ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES

Processo: 0007162-71.2022.8.26.0100

Ação: Cumprimento de sentença - Rescisão / Resolução

Exequente: Cumprimento de sentença - Rescisão / Resolução

Executada: José Augusto e outro

Ana Paula Nicolau Machado, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epigrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel - GLEBA 01

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

Índice

1) Apresentação

2) Premissas

3) Localização

4) Vistoria

5) Descrição do imóvel

6) Documentação analisada

7) Método Avaliação

8) Tratamento dos elementos da pesquisa imobiliária

9) Levantamento Fotográfico

10) Resumo áreas

11) Elementos de referência

12) Tratamento fatores

13) Intervalo de Discrepancia

14) Conclusão..... 24

15) Encerramento

16) anexo I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – Perita Judicial

1 - APRESENTAÇÃO

O presente Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, denominado de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, é assinado por uma arquiteta de formação e Perita Judicial o que lhe confere comprovada especialização na matéria na qual foi nomeada pelo MM. Juizo.

Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial, em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, da série NBR 14.653-2.

2 - PREMISSAS

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

A matrícula nº 1.543, objeto do presente laudo, ainda não foi formalmente individualizada no cartório de registro de imóveis em relação aos respectivos lotes .
Contudo, tal conformação foi reconhecida judicialmente no âmbito da ação de usucapião, na qual foi declarado o direito de propriedade dos requerentes, José Augusto e sua esposa, sobre as glebas correspondentes.

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

Concluído o referido feito, serão promovidos os registros individualizados das frações junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Em razão da possibilidade de alienação judicial das glebas de forma autônoma, as avaliações periciais foram realizadas de maneira individualizada para cada fração do imóvel, a fim de refletir com precisão a sua situação física e jurídica.

Este Laudo Judicial constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

3 – LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado – Av. Maria Machado 178
Cidade : Iperó – Boituva

4 - VISTORIA

Durante a vistoria, a signatária teve o acompanhamento do caseiro Sr. e do advogado do requerente , Dr. Paulo.

Neste laudo será avaliado a GLEBA denominada 01.

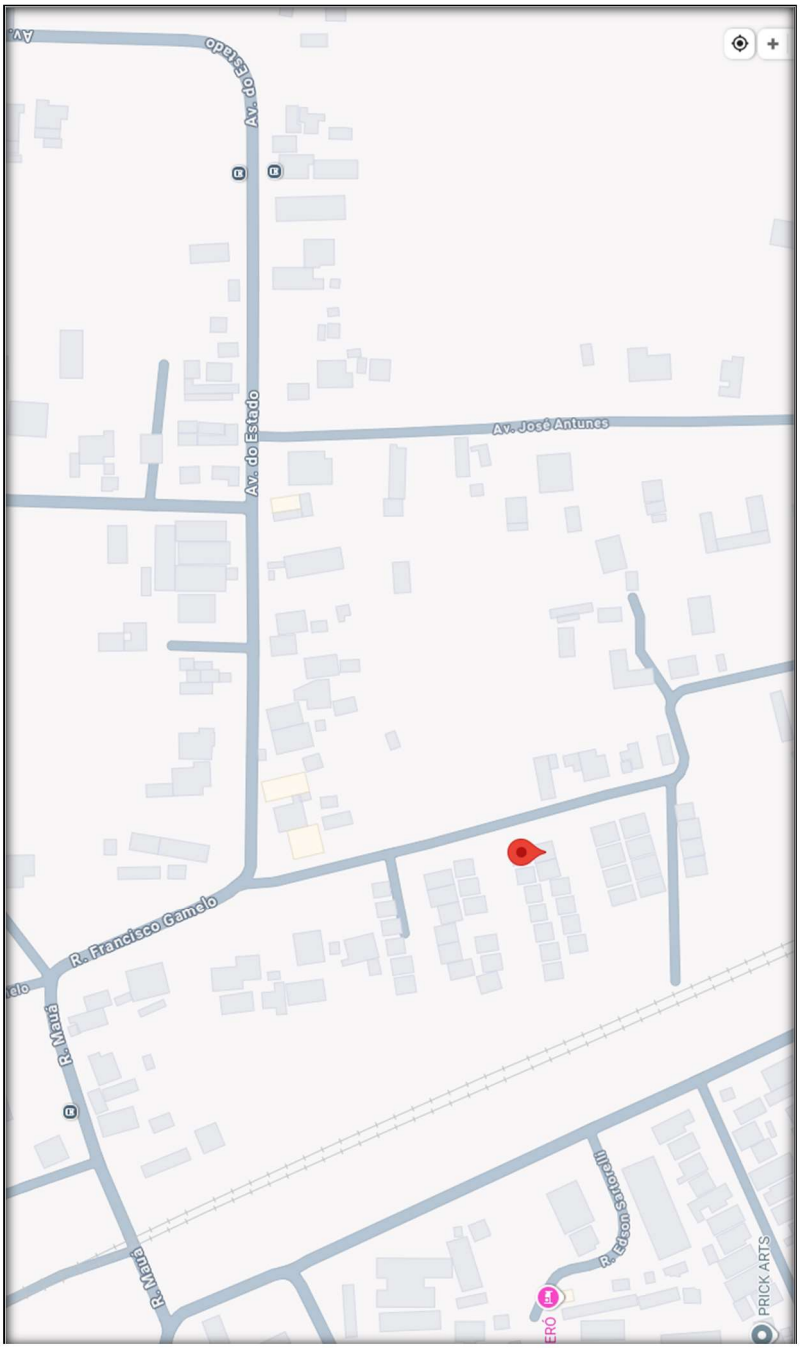
- **GLEBA 01 - lote de 3.767,82m2: construção de 18 casas populares geminadas inacabadas**
- GLEBA 02 - lote de 2.862,09m2: construção de 12 casas populares geminadas inacabadas
- GLEBA 03 - lote de 3.477,89m2: construção de 12 casas populares geminadas inacabadas
- GLEBA 04 - lote de 4.969,72m2: com construção casa principal, piscina, casa caseiro e área verde

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Localização por mapa - macro região



apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Localização por satélite
Terreno total

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

CROQUI - localização da gleba 01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Melhoramentos Públicos

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- Iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural *Comgás*;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado no centro da cidade de Iperó.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel está inserido em uma região médio simples, com algum comércio nas proximidades.

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel faz parte de terreno em suave aclive..
Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

O Imóvel objeto da lide trata-se de um terreno único ainda não desmembrado conforme documentação juntada aos autos, com divisão em 04 glebas.

Na Gleba 01 encontram-se edificações inacabadas referentes a 18 unidades geminadas com 02 entradas e portões.
As casas estão compostas unicamente por paredes erguidas, sem qualquer tipo de acabamento ou instalação hidráulica/elétrica.

Constatou-se ainda acentuado grau de deterioração dos materiais empregados.

Diante disso, a avaliação da gleba considerará exclusivamente o valor do terreno, desconsiderando as construções existentes, por não apresentarem valor agregado significativo.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 1.543 do Cartório de Registro de Imóveis de Boituva (não está desmembrada)

7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na *"NBR 14653-2 e 2" – Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a *"NBR 5676 – Avaliações de Imóveis Urbanos"*, bem como a *"Norma de Avaliações do IBAPE/SP"*.

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

"Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélio Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações-Ed.Pini,1994:*

"É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

7.1- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-2 da ABNT, citada, como sendo:

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

8 - TRATAMENTO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA IMOBILIÁRIA

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados e similares próximos ao imóvel avaliando.

A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;

- idoneidade das fontes de informação;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

- semelhança com o imóvel avaliando;

- atualidade;

- números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- localização;

- padrão construtivo;

- estado de conservação;

- obsoletismo;

- fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas.

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

ASPECTOS GERAIS FACHADA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

ASPECTOS GERAIS TERRENO

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

ASPECTOS GERAIS TERRENO

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

ASPECTOS GERAIS RUA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

10 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações da Matrícula do Imóvel, o imóvel possui as seguintes áreas:

Imóvel periciado

- área terreno: 3.767,82 m2

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a **Área de 3.767,82 m²***

11 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)

As pesquisas de mercado identificaram imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região e, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área do imóvel, conforme relação abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 01

Tipo: terreno

Endereço: Cond. Arcadas

Área: 1000m²

Preço de Venda: R$ 140.000,00

https://sp.mgfimoveis.com.br/1000m-de-area-total-venda-sp-ipero-terrenos-de-1000m2-a-20-metros-do-asfalto-e-303685902

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

Elemento 02

Tipo: terreno

Endereço: Cond. Arcadas

Área: 1000m²

Preço de Venda: R$ 100.000,00

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-bairro-sapetuba-em-ipero-sp-3009258901.html

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

Elemento 03

Tipo: terreno

Endereço: Cond. Arcadas

Área: 900m²

Preço de Venda: R$ 130.000,00

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-terreno-de-no-bairro-area-rural-de-bacaetava-em-3012169189.html

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

Elemento 04

Tipo: terreno

Endereço: Iperó

Área: 1500m²

Preço de Venda: R$ 150.000,00

https://sp.mgfimoveis.com.br/excelente1oportunidade1adquirir1terreno1plano1para1chacara1na1cidade1ipero-297033455

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

Elemento 05

Tipo terreno

Endereço: Iperó

Área: 1.019m²

Preço de Venda: R$ 160.000,00

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-rural-ipero-sp-2985321741.html?utm_source=rtbhouse&utm_medium=cpc&ocultarDatos=true&utm_campaign=rtbhouse-retargeting-sale&rtbhc=JYII6kW1gndsk5dXcBPqUYdCFnCWEOrgd8SGEqsoDiI.2985321741.1757947155017.0.19Y8UqADE2N7iTi1Dcax.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

12– TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
		homogenização			R$ / m²
1	R$140.000,00	0,9	R$126.000,00	1000	R$ 126,00
2	R$100.000,00	0,9	R$90.000,00	1000	R$ 90,00
3	R$130.000,00	0,9	R$117.000,00	900	R$ 130,00
4	R$150.000,00	0,9	R$135.000,00	1500	R$ 90,00
5	R$160.000,00	0,9	R$144.000,00	1019	R$ 141,32
					R$ 577,32
PREÇO METRO QUADRADO					**R$ 115,46**
					R$115,46
				-30,00%	R$80,82
				30,00%	R$150,10
					R$435.043,81

A média aritmética dos preços tratados por m² de área dos elementos de referência em oferta resulta em R$ 115,46

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

13- INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média encontrada de R$ 115,46/m² se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância da ordem de 30% para cima e para baixo, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos da média, como segue:

R$ 115,46/m² /m² - 30% = R$ 80,82/ m² (limite mínimo)
R$ 115,46 /m² /m² + 30% = R$ 150,10/ m² (limite maximo)

No caso, observou-se que todos os elementos de referência se encontram dentro da faixa de admissão, não havendo necessidade de se calcular nova média.

Portanto, o resultado será:
3.767,82m² (área terreno) x R$ 115,46 /m² **/m² (preço médio tratado por m²)**
R$ 435.043,81 ou R$ 435.000,00 por arredondamento de mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

14- CONCLUSÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na **Rua: Maria Machado – Cidade Iperó - Boituva SP** pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R$ 435.000,00

(quatrocentos e e trinta e cinco mil reais)

(Válido para Setembro 2025)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

15- ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 31 (trinta e uma folhas).

A signatária coloca-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 18 de Setembro de 2025

Ana Paula Nicolau Machado
CREA - 506100518

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

16- ANEXO I – CERTIDÃO REGISTRO IMÓVEL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

MATRICULA Nº 1.543 | 08 de setembro de 2010 Oficial | Fls. 01

IMÓVEL

IMÓVEL localizado com frente para a Avenida Maria Machado, s/nº, no Bairro Santo Antonio, na cidade de Iperó-SP, desta Comarca, com a área de 45.100,63m² (quarenta e cinco mil, cem metros e sessenta e três decimetros quadrados) ou seja 1,86 alqueires, o qual é delimitado por um poligono irregular, cuja demarcação se inicia no ponto "A", assinalado em planta, o qual segue medindo 51,00m (cinquenta e um metros), fazendo divisa com a Avenida Maria Machado até o ponto "B"; daí deflete à direita, medindo 4,20m (quatro metros e vinte centimetros), fazendo divisa com a Avenida Maria Machado até o ponto "C"; daí deflete à esquerda e segue medindo 105,20m (cento e cinco metros e vinte centimetros), fazendo divisa com José Homem de Góes, até o ponto "D"; daí deflete à esquerda e segue medindo 58,00m (cinquenta e oito metros) até o ponto "E"; daí deflete à esquerda e segue medindo 43,00m (quarenta e três metros) até o ponto "F"; daí deflete à esquerda e segue medindo 44,00m (quarenta e quatro metros) até o ponto "G"; daí deflete à direita e segue medindo 41,00m (quarenta e um metros) até o ponto "H"; daí deflete à direita e segue medindo 45,50m (quarenta e cinco metros e cinquenta centimetros) até o ponto "I"; daí deflete à esquerda e segue medindo 40,00m (quarenta metros) até o ponto "J"; daí deflete à esquerda e segue medindo 44,50m (quarenta e quatro metros e cinquenta centimetros) até o ponto "K"; daí deflete à direita e segue medindo 100,00m (cem metros) até o ponto "L"; daí deflete à direita e segue medindo 59,00m (cinquenta e nove metros) até o ponto "M"; daí deflete à esquerda e segue medindo 105,00m (cento e cinco metros) até o ponto "N"; daí deflete à esquerda e segue medindo 47,00m (quarenta e sete metros) até o ponto "O"; do ponto "D" ao ponto "O" faz divisa com a FEPASA S.A.; daí deflete à esquerda e segue medindo 36,00m (trinta e seis metros) fazendo divisa com Antonio Estevan até o ponto "P"; daí deflete à esquerda e segue medindo 49,00m (quarenta e nove metros), fazendo divisa com Luiz Jardine até o ponto "Q"; daí segue medindo 449,00m (quatrocentos e quarenta e nove metros), fazendo divisa com Pedro Antunes até o ponto "R"; daí segue medindo 69,00m (sessenta e nove metros), fazendo divisa com Osvaldo Nazaret de Camargo até o ponto "A", ponto de inicio desta descrição localizado no lado par da Avenida Maria Machado e distante 144,00m (cento e quarenta e quatro metros) da esquina com a Avenida José Antunes, na quadra completada pelo leito da FEPASA. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 05.0030.0001.00.-

TÍTULOS ANTERIORES:- Registros nºs. 01 (titulo aquisitivo – mandado de usucapião), datado de 19 de abril de 1985; 02 (titulo aquisitivo – formal de partilha dos bens deixados pelo falecimento de Maria Machado dos Santos), datado de 21 de dezembro de 1987; 08 (titulo aquisitivo – escritura pública de venda e compra), datado de 22 de junho de 1988; 10 (titulo aquisitivo – escritura pública de venda e compra), datado de 24 de outubro de 1988; 16 (titulo aquisitivo – escritura pública de venda e compra), datado de 21 de agosto de 1989; 19 (titulo aquisitivo – escritura pública de venda e compra), datado de 10 de agosto de 1992; e 21 (titulo aquisitivo – escritura pública de doação), datado de 17 de dezembro de 2004, todos da Matricula nº 15.247, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz-SP.-

PROPRIETÁRIOS E RESPECTIVAS PROPORÇÕES:- **1) ARGEMIRO BATISTA DOS SANTOS**, brasileiro, ferroviário, portador do R.G. nº 4.438.852, inscrito no CPF/MF, sob nº 458.056.608-49, **e s/m NEUSA ESTEVES DOS SANTOS**, brasileira, do lar, portadora da CTPS nº 42.018, série 352, filha de Joaquim Esteves

vide verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

MATRICULA Nº 1.543 | 08 de setembro de 2010 Oficial | Fls. 01v.

continuação

e Benedita Maria dos Santos, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior a Lei nº 6.515/77, residentes em Iperó-SP, na Rua Duque de Caxias nº 192, **na proporção de 6/20 (seis vinte avos) – R.01 – item 03 e R.02 – "A" – item 01**; - **2) MANACÉS MACHADO**, brasileiro, ferroviário, portador do R.G. nº 4.687.238-SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 497.763.128-53, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com **LIDIA DE MEDEIROS MACHADO**, residente e domiciliado em Iperó-SP, na Rua Mauá nº 46, **na proporção de 2/20 (dois vinte avos) – R.02 – "A" – item 04 e R.10**; - **3) ELIZABETE ANTUNES DE OLIVEIRA**, brasileira, do lar, inscrita no CPF/MF. sob nº 588.714.388-68, casada pelo regime da comunhão de bens, com **OVIDIO VAZ DE OLIVEIRA**, domiciliados na cidade de Iperó-SP, na Avenida do Estado nº 204, **na proporção de 3/20 (três vinte avos) – R.02 –"B" – item 02**; - **4) SIMPLÍCIO DA MOTA**, brasileiro, lavrador, portador do R.G. nº 114.165-SE, inscrito no CPF/MF. sob nº 906.964.258-15, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com **ALZIRA MARIA DA MOTA**, residente e domiciliado em Iperó-SP, à Avenida do Estado nº 188, **na proporção de 3/40 (três quarenta avos) – R.08**; - **5) JOSÉ AUGUSTO**, português, comerciante, portador do R.G. nº 2.565.742-SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 024.635.988-00, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com **LEILA JOANA RIBEIRO AUGUSTO**, brasileira, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Theodor Herze nº 171 – Pacaembu, **na proporção de 13/40 (treze quarenta avos) – R.16 e 19**; - **e, 6) ROSANA MARIA CASADIO**, brasileira, solteira, maior, digitadora autônoma, portadora do R.G. nº 9.130.339-4-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 090.827.748-28, residente e domiciliada, na Rua Gaspar Viegas nº 94, Vila Lageado, Jaguaré, em São Paulo-SP, **na proporção de 1/20 (um vinte avos) – R.21**.-

Av.1.M. 1.543:- **QUALIFICAÇÃO E ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL – SEPARAÇÃO JUDICIAL**
(protocolo nº 3.282 - 26.08.2010)
Pelo Formal de Partilha datado de 02 de fevereiro de 2004, expedido pelo Foro Distrital de Boituva, extraído dos autos da Ação de Separação (Processo nº 650/2001), procede-se a presente para constar **que a co-proprietária do imóvel desta matrícula, constante do item 02, LIDIA DE MEDEIROS MACHADO, é brasileira, enfermeira, portadora do R.G. nº 15.348.729-SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 071.989.598-73**; bem como para constar que pela r. sentença proferida aos 17 de novembro de 2003, pela MM.ª Juíza de Direito da Vara de Boituva-SP, Exma. Sr.ª Dr.ª Ana Cristina Paz Neri, transitada em julgado nos autos do Processo nº 650/2001, **foi homologada a SEPARAÇÃO JUDICIAL da mesma e de s/m MANACÉS MACHADO, voltando a contraente a assinar o nome de solteira, ou seja, LIDIA RUFINO DE MEDEIROS**; nos termos da certidão expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas da cidade de Iperó-SP, desta Comarca, extraída do Livro nº B-002, às fls. 263-F, assento nº 563, e demais documentos comprobatórios que ficam arquivados na Serventia nesta data.- Boituva, 08 de setembro de 2010.- Carlos Renato de Castro Ramos Mello, O Substituto do Oficial:-

vide fls.02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

MATRICULA Nº 1.543 | 20 de dezembro de 2010 Oficial | Fls. 02

continuação

Av.2.M. 1.543 :- **CORREÇÃO DE DOCUMENTO**
(protocolo nº 4.579 – 08.12.2010)
Pela Escritura Pública datada de 21 de outubro de 1988, lavrada no Tabelionato de Notas de Iperó-SP, desta Comarca, no Livro nº 42, às fls. 05, e nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "g", da Lei nº 6.015/73, procede-se a presente para constar que **o número correto do R.G. do co-proprietário do imóvel desta matrícula, ARGEMIRO BATISTA DOS SANTOS, é 4.498.852-SSP/SP**; conforme documento comprobatório que fica arquivado na Serventia nesta data.- Boituva, 20 de dezembro de 2010.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

Av.3.M. 1.543 :- **CORREÇÃO DE NOME E DOCUMENTO**
Pela Escritura Pública referida na averbação nº 02, procede-se a presente para constar que **o nome correto da co-proprietária do imóvel desta matrícula, é NEUZA ESTEVES DOS SANTOS; bem como para constar que a mesma é portadora do R.G. nº 18.548.856-SSP/SP**; conforme documentos comprobatórios que ficam arquivados na Serventia nesta data.- Boituva, 20 de dezembro de 2010.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

R.4.M. 1.543 :- **VENDA E COMPRA**
Pela Escritura Pública referida na averbação nº 02, **os co-proprietários, Argemiro Batista dos Santos e s/m Neuza Esteves dos Santos, constantes do item 01**, devidamente qualificados, **TRANSMITIRAM a parte ideal correspondente a 3/40 (três quarenta avos) do imóvel desta matrícula, a título de VENDA e COMPRA, a ADEMIR JOSÉ PEREIRA**, brasileiro, comerciante, portador do R.G. nº 7.475.359-SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 995.778.798-53, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme escritura pública de pacto antenupcial devidamente registrada sob nº 1.265, no Livro nº 03 – Registro Auxiliar, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco-SP, com **NILCÉA APARECIDA MESSIAS PEREIRA**, brasileira, do lar, portadora do R.G. nº 10.755.512-SP, residentes e domiciliados em Osasco-SP, na Rua Gasparino Lunardi nº 327 – Km 18; pelo valor de Cz$16.000,00 (dezesseis mil cruzados), sem condições. O presente título foi objeto de dúvida, suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz-SP, expedido nos autos do Processo nº 787/09, da 1ª Vara da Comarca de Porto Feliz-SP, o qual foi julgado improcedente, conforme r.sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito, Exmo. Sr. Dr. Jorge Panserini, transitada em julgado.- Valor venal do imóvel para o Exercício de 2010 é de R$7.964,16.- Boituva, 20 de dezembro de 2010.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

Av.5.M. 1.543:- **ATUALIZAÇÃO DE DISPONIBILIDADE**
Pela Escritura Pública referida na averbação nº 02, procede-se a presente para constar **que em virtude da transmissão de 3/40 (três quarenta avos) do imóvel desta matrícula, constantes do registro nº 04, os co-proprietários, ARGEMIRO BATISTA DOS SANTOS e s/m NEUZA ESTEVES DOS SANTOS, referidos no item 01, passaram a ser proprietários de 9/40 (nove e quarenta avos) do imóvel desta matrícula**.- Boituva, 20 de dezembro de 2010.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

vide verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

MATRICULA Nº 1.543 | 12 de setembro de 2013 Oficial | Fls. 02vº

continuação

Av.6.M.1.543:- **ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL - CONVERSÃO DE SEPARAÇÃO EM DIVÓRCIO**
(protocolo nº 16.714 – 05.09.2013)
Pela Escritura Pública datada de 31 de agosto de 2013, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, no Livro nº 248, às fls. 013/017, procede-se a presente para constar que pela r. sentença proferida aos 17 de janeiro de 2013, pela MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Judicial desta Comarca, Exma. Sra. Dra. Heloisa Helena Franchi Nogueira Lucas, transitada em julgado, nos autos do Processo nº 0006296-69.2012.8.26.0082, **foi homologada a CONVERSÃO da SEPARAÇÃO em DIVÓRCIO do casal coproprietário do imóvel desta matrícula, MANACÉS MACHADO e LÍDIA RUFINO DE MEDEIROS**; nos termos da certidão expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas da cidade de Iperó, desta Comarca, extraída do Livro nº B-002, às fls. 263, assento nº 563, a qual fica arquivada na Serventia nesta data. Boituva, 12 de setembro de 2013. Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

R.7.M.1.543:- **DOAÇÃO**
Pela Escritura Pública referida na averbação nº 06, **os coproprietários Manacés Machado e Lídia Rufino de Medeiros, TRANSMITIRAM a parte ideal correspondente a 1/10 (um décimo) ou 2/20 (dois vinte avos) do imóvel desta matrícula, a título de DOAÇÃO, a seus filhos: 1-) RONALDO FABIANO MACHADO**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, inspetor técnico, portador do R.G. nº 33.339.095-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 292.870.178-83, residente e domiciliado na cidade de Sorocaba-SP, na Rua Luis Ferraz Sampaio Junior nº 52, Jardim das Flores; **2-) ELIANA CRISTINA MACHADO**, brasileira, solteira, maior e capaz, assistente de vendas sênior, portadora do R.G. nº 30.549.558-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 267.071.538-97, residente e domiciliada na cidade de Sorocaba-SP, na Rua Ponta Grossa nº 206, Jardim São Paulo; **3-) ELAINE APARECIDA MACHADO**, brasileira, solteira, maior e capaz, comerciante, portadora do R.G. nº 23.960.856-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 135.124.858-80, residente e domiciliada na cidade de Sorocaba-SP, na Rua Alcides Soares nº 158, Jardim Pacaembu; **- e, 4-) AGNALDO MANACES MACHADO**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, maquinista, portador do R.G. nº 24.550.253-1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 138.989.918-73, residente e domiciliado na cidade de Iperó-SP, na Rua Maria Machado nº 500; pelo valor estimado de R$30.609,35 (trinta mil, seiscentos e nove reais e trinta e cinco centavos).- **Consta no título que a presente doação é feita da parte disponível dos bens dos doadores, razão pela qual não precisará ser levada a colação.-** Valor venal do imóvel para o Exercício de 2013 é de R$30.609,35, e da referida parte ideal é de R$3.060,93.- Boituva, 12 de setembro de 2013. Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

Av.8.M.1.543:- **DESTAQUE PARCIAL – USUCAPIÃO**
(protocolo nº 51.207 – 26.01.2022)
Procede-se a presente para constar que do imóvel objeto da presente matrícula, foi **DESTACADO um TERRENO urbano, sem benfeitorias, com frente para a Avenida Maria Machado, lado par, Bairro Santo Antonio, situado na cidade de Iperó, desta Comarca, com a área de 3.653,20m² (três mil, seiscentos e cinquenta e três metros quadrados e vinte decímetros quadrados) e perímetro de 261,18m (duzentos e sessenta e um metros e dezoito centímetros)**; conforme

vide fls. 03

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 1.543 | 04 de fevereiro de 2022 Oficial | Fls. 03

continuação

Mandado Judicial datado de 14 de janeiro de 2022, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara desta Comarca, extraída dos autos da Ação da Usucapião Extraordinária (Processo Digital nº 1000335-91.2016.8.26.0082), cuja sentença declaratória foi proferida pela MM.ª Juíza de Direito, Exma. Sra. Dra. Liliana Regina de Araújo Heidorn Abdala, aos 16 de novembro de 2021, transitada em julgado em 14 de dezembro de 2021, **para a qual foi descerrada a matrícula nº 33.052** - Boituva, 04 de fevereiro de 2022.- Jefferson Henrique Ribeiro de Almeida, O Escrevente Substituto:-

Selo Digital: 146522331000AV8M139671226

CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Certifico e dou fé, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, nada mais havendo a certificar, inclusive com relação a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, e foi extraída sob a forma documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de Agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e a integridade. Certifico ainda, que os imóveis desta Comarca, que abrange o Município de Iperó, pertenciam antes da instalação deste Oficial, ocorrida no dia 27 de novembro de 2009, à circunscrição imobiliária de Porto Feliz.- Boituva, data e hora abaixo indicadas.

KARINA NATANE FURTADO CAETANO - ESCREVENTE AUTORIZADA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.

EM BRANCO

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

1465223C3001543C111803229

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 1543

Ao Oficial.: R$ 38,17
Ao Estado..: R$ 10,85
Ao SEFAZ...: R$ 7,43
Ao Reg.Civil R$ 2,01
Ao Trib.Just R$ 2,62
Ao ISS.....: R$ 0,76
Ao FEDMP...: R$ 1,83
Total.....: R$ 63,67
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 11:18:02 horas do dia 12/08/2022. Certidão assinada digitalmente.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Código de controle de certidão :

00154312082022

Pag.: 006/006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:37 , sob o número WJMJ25421929337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código dsrVsb7Y.