

---

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO  
DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAPÃO BONITO / SP.**

**Processo Digital nº:** 0000232-94.2024.8.26.0123

**Classe - Assunto:** Cumprimento de sentença - Usucapião Extraordinária

**Requerente:** Bruno Augusto de Oliveira

**Requerido:** Loteamento Suzuki

**GIRLENE CAROLINA DE OLIVEIRA**, engenheira civil, perita judicial nomeada nesta ação de **Cumprimento de sentença - Usucapião Extraordinária**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., após haver compulsado este feito e aferido todos os dados técnicos pertinentes, apresentar o presente:

**LAUDO PERICIAL**

Fazendo-o nos moldes que passa a expor.

---

---

**SINOPSE****I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES****II- OBJETO DA AVALIAÇÃO****II.I- TIPO DO BEM****II.II- DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM****II.III- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL****II.III.I- TERRENO****II.III.II- EDIFICAÇÃO****III- FINALIDADE****IV- VISTORIA AO IMÓVEL****V- DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA****VI- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL****VI.I- CARACTERÍSTICA FÍSICA****VI.II- MELHORAMENTOS PÚBLICOS****VI.III- SERVIÇOS COMUNITÁRIOS****VI.IV- DIAGNÓSTICO DE MERCADO****VI.V- ZONEAMENTO****VII- AVALIAÇÃO****VII.I- METODOLOGIA****VII.II- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS****VII.III- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO****VIII – CÁLCULO DO VALOR****IX - CONCLUSÃO****X – ENCERRAMENTO****ANEXO I- MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO****ANEXO II- FOTOGRAFIA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS****ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA**

---

## **I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Trata-se de uma ação de Cumprimento de sentença - Usucapião Extraordinária.

Para avaliação do aludido bem, este DD. Juízo nomeou a subscritora para desempenhar o honroso encargo, conforme fls. 297 dos autos.

## **II) OBJETO DA AVALIAÇÃO**

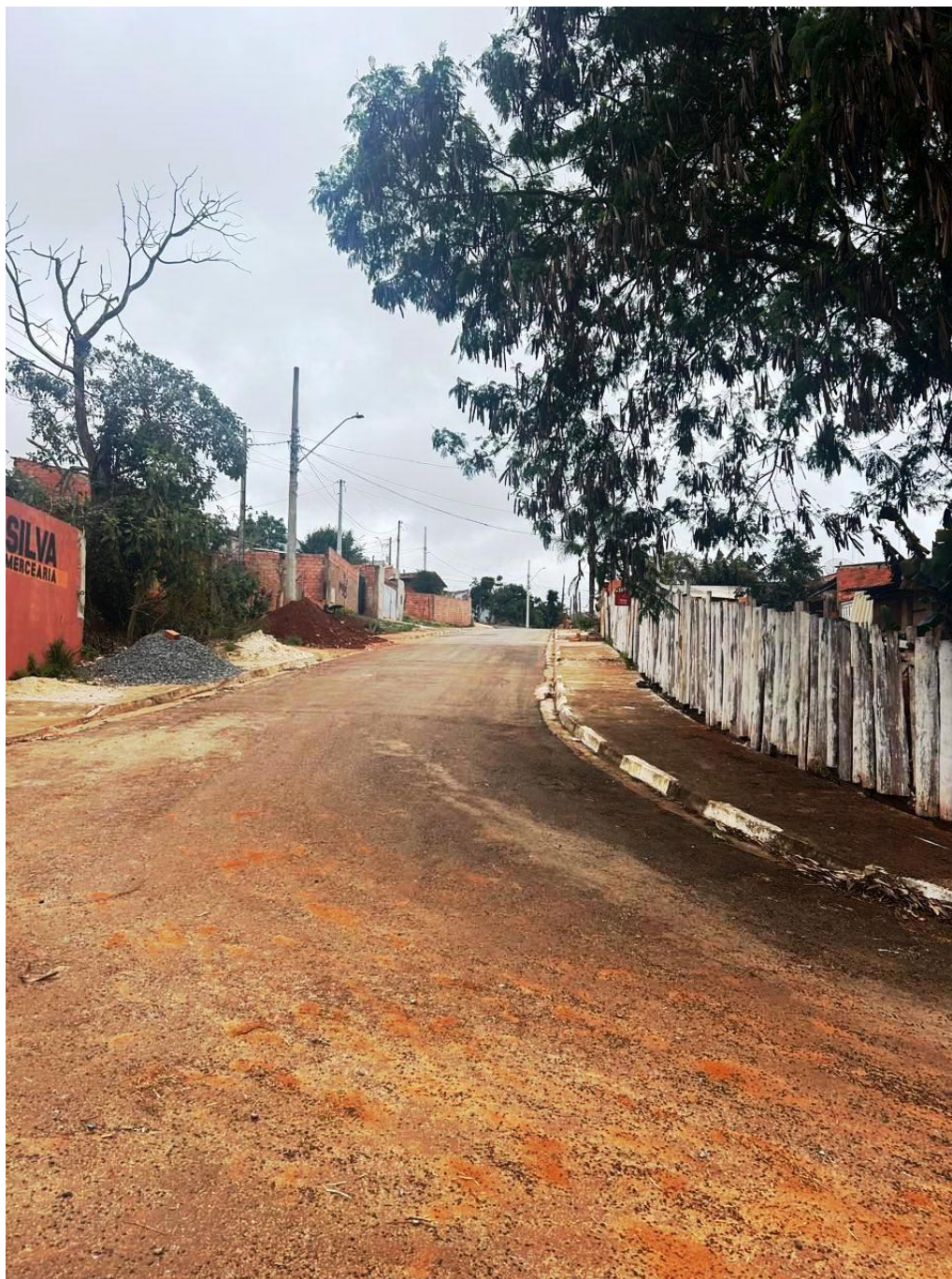
### **II.I) TIPO DO BEM**

O presente trabalho tem por objeto avaliar o imóvel do tipo residencial urbano.

### **II.II) DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM**

Trata-se de um imóvel situado em via classificada como secundária denominada Rua Finlândia, nº 55 - parte do lote 6 e 7 da quadra J, bairro Parque das Nações, Município de Capão Bonito / SP.

Seguem fotografias do imóvel avaliando:



Vista da Rua Finlândia.



Outra vista da Rua Finlândia.



Vista da fachada do imóvel avaliando.



Outra vista da fachada do imóvel avaliando.



Vista interna do imóvel e a edificação aos fundos.



Vista externa da edificação.

Trata-se de um imóvel residencial com área de terreno de 248,83 m<sup>2</sup> (parte do lote 6 e 7 da quadra J) e área construída de 40,00 m<sup>2</sup>, conforme planta aprovada pela municipalidade e verificado *in loco*.

## **II.III) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

### **II.III.I) TERRENO**

**AT: 248,83 m<sup>2</sup>;**

Sua classificação altimétrica é plana em referência ao logradouro.

### **II.III.II) EDIFICAÇÃO**

AC: 40,00 m<sup>2</sup>;

Nº de pavimentos: 1 (um);

Obs.: Trata-se de uma edificação simples e que aparentemente se encontra em mau estado de conservação.

## **III) FINALIDADE**

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o **valor de mercado para alienação** do imóvel em tela.

## **IV) VISTORIA AO IMÓVEL**

Foi realizada diligência ao imóvel no dia 5 de agosto de 2.025, sendo que não compareceram os representantes das partes na vistoria. Não foi possível a vistoria interna do imóvel.

## **V) DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA**

- Matrícula nº. 3.521, do Cartório de Registro de Imóveis de Capão Bonito/SP, fls. 44/47.

- Planta do Loteamento do Parque nas Nações da Prefeitura do Município de Capão Bonito/SP.

## **VI) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL**

Esta região é de natureza predominantemente residencial, de ocupação horizontal, padrão construtivo médio/baixo com algumas sub-habitações em seu entorno, destacando-se a Estrada Velha do Guapira / Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira e a Av. Plácido Batista da Silveira (SP – 250) - onde há linhas de ônibus que permitem a interligação da região a bairros e Municípios vizinhos, apresentando, ainda, comércio de âmbito local.

Em relação ao potencial da região, nota-se que há uma razoável quantidade de imóveis destinados à venda, inclusive de áreas livres (terrenos).

## **VI.I) CARACTERÍSTICA FÍSICA**

A topografia da região é levemente acidentada.

## VI.II) MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região em questão conta com alguns melhoramentos públicos, tais como rede de água, elétrica, iluminação pública, guias e sarjetas e, o calçamento em concreto.

## VI.III) SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região é dotada de transporte coletivo, coleta de lixo, serviço postal, segurança pública, instituições de ensino e financeiras, hospital, lazer e diversa gama de estabelecimentos comerciais.

## VI.IV) DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário da região em que se encontra o imóvel avaliando é estruturado e atuante, sendo responsável por razoável volume de ofertas e algumas transações do setor.

O imóvel avaliando apresenta dimensão inserida na média observada na sua região, conferindo-lhe desta forma razoável mercado de absorção e taxa de atratividade.

À vista do exposto, tem-se que o imóvel apresenta **MÉDIA LIQUIDEZ**.

## **VI.V) ZONEAMENTO**

Trata-se de Zona de Expansão Urbana, segundo o Plano Diretor de Capão Bonito /SP.

## **VII) AVALIAÇÃO**

### **VII.I) METODOLOGIA**

Para a confecção do presente laudo, adotamos o Método Evolutivo sendo que para tanto procedeu-se à conjugação de métodos, onde através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) definimos o valor para o terreno.

Tal sistemática coincide com a mesma metodologia empregada na avaliação de outros imóveis, cujos valores são previamente conhecidos. O procedimento exige que os elementos sejam comparáveis, isto é, que tenham em comum a maior parte de suas características. A precisão do método decorre desse maior grau de compatibilidade e do maior número de elementos para comparação.

Para tanto, procedemos à elaboração de uma homogeneização entre os referidos elementos comparativos (imóveis circunvizinhos, semelhantes aos avaliandos), saneando os valores através de fórmulas matemáticas, de sorte a alcançar, então, o valor unitário de terreno (v) dos avaliandos.

## VII.II) PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

A coleta de dados foi realizada no mês de agosto de 2.025.

O tratamento dos dados se houve mediante o emprego de **estatística descritiva**.

Foram utilizados **5 (cinco) imóveis**, como comparativos.

## VII.III) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em obediência ao que prescreve o item 9 da NB 14653-2-2010 – Especificação das Avaliações, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, esta avaliação, de acordo com os resultados obtidos, foi enquadrada como de **Grau II** e **Precisão III**, para cálculo do imóvel.

## VIII) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para obtenção do valor de mercado dos imóveis, procedeu-se na busca de elementos comparativos através do Método Comparativo de Dados do Mercado. Foram analisados 5 (cinco) elementos situados nas proximidades dos avaliandos. Estes elementos sofreram uma homogeneização, com o fito de apurar:

- **Fator Fonte:** nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10% visto a recessão econômica, compensando-se desta forma, a sua superestimativa natural;
- **Atualizações:** vide “PLANILHA COM PESQUISA DE MERCADO”;
- **Fator topografia (Ft):** será considerado a fim de se retirar as desvantagens que um Lote em aclave ou declive possua em relação a um Lote com topografia plana; sendo assim, será considerado terreno plano e acima do nível do logradouro até 2,00m Ft = 1,00, caído para os fundos até 5,00% e em aclave até 10,00% Ft = 0,95; caído para os fundos de 5% até 10%, em aclave até 20%, abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m e acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m Ft = 0,90, em aclave acima de 20% Ft = 0,85; caído para os fundos de 10% até 20% Ft = 0,80 e abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m Ft = 0,80; e caído para os fundos acima de 20% Ft = 0,70;
- **Fator localização (Fl):** para imóveis de localização boa, será adotado o fator 1,00;
- **Vb** = valor unitário das benfeitorias obtido pela tabela “Custos Unitários Básicos de Edificações – Mês de Ref.: julho / 2.025, Fonte: Sinduscon, Padrão R8N = R\$ 2.100,45/m<sup>2</sup>;
- **c** = coeficiente referente ao padrão construtivo - os valores foram obtidos conforme TABELA DE VALORES UNITÁRIOS;

Observação: a TABELA DE VALORES UNITÁRIOS, foi obtida no livro VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – VERSÃO 2002/2006.

- **Idade aparente:** idade aparente do imóvel em anos;
- **Depreciação:** com a idade aparente do imóvel, aplicaremos a depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação, calculando assim o coeficiente de rossheideck (K), que é dado pela fórmula:  $Foc = R + K \times (1-R)$ , sendo Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação; R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 - vide Anexo I;

Será considerado como situação paradigma imóvel com as características dos avaliandos, ou seja, topografia plana ( $F_{topr} = 1,00$ ) e localização boa ( $F_{locr} = 1,00$ ).

Segue planilha dos elementos comparativos, homogeneização da amostra e grau de fundamentação e precisão:

CIDADE	N	ENDEREÇO DO IMÓVEL	INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)	TOPOGRAFI A	Ftop	AT (m²)	LOCAL	SITUAÇÃO	DATA
			FONTE	CONTATO	FONE							
Capão Bonito / SP	1	Rua Holanda, s/nº	Marcio Mariano Im.	Márcio	15 99732 5626	72.000,00	plana	1,00	148,00	bom	oferta	ago/25
Capão Bonito / SP	2	Av. Itália, s/nº	Marcio Mariano Im.	Márcio	15 99732 5626	65.000,00	plana	1,00	166,00	bom	oferta	ago/25
Capão Bonito / SP	3	Rua Austria, ao lado do nº 41	Corretora	Regina	15 99782 8058	120.000,00	plana	1,00	200,00	bom	oferta	ago/25
Capão Bonito / SP	4	Av. Itália, ao lado nº 368	Marcio Mariano Im.	Márcio	15 99732 5626	60.000,00	plana	1,00	150,00	bom	oferta	ago/25
Capão Bonito / SP	5	Rua Austria (1B) , x Av. Europa	Natan Assunção Im.	Natan	15 99796 8212	100.000,00	plana	1,00	187,27	bom	oferta	ago/25

INTERVALO DE CONFIANÇA 80%	
T= (N-1) =	4
t student	1,533
DESV. PADRÃO	79,93
FÓRMULA	$T \times S / (N-1)^{0,5}$
RESULTADO	61,27
VALOR MÉDIO	<b>434,17</b>
VALOR MÍNIMO	372,90
VALOR MÁXIMO	495,43

-14,11%  
 14,11%

Será adotado o valor médio.

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
At	248,83	Fator Área	1,000
		topografia	1,000
		fator localização	1,00

\* plana.

\*\* localização boa

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Área Terreno	VU Terreno
1	72.000,00	0,90	148,00	437,84
2	65.000,00	0,90	166,00	352,41
3	120.000,00	0,90	200,00	540,00
4	60.000,00	0,90	150,00	360,00
5	100.000,00	0,90	187,27	480,59
			<b>Média</b>	<b>434,17</b>
			L. Inf.	303,92
			L. Sup.	564,42
			Desvio	79,93
			CV	0,184

Homogeneização do fator topografia			
Topo Amostra	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.
1,0000	1,0000	0,00	437,84
1,0000	1,0000	0,00	352,41
1,0000	1,0000	0,00	540,00
1,0000	1,0000	0,00	360,00
1,0000	1,0000	0,00	480,59
		<b>Média</b>	<b>434,17</b>
		L. Inf.	303,92
		L. Sup.	564,42
		Desvio	79,93
		CV	0,184

**SIM**

Homogeneização do fator localização					
N	Índice Local Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	
1	1,00	1,0000	0,00	437,84	
2	1,00	1,0000	0,00	352,41	
3	1,00	1,0000	0,00	540,00	
4	1,00	1,0000	0,00	360,00	
5	1,00	1,0000	0,00	480,59	
<b>Média</b>				<b>434,17</b>	
L. Inf.				303,92	
L. Sup.				564,42	
Desvio				79,93	
CV				0,184	

**SIM**

Homogeneização do fator área					
N	Fator área Amostra	Fa	(Vu x Fa)-Vu	Vu Homog.	
1	1,0000	1,0000	0,00	437,84	
2	1,0000	1,0000	0,00	352,41	
3	1,0000	1,0000	0,00	540,00	
4	1,0000	1,0000	0,00	360,00	
5	1,0000	1,0000	0,00	480,59	
<b>Média</b>				<b>434,17</b>	
L. Inf.				303,92	
L. Sup.				564,42	
Desvio				79,93	
CV				0,184	

**SIM**

SANEAMENTO DA AMOSTRA					
N	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	
1	437,84	437,84	437,84	437,84	
2	352,41	352,41	352,41	352,41	
3	540,00	540,00	540,00	540,00	
4	360,00	360,00	360,00	360,00	
5	480,59	480,59	480,59	480,59	
<b>Média</b>		<b>434,17</b>	<b>434,17</b>	<b>434,17</b>	
L. Inf.		303,92	303,92	303,92	
L. Sup.		564,42	564,42	564,42	

**Ross & Heideck**

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.							
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%							
	MUITO BOM	1,5	0,032%							
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%							
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%							
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%							
	DEFICIENTE	3,5	33,200%							
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%							
	MUITO MAU	4,5	75,200%							
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%							
		R8N	2.100,45							
			jul/25							
Benefitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
	25	60	4,0	20%	40,00	0,624	1.310,68	52.427,23	46,7%	24.498,37
<b>Avaliando</b>										

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	<b>Adoção de situação paradigma</b>	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	<b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo</b>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	<b>0,80 a 1,25</b>	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
NOTA	Observar subseção 9.1.	<b>PONTOS</b>			<b>9</b>

Graus	Grau		
	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatório no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	<b>Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I</b>	Todos, no mínimo no grau I
Nota	Observar subseção 9.1.		

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<b>≤30%</b>	≤40%	≤50%
Nota	Observar subseção 9.1.		

**Precisão III**

O cálculo do valor de mercado (Vt) dos imóveis avaliados, foi obtido conforme tabela abaixo:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
<b>Terreno</b>	
Área de terreno (m <sup>2</sup> )	248,83
Vu terreno (R\$/m <sup>2</sup> )	434,17
Valor total (R\$)	108.000,00
<b>Construção</b>	
Área construída (m <sup>2</sup> )	40,00
Vu construção (R\$/m <sup>2</sup> )	1.310,68
Depreciação	46,73%
Valor total (R\$)	24.500,00
<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b>	
Valor Terreno (R\$)	108.000,00
Valor Construção (R\$)	24.500,00
Fator de comercialização (FC)	1,00
Valor total (R\$)	<b>132.500,00</b>

Valor correspondente a fração de 22%:

**R\$ 29.150,00**

## IX) CONCLUSÃO

Resultado da avaliação, segundo preceito normativo, que permite ao avaliador arredondar, a menor ou maior, até o limite do valor apurado:

**Valor de Mercado (ref.: agosto/2.025)****R\$ 132.500,00**

(Cento e trinta e dois mil e quinhentos reais).

**Valor de Mercado correspondente a fração de 22% (ref.: agosto/2.025)****R\$ 29.150,00**

(Vinte e nove mil, cento e cinquenta reais).

**X) ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo digitado em 22 (vinte e duas) folhas de um só lado, sendo esta última datada e assinada-, integrando-o, ainda, três anexos.

Capão Bonito, 27 de agosto de 2.025.

**GIRLENE CAROLINA DE OLIVEIRA**

Perita Judicial Engenheira Civil

CREA/SP 507096162

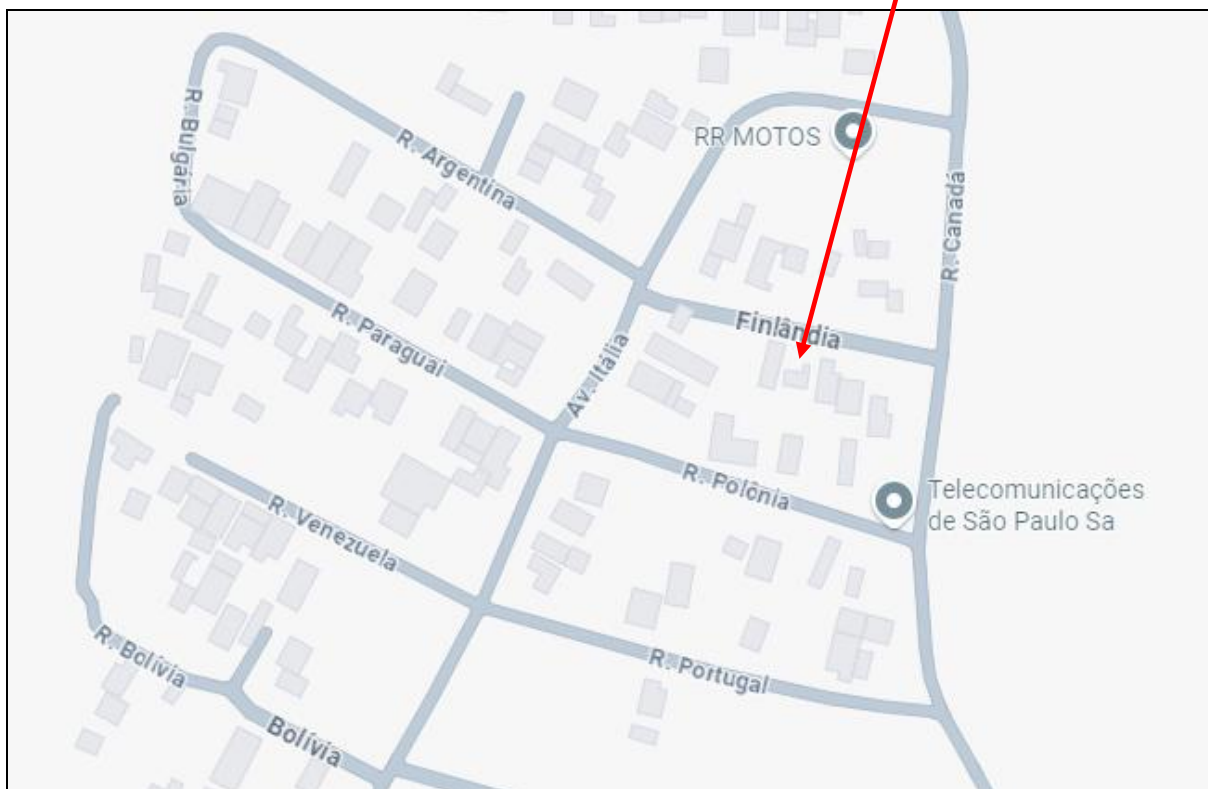
**ANEXOS**

- **Anexo I** – Mapa de Localização do Avaliando.
- **Anexo II** – Fotografias Descritivas Dos Elementos Comparativos.
- **Anexo III** - Documentação Compulsada

**A N E X O I**  
**MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO**



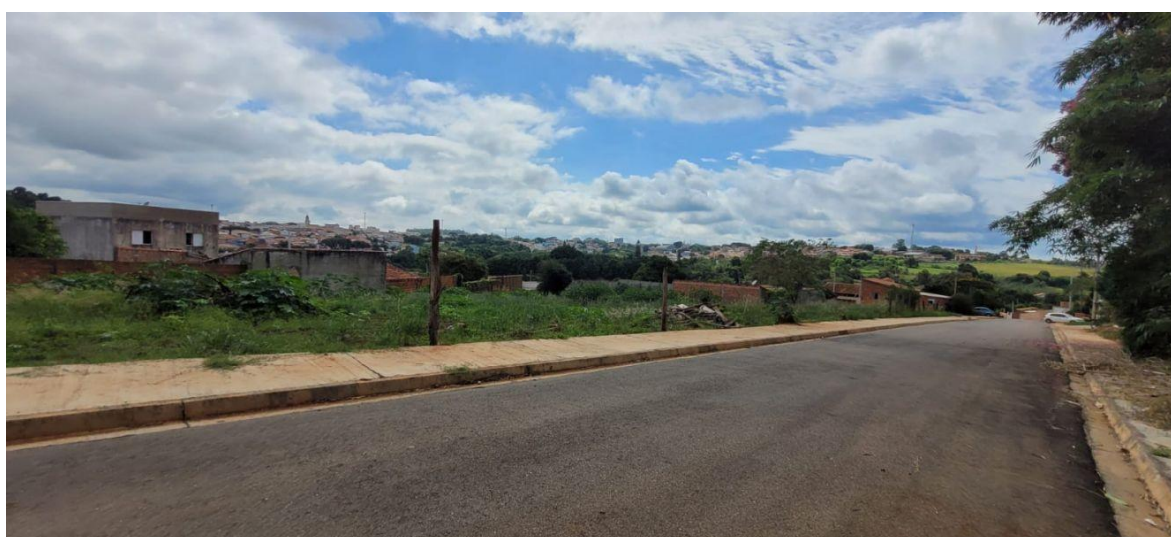
**AVALIANDO**



**ANEXO II**  
**FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**



Elem. 1	Rua Holanda, s/nº
---------	-------------------



Elem. 2	Av. Itália, s/nº
---------	------------------



Elem.	3	Rua Áustria, ao lado do nº 41
-------	---	-------------------------------

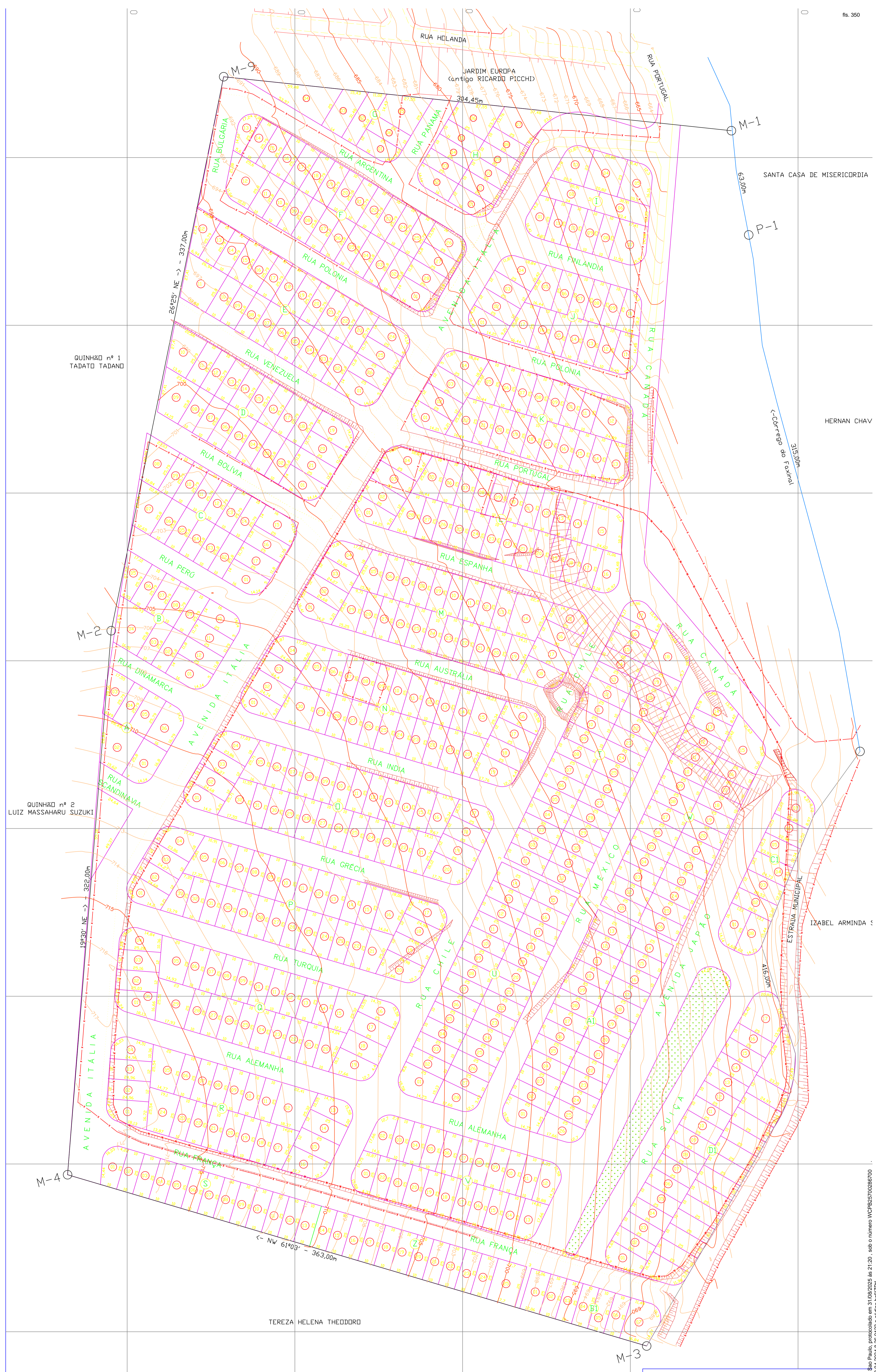


Elem. 4	Av. Itália, ao lado nº 368
---------	----------------------------



Elem. 5	Rua Áustria (1B), x Av. Europa
---------	--------------------------------

**A N E X O III**  
**DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA**



**LEGENDA**

	CERCA
	PROJETO PRIMITIVO
	CURSOS DE ÁGUA
	GUIA
	LIMITE RUA TERRA
	CONSTRUÇÃO
	ÁREA A SER REGULARIZADA

**PLANTA TOPOGRÁFICA**

OBRAS = LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO - P

INTERESSADO = PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO BONITO

LOCAL = PARQUE DAS NAÇÕES

MATRICULA = 3.521

MUNICÍPIO = CAPÃO BONITO - SP

DATA = NOVEMBRO DE 2014

ESCALA = 1 : 1000

Proprietário:	Resp. Técnico:
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO BONITO	HEITOR CANEVARO ENGENHEIRO CREA

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO  
DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAPÃO BONITO / SP.****Processo Digital nº:** 0000232-94.2024.8.26.0123**Classe - Assunto:** Cumprimento de sentença - Usucapião Extraordinária**Requerente:** Bruno Augusto de Oliveira**Requerido:** Loteamento Suzuki

**GIRLENE CAROLINA DE OLIVEIRA**, engenheira civil, perita judicial nomeada nesta ação de **Cumprimento de sentença - Usucapião Extraordinária**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., esclarecer conforme Despacho de fls. 359, quanto à manifestação de 357/358, vejamos:

Fls. 357:

Apesar da boa técnica demonstrada pela expert, a avaliação não reflete de forma fidedigna as condições reais do imóvel.

A ausência de acesso ao interior da construção compromete a estimativa atribuída, pois as fotografias demonstram tratar-se de edificação precária: materiais reaproveitados, como portas e janelas antigas; cobertura em telhas de fibrocimento; pé-direito abaixo do padrão mínimo; e, sobretudo, ausência de comprovação quanto a acabamentos internos, como pisos, azulejos ou forro.

**Esclarecimento:** Já considerado no cálculo do valor do imóvel.

Ainda que a perita tenha utilizado outros imóveis da região como parâmetro, essa metodologia desconsidera um aspecto essencial: o terreno em questão faz parte de uma área maior, registrada sob a matrícula nº 3.521, sem desmembramento formal.

**Esclarecimento:** No decorrer dos levantamentos e análises realizados, verificou-se que o imóvel objeto da presente perícia não possui matrícula individualizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, encontrando-se, portanto, em situação irregular do ponto de vista dominial.

A matrícula é o instrumento público que comprova a propriedade, assegura a publicidade dos atos registrais e confere validade jurídica à titularidade do bem, conforme dispõe o artigo 1.245 do Código Civil. A inexistência desse registro implica insegurança jurídica quanto à titularidade, dificultando a transmissão regular do domínio, a obtenção de financiamentos e a utilização do bem como garantia real.

Essa condição representa restrição legal e de comercialização, repercutindo diretamente na formação do valor de mercado. Segundo os preceitos da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, a situação jurídica do bem deve ser considerada como um dos fatores de ponderação do valor, especialmente quando há impedimentos à plena disponibilidade do imóvel.

Diante do exposto, conclui-se que o imóvel em questão apresenta valor de mercado depreciado em relação a outros de mesmas características físicas e localização semelhante, porém com documentação regularizada. Essa depreciação, decorrente da ausência de matrícula, podemos considerar em 60% do valor de mercado, diante da incerteza dominial e as condições de posse efetivamente verificadas.

Obs.: o coeficiente de 60% foi obtido conforme RE nº 70.863, *in* DJU 27/09/74, pág. 7.015 – Apelação Cível nº 28.617.

Portanto, retifico o valor do imóvel, objeto da perícia:

R\$ 132.500,00 x 60% = 79.500,00

**Valor de Mercado (ref.: agosto/2.025)**

**R\$ 79.500,00**

(Setenta e nove mil e quinhentos reais).

Assim, fica tecnicamente demonstrado que a irregularidade dominial configura elemento depreciador relevante, devendo ser considerada na estimativa do valor do imóvel e em eventuais discussões judiciais acerca de sua avaliação.

Capão Bonito, 06 de outubro de 2025.

**GIRLENE CAROLINA DE OLIVEIRA**  
Perita Judicial Engenheira Civil  
CREA/SP 507096162

---

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO  
DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAPÃO BONITO / SP.**

**Processo Digital nº:** 0000232-94.2024.8.26.0123

**Classe - Assunto:** Cumprimento de sentença - Usucapião Extraordinária

**Requerente:** Bruno Augusto de Oliveira

**Requerido:** Loteamento Suzuki

**GIRLENE CAROLINA DE OLIVEIRA**, engenheira civil, perita judicial nomeada nesta ação de **Cumprimento de sentença - Usucapião Extraordinária**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., esclarecer conforme Despacho de fls. 391, quanto à manifestação de 373/376, vejamos:

---

Fls. 373:

Ocorre que, os imóveis por ela utilizados como parâmetro estão localizados dentro da mesma matrícula 3.521 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Capão Bonito, imóvel este de titularidade da impugnante, vejamos:

CIDADE	N	ENDEREÇO DO IMÓVEL	INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)	TOPOGRAFI A	Ftop	AT (m²)	LOCAL	SITUAÇÃO	DATA
			FONTE	CONTATO	FONE							
Capão Bonito / SP	1	Rua Holanda, s/nº	Marcio Mariano Im.	Márcio	15 99732 5626	72.000,00	plana	1,00	148,00	bom	oferta	ago/25
Capão Bonito / SP	2	Av. Itália, s/nº	Marcio Mariano Im.	Márcio	15 99732 5626	65.000,00	plana	1,00	166,00	bom	oferta	ago/25
Capão Bonito / SP	3	Rua Austria, ao lado do nº 41	Corretora	Regina	15 99782 8058	120.000,00	plana	1,00	200,00	bom	oferta	ago/25
Capão Bonito / SP	4	Av. Itália, ao lado nº 368	Marcio Mariano Im.	Márcio	15 99732 5626	60.000,00	plana	1,00	150,00	bom	oferta	ago/25
Capão Bonito / SP	5	Rua Austria (1B) , x.Av. Europa	Natan Assunção Im.	Natan	15 99796 8212	100.000,00	plana	1,00	187,27	bom	oferta	ago/25

**Esclarecimento:** O imóvel objeto da avaliação não possui matrícula individualizada. Isso afeta diretamente a liquidez, a segurança jurídica e o valor de mercado, sendo, portanto, fator de depreciação legítimo e obrigatório.

Quando da elaboração dos esclarecimentos nas fls. 363 a 365, todos os elementos comparativos tiveram sua situação de documentação verificadas junto as imobiliárias, não obstante, ainda que os elementos acima sejam retirados dos cálculos, temos resultado de valor muito semelhante ao encontrado para o imóvel avaliando, desta forma, tal questionamento não se mostra pertinente para o presente caso.

Em tempo, é importante lembrar que é muito comum terrenos com essa característica serem adquiridos com financiamento direto com a a loteadora, ou seja, eventual falta de matrícula tem impacto muito menor se

comparado com uma casa, que para financiamento requer financiamento junto as instituições financeiras (bancos), e a inexistência de matrícula inviabiliza tal operação.

Diante do exposto, ratifico o valor do imóvel em R\$ 79.500,00 (Setenta e nove mil e quinhentos reais), conforme fls. 365.

Capão Bonito, 02 de fevereiro de 2026.

**GIRLENE CAROLINA DE OLIVEIRA**  
Perita Judicial Engenheira Civil - CREA 507096162