



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 epígrafa, 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 04**

# ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

## 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) Cálculo Valor Imóvel
- 10) Levantamento Fotográfico
- 11) Resumo áreas
- 12) Elementos de referência para cálculo da área do terreno
- 13) Conclusão..... 33
- 14) Encerramento
- 15) anexo I

# 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. Juízo.

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.

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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**

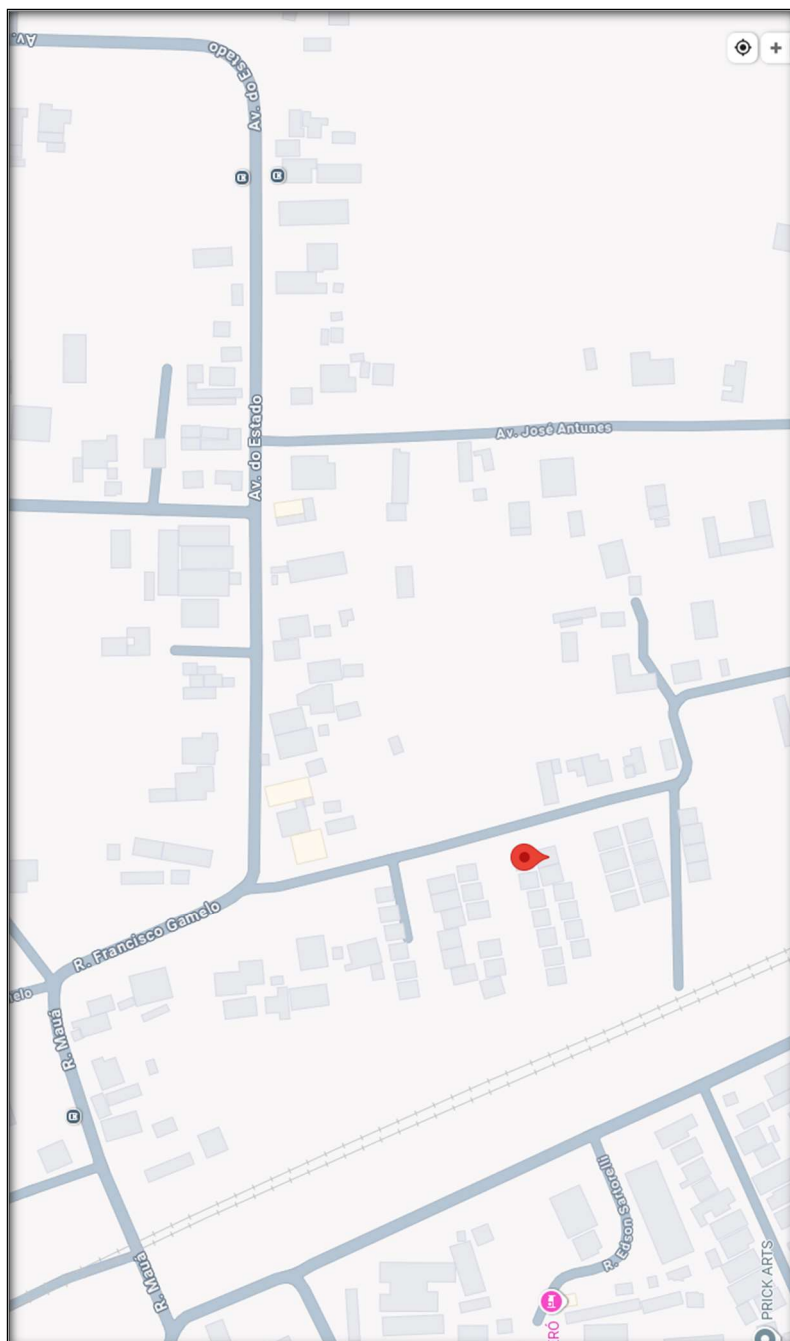
### 4 - VISTORIA

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 04.

- 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**

**Localização por mapa - macro região**



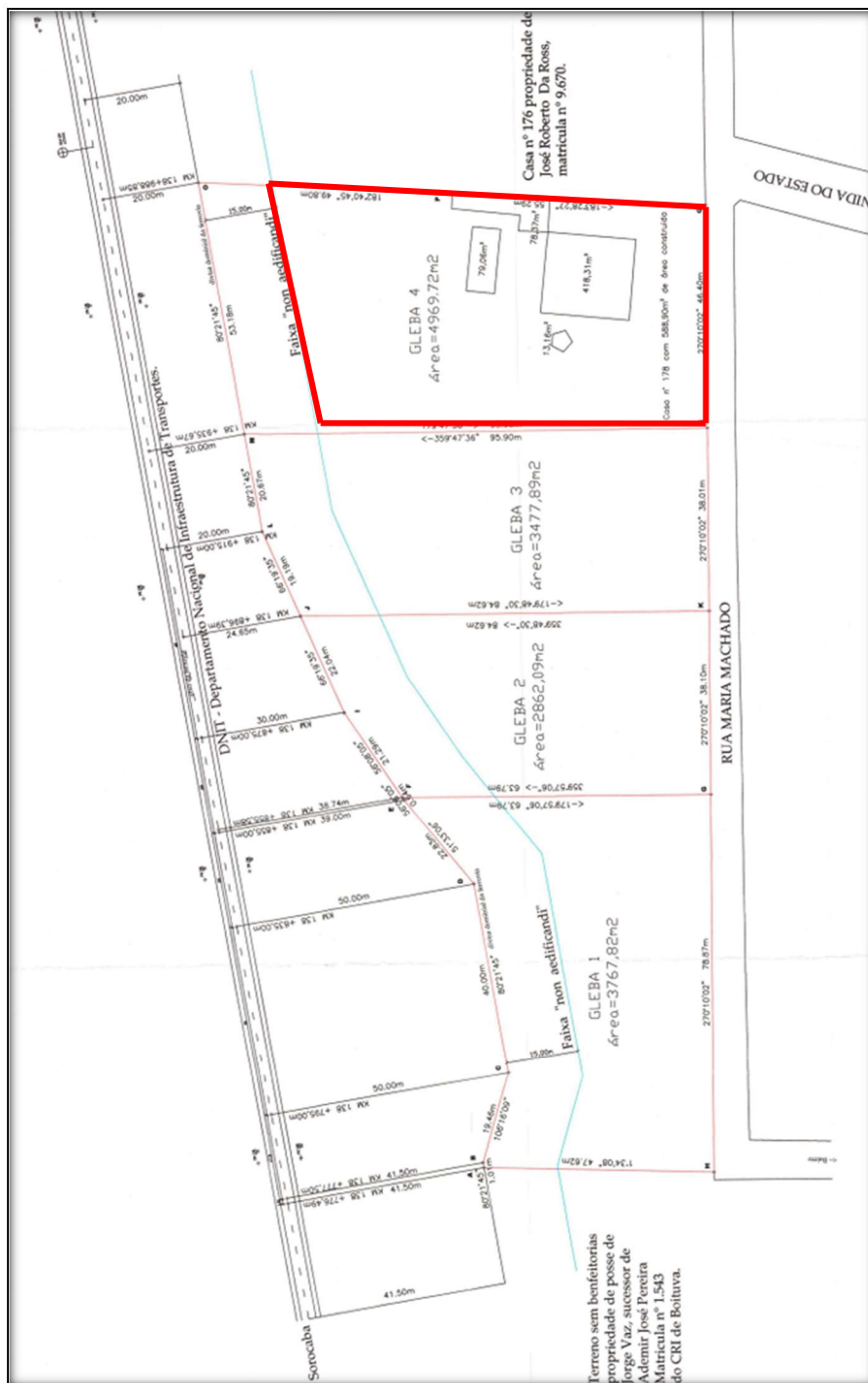
**Localização por satélite**



# ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

## CROQUI – Localização gleba 04



## 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.

### **Servicos 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 simples, com ruas de terra e em área rural com algumas casas residenciais de padrão simples.

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

### **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 localizado na Gleba 04 apresenta uma residência principal com área construída estimada em 400 m<sup>2</sup>, acrescida de piscina, edícula e churrasqueira. Há ainda um casebre destinado a funcionário, cuja área, em virtude de sua precariedade, não foi considerada para fins de cálculo da área edificada.

Ressalte-se que não foi possível realizar a vistoria interna da residência principal, uma vez que o responsável local (caseiro) não dispunha da chave de acesso.

Contudo, foram constatadas, por observação externa, diversas patologias construtivas, como infiltrações, danos aparentes no telhado, rachaduras nas alvenarias, desgaste nos revestimentos, bem como instalações hidráulicas e elétricas em estado ruim de conservação.

### **6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA**

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

### **7- 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.”*

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío 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.”*

Ainda com base nas recomendações do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo - 2019”, publicado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, cada edificação será avaliada conforme as características específicas, adiante indicadas, associadas às suas respectivas áreas construídas:

**GRUPO - CASA – PADRÃO MÉDIO**

1. Área construída = 588,90 m2 ( casa principal, gazebo, piscina, churrasqueira )


VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

**2.5 PADRÃO MÉDIO**

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suite), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.




Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**8. MÉTODO DA AVALIAÇÃO**

Para determinação do valor do imóvel foi utilizado o MÉTODO EVOLUTIVO, com todas as recomendações contidas nas Normas Brasileiras de Avaliação:

- ABNT NBR 14.653/2011 Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14.653/2019 Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis urbanos;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos/2011, elaborada pelo IBAPE/SP.

Pelo MÉTODO EVOLUTIVO a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = ( VT + CB ) \times FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

**A aplicação do método evolutivo exige que:**

- a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**8.1. METODOLOGIA DE CÁLCULO**

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas através das quais se obterá o valor de mercado do imóvel.

$$\text{Valor do imóvel} = ( V_t + V_b ) \times FC$$

Onde,

Vb = valor das benfeitorias em R\$

Vt = valor do terreno em R\$

$$V_{\text{terreno}} = A_t \times ( F_f + F_t + q )$$

Onde,

At = área do terreno em m<sup>2</sup>

q = valor unitário em R\$/m<sup>2</sup>

A pesquisa dos elementos comparativos está apresentada em tópico próprio.

A homogeneização dos elementos comparativos foi realizada através dos seguintes fatores, sempre que aplicáveis ao caso em tela.:

FATOR DE OFERTA (Ff): Aplicação de desconto de 10% sobre o preço original pedido, levando-se em conta a elasticidade do negócio.

$$F_f = 0,9000$$

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

$$V_{benfeitorias} = A_c \times F_{oc} \times I_c \times R_{8N}$$

Onde,

Vb = valor da benfeitoria em reais;

Ac = área construída em m<sup>2</sup>;

Foc = conforme a idade aparente e estado de conservação do imóvel observado;

Ic = Índice de acordo com o padrão construtivo do imóvel observado;

R8N = R\$ 2.104,87/m<sup>2</sup> (Agosto/2025) – último índice publicado.



A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo método de RossHeidecke e aplicada à fórmula de cálculo.

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}}$$

item	descrição da edificação	%V= idade aparente	%V
		vida útil	
1	casa padrão médio	20	28,57%
		70	

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
1.3.5- Padrão Fino		50	20	
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**Cálculo Da Depreciação → Foc = ( R + ( K x (1- R) )**

item	descrição da edificação	tipo " classificação"	Foc= R x K x (1-R)	Foc
1	CASA PADRAO MÉDIO	Padrão médio	0,2x 0,3413 x ( 1-0,2 )	0,0546

**9.0 VALOR DO TERRENO**

A pesquisa imobiliária compreendeu 05 elementos comparativos similares ao avaliando, situados nas proximidades e área geo-econômica.

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
		homogeneização			R\$ / m <sup>2</sup>
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
<b>PREÇO METRO QUADRADO</b>					<b>R\$ 115,46</b>
					R\$115,46
				-30,00%	R\$80,82
				30,00%	R\$150,10

Após a homogeneização, chegou-se ao intervalo de confiança da amostra

R\$ 115,46/m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> - 30% = R\$ 80,82/ m<sup>2</sup> (limite mínimo )

R\$115,46 /m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> + 30% = R\$ 150,10/ m<sup>2</sup> (limite máximo)

$$Vt = At \times q$$

$Vt = 4.969,72 \text{ m}^2 \times R\$ 115,46/\text{m}^2$

**Vterreno = R\$ 573.818,79 (base mês de set/2025)**

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**9.1 VALOR DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES NO TERRENO**

$$\underline{V_{benfeitorias} = A_c \times F_{oc} \times I_C \times R_{8N}}$$

- **GRUPO - CASA – Padrão Médio– Área = 588,90m<sup>2</sup>**

$$V_{b1} = A_c \times F_{oc} \times I_C \times R_{8N}$$

$$V_{b1} = 588,90 \times 0,0546 \times 2,154 \times R\$ 2.104,87/m^2$$

$$V_{b1} = R\$ 287.292,84$$

$$\underline{V_b = V_{b1}}$$

$$V_b = 145.782,43$$

Vbenfeitorias = R\$ 146.000,00 **arredondado**  
(base Setembro/2025)

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**9.2. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

O valor total do imóvel é obtido através da expressão a seguir:

$$\underline{\text{VIMÓVEL} = \text{VI} = (\text{Vt} + \text{Vb})}$$

$$\underline{\text{VI} = \text{R\$ } 573.818,79 + \text{R\$ } 146.000,00}$$

$$\underline{\text{VALOR IMÓVEL} = \text{R\$ } 719.818,79}$$
$$\underline{\text{R\$ } 720.000,00 \text{ ( arredondamento)}}$$

**10 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**

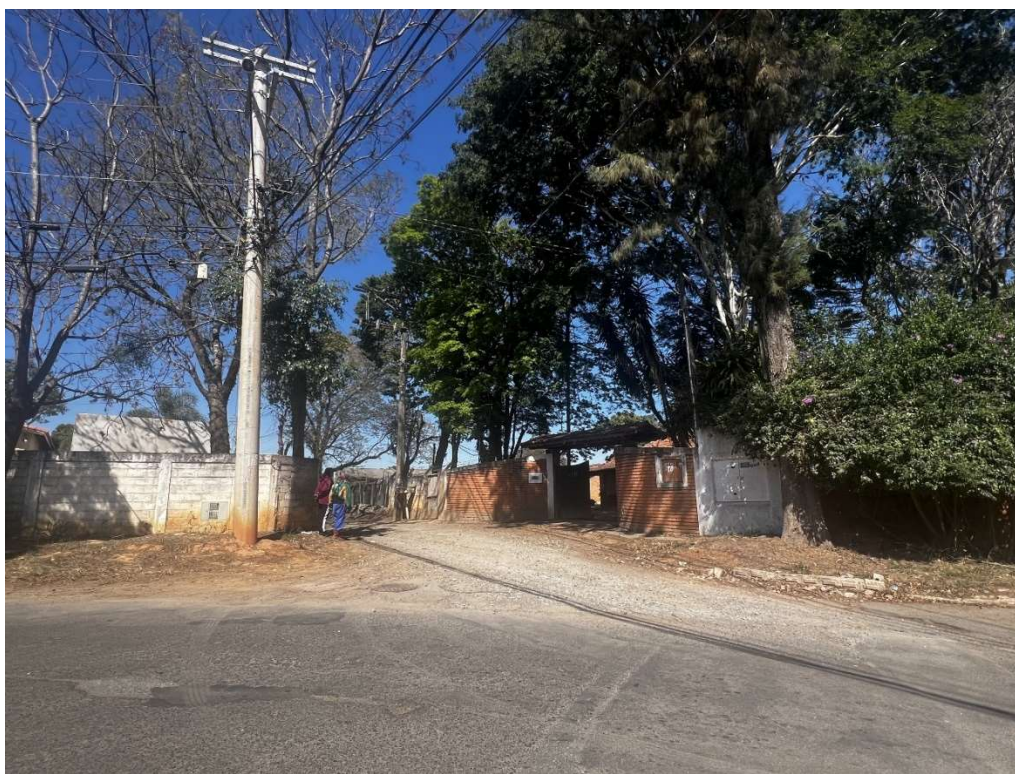


**ASPECTOS GERAIS IMÓVEL**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial



**ASPECTOS GERAIS RUA**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

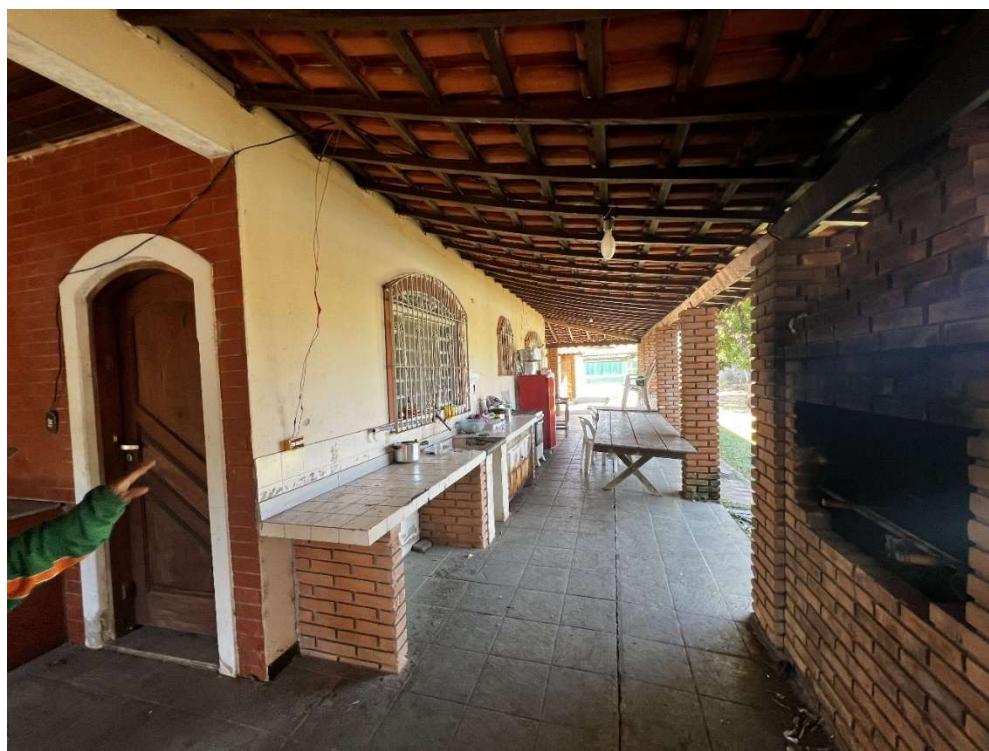


**ASPECTOS GERAIS IMÓVEL**



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



**ASPECTOS GERAIS IMÓVEL**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial



**ASPECTOS GERAIS IMÓVEL**



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



**ASPECTOS GERAIS IMÓVEL**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

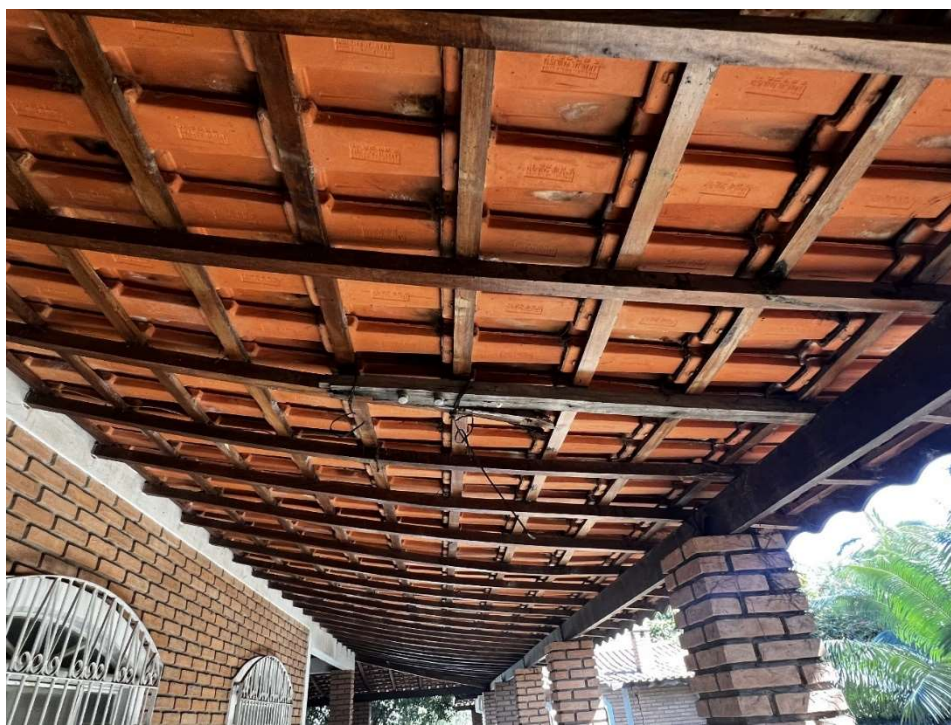


**ASPECTOS GERAIS IMÓVEL**

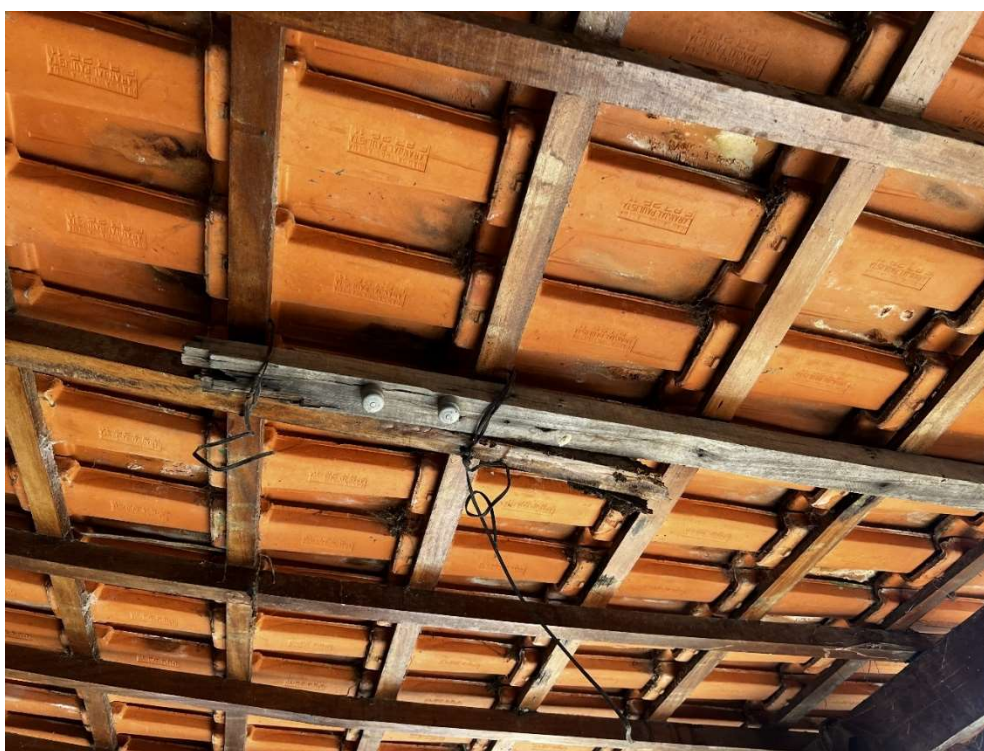


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



**ASPECTOS GERAIS IMÓVEL**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial



**ASPECTOS GERAIS IMÓVEL**



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



**ASPECTOS GERAIS - TIPO “BARRACO” CASEIRO**



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



**ASPECTOS GERAIS - TIPO “BARRACO” CASEIRO**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**11 – RESUMO DE ÁREAS**

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

**Imóvel periciado**

- área terreno 4.969,72 m<sup>2</sup>
- área construída total 588,90 m<sup>2</sup>

**12– ELEMENTOS DE REFERÊNCIA PARA CÁLCULO DA ÁREA DO TERRENO (PESQUISA DE MERCADO)**

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

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

1. <https://sp.mgfimoveis.com.br/1000m-de-area-total-venda-sp-ipero-terrenos-de-1000m2-a-20-metros-do-asfalto-e-303685902>
2. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-bairro-sapetuba-em-ipero-sp-3009258901.html>
3. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-terreno-de-no-bairro-area-rural-de-bacaetava-em-3012169189.html>
4. <https://sp.mgfimoveis.com.br/excelente1oportunidade1adquirir1terreno1plano1para1chacara1na1cidade1ipero-297033455>
5. [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=JYlI6kW1gndsk5dXcBPqUYdCFnCWEOrgd8SGEqsoDil.2985321741.1757947155017.0.19Y8UqADE2N7iTi1Dcax](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=JYlI6kW1gndsk5dXcBPqUYdCFnCWEOrgd8SGEqsoDil.2985321741.1757947155017.0.19Y8UqADE2N7iTi1Dcax)

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**13- 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 ( entrada pelo nº 128) – Cidade Iperó - Boituva SP** pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

**VALOR IMÓVEL = R\$ 720.000,00**

(setecentos e vinte mil reais )

(Válido para Setembro 2025)

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**14- ENCERRAMENTO**

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 40 ( quarenta folhas).

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

São Paulo, 19 de Setembro de 2025.


**Ana Paula Nicolau Machado**

CREA - 506100518

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

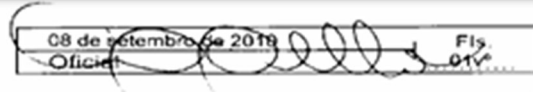
**15- ANEXO I – CERTIDÃO REGISTRO IMÓVEL**

	<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP</b>
Livro 02 - Registro Geral	
MATRICULA Nº <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1.543</span>	08 de setembro de 2016 Oficial <span style="float: right;">Fis. 01</span>
IMÓVEL	
<p><b>IMÓVEL</b> 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 45.100,63m<sup>2</sup> (quarenta e cinco mil, cem metros e sessenta e três decímetros quadrados) ou seja 1,86 alqueires, o qual é delimitado por um polígono 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 centímetros), 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 centímetros), 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 centímetros) 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 centímetros) 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 início 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.-</p> <p><b>TÍTULOS ANTERIORES:</b>- Registros nºs. 01 (título aquisitivo – mandado de usucapião), datado de 19 de abril de 1985; 02 (título aquisitivo – formal de partilha dos bens deixados pelo falecimento de Maria Machado dos Santos), datado de 21 de dezembro de 1987; 08 (título aquisitivo – escritura pública de venda e compra), datado de 22 de junho de 1988; 10 (título aquisitivo – escritura pública de venda e compra), datado de 24 de outubro de 1988; 16 (título aquisitivo – escritura pública de venda e compra), datado de 21 de agosto de 1989; 19 (título aquisitivo – escritura pública de venda e compra), datado de 10 de agosto de 1992; e 21 (título aquisitivo – escritura pública de doação), datado de 17 de dezembro de 2004, todos da Matrícula nº 15.247, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz-SP.-</p> <p><b>PROPRIETÁRIOS E RESPECTIVAS PROPORÇÕES:</b>- 1) <b>ARGEMIRO BATISTA DOS SANTOS</b>, brasileiro, ferroviário, portador do R.G. nº 4.438.852, inscrito no CPF/MF. sob nº 458.056.608-49, e s/m <b>NEUSA ESTEVES DOS SANTOS</b>, brasileira, do lar, portadora da CTPS nº 42.018, série 352, filha de Joaquim Esteves</p> <p style="text-align: right;">  vide verso  </p>	

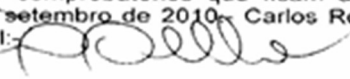
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:43, sob o número WJMJ25421930459. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código XXwQhVdw.

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

MATRICULA Nº	1.543	08 de setembro de 2010	Fls. 01º
continuação		Oficial: 	


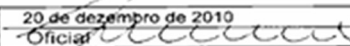


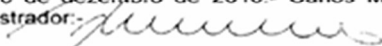
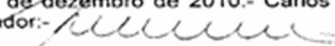
e Benedita Maria dos Santos, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior a Lei nº 6.515/77, residentes em Iperó-SP, na Rua Duque de Caxias nº 192, na proporção de 6/20 (seis vinte avos) – R.01 – item 03 e R.02 – “A” – item 01; - 2) MANACÉS MACHADO, brasileiro, ferroviário, portador do R.G. nº 4.687.238-SP, 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

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

 <b>REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP</b> Livro 02 - Registro Geral	
MATRICULA Nº <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1.543</span>	20 de dezembro de 2010 Oficial 
Fls. 02	
continuação	
<p><b>Av.2 M. 1.543 :- CORREÇÃO DE DOCUMENTO</b>                  (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, <b>ARGEMIRO BATISTA DOS SANTOS</b>, 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:- </p> <p><b>Av.3 M. 1.543 :- CORREÇÃO DE NOME E DOCUMENTO</b>                  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 <b>NEUZA ESTEVES DOS SANTOS</b>; 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:- </p> <p><b>R.4 M. 1.543 :- VENDA E COMPRA</b>                  Pela Escritura Pública referida na averbação nº 02, os co-proprietários, <b>Argemiro Batista dos Santos e s/m Neuza Esteves dos Santos</b>, constantes do item 01, devidamente qualificados, <b>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</b>, 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 <b>NILCEA APARECIDA MESSIAS PEREIRA</b>, 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 (dezesesseis 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:- </p> <p><b>Av.5 M. 1.543:- ATUALIZAÇÃO DE DISPONIBILIDADE</b>                  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, <b>ARGEMIRO BATISTA DOS SANTOS e s/m NEUZA ESTEVES DOS SANTOS</b>, 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:- </p>	
vide verso	

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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

**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, assepto 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 MANACÉS 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

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

 <b>REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP</b> Livro 02 - Registro Geral	
MATRÍCULA Nº <b>1.543</b>	04 de fevereiro de 2022 Oficial 
continuação	
<p>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, <b>para a qual foi descerrada a matrícula nº 33.052</b> - Boituva, 04 de fevereiro de 2022.- Jefferson Henrique Ribeiro de Almeida, O Escrevente Substituto.-            Selo Digital: 146522331000AV8M139671226 </p>	
<b>CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA</b>	
<b>OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP</b>	
<p>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.</p>	
KARINA NATANE FURTADO CAETANO - ESCRIVENTE AUTORIZADA	

# ANA PAULA NICOLAU MACHADO


Arquiteta – Perita Judicial

EM BRANCO



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://seledigital.tjsp.jus.br>  
1465223C3001543C111803229

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N° 1543

<p style="font-size: 0.8em;">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 FEIMP...: R\$ 1,83 Total.....: R\$ 63,67 SELÓS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA</p>	<p style="font-size: 0.8em;">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 :</p>  <p style="font-size: 0.7em;">00154312082022</p>
---	--

Pag.: 006/006