

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ATIBAIA – SP**

PROCESSO : 1000402-17.2023.8.26.0048
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO CÍVEL
**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONFISSÃO /
COMPOSIÇÃO DE DÍVIDA**
EXEQUENTE : EURIDES ESTEVES DOS REIS JUNIOR
EXECUTADO : GIL IVAN DOS REIS

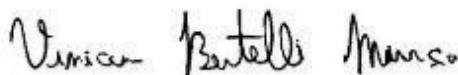
VINICIUS BERTELLI MURÇA, Engenheiro Civil e de
Segurança do Trabalho, inscrito no **CREA-SP** sob o nº **5.062.095.304/D**, **Perito
Judicial**, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, atendendo à
Respeitável determinação de **fls. 885 dos autos** vem, respeitosamente, à Vossa
presença para apresentar os seguintes:

ESCLARECIMENTOS

Nestes termos

P. Deferimento.

Atibaia, 16 de abril de 2026.



VINICIUS BERTELLI MURÇA

Engenheiro Civil / Seg. do Trabalho

CREA nº 5.062.095.304/D

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1748

I – DA DETERMINAÇÃO DO MM. JUÍZO DE DIREITO (Fls. 885 dos autos)

De acordo com o R. Despacho de fls. 885 dos autos, determinou o MM. Juízo de Direito:

“Fls. 882/883: intime-se o perito para esclarecimentos, no prazo de 15 (quinze) dias.”

Neste passo, o signatário seguiu e atendeu estritamente a determinação do MM. Juízo de Direito.

II – DAS MANIFESTAÇÕES DO EXEQUENTE ACERCA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO (Fls. 882/883 dos autos)

Às fls. 882/883 dos autos, apresentou o **Sr. Eurides Esteves dos Reis Júnior**, ora **EXEQUENTE**, manifestações acerca do Laudo de Avaliação elaborado pelo subscritor, sintetizadas pelo documento elaborado por seu patrono.

Na leitura das referidas fls., argumentou que o Laudo de Avaliação de fls. 564/874 avaliou somente o valor total de venda do imóvel, bem como a sua quota-parte de 3,190%, porém deixou de apresentar o valor referente ao valor econômico do direito possessório exercido pelo Executado sobre o imóvel em questão.

ANÁLISE DO PERITO: Conforme R. Despacho de fls. 524/525, observa-se que foi deferida a penhora sobre os direitos que o executado detém sobre o percentual correspondente a 3,190% do imóvel de Matrícula nº 134.582 do C.R.I. da Comarca de Atibaia/SP, tendo sido o signatário honrosamente nomeado para a realização da avaliação técnica.

Fls. 519/520: trata-se de penhora sobre os direitos que o executado detém sobre o percentual correspondente a 3,190% do imóvel de matrícula 134.582 (fls. 465/467), situado na Estrada Municipal da Pedra Grande, nº 1405, Bairro Laranja Azeda, Atibaia. Desta forma, indefiro o pedido de avaliação por oficial de justiça, que não possui condições técnicas para a diligência.

Assim, para realização da perícia, nomeio o perito **Vinicius Bertelli Murça** (vinicius.murca@uol.com.br).

ARCELO OCTAVIANO DINIZ JUNQUE
digital/pg/abrirConferenciaDocumento.d

Figura 1 – Trecho extraído do R. Despacho de fls. 524/525.

Considerando-se que o Laudo de Avaliação de fls. 564/874 apresentou apenas o valor de mercado do imóvel avaliando, sem considerar o valor dos direitos possessórios que o Executado possui sobre o imóvel, razão assiste ao Exequente, sendo necessária a complementação do Laudo de Avaliação.

Ademais, em que pese o percentual de 3,190% indicado no R. Despacho de fls. 524/525, da leitura do *Instrumento Particular de Cessão de Direitos sobre Bem Imóvel* (fls. 15/22), observa-se que o Executado adquiriu o direito possessório de 100% da área objeto da Matrícula nº 134.582, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia – SP (Inscrição Municipal nº 20.001.000.00-0109689, nº 20.001.000.00-0096941 e nº 20.001.000.00-0006152).

Outrossim, os Cedentes destes direitos possessórios foram o **Sr. Luiz Angeli Espindola e a Sra. Myriam de Araújo Espindola** que, de acordo com a matrícula do imóvel, são proprietário da quota-parte de 3,190% do imóvel.

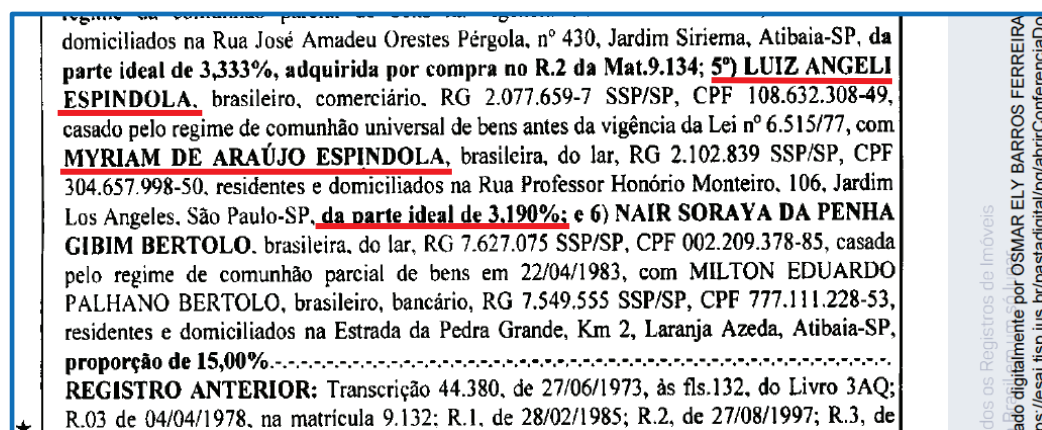


Figura 2 – Trecho extraído da Matrícula nº 134.582 do C.R.I. da Comarca de Atibaia/SP.

Considerando-se a divergência do percentual disposto no *Instrumento Particular de Cessão de Direitos sobre Bem Imóvel* (fls. 15/22) (direito de posse sobre 100% do imóvel), bem como o percentual indicado no R. Despacho de fls. 524/525 (direito de posse sobre 3,190% do imóvel), sem adentrar nas questões de mérito e outras de ordem jurídica, o Jurisperito realizará a avaliação desses 02 valores, dando assim ao MM. Juízo de Direito os subsídios necessários para que ele, após as suas considerações jurídicas, possa dar andamento ao processo.

Para a avaliação desse direito possessório, o Jurisperito se valeu de jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), onde foi definido que para os casos de posse, quando comparados ao domínio, o valor do imóvel corresponde ao percentual de 60% do valor da terra nua, acrescidos dos valores das benfeitorias.

ADMINISTRATIVO - DESAPROPRIAÇÃO CUMULADA COM SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - UTILIDADE PÚBLICA - CONSTRUÇÃO DA USINA HIDRELÉTRICA DE TAQUARAÇU - POSSE - INDENIZAÇÃO - DESNECESSIDADE DE PROVAR A PROPRIEDADE - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO-COMPROVADO. APLICAÇÃO DE SÚMULA DO 7 STJ. INOCORRÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535 DO CPC. 1. A desapropriação de posse não se insere na exigência do art. 34 do Dec.-Lei 3.365/41 para o levantamento da indenização, que deve ser paga a título de reparação pela perda do direito possessório. Precedentes desta Corte: REsp 184762/PR; DJ 28.02.2000; AG 393343, DJ 13.02.2003; REsp 29.066-5/SP, RSTJ 58:327. 2. A desapropriação atinge bens e direitos, mobiliários e imobiliários, corpóreos e incorpóreos, desde que sejam passíveis de apossamento e comercialidade, tenham valor econômico ou patrimonial e interessem à consecução dos fins do Estado. 3. Consoante jurisprudência do E. Supremo Tribunal Federal, verbis: "Tem direito à indenização não só o titular do domínio do bem expropriado, mas também, o que tenha sobre ele direito real limitado bem como direito de posse" (STF, RE 70.338, Rel. Antonio Nader) 4. Deveras, a exigência do art. 34 do DL 3.365/41 impõe-se quando a dúvida sobre o domínio decorre de disputa quanto à titularidade do mesmo. 5. A posse, conquanto imaterial em sua conceituação, é um fato jurígeno, sinal exterior da propriedade. É; portanto, um bem jurídico e, como tal, suscetível de proteção. Daí por que a posse é indenizável, como todo 'e qualquer bem. (In, Recurso "ex officio" nº 28.617, julgado pelo extinto 2º Tribunal de Alçada do Estado de São Paulo, publicado na Revista dos Tribunais nº 481, em Novembro de 1975, às páginas 154/155). 6. Por sua vez, já decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, in litteris: "DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA - AÇÃO PROPOSTA POR POSSUIDOR DE IMÓVEL DESAPOSSADO ADMINISTRATIVAMENTE - LEGITIMIDADE - INDENIZAÇÃO, NO ENTANTO, RESTRITA APENAS AO VALOR DA POSSE - REDUÇÃO DO QUANTUM PARA 60% DO VALOR DO IMÓVEL - RECURSO PROVIDO PARA ESSE FIM." (RJTJESP Volume 113 - ano 22 - 4º Bimestre - Julho e Agosto 1988 - pág. 179) 7. In casu,

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

Técnico em Eletrônica

CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

restou inequívoco nos autos que o Estado autorizou a alienação aos Recorridos, os quais, por defeito formal, ainda não regularizaram o título, sendo certo que não houve oposição da entidade pública à específica transmissão aos expropriados na posse. 8. Sob esse enfoque, a hipótese assemelha-se ao promitente comprador com preço quitado, que, consoante jurisprudência da Corte, faz jus à indenização pela perda do direito à coisa. Precedente: O possuidor, titular de promessa de compra e venda relativa a imóvel desapropriado, tem direito ao levantamento da indenização pelo desaparecimento de sua posse - RESP 29.066-5 SP - 1ª Turma do STJ, Rel. Min. César Astor Rocha - RSTJ 58: 327. 9. A divergência jurisprudencial, ensejadora de conhecimento do recurso especial, deve ser devidamente demonstrada, conforme as exigências do parágrafo único do art. 541 do CPC, c/c o art. 255 e seus parágrafos, do RISTJ. 10. Visando a demonstração do dissídio jurisprudencial, impõe-se indispensável avaliar se as soluções encontradas pelo decisum recorrido e os paradigmas tiveram por base as mesmas premissas fáticas e jurídicas, existindo entre elas similitude de circunstâncias. 11. In casu, impõe-se reconhecer a não demonstração da similaridade, indispensável à configuração do dissídio jurisprudencial, porquanto os acórdãos paradigmas tratam de situação fática diversa, qual seja, a questão acerca da inexistência de relação jurídica dominial, que deve ser comprovada por título devidamente registrado, enquanto o caso em voga versa sobre o levantamento de indenização decorrente da posse, que independe da comprovação da propriedade. 12. No que pertine à afirmação do recorrente de que não consta dos autos documentação hábil a se extrair a mera "posse" dos recorridos, conquanto a questão tenha sido devidamente apreciada pela instância de origem, resta obstada sua análise nesta instância especial, porquanto ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório constante dos autos, o que é inviável em sede de Recurso Especial (Súmula 7 STJ). 13. Inexiste ofensa ao art. 535 do CPC, quando o tribunal de origem pronuncia-se de forma clara e suficiente sobre a questão posta nos autos. Ademais, o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte, desde que os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão. 14. Recurso especial desprovido (STJ REsp 769731 PR 2005/0124045-0 Relator Min. Luiz Fux, Primeira Turma, julgamento em 08/05/2007, publicação da súmula em 31/01/2007)

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO. REMESSA OFICIAL DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. POSSE INDENIZADA EM 60% DO VALOR DA AVALIAÇÃO ADMINISTRATIVA. JUROS MORATÓRIOS. INCIDÊNCIA NOS TERMOS DO ART. 15-B DO DECRETO-LEI 3.365 /41, COM REDAÇÃO DADA PELA MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2183-56/2001. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. APLICAÇÃO DO ART. 27 , PARÁGRAFO 1º DO DECRETO-LEI 3.365 /41. 1. O laudo de avaliação administrativa estipulou quantia para indenização da perda da propriedade do imóvel, inclusive com benfeitorias, objeto de desapropriação por utilidade pública. No caso, não se comprovou a propriedade do imóvel, sendo reconhecida a posse e, assim, indenizada em 60% do quantum constante da avaliação. Valor que se considera adequado, haja vista que proporcional à relação jurídica comprovada. Precedentes do STJ. 2. Juros moratórios devem ser reduzidos a 6% ao ano, tendo por termo inicial a mora da Fazenda Pública, assim considerada a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele cujo pagamento deveria ter se realizado, ante a aplicação do art. 15-B do Decreto-lei nº 3.365 /41 com a novel redação determinada pela Medida Provisória nº 2183-56/2001. 3. Os honorários advocatícios devem ser reduzidos a 5% do valor da indenização, obedecendo aos limites do art. 27 , parágrafo 1º do Decreto-lei nº 3.365 /41, com redação determinada pela Medida Provisória nº 2.183-56/2001. 4. Apelação do DNOCS e remessa oficial parcialmente provida. Apelação do expropriado improvida. (TRF-5 - Apelação Cível AC 340951 RN 0005215-30.2002.4.05.8400, Relator Des. Federal Edílson Nobre, Quarta Turma, julgamento em 08/05/2007, publicação da súmula em 30/05/2007)

ADMINISTRATIVO. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. POSSE. DIREITO À INDENIZAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. BASE DE CÁLCULO. APLICAÇÃO DO ART. 27, PARÁGRAFO 1º, II, DO DECRETO-LEI Nº 3365/41. REDUÇÃO. - Se há a imissão na posse, em favor do DNOCS, que, à época da desapropriação, identificou, como seu possuidor, o demandante, impõe-se o reconhecimento do direito do mesmo à indenização, caracterizando-se a desapropriação indireta. - Indenização da posse fixada em 60% do valor do bem. - Redução do percentual dos honorários advocatícios para 5% (cinco por cento), em observância ao disposto no art. 27, do Decreto-lei nº 3365/41, com a redação determinada pela Medida Provisória nº 2.183-56.33652733652.183 (TRF5 340937 RN 2002.84.00.008589-2,

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

Técnico em Eletrônica

CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Relator: Des. Federal Ridalvo Costa, Terceira Turma, julgamento em 15/08/2007, publicação em 10/09/2007)

ADMINISTRATIVO, CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DESAPROPRIAÇÃO. I - AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO À OFERTA. REVELIA. INOCORRÊNCIA. BUSCA DO JUSTO PREÇO. PREVALÊNCIA DESSE CRITÉRIO CONSTITUCIONAL. IMPROVIMENTO, NESSE PONTO, DO APELO E DA REMESSA. - Na desapropriação, a exigência de impugnação minuciosa do preço oferecido deve ser temperada pela determinação constitucional da justa indenização, do art. 184 da Carta Política. Precedentes. - A contestação genérica, ou até a ausência de contestação, na desapropriação, não podem equivaler a uma aceitação expressa da oferta pela parte desapropriada, em ordem a dispensar a perícia avaliatória pelo julgador, na busca da justa indenização. - Devendo a desapropriação configurar uma operação branca, sem enriquecer nem empobrecer o proprietário, que tem direito a uma justa indenização, nem beneficiar indevidamente ou lesar os cofres do ente público expropriante, é sempre aceitável que o julgador, não se sentindo seguro em fixar um preço que considere razoável, determine a realização de perícia. - Apelação e remessa oficial, nesse ponto, improvidas. II - FIXAÇÃO DO PREÇO. PERÍCIA OFICIAL. RAZOABILIDADE. ATENDIMENTO AOS REQUISITOS LEGAIS. IMPROVIMENTO, NESSE ASPECTO, DA APELAÇÃO E DA REMESSA. - É aceitável que a sentença utilize, como parâmetro, a perícia do vistor oficial, que apresenta os requisitos legais, sendo de registrar, in casu, que o art. 26 do DL 3.365 /41 estabelece que o valor da indenização será contemporâneo à avaliação. - Apelo e remessa a que, nesse aspecto, nega-se provimento. III - MERA POSSE. PROVA NOS AUTOS POR DOCUMENTOS, ALÉM DE SER FATO INCONTROVERSO. DIREITO A 60% DO VALOR DO BEM. BENFEITORIAS, SE EXISTENTES, INDENIZADAS INTEGRALMENTE. INCIDÊNCIA DE JUROS MORATÓRIOS E COMPENSATÓRIOS E CORREÇÃO MONETÁRIA. PARCIAL PROVIMENTO DA REMESSA DE OFÍCIO. - A posse de boa-fé, ainda que destituida, é indenizável, conforme critério jurisprudencial prevalente, em 60% do valor do bem. As benfeitorias seriam indenizadas na íntegra (...) (TRF5 AC 368786 CE 2005.05.00.034637-8, Relator Des. Federal Marcelo Navarro, Quarta Turma, julgamento em 13/11/2007, publicação da súmula em 08/02/2008)

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

Técnico em Eletrônica

CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. DESAPOSSAMENTO. FORMAÇÃO DA BARRAGEM DE SOBRADINHO. ÁREA DE POSSE INUNDADA. INDENIZAÇÃO. CABIMENTO. LAUDO OFICIAL. TERRA NUA. JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CUSTAS PROCESSUAIS. 1. No caso de avaliação de área inundada, exige-se por vezes um arrefecimento da rigidez da avaliação dos meios de prova dirigidos à certificação da área, já que inegavelmente foi restringida a capacidade probatória do particular. Tem-se, assim, como comprovada a posse dos autores sobre a área inundada pelo que foi atestado no Formal de Partilha e corroborado pela Certidão de Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos e Documentos da Comarca de Remanso no Estado da Bahia, bem como pela perícia no local. 2. "A posse, conquanto imaterial em sua conceituação, é um fato jurígeno, sinal exterior da propriedade. É; portanto, um bem jurídico e, como tal, suscetível de proteção. Daí por que a posse é indenizável, como todo 'e qualquer bem. (In, Recurso 'ex officio' nº 28.617, julgado pelo extinto 2º Tribunal de Alçada do Estado de São Paulo, publicado na Revista dos Tribunais nº 481, em Novembro de 1975, às páginas 154/155)." (REsp 769731/PR, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 08.05.2007, DJ 31.05.2007 p. 343.) 3. A jurisprudência pátria tem se posicionado no sentido de atribuir 60% do valor do imóvel para indenizar a perda da posse. Precedentes: REsp 769731/PR, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 08.05.2007, DJ 31.05.2007 p. 343; 618 - STF, 110 - TFR e 114 - STJ; e os juros de mora de 6% ao ano, contados na forma prevista no art. 15-B do Decreto-lei nº 3.365/41 (Medida Provisória nº 2.183-56, de 24/08/2001). 5. Tendo a parte decaído apenas de parte do seu pedido, faz jus ao recebimento de honorários advocatícios na proporcionalidade de seu ganho. Em se tratando de desapropriação indireta, os honorários advocatícios devem ser fixados segundo o disposto no art. 20, §§ 3º e 4º do Código de Processo Civil. 6. A União está isenta de custas, mas deve reembolsar, sendo vencida, aquela que o autor antecipou com o ajuizamento da ação (art. 20, caput, e § 2º, do CPC). 7. Provimento parcial da apelação. (TRF1 AC 1976 BA 1998.33.00.001976-9, Relator Des. Federal Olindo Menezes, Terceira Turma, julgamento em 30/10/2007, publicação da súmula em 23/11/2007)

Dito isto, o Valor Total de mercado atual dos Direitos Possessórios integral (100%) sobre o Imóvel (VI_{DP}) é obtido através da equação abaixo:

$$VI_{DP} = (VT \times 0,6) + V_{B1} + V_{B2} + V_{B3} + V_{B4} + V_{B5} + V_{B6} + V_{B7}, \text{ onde:}$$

- VI_{DP} = Valor Total de Mercado dos Direitos Possessórios do Imóvel;
- VT = Valor do Terreno = R\$ 327.653,27;
- V_{B1} = Valor da Benfeitoria 01 = R\$ 441.260,00;
- V_{B2} = Valor da Benfeitoria 02 = R\$ 42.249,63;
- V_{B3} = Valor da Benfeitoria 03 = R\$ 5.957,32;
- V_{B4} = Valor da Benfeitoria 04 = R\$ 42.274,70;
- V_{B5} = Valor da Benfeitoria 05 = R\$ 208.094,71;
- V_{B6} = Valor da Benfeitoria 06 = R\$ 190.531,34;
- V_{B7} = Valor da Benfeitoria 07 = R\$ 361.155,78.

Substituindo e calculando:

$$VI_{DP} = (VT \times 0,6) + V_{B1} + V_{B2} + V_{B3} + V_{B4} + V_{B5} + V_{B6} + V_{B7}, \text{ onde:}$$

$$VI_{DP} = (327.653,27 \times 0,6) + 441.260,00 + 42.249,63 + 5.957,32 + 42.274,70 + \\ 208.094,71 + 190.531,34 + 361.155,78$$

$$VI_{DP} = \text{R\$ } 1.488.115,44$$

ou, em números redondos, com ajuste inferior a 1%:

**VALOR TOTAL DO DIREITO POSSESSÓRIO
SOBRE 100% DO IMÓVEL AVALIANDO**

R\$ 1.500.000,00

(Um milhão e quinhentos mil reais)

Válido para **Fevereiro de 2026**

Da mesma forma, o Valor de Mercado atual da quota-parte de 3,190% sobre os Direitos Possessórios do Imóvel ($V_{DP,CP}$) é obtido por meio da multiplicação do Valor Total de mercado atual dos Direitos Possessórios integrais do Imóvel (VI_{DP}) com o percentual da quota-parte (CP), conforme equação abaixo:

$$V_{DP,CP} = VI_{DP} \times CP, \text{ onde:}$$

- $V_{DP,CP}$ é o Valor de mercado atual da quota-parte do Direito Possessório do Imóvel;
- VI_{DP} é o Valor Total de Mercado dos Direitos Possessórios do Imóvel = R\$ 1.500.000,00;
- CP é o percentual da quota-parte determinada no R. Despacho de fls. 624/625 = 3,190%.

Destarte, calculando:

$$V_{DP,CP} = VI_{DP} \times CP$$

$$V_{DP,CP} = 1.500.000,00 \times 3,190\%$$

$$V_{DP,CP} = \text{R\$ } 47.850,00$$

ou, em números redondos, com ajuste inferior a 1%:

**VALOR DA QUOTA-PARTE DE 3,190% DO DIREITO
POSSESSÓRIO SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO
R\$ 47.850,00
(Quarenta e sete mil, oitocentos e cinquenta reais)**

Válido para **Fevereiro de 2026**

III – CONCLUSÕES

Diante do que foi anteriormente exposto, o signatário **complementa as análises apresentadas no Laudo de Avaliação**, redigidas na cor azul, sendo que mantém e ratifica todas as suas conclusões apresentadas no Laudo de Avaliação. Dito isto, a conclusão do Laudo de Avaliação passa a ser redigida da seguinte forma:

Pela vistoria realizada no local, pesquisas de mercado, cálculos avaliatórios efetuados no conteúdo do presente laudo e demais elementos concernentes, o signatário pôde concluir que o valor atual de mercado do imóvel objeto da presente ação, localizado na Estrada Municipal da Pedra Grande, nº 1.405, Bairro Laranja Azeda - Atibaia/SP, objeto da Matrícula nº 134.582, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia – SP (Inscrição Municipal nº 20.001.000.00-0109689, nº 20.001.000.00-0096941 e nº 20.001.000.00-0006152), incluindo a composição do terreno e das benfeitorias, bem como o valor da sua quota-parte de 3,190%, é de:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 1.620.000,00

(Um milhão, seiscentos e vinte mil reais)

Válido para Fevereiro de 2026

VALOR DA QUOTA-PARTE DE 3,190% DO IMÓVEL

R\$ 51.678,00

(Cinquenta e um mil, seiscentos e setenta e oito reais)

Válido para Fevereiro de 2026

Ademais, o valor atual de mercado de 100% dos direitos possessórios que o Executado possui sobre o imóvel objeto da presente ação, conforme disposto no *Instrumento Particular de Cessão de Direitos sobre Bem Imóvel* (fls. 15/22), bem como o valor da sua quota-parte de 3,190%, é de

**VALOR TOTAL DO DIREITO POSSESSÓRIO
SOBRE 100% DO IMÓVEL AVALIANDO**

R\$ 1.500.000,00

(Um milhão e quinhentos mil reais)

Válido para **Fevereiro de 2026**

**VALOR DA QUOTA-PARTE DE 3,190% DO DIREITO
POSSESSÓRIO SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO**

R\$ 47.850,00

(Quarenta e sete mil, oitocentos e cinquenta reais)

Válido para **Fevereiro de 2026**

OBS: IMÓVEL OCUPADO

IV – ENCERRAMENTO

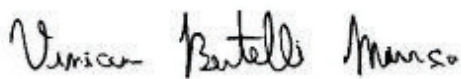
Consta o presente Esclarecimento de **15 (quinze)** folhas digitadas de um lado só, incluindo anexos, sendo todas rubricadas e esta última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

O signatário agradece a honrosa nomeação concedida e coloca-se à disposição deste R. Juízo para o que se julgar necessário.

Nestes termos

P. Deferimento.

Atibaia, 16 de abril de 2026.



VINICIUS BERTELLI MURÇA

Engenheiro Civil / Seg. do Trabalho

CREA nº 5.062.095.304/D

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1748