e cinqüenta centímetros), confrontando com o lote 101-B, desdobrado; do lado esquerdo mede 20,50 (vinte metros e cinqüenta centímetros), confrontando com os lotes 110 e 124; e nos fundos mede 6,10 (seis metros e dez centímetros), confrontando com o lote 101-A, desdobrado, encerrando a área de 125,05 mts2., devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal sob n.º 75290000, com o valor venal de R$ 1.925,75.- As partes dispensaram a apresentação das Certidões de Ações e de Protestos, apresentando-me a Certidão de Ônus Reais, expedida em 19 de abril de 2.005, pelo Serviço de Registro de Imóveis da comarca de Mirante do Paranapanema, que ficará arquivada nesta notas em pasta própria, sob n.º 02, as fls. 217, de conformidade com o Provimento CG 21/94 publicado no DOE em 10/10/1.994, e a certidão da Prefeitura Municipal, sob n. 256/2005, expedida em 12/04/2005, as quais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

430

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO

Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos

Comarca - Mirante do Paranapanema

Russel Zangari Ardevino

acompanharão o traslado desta escritura. Que, o imóvel acima descrito, encontra-se completamente livre e desembaraçados de todo e quaisquer ônus judicial ou extrajudicial, hipoteca legal ou convencional, foro ou pensão, estão justos, e contratados para vende-lo ao outorgado comprador **JOSÉ ANTONIO DO NASCIMENTO SOBRINHO**, e assim como o possuem pela presente e nos melhores termos de direitos, o vendem ao outorgado comprador pelo preço certo e ajustado de R$ 1.925,75 (UM MIL, NOVECENTOS E VINTE E CINCO REAIS E SETENTA E CINCO CENTAVOS), que confessam receber neste ato dele outorgado comprador, em moeda corrente deste País, que contaram e acharam exata da qual dão ao mesmo comprador plena, rasa, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos para nada mais do mesmo reclamarem com fundamento nesta transação e lhe cedem e transferem-lhe todos domínios, direito, ação e posse, que tinham sobre o imóvel ora vendido para que dele o mesmo comprador use, goze e livremente disponha como seus que ficam sendo obrigando-se pôr si, herdeiros e sucessores a fazerem esta venda sempre boa, firme e valiosa a todo tempo, e respondendo ainda pela evicção de direito. Que os outorgantes vendedores, declaram expressamente, sob pena de responsabilidade civil e penal, que não sendo empregadores rural ou urbano, não é, nem nunca foi contribuinte obrigatório da Previdência Social, assim sendo estão dispensados da apresentação da CND-IAPAS, ex-vi do Decreto Federal n. 1.958, de 9/09/1.982, item 25, com as alterações introduzidas pelo Decreto Federal n.º 2.038 de 28/06/1.983, e, que contra eles nesta data, não existem quaisquer ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel ou outros ônus reais incidentes sobre o mesmo imóvel Parágrafo 3 do Artigo 1 do Decreto Federal 93.240 de 9/09/1.986, incisos V.- Pelo outorgado comprador **JOSÉ ANTONIO DO NASCIMENTO SOBRINHO**, me foi dito que aceitava a presente venda e esta escritura em todos os seus expressos termos, exibindo-me o talão de ITBI, guia devidamente autenticada pelo órgão arrecadador Banco Banespa S/A agencia de Mirante do Paranapanema, comprovando o recolhimento de R$ 38,52 (TRINTA E OITO REAIS E CINQUENTA E DOIS CENTAVOS), sendo que uma via ficará arquivada nesta nota e a primeira via acompanhará o traslado desta escritura.- Declaro que será emitida a Declaração sobre operação imobiliária, na época oportuna, conforme instrução Normativa n.º 20 de 10/05/1.978, e n.º 163 de 23/12/1.999, da Secretaria da Receita Federal. E de como assim disseram e dou fé, lavrei esta escritura que sendo lida, em voz alta e clara, aceitaram, assinam em minha presença, dispensando a presença de testemunhas instrumentárias, consoante faculta o provimento 58/89 e capitulo XIV, item 24 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. Eu, Russel Zangari Ardevino, Tab. Interino, a digitei.- Emol. R$ 109,93; Séc.Faz. R$ 31,25; IPESP R$ 23,14; R.CIVIL R$ 5,79; Trib. Just. R$ 5,79; Sta. Casa R$ 1,10.- TOTAL R$ 177,00.-GUIA 74/2005.-19/04/2005.- (aaa).-EDSON DE ALMEIDA.- CASSIA ELIZABETE DA SILVA.- JOSÉ ANTONIO DO NASCIMENTO SOBRINHO.- (LEGALMENTE SELADA). Trasladada em seguida a E/ (RUSSEL ZANGARI ARDEVINO), Tabelião Interino, a digitei e assino em público e raso.

EM TEST. DA VERDADE.

RUSSEL ZANGARI ARDEVINO

VAGNER GAMBA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
BEL. VAGNER GAMBA / BEL. RICARDO CAMARGO OLIVEIRA
SUBSTITUTO DO OFICIAL / OFICIAL INTERINO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

DESMEMBRAMENTO DE LOTE

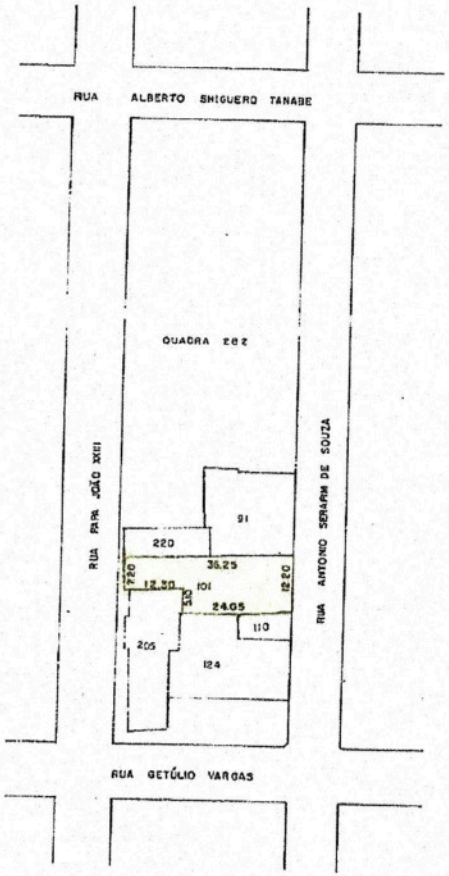
FOLHA 1

OBRA: FRACIONAMENTO DE LOTES

LOCAL: RUA PAPA JOÃO XXIII - LOTE 101 - QUADRA 282
MIRANTE DO PARANAPANEMA - SP

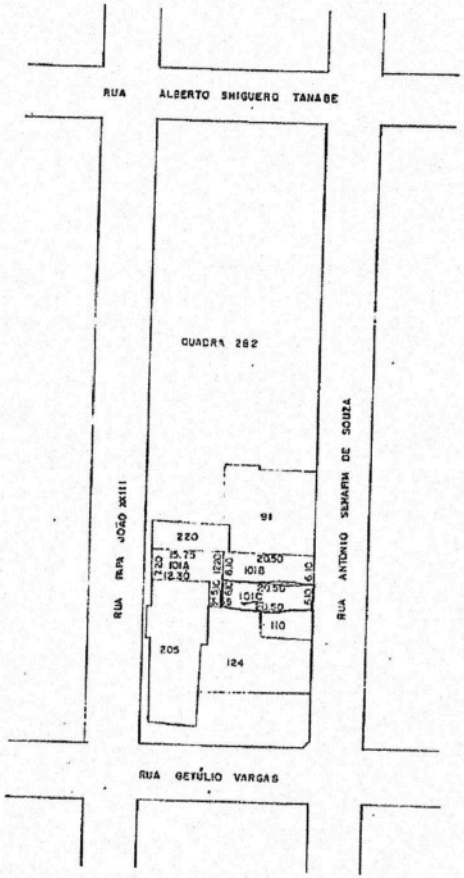
PROP: EDSON DE ALMEIDA
CASSIA ELIZABETE DA SILVA

ESC 1:1000



SITUAÇÃO ATUAL

LOTE 101 - ÁREA 382,06 m²



SITUAÇÃO PRETENDIDA - FRACIONAMENTO

LOTE 101A - ÁREA 131,96 m²
LOTE 101B - ÁREA 125,05 m²
LOTE 101C - ÁREA 125,05 m²

SITUAÇÃO S/ ESCALA



DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

PROPRIETÁRIO
EDSON DE ALMEIDA

PROPRIETÁRIA
CASSIA ELIZABETE DA SILVA

RESPONSÁVEL TÉCNICO
RABEL MOTA - ARQUITETA
CREA 0600874308 SP

ÁREAS

LOTE 101 - 382,06 m²

DO FRACIONAMENTO
LOTE 101A - 131,96m²
LOTE 101B - 125,05 m²
LOTE 101C - 125,05 m²

ART 8210200501527806

PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRANTE DO PARANAPANEMA
- DEPARTAMENTO DE OBRAS -
APROVADO 01/04/05

Juliana Corrêa Bertocco
Engenheira Civil
CREA- 5061181278/D

fls. 460

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230190276780

1. Responsável Técnico

RAFAEL FRANCISCO CONTI
Título Profissional: **Engenheiro Civil**
RNP: **2608512364**
Registro: **5063323156-SP**
Empresa Contratada:
Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Tribunal de Justiça de São Paulo - Vara Cível de Mirante do Paranapanema** CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**
Endereço: **Rua Papa João XXIII** Nº: **853**
Complemento: **Residência** Bairro: **Centro**
Cidade: **Mirante do Paranapanema** UF: **SP** CEP: **19260-000**
Contrato:
Celebrado em: **07/03/2019** Vinculada à Art nº:
Valor: R$ **200,00**
Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua Maria Lucia R. de Almeida** Nº: **362**
Complemento: **Fórum** Bairro: **Centro**
Cidade: **Mirante do Paranapanema** UF: **SP** CEP: **19260-000**
Data de Início: **06/03/2019**
Previsão de Término: **08/03/2019**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Judicial**
Código:
CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Execução 1	**Perícia**	**Avaliação de Terreno para perícia judicial**	**408,95000**	**metro quadrado**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Esta ART refere-se a avaliação de um terreno contendo 408,95 m². O mesmo possui os lotes nº 101-A, 101-B e parte do lote 205. Contendo assim no referido terreno, uma residência e uma edícula de alvenaria, um barracão comercial e um barraco residencial ambos de madeira.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

7. Entidade de Classe

108 - P. DO PARANAPANEMA - ASSOC. DE ENG., ARQUIT., AGRON. E GEOL. DA REG. DO PONTAL DO PARANAPANEMA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

T. Sampaio (Local) 11 de Março (data) de 2019

RAFAEL FRANCISCO CONTI - CPF: 375.225.358-40

Tribunal de Justiça de São Paulo - Vara Cível de Mirante do Paranapanema - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 17 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

Valor ART R$ 85,96 Registrada em: 08/03/2019 Valor Pago R$ 85,96 Nosso Numero: 28027230190276780 Versão do sistema

Impresso em: 11/03/2019 12:13:07

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZAIAS DIAS CORREIA, liberado nos autos em 26/03/2021 às 14:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código ZDbxTStb.

JÉSSICACERQUEIRA
ENGENHEIRA CIVIL

LAUDO TÉCNICO PERICIAL
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

VARA ÚNICA DA COMARCA DE MIRANTE DO PARANAPANEMA – ESTADO DE SÃO PAULO

Processo n°	0000341-42.2011.8.26.0357
Natureza:	Cumprimento de sentença - Reconhecimento/ Dissolução
Requerente:	Cássia Elizabete da Silva
Requerido:	Edson de Almeida

Mirante do Paranapanema-SP
Setembro 2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

RESUMO

Processo nº:
0000341-42.2011.8.26.0357

Requerente / Requerido:
CÁSSIA ELIZABETE DA SILVA / EDSON DE ALMEIDA

Tipo do Imóvel:
IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL

Matrícula:
9.524 (CNS: 11.988-3)

Endereço:
RUA PAPA JOÃO XXIII, LOTE 101-A – QUADRA 282, Centro.

Cidade:
MIRANTE DO PARANAPANEMA-SP

Objetivo:
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL



Metodologia:
MÉTODO EVOLUTIVO

Especificação (Fundamentação/precisão):
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Valor de Avaliação do Imóvel:
R$ 156.296,82

Classificação quanto à liquidez do Imóvel:
Normal

Área do imóvel (m²):
Área do Terreno 131,96m² - Área construída 93,16m²

Data Base:
19/09/2025

Responsável técnico:
JÉSSICA CERQUEIRA DA SILVA

Engenheira Civil/ Segurança do Trabalho
CREA/SP 506.951.178-7

Anotação de Responsabilidade técnica:
2620251670962

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

JÉSSICACERQUEIRA
ENGENHEIRA CIVIL

RESUMO

Processo nº:
0000341-42.2011.8.26.0357

Requerente / Requerido:
CÁSSIA ELIZABETE DA SILVA / EDSON DE ALMEIDA

Tipo do Imóvel:
IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL

Matrícula:
9.525 (CNS: 11.988-3)

Endereço:
RUA ANTÔNIO SERAFIM DE SOUZA, LOTE 101-B – QUADRA 282, Centro.

Cidade:
MIRANTE DO PARANAPANEMA-SP

Objetivo:
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL



Metodologia:
MÉTODO EVOLUTIVO

Especificação (Fundamentação/precisão):
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Valor de Avaliação do Imóvel:
R$ 113.076,30

Classificação quanto à liquidez do Imóvel:
Normal

Área do imóvel (m²):
Área do Terreno 125,05 m² - Área construída 99,80 m²

Data Base:
19/09/2025

Responsável técnico:
JÉSSICA CERQUEIRA DA SILVA

Engenheira Civil/ Segurança do Trabalho
CREA/SP 506.951.178-7

Anotação de Responsabilidade técnica:
2620251670962

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

RESUMO

Processo nº:
0000341-42.2011.8.26.0357

Requerente / Requerido:
CÁSSIA ELIZABETE DA SILVA / EDSON DE ALMEIDA

Tipo do Imóvel:
LOTE URBANO

Matrícula:
9.549 (CNS: 11.988-3)

Endereço:
RUA PAPA JOÃO XXIII, LOTE 205-A – QUADRA 282, Centro.

Cidade:
MIRANTE DO PARANAPANEMA-SP

Objetivo:
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL



Metodologia:
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Especificação (Fundamentação/precisão):
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II E GRAU DE PRECISÃO III

Valor de Avaliação do Imóvel:
R$ 82.702,98

Classificação quanto à liquidez do Imóvel:
Normal

Área do imóvel (m²):
158,98

Data Base:
19/09/2025

Responsável técnico:
JÉSSICA CERQUEIRA DA SILVA

Engenheira Civil/ Segurança do Trabalho
CREA/SP 506.951.178-7

Anotação de Responsabilidade técnica:
2620251670962

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

SUMÁRIO

1. INFORMAÇÕES GERAIS 6
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS 7
3. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO 8
3.1 IMÓVEL URBANO 01 8
3.2 IMÓVEL URBANO 02 9
3.3 IMÓVEL URBANO 03 11
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 12
5. INDICAÇÃO DE MÉTODOS E PROCEDIMENTOS 13
6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 16
7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO 17
8. CONCLUSÃO 20
ANEXOS 21

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A perícia determinada nos autos do processo nº 0000341-42.2011.8.26.0357, conforme decisão de fl. 732, tem por objeto a Avaliação de Imóveis Urbanos.

OBJETIVO: Apurar o valor de mercado dos imóveis urbanos destinados à divisão patrimonial, localizados na Rua Papa João XXIII – Quadra 282 – Centro. Mirante do Paranapanema-SP, constituídos pelos seguintes lotes:

- Lote 101-A, com área de 131,96 m²;
- Lote 101-B, com área de 125,02 m²;
- Lote 205-A, com área de 158,98 m².

DATA DA AVALIAÇÃO: 18 de setembro de 2025.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: JÉSSICA CERQUEIRA DA SILVA, Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho, CREA 506.951.178-7.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

Este laudo fundamenta-se no que estabelece as normas técnicas da ABNT Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos) e baseia-se:

- ✓ Na documentação fornecida nos autos do processo: RGI do imóvel, projetos arquitetônicos, títulos de domínio.
- ✓ Em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria do imóvel, realizada em **18/07/2025**.
- ✓ Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação, considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada e que o imóvel estaria livre e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locado; assumimos como corretas, as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido Laudo;

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "*in loco*" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento do Avaliador. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas o Avaliador não garante e nem se responsabiliza por sua veracidade.

O Laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo;

Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado. O avaliador não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado ou alterações nos métodos ou critérios de avaliação.

Lembramos ainda que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

3. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO

Imagem 1 – Localização dos Imóveis



Fonte: A Perita, 2025.

3.1 IMÓVEL URBANO 01

Tipo do bem: Residência

Matrícula nº 9.524 (CNS: 11.988-3)

Endereço: Rua Papa João XXIII – Lote 101-A Quadra 282 - Centro.

Cidade: Mirante do Paranapanema - SP

Área Terreno: 131,96 m²

Área Construída: 93,16 m²

✓ CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região central do município, em área de caráter comercial, servida por infraestrutura urbana completa, incluindo pavimentação asfáltica, energia elétrica, abastecimento de água, rede de esgoto, coleta de lixo, iluminação pública, guias e sarjetas, além de contar com a presença de diversos comércios em seu entorno.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

✓ **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel avaliando é uma edificação térrea de uso residencial possui 3 dormitórios, 1 banheiro social, cozinha, sala e área de serviço.

Especificações Técnicas: Estrutura em alvenaria, esquadrias alumínio com vidro, piso cerâmico, forro em madeira, cobertura estrutura de madeira com telha cerâmica.

Estado de conservação: Necessitando de reparos simples a importantes.

Descrição da área do terreno: Parte do Lote de Terreno nº 101 da Quadra nº 282 (101-A) da Planta Geral da cidade de Mirante do Paranapanema, medindo 7,20 metros de frente para a rua Papa João XXIII; do lado direito de quem da Rua olha o imóvel, mede 20,95 metros confrontando com os Lotes nº 205 e 124 por linhas quebradas; do lado esquerdo mede 15,75 metros confrontando com o Lote 220; e nos fundos, mede 12,20 metros confrontando com os Lotes 101-B e 101-C, desdobrados, encerrando a área de 131,96m².

Imagem 2 – Localização do Imóvel 1.



Fonte: A Perita, 2025.

3.2 IMÓVEL URBANO 02

Tipo do bem: Residência

Matrícula nº 9.525 (CNS: 11.988-3)

Endereço: Rua Antônio Serafim de Souza – Lote 101-B Quadra 282 - Centro.

Cidade: Mirante do Paranapanema - SP

Área Terreno: 125,05 m²

Área Construída: 99,80 m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

✓ CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região central do município, em área de caráter comercial, servida por infraestrutura urbana completa, incluindo pavimentação asfáltica, energia elétrica, abastecimento de água, rede de esgoto, coleta de lixo, iluminação pública, guias e sarjetas, além de contar com a presença de diversos comércios em seu entorno.

✓ CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado consiste em edificação térrea composta por uma edícula em alvenaria, com área construída de 41,97 m², apresentando condições médias de habitabilidade, piso cerâmico, cobertura em telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira e forro de madeira. No mesmo lote, encontra-se ainda uma residência mista (madeira e alvenaria), em estado de conservação precário, com parte do piso em cerâmica e parte em cimentado, cobertura em telhas de barro e fibrocimento, também com forro de madeira, totalizando 57,83 m² de área construída.

Estado de conservação: Necessitando de reparos importantes;

Necessitando de reparos importante a edificação sem valor.

Descrição da área do terreno: Parte do Lote de Terreno nº 101 da Quadra nº 282 (101-B) da Planta Geral da cidade de Mirante do Paranapanema, medindo 6,10 metros de frente para a Rua Antônio Serafim de Souza, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 20,50 metros confrontando com os Lotes 91 e 220; do lado esquerdo mede 20,50 metros confrontando com o Lote 101-C, desdobrado; e nos fundos, mede 6,10 metros confrontando com o Lote 101-A, desdobrado, encerrando a área de 125,05m².

Imagem 3 – Localização do Imóvel 2.



Fonte: A Perita, 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

3.3 IMÓVEL URBANO 03

Tipo do bem: Lote Urbano

Matrícula nº 9.549 (CNS: 11.988-3)

Endereço: Rua Papa João XXIII – Lote 205-A Quadra 282 - Centro.

Cidade: Mirante do Paranapanema - SP

Área Terreno: 158,98 m²

✓ CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região central do município, em área de caráter comercial, servida por infraestrutura urbana completa, incluindo pavimentação asfáltica, energia elétrica, abastecimento de água, rede de esgoto, coleta de lixo, iluminação pública, guias e sarjetas, além de contar com a presença de diversos comércios em seu entorno.

✓ CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Descrição da área do terreno: O Lote de terreno nº 205-A, da Quadra nº 282, da Planta Geral da cidade de Mirante do Paranapanema, medindo 13,90 metros de frente para a Rua Papa João XXIII, por linhas quebradas; do lado direito de quem da Rua olha o imóvel, mede 12,10 metros confrontando com os Lotes 205-B e 124; do lado esquerdo mede 11,45 metros confrontando com o Lote 101; e nos fundos, mede 13,85 metros confrontando com os lotes 101-A e 124, encerrando a área de 158,98m².

Imagem 4 – Localização do Imóvel 3.



Fonte: A Perita, 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A cidade de Mirante do Paranapanema possui uma população de 16.069 pessoas (IBGE 2024). Considerando que vem ocorrendo em nosso país uma retomada da atividade econômica no pós-pandemia, principalmente no mercado imobiliário, o setor encontra-se em aquecimento.

A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal.

O imóvel que está sendo avaliado possui padrão similar compatível com o encontrado na cidade. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de liquidez normal.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

5. INDICAÇÃO DE MÉTODOS E PROCEDIMENTOS

De acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, Avaliação de Bens é a "Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data".

Para a elaboração deste trabalho foi utilizado o **"Método Evolutivo",** com tratamento técnico dos dados com a utilização da regressão linear/ inferência estatística e cálculo de custo de reedição pelo método de quantificação do custo, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

A coleta de dados e a análise de valores foram realizadas na data base de 19 de setembro de 2025.

Os dados coletados foram de oferta e de transações já efetivadas de venda através de imobiliárias, sites especializados e corretores do município de Mirante do Paranapanema. No qual foram pesquisadas 15 amostras de terreno na mesma região do imóvel avaliando e em regiões adjacentes.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

➢ **Área Total:** variável independente quantitativa, que informa a área total de cada elemento.

➢ **Localização Bairro:** variável independente código alocado, variando entre 3 e 6. Foi considerado 3 medianamente valorizado terrenos localizados nos bairros próximos ao Centro e 6 de maior valorização os terrenos localizados no Centro.

➢ **Unit(R$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no **Anexo I**.

✓ **Avaliação das benfeitorias**

No Método da Quantificação do Custo o valor das benfeitorias, no estado novo, é estimado pela reprodução dos custos de seus componentes, com base em orçamentos ou a partir de um custo unitário básico. Devem, ainda, ser justificados e quantificados os efeitos do

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

desgaste físico. O resultado da subtração entre custo de reprodução e a parcela relativa à depreciação, fornece o custo da reedição da benfeitoria.

Para a avaliação das benfeitorias adotou-se a metodologia de **Ross-Heideck** é uma abordagem utilizada para calcular a depreciação de melhorias realizadas em um imóvel, levando em consideração a intensidade de uso e a vida útil das benfeitorias. Esse método combina aspectos da depreciação linear e da depreciação por uso ou produção, proporcionando uma avaliação mais precisa do valor das benfeitorias ao longo do tempo.

TABELA 1 - Heideck – Depreciação do Imóvel

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

TABELA 2 – Estado de Vida Útil

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SINPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

BDI: Nesta avaliação não se faz necessária a inclusão do BDI (Benefícios e Despesas Indiretas), uma vez que este índice se aplica a custos de obras e serviços, abrangendo encargos e margem de lucro do contratado, e não integra o valor de mercado do imóvel, que é o objeto desta avaliação.

A utilização do **cálculo de coeficientes médios das áreas equivalentes** constitui procedimento indispensável em avaliações imobiliárias, conforme preconizado pela **ABNT NBR 14.653**. Tal recurso visa à homogeneização das amostras, permitindo que áreas com tipologias distintas — seja quanto à metragem, padrão construtivo, idade ou uso — sejam reduzidas a uma base comum de comparação.

Na prática, a aplicação dos coeficientes médios corrige distorções decorrentes de diferenças físicas entre os imóveis, evitando que fatores alheios ao valor de mercado comprometam a fidedignidade dos resultados. Trata-se de medida de rigor metodológico que assegura **isenção, consistência estatística e aderência às normas técnicas**, garantindo que os valores unitários obtidos representem, de forma equânime, o comportamento do mercado imobiliário.

COEFICIENTES MÉDIOS PARA CÁLCULO DAS ÁREAS EQUIVALENTES NBR 12.721	
Descrição	**Coeficiente (mín - máx)**
Garagem (subsolo)	0,50 a 0,75
área privativa (unidade autônoma padrão)	1,00
área privativa (salas com acabamento)	1,00
Área privativa (salas sem acabamento)	0,75 a 0,90
Área de loja sem acabamento	0,40 a 0,60
Varandas	0,75 a 1,00
Terraços ou áreas descobertas sobre lajes	0,30 a 0,60
Estacionamento sobre terreno	0,05 a 0,10
Área de projeção do terreno sem benfeitoria	0,00
Área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo (aberta)	0,50
Barrilete	0,50 a 0,75
Caixa d'água	0,50 a 0,75
Casa de máquinas	0,50 a 0,75
Piscinas	0,50 a 0,75
Quintais, calçadas, jardins etc.	0,10 a 0,30

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Fundamentação do Método Evolutivo

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	**8**	**5**	**3**
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Fundamentação do Método da Quantificação do Custo

FUNDAMENTAÇÃO CUSTO BENFEITORIAS				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa de custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento de custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrado

ENQUADRAMENTO			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no Grau I

Tabelas de acordo com a Norma Brasileira NBR 14.653 – Avaliação de Bens - Parte 2 Imóveis Urbanos.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

IMÓVEL 01 – LOTE 101-A

Variável:

Área Terreno (m²)	131,96
Localização do bairro	3

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Valor Unitário (R$/m²)	
Mínimo (-8,84%)	474,24
Médio	520,21
Máximo (9,69%)	570,64

GRAU DE PRECISÃO III

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R$/m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	442,18	R$ 58.350,07	-15%
Calculado	520,21	R$ 68.646,91	-
Máximo	598,24	R$ 78.943,75	+15%
Valor do Terreno: R$ 68.646,91			

- **ÁREA CONSTRUÍDA**

Trata-se de uma residência em alvenaria, com área construída total de 93,16 m² e área equivalente de 69,87 m².

Área Equivalente		69,87	**Resíduo**		20%
Custo Unitário CUB Ago/25	R$	1.971,68	**Custo Residual**	R$	27.552,26
Custos Extras					
Custos Indiretos					
BDI					
Custo Total sem BDI	**R$**	**137.761,28**			
Custo depreciável	**R$**	**110.209,03**	**Linha Reta**		0,285714286
			Kuentzle		0,081632653
Idade Aparente		20	**Ross**		0,183673469
Vida ùtil		70			
			Depreciação Total (Idade + estado de Conservação)		
Dep. Heidecke	R$	29.868,90			**50.111,37**
Coeficiente Heideck %)		33,20%			
Custo Atual s/ BDI	**R$**	**87.649,91**			

Terreno:	R$ 68.646,91
Construção:	R$ 87.649,91
Valor Total:	**R$ 156.296,82**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

IMÓVEL 02 – LOTE 101-B

Variável:

Área Terreno (m²)	125,05
Localização do bairro	3

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Valor Unitário (R$/m²)	
Mínimo (-8,84%)	474,24
Médio	520,21
Máximo (9,69%)	570,64

GRAU DE PRECISÃO III

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R$/m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	442,18	R$ 55.294,61	-15%
Calculado	520,21	R$ 65.052,26	-
Máximo	598,24	R$ 74.809,91	+15%
Valor do Terreno: R$ 65.052,26			

- **ÁREA CONSTRUÍDA**

Trata-se de uma edificação residencial mista, composta parcialmente em alvenaria e parcialmente em madeira, com área construída total de 57,83 m² e área equivalente de 28,91 m².

Área Equivalente		28,91	**Resíduo**		20%
Custo Unitário CUB Ago/25	R$	1.971,68	**Custo Residual**	R$	11.400,25
Custos Extras					
Custos Indiretos					
BDI					
Custo Total sem BDI	**R$**	**57.001,27**			
Custo depreciável	**R$**	**45.601,02**	**Linha Reta**		0,966666667
			Kuentzle		0,934444444
Idade Aparente		58	**Ross**		0,950555556
Vida ùtil		60			
			Depreciação Total (Idade + estado de Conservação)		
Dep. Heidecke	R$	1.695,55			**45.041,85**
Coeficiente Heideck %)		75,20%			
Custo Atual s/ BDI	**R$**	**11.959,42**			

Trata-se de uma edícula, com área construída total de 41,97 m² e área equivalente de 33,58 m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

Área Equivalente		33,58	**Resíduo**		20%
Custo Unitário CUB Ago/25	R$	1.971,68	**Custo Residual**	R$	13.241,80
Custos Extras					
Custos Indiretos					
BDI					
Custo Total sem BDI	**R$**	**66.209,01**			
Custo depreciável	**R$**	**52.967,21**	**Linha Reta**		0,157142857
			Kuentzle		0,024693878
Idade Aparente		11	**Ross**		0,090918367
Vida ùtil		70			
			Depreciação Total (Idade + estado de Conservação)		
Dep. Heidecke	R$	25.327,70			**30.143,39**
Coeficiente Heideck %)		52,60%			
Custo Atual s/ BDI	**R$**	**36.065,62**			

Terreno:	R$ 65.052,26
Construção 1:	R$ 11.959,42
Construção 2:	R$ 36.064,62
Valor Total:	**R$ 113.076,30**

IMÓVEL 03 – LOTE 205-A

Variável:

Área Terreno (m²)	158,98
Localização do bairro	3

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Valor Unitário (R$/m²)	
Mínimo (-8,84%)	474,24
Médio	520,21
Máximo (9,69%)	570,64

GRAU DE PRECISÃO III

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R$/m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	442,18	R$ 70.297,78	-15%
Calculado	520,21	R$ 82.702,98	-
Máximo	598,24	R$ 95.108,19	+15%
Valor do Terreno: R$ 82.702,98			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

8. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos aos imóveis em questão o valor de mercado:

- Imóvel Urbano 01: valor da avaliação R$ 156.296,82
- Imóvel Urbano 02: valor da avaliação R$ 113.076,30
- Lote Urbano 03: valor da avaliação R$ 82.702,98
- **Somatória Total dos 3 imóveis: R$ 352.076,10**

Em observância à matrícula nº 9.549 do Cartório de Registro de Imóveis de Mirante do Paranapanema (lote 205-A), apresentada no ANEXO III, verifica-se que não constam nela os nomes do requerente e/ou do requerido, estando a titularidade em nome de terceiros. Diante disso, faz-se necessária a devida regularização registral da matrícula.

9. ENCERRAMENTO

Esperando ter cumprido os objetivos estabelecidos no escopo deste trabalho e fornecido subsídios para a compreensão da metodologia e critérios utilizados no desenvolvimento do presente *Laudo Técnico Pericial*, coloco-me ao vosso inteiro dispor para suprir eventuais dúvidas e quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários quanto à finalidade deste encargo.

Nada mais havendo a relatar, encerramos o presente *Laudo Técnico Pericial*, em uma única via lavrada no anverso de 39 (trinta e nove) páginas.

Mirante do Paranapanema/SP, 20 de setembro de 2025.

Assinado Digitalmente
JÉSSICA CERQUEIRA DA SILVA
Engenheira Civil
Perita Judicial
CREA/SP 506.951.178-7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

ANEXOS

Anexo I: Cálculos – modelos de regressão, tratamentos estatísticos, projeções de valor - Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação - Tabela de dados amostrais.

Anexo II: Documentação Fotográfica

Anexo III: Termo de Comparecimento - ART - Matrículas dos Imóveis

ANEXO I

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	14

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Fator Frente	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	Não
Localização do bairro	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo desvalorizante mais próximo	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	120,00	576,00	456,00	240,31
Localização do bairro	3,00	6,00	3,00	4,29
Valor unitário	208,33	666,67	458,34	405,36

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8863138 / 0,8501035
Coeficiente de determinação:	0,7855521
Fisher - Snedecor:	20,15
Significância do modelo (%):	0,02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	57%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	100%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,968	2	0,484	20,147
Não Explicada	0,264	11	0,024	
Total	1,232	13		

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

ln (Valor unitário) = +5,942269976 -0,001497574243 * Área total +0,0889365067 * Localização do bairro

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Valor unitário = +371,7579177 * e^(-0,001497574243 * Área total) * e^(+0,0889365067 * Localização do bairro)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor unitário = +380,7983522 * e^(-0,001497574243 * Área total) * e^(+0,0889365067 * Localização do bairro)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = +385,4006806 * e^(-0,001497574243 * Área total) * e^(+0,0889365067 * Localização do bairro)

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-4,85	0,05
Localização do bairro	x	3,13	0,95
Valor unitário	ln(y)	37,32	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	-0,18	-0,77
Localização do bairro	x2	-0,18	0,00	0,57
Valor unitário	y	-0,77	0,57	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	0,49	0,83
Localização do bairro	x2	0,49	0,00	0,69
Valor unitário	y	0,83	0,69	0,00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	5,34	5,35	-0,01	-0,1377%	-0,047439	0,00165300
2	5,96	5,88	0,08	1,2953%	0,497762	0,01447300
3	5,36	5,54	-0,18	-3,3326%	-1,153359	0,20670900
4	6,11	5,91	0,20	3,2685%	1,288221	0,10500000
5	5,94	6,01	-0,07	-1,2535%	-0,480094	0,02262000
6	5,94	6,01	-0,07	-1,2535%	-0,480094	0,02262000
7	5,94	6,01	-0,07	-1,2535%	-0,480094	0,02262000
8	6,00	5,83	0,18	2,9175%	1,130095	0,37406900
10	5,97	6,17	-0,20	-3,3276%	-1,281970	0,13170900
11	5,97	6,17	-0,20	-3,3276%	-1,281970	0,13170900
12	6,25	6,25	0,01	0,1291%	0,052064	0,00024100
13	6,25	6,25	0,01	0,1291%	0,052064	0,00024100
14	6,50	6,30	0,21	3,1699%	1,329717	0,18383100
15	5,95	5,82	0,13	2,2268%	0,855096	0,03980000

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

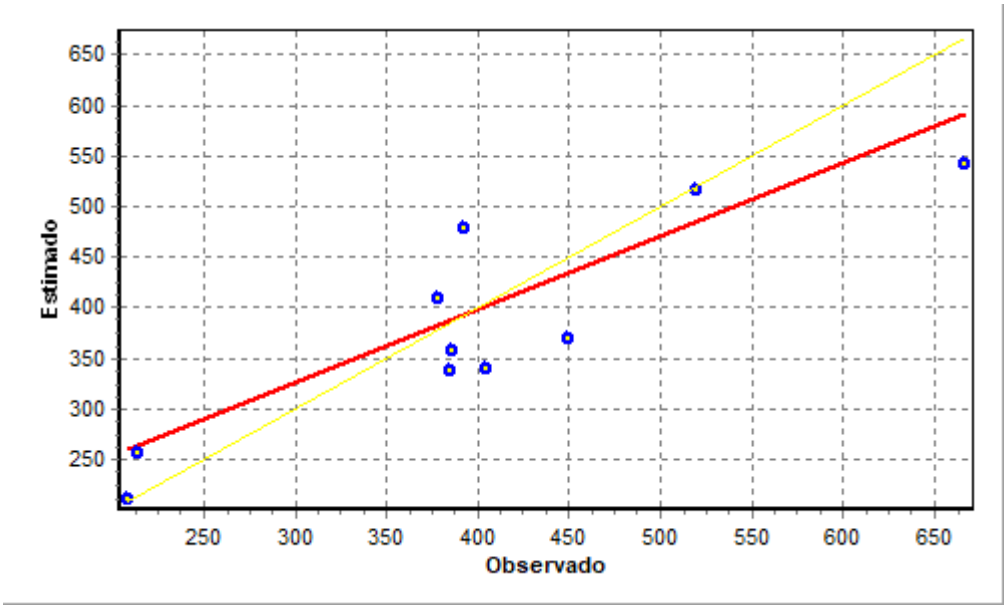
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens Obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				**II**

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

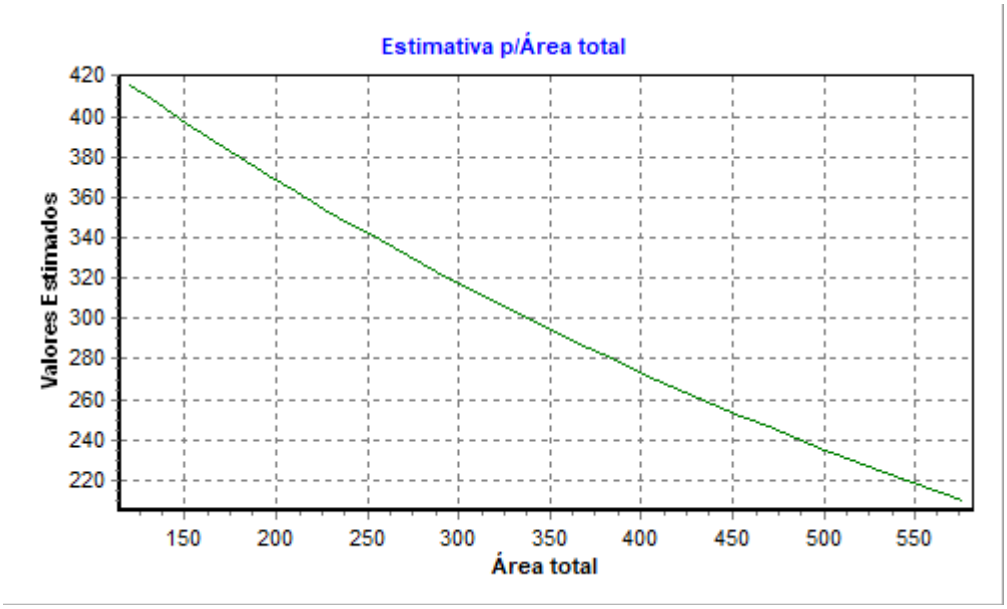


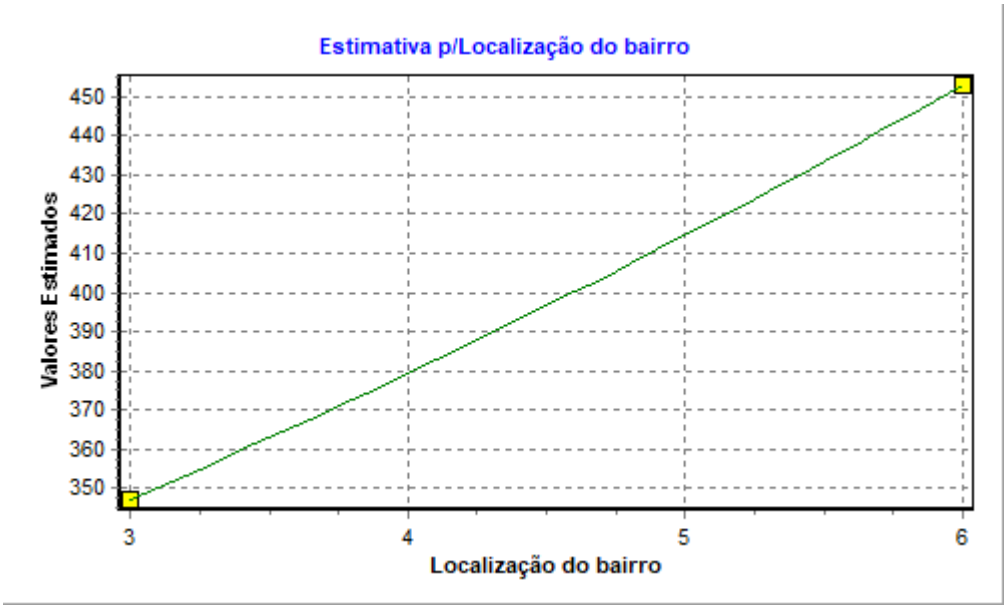
Resíduos da Regressão Linear



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desab.	Endereço	Telefone do informante
1		Avenida Zil Brasil - Vila Lima	(18) 99723-8420
2		(entrada da cidade) - Residencial Oliveira	(18) 99723-8420
3		Rua Maria Z. França da Silva Jardim Flora	(18) 99723-8420
4		Rua Abraão Dionísio de Almirante - Res. Campo Belo	(18) 99723-8420
5		Rua Piauí - Jardim flora	(18) 99723-8420
6		Rua Piauí - Jardim flora	(18) 99723-8420
7		Rua Piauí - Jardim flora	(18) 99723-8420
8		Rua Papa João XXIII - Centro	(18) 99620-7177
9	*	Rua Papa João XXIII - Centro	(18) 99760-9495
10		Centro	(18) 99790-5509
11		Centro	(18) 99790-5509
12		Centro	(18) 99790-5509
13		Centro	(18) 99790-5509
14		Centro	(18) 99790-5509
15		Residencial Campo Belo	(44) 99980-9267

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Fator Frente	Localização do bairro	Valor unitário
1		576,00	12,00	3	208,33
2		220,00	11,00	3	386,36
3		444,60	11,40	3	213,68
4		200,00	10,00	3	450,00
5		132,00	5,50	3	378,79
6		132,00	5,50	3	378,79
7		132,00	5,50	3	378,79
8		432,00	12,00	6	405,09
9	*	252,00	12,00	6	992,06
10		204,00	6,00	6	392,16
11		204,00	6,00	6	392,16
12		153,90	5,70	6	519,82
13		153,90	5,70	6	519,82
14		120,00	6,00	6	666,67
15		260,00	10,00	3	384,62

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	474,24	485,78	491,65	8,84%	
Valor Médio	520,21	532,87	539,31	-	III
Valor Máximo	570,64	584,52	591,58	9,69%	

Dados do imóvel avaliando:

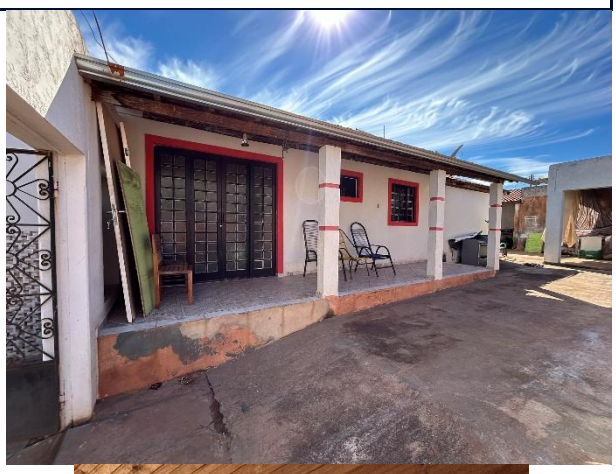
Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço		-
Bairro		-
Telefone do informante		-
Área total	131,96	Não
Localização do bairro	6,00	Não

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

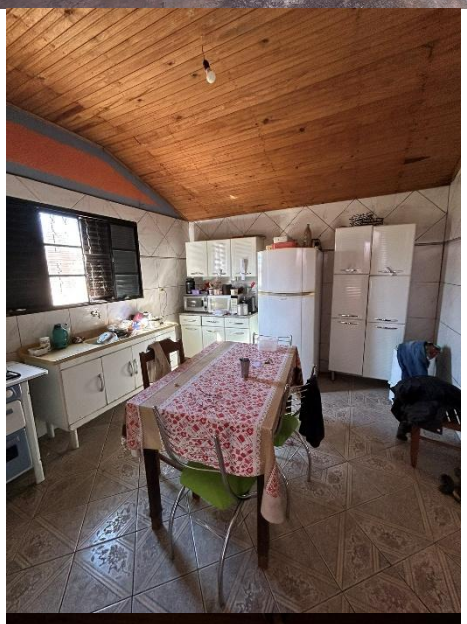
ANEXO II

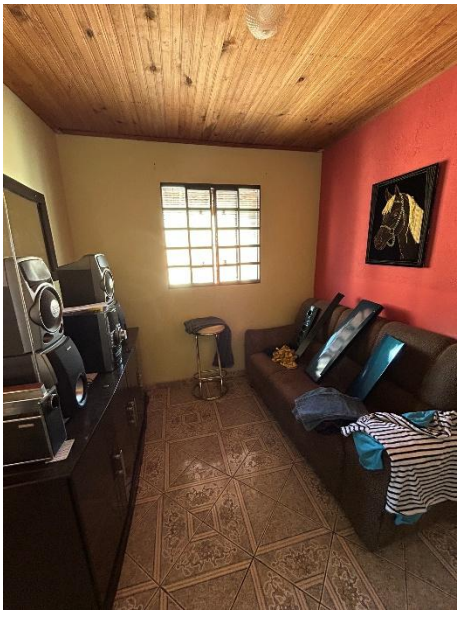
✓ IMÓVEL 1 – LOTE 101-A

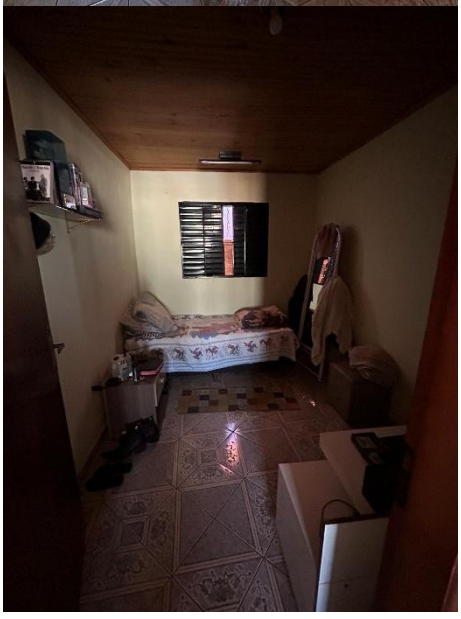






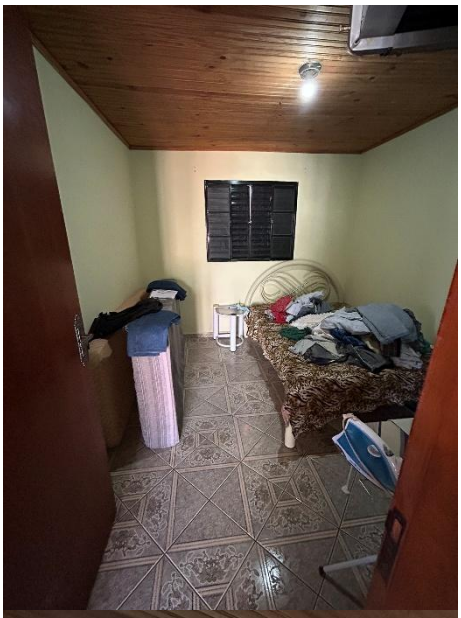






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.







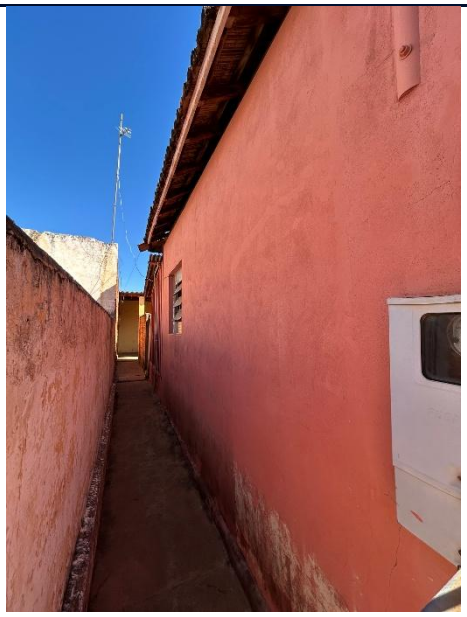


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.



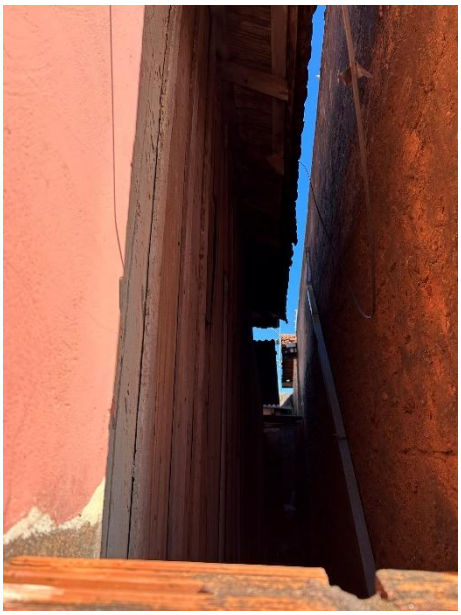
✓ **IMÓVEL 02 – LOTE 101-B**





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.





✓ IMÓVEL 03 – LOTE 205-A





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

ANEXO III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

TERMO DE COMPARECIMENTO

Requerente: CÁSSIA ELIZABETE DA SILVA

Requerido: EDSON DE ALMEIDA

Processo: 0000341-42.2011.8.26.0357

Local: Rua Papa João XXIII, nº 853, Centro, município de Mirante do Paranapanema-SP.

Compareceram no dia 18 de Julho de 2025 às 11h30min no endereço acima as partes, assistentes e/ou advogados.

Nome Completo	CPF	Telefone
Edson d. A.		
Ana Nadia M. D. Salvadelli	OAB/SP 158631	18 997282210

JÉSSICA CERQUEIRA DA SILVA
Engenheira Civil – Perita Judicial
CREA/SP 506.951.178-7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

Scanned with CamScanner

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620251670962

1. Responsável Técnico

JÉSSICA CERQUEIRA DA SILVA

Título Profissional: **Engenheira Civil, Engenheira de Segurança do Trabalho**

RNP: **2614183032**

Registro: **5069511787-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Tribunal de Justiça de São Paulo - Vara Cível de Mirante do Paranapanema**

Endereço: **Rua MARIA LUCIA RODRIGUES DE ALMEIDA** N°: **455**

Complemento: Bairro: **CENTRO**

Cidade: **Mirante do Paranapanema** UF: **SP** CEP: **19260-045**

Processo Judicial: **0000341-42.2011.8.26.0357** Data de Nomeação: **16/12/2024** Vinculada à Art nº:

Valor: R$ **1.000,00** Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua PAPA JOÃO XXIII** N°:

Complemento: **Lotes 101A, 101B e 205A - Quadra 282** Bairro: **CENTRO**

Cidade: **Mirante do Paranapanema** UF: **SP** CEP: **19260-095**

Data de Início: **20/09/2025**

Previsão de Término: **20/09/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial** Código:

Proprietário: **Tribunal de Justiça de São Paulo - Vara Cível de Mirante do Paranapanema** CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração					
1	**Avaliação**	**de imóveis**	**terreno, lote ou gleba**	**131,96000**	**metro quadrado**
	Avaliação	**de imóveis**	**terreno, lote ou gleba**	**158,98000**	**metro quadrado**
	Avaliação	**de imóveis**	**terreno, lote ou gleba**	**125,05000**	**metro quadrado**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Esta ART refere-se a avaliação de imóveis urbanos, descritos e caracterizados nas Matrículas 9.524, 9.525 e 9.549, CRI de Mirante do Paranapanema - SP. Solicitado através de perícia judicial.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ **de** _____ **de** _____

Local **data**

JÉSSICA CERQUEIRA DA SILVA - CPF: 419.270.518-43

Tribunal de Justiça de São Paulo - Vara Cível de Mirante do Paranapanema

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

Valor ART R$ **103,03** Registrada em: **20/09/2025** Valor Pago R$ **103,03** Nosso Numero: **2620251670962** Versão do sistema

Impresso em: 20/09/2025 15:10:05

Autenticação de ART
2620251670962

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

REGISTRO GERAL
LIVRO Nº 2

MATRÍCULA Nº 9.524
Oficial Intº.

Distrito MIRANTE DO PARANAPANEMA
Município MIRANTE DO PARANAPANEMA — Urbano (X) CPM 8.30000
Localização RUA PAPA JOÃO XXIII (lado ímpar) — Rural ( ) Setor: 01
INCRA " DESDOBRO"

IMÓVEL:- Parte do Lote de Terreno nº 101 da Quadra nº 282 (101-A) da Planta Geral da cidade de Mirante do Paranapanema, medindo 7,20 metros de frente para a Rua Papa João XXIII; do lado direito de quem da Rua olha o imóvel, mede 20,95 metros confrontando com os Lotes nº 205 e 124 por linhas quebradas; do lado esquerdo mede 15,75 metros confrontando com o Lote 220; e nos fundos, mede 12,20 metros confrontando com os Lotes 101-B e 101-C, desdobrados, encerrando a área de 131,96 m2.-

PROPRIETÁRIO:- EDSON DE ALMEIDA, RG nº 26.974.863-5,SP, CPF 058.839.568/40, comerciante, e, CASSIA ELIZABETE DA SILVA, RG nº 25.280.082-5,SP, CPF 265.095.468/09, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Pitágoras Marinelli, 590, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR:- R1/M 9.515 de 23/03/2.005, deste Registro.

O Oficial Intº. _____ (Vagner Gamba). DATA: 19/04/2.005.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Mte. Paranapanema - SP
CERTIFICO e dou fé, que esta Certidão foi extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos).
Mirante Pma. 19/04/2005

BEL. VAGNER GAMBA / OFICIAL INTERINO — BEL. RICARDO CANÇADO GAMBA / SUBSTITUTO DO OFICIAL

SELO ESTADUAL e IPESP pagos por verba

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
BEL. VAGNER GAMBA / OFICIAL INTERINO — BEL. RICARDO CANÇADO GAMBA / SUBSTITUTO DO OFICIAL
Mirante do Paranapanema - SP

OFICIAL ___ R$ 15.88
ESTADO ___ R$ 4.51
IPESP ___ R$ 3.24
SINOREG ___ R$ 0.84
T. J. ___ R$ 0.84
TOTAL ___ R$ 25.41

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
BEL.: Vagner Gamba - Oficial Intº.
MIRANTE DO PARANAPANEMA
Estado de São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por 26 OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS - MIRANTE DO PARANAPANEMA - SP e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPF25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código 25MF0010.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BEL.: Vagner Gamba - Oficial Intº.

COMARCA DE MIRANTE DO PARANAPANEMA
Estado de São Paulo

REGISTRO GERAL
LIVRO Nº 2

MATRÍCULA Nº 9.525 F 1
Oficial Intº.

Distrito MIRANTE DO PARANAPANEMA Urbano (X) CPM 75300000
Município MIRANTE DO PARANAPANEMA Rural ( ) Setor: 01
Localização RUA ANTONIO SERAFIM DE SOUZA
" DESDOBRO "
INCRA

IMÓVEL:- Parte do Lote de Terreno nº 101 da Quadra nº 282 (101-B) da Planta Geral da cidade de Mirante do Paranapanema, medindo 6,10 metros de frente para a Rua Antonio Serafim de Souza. do lado direito de quem da Rua olha o imóvel, mede 20,50 metros confrontando com os Lotes 91 e 220; do lado esquerdo mede 20,50 metros confrontando com o Lote 101-C, desdobrado; e nos fundos, mede 6,10 metro confrontando com o Lote 101-A, desdobrado, encerrando a área de 125,05 m2.-
PROPRIETÁRIO:- EDSON DE ALMEIDA, RG nº 26.974.863-5,SP, CPF 058.839.568/40, comerciante, e, CASSIA ELIZABETE DA SILVA, RG nº 25.280.082-5,SP, CPF 265.095.468/09, do lar, brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados à Rua Pitágoras Marinelli, 590, nesta cidade.
REGISTRO ANTERIOR:- R1/M-9.515 de 21/03/2.005, deste Registro.
O Oficial Intº. (Vagner Gamba). DATA: 19/04/2.005.

(Continua no Verso)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,52

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.

SOLICITADO POR: RAFAEL TAMAMARU - CPF/CNPJ: ***.147.628-** DATA: 19/09/2025 14:36:04 - VALOR: R$ 22,52

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BEL.: Vagner Gamba - Oficial Intº.

COMARCA DE MIRANTE DO PARANAPANEMA
Estado de São Paulo

REGISTRO GERAL
LIVRO Nº 2

MATRÍCULA Nº 9.549 F. 1
Oficial Intº.

Distrito MIRANTE DO PARANAPANEMA Urbano (X) CPM 37940000
Município MIRANTE DO PARANAPANEMA Rural ( ) Setor: 01
Localização RUA PAPA JOÃO XXIII
INCRA " DESDOBRO"

IMÓVEL:- O Lote de Terreno nº 205-A da Quadra nº 282, da Planta Geral da cidade de Mirante do Paranapanema, medindo 13,90 metros de frente para a Rua Papa João XXIII, por linhas quebradas; do lado direito de quem da Rua olha o imóvel, mede 12,10 metros confrontando com os Lotes 205-B e 124; do lado esquerdo mede 11,45 metros confrontando com o Lote 101-; e nos fundos, mede 13,85 metros confrontando com os Lotes 101-A e 124, encerrando a área de 158,98 m2.-
PROPRIETÁRIO:- YUGI YODONO, RG nº 3.765.155-9, SP, CPF 316.370.358/53 vendedor autônomo, casado pelo regime de comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, com a Sra. LOURDES TUZUKI IMAMURA YODONO, RG nº 21.510.413,SP, CPF 114.312.068/06, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Antonio Serafim de Souza, 662, nesta cidade.
REGISTRO ANTERIOR:- R1/M-8.784 de 11/01/2.001, deste Registro.
O Oficial Intº. _____ (Vagner Gamba), DATA: 25/05/2.005.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,52

(Continua no Verso)

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 15:30 , sob o número WMPP25700176793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000341-42.2011.8.26.0357 e código zZXEZ8iO.
SOLICITADO POR: RAFAEL TAMAMARU - CPF/CNPJ: ***.147.628-** DATA: 19/09/2025 14:15:58 - VALOR: R$ 22,52