César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Itanhaém-SP,

Processo:	**1001058-28.2025.8.26.0266**
Classe:	Carta Precatória Cível
Área:	Cível
Assunto:	Penhora / Depósito / Avaliação
Juiz:	**Paulo Alexandre Rodrigues Coutinho**
Reqte:	Itaú Unibanco S/A
Reqdo:	Crb Consultoria Eireli
Perito:	César Alexandre Duarte

César Alexandre Duarte, Perito Judicial, devidamente habilitado pelo CRECI/COFECI, e muito honrado com a nomeação para atuar nos autos acima, em curso perante esse R. Juízo, e em função de atender o trabalho designado, tendo assim, concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, para avaliar os imóveis, sito:

1. Rua Paraíba, nº 75, **lote 006**, quadra 006;
2. Rua Paraíba, s/nº, **lote 007**, quadra 006;
3. Avenida Governador Mário Covas Júnior, s/nº, **lote 008**, quadra 006;
4. Avenida Governador Mário Covas Júnior, s/nº, **lote 009**, quadra 006.

Todos localizados na **(138) Estância Balneária de Itanhaém (Cibratel II), na cidade de Itanhaém/SP**, devidamente registrados nas **Matrículas 41.725, 41.726**, **41.727** e **41.728**, respectivamente, do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém, com as Inscrições Cadastrais **138.006.006.0000.033705**, **138.006.007.0000.033706, 138.006.008. 0000.033707** e **138.006.009.0000.033708**, respectivamente, na Prefeitura Municipal de Itanhaém; vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, para determinar que o valor real do imóvel objeto deste, em **R$ 3.876.845,32** **(Três milhões, oitocentos e setenta e seis mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e trinta e dois centavos)**, nesta data, e, com isso, atendendo o R. Despacho (fls. 41), requerer, digne-se Vossa Excelência a homologação dos valores obtidos a partir dos cálculos apresentados através do seguinte:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001058-28.2026.8.26.0266 e código KHBFYMSR.

1. **Solicitante:**

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Itanhaém-SP.



Foto 1 - Vista da fachada interna do IA, vista do lago

2. **Localização:**

1. Rua Paraíba, nº 75, lote 006, quadra 006;
2. Rua Paraíba, s/nº, lote 007, quadra 006;
3. Avenida Governador Mário Covas Júnior, s/nº, lote 008, quadra 006;
4. Avenida Governador Mário Covas Júnior, s/nº, lote 009, quadra 006.

Google Earth: -24.205780659489783, -46.82714568254762

3. **Número de Controle desta Avaliação:**

PTAM – CAD 0155/2025 – 07/2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFY5R.

4. **Índice:**

1. Solicitante: 2
2. Localização: 2
3. Número de Controle desta Avaliação: 2
4. Índice: 3
5. Objetivo: 3
6. Da competência: 3
7. Abreviaturas: 4
8. Preliminares: 4
9. Vistoria: 5
10. Descrição do Imóvel: 5
11. Características da Região: 8
12. Melhorias: 9
13. Confrontações: 10
14. Planta do Loteamento: 10
15. Vista Aérea: 10
16. Descrição da documentação em anexo: 11
17. Fotos do Imóvel Avaliando: 11
18. Metodologia e fonte de pesquisas referenciais: 18
19. Fotos de Imóveis Referenciais e Descrição com Fonte: 19
20. Homogeneização de Dados e Resultado das Coletas: 24
21. Nota de Esclarecimento: 30
22. Conclusão: 31
23. Gráfico: 31
24. Encerramento: 32

5. **Objetivo:**

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para os imóveis urbanos, devidamente localizados conforme descrito no item 2, constituído por Terrenos (A/T) e Benfeitorias (A/C), atendendo R. Despacho (fls. 41).

6. **Da competência:**

O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 085715-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 6501, possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o presente instrumento, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura), do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFV5R.

(Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o presente instrumento, está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido instrumento identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível na *web site* www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

7. **Abreviaturas:**

IA	Imóvel em Avaliação
COFECI	Conselho Federal dos Corretores de Imóveis
CRECI-SP	Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
Art.	Artigo
ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
NBR	Normas Brasileiras
M2	Metro quadrado
IPTU	Imposto predial, territorial e urbano
R	Referenciais
V.V	Valor de venda
V.L	Valor da locação
A. T.C	Área Total construída
A. T. T	Área Total (somatória da A/T mais a A/C)
A/T	Área do terreno
C.M2	Custo por metro quadrado
V. G.V	Valor global da venda
V.M	Valor médio
TG	Total Geral
MG	Média geral
I. A.C	Idade aparente da construção
DTC	Depreciação por Tempo de Construção
R. F. D	Resultado do fator de depreciação

8. **Preliminares:**

Por nomeação em 11/03/2025 (fls. 41), este jurisperito irá atuar para determinar o valor de mercado para os Imóveis Avaliando. E após minucioso estudo da matéria, este subscritor fez a vistoria aos imóveis, para observar a disposição dos mesmos, vias de acesso, proximidade á rodovia, à praia e também ao centro comercial do município

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFY5R.

de Itanhaém, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seus corretos valores, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, passa a descrever e avaliar os imóveis objeto da lide.

9. **Vistoria:**

Destaca-se que a diligência ao local do imóvel para proceder à vistoria, foi realizada conforme agendamento (fls. 91). Na vistoria fomos recepcionados pelo Sr. **Reginaldo Cardoso**, portador do CPF 485.643.113-72, que alegou ser o construtor das reformas da casa, e estava ali a pedido do proprietário para abrir o imóvel em virtude de estar com as chaves. Na vistoria, não estavam presentes os representantes do requerente.

Portanto no dia 05/06/2025, às 15h00min chegamos ao IA sobre forte chuva, e começamos a vistoria pela parte interna, deixando a parte externa para os momentos de estiagem, permanecendo ao local até aproximadamente às 16h30min; o IA foi vistoriado "*in loco*" por este subscritor, acompanhado do Assistente Técnico do Perito, Sr. Cesar Garcia Duarte, Engenheiro Civil, e pelo Sr. Reginaldo, que nos acompanhou o tempo todo. Em vistoria foi constatado a existência de prédio residencial, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em suas edificações. Verificamos ainda que o imóvel está em reforma, na parte externa (quintal, garagem, muro, lago, piscina e mais), confirmado pelo Sr. Reginaldo, mas que o proprietário interrompeu a obra.

No dia 12/06/2025, às 16h50min estivemos na parte externa do IA até às 17h10min, para fotografar as fachadas externas, em virtude de não ter conseguido registrá-las no dia 05/06, por ocasião da forte chuva.

10. **Descrição do Imóvel:**

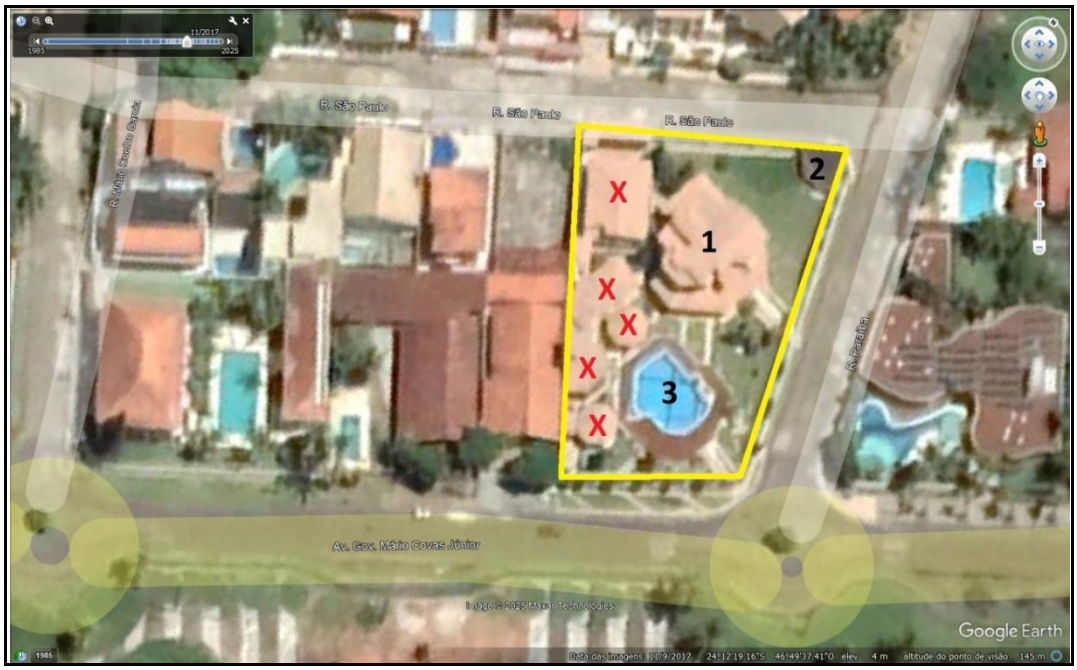
Preliminarmente, cabe destacar que o IA possui quatro Matrículas e quatro fichas cadastrais independentes, porém, em vistoria, identificamos que, todos os lotes estão confinados em um único muro de divisa externa, demonstrando que estão unificados entre si. Verificamos ainda, não existir muro de divisa entre os confrontantes dos lotes 006 e 007, com o lote 005, nem entre o confrontante do lote 009, com o lote 010, apesar de ser possível identificar a divisão entre eles, como veremos nas fotos. Observamos ainda que a área construída declarada nas fichas cadastrais não fazia sentido, e conversando com o Sr. Reginaldo este declarou que foram feitas algumas demolições, mas que a casa principal e o depósito nada tinham sofrido; então, com essas informações, acessamos o sistema de computadores no aplicativo do *Google Earth* e pudemos verificar com a regressão cronológica, as demolições e alterações no projeto do IA desde 2017 até hoje, portanto para efeito de cálculos, usaremos a medida de **467,46m²** (quatrocentos e sessenta e sete

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFY5R.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

metros quadrados e quarenta e seis decímetros quadrados) de **área construída**, sendo 431,46m² (Quatrocentos e trinta e um metros quadrados e quarenta e seis decímetros quadrados) da casa principal, conforme declarada na ficha cadastral do lote 006, mais 36,00m² (trinta e seis metros quadrados) apurado pela foto aérea.

CAPTURA DE TELA 1 – de 11/09/2017



A marcação das retas em amarelo trata-se do limite do IA; as marcações em X, são as benfeitorias demolidas; e as marcações 1, 2, e 3 são as benfeitorias existentes até hoje, sendo que a 2 (piscina) teve um aumento significativo, conforme observado na próxima captura de tela.

CAPTURA DE TELA 2 – de 04/07/2025



A marcação das retas em amarelo trata-se do limite do IA; e as marcações **1**, **2**, e **3** são as benfeitorias existentes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFYSR.

O imóvel em questão está localizado, conforme descrito no item 2 deste, trata-se de PRÉDIO RESIDENCIAL com área total de terreno **(A/T) de 1.729,00m²** (um mil, setecentos e vinte e nove metros quadrados), de acordo com as Fichas Cadastrais da Prefeitura, e, área construída total **(A/C) de 467,46m²** (quatrocentos e sessenta e sete metros quadrados e quarenta e seis decímetros quadrados), conforme supra mencionado.

IA-1 (lote 006):

O **Terreno** possui: área de terreno **A/T 374,00m²** (trezentos e setenta e quatro metros quadrados); 8,25m (oito metros e vinte e cinco decímetros) de TESTADA; 45,33m (quarenta e cinco metros e trinta e três decímetros) de PROFUNDIDADE equivalente; situação do lote na quadra: ESQUINA; REGULAR; SECO; a Rua é calçada; e ACESSO direto;

IA-2 (lote 007):

O **Terreno** possui: área de terreno **A/T 442,00m²** (quatrocentos e quarenta e dois metros quadrados); 12,56m (doze metros e cinquenta e seis decímetros) de TESTADA; 35,19m (trinta e cinco metros e dezenove decímetros) de PROFUNDIDADE equivalente; situação do lote na quadra: MEIO DE QUADRA; REGULAR; SECO; a Rua é calçada; e ACESSO direto;

IA-3 (lote 008):

O **Terreno** possui: área de terreno **A/T 585,00m²** (quinhentos e oitenta e cinco metros quadrados); 15,80m (quinze metros e oitenta decímetros) de TESTADA; 37,02m (trinta e sete metros e dois decímetros) de PROFUNDIDADE equivalente; situação do lote na quadra: ESQUINA; REGULAR; SECO; a Rua é calçada; e ACESSO direto;

IA-4 (lote 009):

O **Terreno** possui: área de terreno **A/T 360,00m²** (trezentos e sessenta metros quadrados); 12,00m (doze metros) de TESTADA; 30,00m (trinta metros) de PROFUNDIDADE equivalente; situação do lote na quadra: MEIO DE QUADRA; REGULAR; SECO; a Rua é calçada; e ACESSO direto.

A **Área Construída** é composta de DOIS pavimentos e DUAS edificações, conforme observamos pela foto aérea, *in loco* e ficha cadastral da Prefeitura. Trata-se de SOBRADO RESIDENCIAL com EDÍCULA (DEPÓSITO) com a seguinte descrição: **Na casa principal**: no térreo: área de serviço; cozinha; dispensa; sala de entrada; sala de jantar; sala de estar; sala da lareira; *hall* de entrada; 2 lavabos, sendo um do escritório e um da área de serviço; escritório; escada para acesso ao piso superior, e; varanda; no piso superior: mezanino com sala; 3 suítes com terraço, sendo a principal com *closet*; 3 banheiros, sendo 2 com chuveiro vertical e multidirecional. **Na Edícula**: depósito. **Na Área Externa**: garagem; piscina de alvenaria, com bar molhado e casa de máquinas faltando às máquinas; jardim temático; 2 abrigos de caixa de som, e; fosso do lago. As paredes internas e externas de todo o IA, são revestidas com reboco, massa corrida, massa fina e pintura látex, sendo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFV5R.

várias com revestimento de pedras; as paredes dos banheiros, área de serviço, dispensa e da cozinha são revestidas de azulejo; todos os banheiros possuem box em vidro temperado; todo o IA é revestido de laje e; o telhado de todo o IA é de telha de concreto; todo o piso do imóvel, é revestido de porcelanato retificado; janelas, portas e esquadrias, são de madeira, com exceção da edícula e varanda, que possuem portas e janelas de vidro temperado fumê de 10mm e esquadrias de alumínio. O IA possui três acessos ao seu interior, sendo dois para pedestres e um para veículos, em portões de madeira. Verificamos que o imóvel é padrão ALTO em todos os aspectos apresentados, tanto de construção quanto de acabamento. O prédio de 20 (vinte) anos de construção, e seu estado de conservação, aspecto e aparência são de REGULAR A REPAROS SIMPLES (D), onde foi identificado: todo o quintal está no contrapiso; resta acabamento no lago; casa de máquinas da piscina, sem máquinas; entre outros.

O IA está localizado em linha reta, considerando as medições do *Google.com/maps*, próximo da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, cerca de 1,50km (um quilômetro e quinhentos metros), uma rodovia de ligação há vários bairros da cidade, e cidades, por onde circula transporte público, comércio local; próximo do centro da cidade, cerca de 4,50km (quatro quilômetros e quinhentos metros); de frente para a Praia.

11. **Características da Região:**

O local onde está situado o Imóvel Avaliando possui uma característica de uso e ocupação do solo classificado pela prefeitura como uma "ECS1b".

> **LEI Nº 4.776, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2.024**
> **CAPÍTULO II - DAS ZONAS E EIXOS DE USO E OCUPAÇÃO**
> **Art. 44. - Eixo de Comércio e Serviço 1 - ECS1 (a/b/c) -** Nos ECS1a, **ECS1b**, ECS1c, ECS2 e ECS3 o recuo frontal é dispensado para o pavimento térreo até o pavimento imediatamente superior, quando os mesmos forem utilizados, total ou parcialmente, para fins comerciais e/ou de serviços, podendo ter uma ou mais unidades autônomas, observando-se, para os demais usos, o recuo frontal obrigatório definido no **Anexo III**.

A maioria das ruas do entorno, são pavimentadas, e nas proximidades possui iluminação pública, saneamento básico, rede de telefonia, coleta de lixo orgânico, linha de transporte urbano coletivo, escolas públicas, comércio local, postos de combustível, UPA (Unidade de Pronto Atendimento), UBS (Unidade Básica de Saúde), Hospital Regional, e próximo à Rodovia que dá acesso ao planalto paulista e ao sul do País, através da BR 116.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFV5R.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

ANEXO III da Lei 4776/2024

QUADRO DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO, POR ZONA

ZONA	TESTADA/LOTE MÍN.	COEF. APROV. BÁSICO (CAB) (14)	COEF. APROV. MÁXIMO (CAMax)	TX. OCUPAÇÃO (11, 12, 13)	TX. PERMEABILIDADE (7,8,9)	RECUO FRONTAL (4,5,6)	AFAST. DIVISAS (1,2,3)	DENSIDADE
ZOP1	10/200 5/100 SUBLOTE	4	6	50%	10%	5	1,5	ALTA
ZOP2	5/125 4/40 SUBLOTE	2	4	50%	10%	5	1,5	ALTA
ZEXP 1	5/125 4/40 SUBLOTE	2	4	50%	10%	5	1,5	ALTA
ZEXP 2	12/600	0,6	-	50%	40%	5	1,5	BAIXA
ZEXP 3	12/1.800	0,2	-	20%	70%	5	1,5	BAIXÍSSIMA
ZPERI	12/360	1	-	50%	30%	5	1,5	BAIXA
ZCCA1	30/3.600	0,1	-	10%	80%	5	1,5	BAIXÍSSIMA
ZCCA2	12/1.800	0,2	-	20%	70%	5	1,5	BAIXÍSSIMA
ZEIS	5/125	4	-	60%	10%	5	1,5	ALTA
ZH	12/360	2,1	-	50%	10%	5	1,5	BAIXA
ZT	12/360	1,6	-	50%	10%	5	1,5	BAIXA
ZI	20/1.000	2	-	70%	15%	5	1,5	BAIXÍSSIMA
ECS1a	CONF. ZONEAMENTO	4	6	65%	10%	7 ORLA = h/5 > 9m ALTURA	1,5	ALTA
ECS2	CONF. ZONEAMENTO	2	4	65%	10%	5	1,5	ALTA

Os imóveis em questão estão localizados na cidade de Itanhaém, Litoral Sul de São Paulo, com mais de 26 (vinte e seis) quilômetros de extensão de lindas praias, além de diversos pontos turísticos na cidade, como Igrejas, Santuários, Cachoeiras, Morros, Pesca esportiva no Mar, Passeios de Barcos, etc.

12. **Melhorias:**

Os imóveis em questão possuem frente para a Rua São Paulo, Rua Paraíba e Avenida Governador Mario Covas Junior, as quais são dotadas dos seguintes melhoramentos públicos:

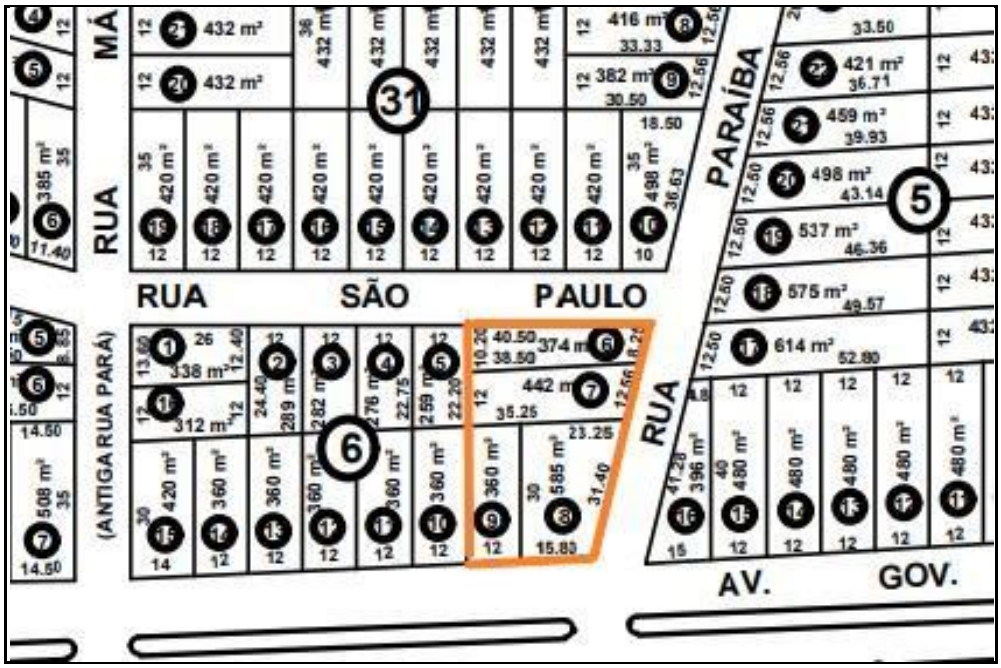
- ✓ Via Calçada;
- ✓ Redes de água e esgoto;
- ✓ Luz domiciliar;
- ✓ Iluminação pública;
- ✓ Telefone;
- ✓ Transporte coletivo nas proximidades;
- ✓ Coleta de lixo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFOYSR.

13. **Confrontações:**

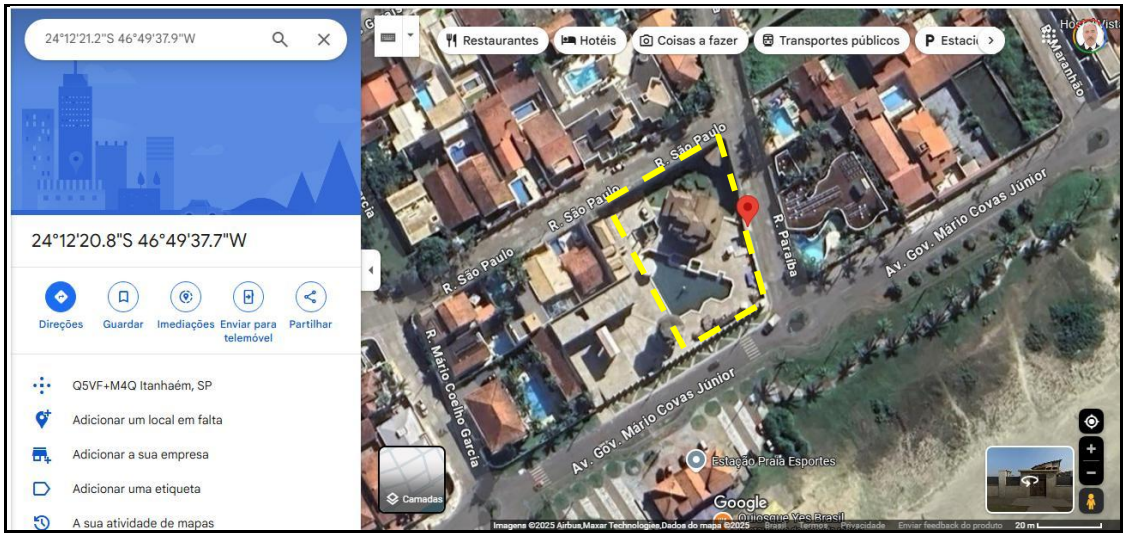
As descrições exatas e suas confrontações dos lotes 006, 007, 008 e 009, estão melhores caracterizadas nas Matrículas de n.º **41.725, 41.726**, **41.727** e **41.728**, respectivamente, do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém, e faz parte integrante deste Parecer; possíveis alterações estarão contidas nas averbações nestes documentos.

14. **Planta do Loteamento:**



Fonte: https://www2.itanhaem.sp.gov.br/loteamentos-do-municipio-2/

15. **Vista Aérea:**



Fonte: Google Earth – Localização: -24.205780659489783, -46.82714568254762

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFV5R.

16. **Descrição da documentação em anexo:**

Anexo 01 - Cópia da Matrícula **41.725**;
Anexo 02 - Cópia da Matrícula **41.726;**
Anexo 03 - Cópia da Matrícula **41.727;**
Anexo 04 - Cópia da Matrícula **41.728;**
Anexo 05 - Cópia da Ficha Cadastral **138.006.006.0000.033705**;
Anexo 06 - Cópia da Ficha Cadastral **138.006.007.0000.033706**;
Anexo 07 - Cópia da Ficha Cadastral **138.006.008.0000.033707**;
Anexo 08 - Cópia da Ficha Cadastral **138.006.009.0000.033708**;
Anexo 09 - Tabelas;
Anexo 10 - Fontes de Pesquisa.

17. **Fotos do Imóvel Avaliando:**


Foto 2 – Fachada da Rua São Paulo


Foto 3 – Fachada da Rua Paraíba


Foto 4 – Fachada Rua Paraíba, outro ângulo


Foto 5 – Fachada da Av. Gov. Mário Covas Júnior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFV5R.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501



Foto 6 – Esquina da Rua Paraiba e Av. Gov. Mário Covas Júnior



Foto 7 – Vista do depósito para a casa



Foto 8 – Vista da garagem



Foto 9 – Vista do confrontante



Foto 10 – Vista da piscina



Foto 11 – Vista da piscina, outro ângulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFYM5R.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501


Foto 12 – Vista do abrigo de som e quintal


Foto 13 – Vista de quintal, entre o muro e piscina


Foto 14 – Vista do quintal


Foto 15 – Vista da casa de máquinas da piscina


Foto 16 – Vista do acesso pela Rua Paraíba


Foto 17 – Vista do terraço da suíte

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFYM5R.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501



Foto 18 – Vista da edícula



Foto 19 – Vista interna da edícula



Foto 20 – Vista interna da edícula, outro ângulo



Foto 21 - Cozinha



Foto 22 – Área de serviço



Foto 23 – Lavabo da área de serviço

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFYMSR.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501



Foto 24 - Dispensa



Foto 25 - Sala



Foto 26 – Sala, outro ângulo



Foto 27 – Sala, outro ângulo



Foto 28 - Sala



Foto 29 – Sala da lareira

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFYM5R.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501


Foto 30 – Sala da lareira, outro ângulo


Foto 31 - Escritório


Foto 32 - Sala


Foto 33 – Lavabo do escritório


Foto 34 - Mezanino


Foto 35 – Suíte 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFYM5R.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501



Foto 36 – Banheiro da suíte 1



Foto 37 – Suíte 2



Foto 38 – Banheiro da suíte 2



Foto 39 – Suíte 3



Foto 40 – Banheiro da suíte 3



Foto 41 - Varanda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFY5R.


Foto 42 – Varanda, outro ângulo


Foto 43 – Varanda, outro ângulo


Foto 44 – Varanda, outro ângulo


Foto 45 – Vista do terraço para a praia

18. **Metodologia e fonte de pesquisas referenciais:**

Devido à escassez de ofertas de terrenos nus na mesma área de influência do imóvel avaliado, também serão pesquisados imóveis com edificações, utilizando-se o Método Residual para decomposição dos valores, restando o valor do terreno nu.

Para a avaliação do TERRENO, a metodologia aplicada para a elaboração do presente Laudo foi a de "METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO", tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO aplicando a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Para a avaliação da BENFEITORIA (A/C), a metodologia aplicada para a elaboração do presente Laudo foi a de "METODO EVOLUTIVO", que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFV5R.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

Para a avaliação das áreas edificadas, utilizaremos também a referência dos estudos para definição do Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB), Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-A (padrão alto), JUNHO de 2025, do SINDUSCON-SP, com valor de R$ 2.451,57/m² (dois mil quatrocentos e cinquenta e um reais e cinquenta e sete centavos por metro quadrado).

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertada pelos vários escritórios imobiliários da região identificados em cada foto dos referenciais "R". Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como "R1 a R10", para determinar o valor de mercado.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar o cálculo matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste laudo.

19. Fotos de Imóveis Referenciais e Descrição com Fonte:



REFERENCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R1	R$ 879.000,00	A VENDA	2233	Cibratel 2
AREA TERRENO	PROFUN-DIDADE	TESTADA	POSIÇAO QUADRA	LOCALI-ZAÇAO
365,00	36,50	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
135,00	1	a	Novo	
FONTE				
Sergio Cardoso Imóveis - Av. Des. Justino Maria Pinheiro, 227 - 99656-6566 300m praia				
LINK				

https://www.serginhocardosoimoveis.com.br/2033/imoveis/venda-casa-3-quartos-cibratel-ii-itanhaem-sp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFYSR.



REFERENCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R2	R$ 1.065.000,00	A VENDA	1946	Cibratel
AREA TERRENO	PROFUN-DIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALI-ZAÇÃO
300,00	30,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA
AREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
218,48	25	b	Entre Novo e Regular	
FONTE				
Sergio Cardoso Imóveis - Av. Des. Justino Maria Pinheiro, 227 - 99656-6566 150m praia				
LINK				

https://www.serginhocardosoimoveis.com.br/1746/imoveis/venda-casa-3-quartos-cibratel-i-itanhaem-sp#photos-property-carousel

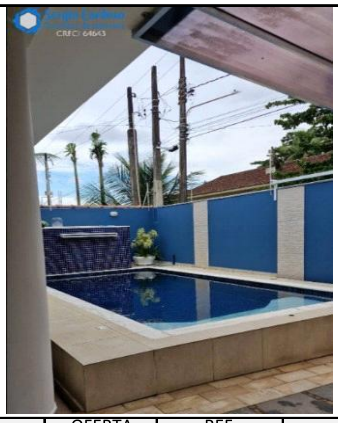


REFERENCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R3	R$ 1.199.000,00	A VENDA	2228	Cibratel
AREA TERRENO	PROFUN-DIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALI-ZAÇÃO
500,00	50,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA
AREA CONSTR.	IDADE IMOVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
250,00	30	c	Regular	
FONTE				
Sergio Cardoso Imóveis - Av. Des. Justino Maria Pinheiro, 227 - 99656-6566 80m praia				
LINK				

https://www.serginhocardosoimoveis.com.br/2028/imoveis/venda-sobrado-4-quartos-cibratel-i-itanhaem-sp

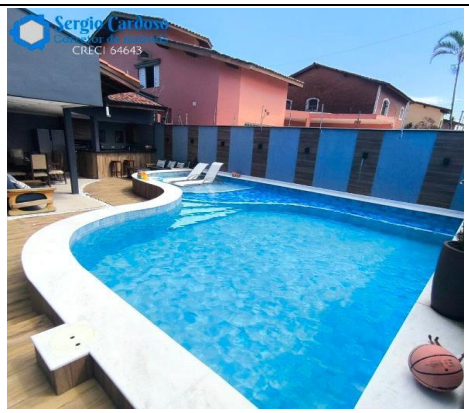
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFYM5R.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501



REFERENCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R4	R$ 949.000,00	A VENDA	2227	Cibratel
AREA TERRENO	PROFUNDIDADE	TESTADA	POSIÇAO QUADRA	LOCALIZAÇAO
360,00	30,00	12,00	M Quadra	RUA CALÇADA
AREA CONSTR.	IDADE IMOVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
159,22	10	c	Regular	
FONTE				
Sergio Cardoso Imóveis - Av. Des. Justino Maria Pinheiro, 227 - 99656-6566 100m praia				
LINK				

https://www.serginhocardosoimoveis.com.br/2027/imoveis/venda-casa-4-quartos-cibratel-i-itanhaem-sp



REFERENCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R5	R$ 1.549.000,00	A VENDA	2208	Cibratel
AREA TERRENO	PROFUNDIDADE	TESTADA	POSIÇAO QUADRA	LOCALIZAÇAO
490,00	35,00	14,00	M Quadra	RUA CALÇADA
AREA CONSTR.	IDADE IMOVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
330,60	25	b	Entre Novo e Regular	
FONTE				
Sergio Cardoso Imóveis - Av. Des. Justino Maria Pinheiro, 227 - 99656-6566 100m praia				
LINK				

https://www.serginhocardosoimoveis.com.br/2008/imoveis/venda-casa-5-quartos-cibratel-i-itanhaem-sp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFYM5R.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501



REFERENCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R6	**R$ 979.000,00**	**A VENDA**	**2183**	**Cibratel**
AREA TERRENO	PROFUN-DIDADE	TESTADA	POSIÇAO QUADRA	LOCALI-ZAÇAO
400,00	**40,00**	**10,00**	**M Quadra**	**RUA CALÇADA**
AREA CONSTR.	IDADE IMOVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
157,60	**30**	**b**	**Entre Novo e Regular**	
FONTE				
Sergio Cardoso Imóveis - Av. Des. Justino Maria Pinheiro, 227 - 99656-6566 300m praia				
LINK				

https://www.serginhocardosoimoveis.com.br/1983/imoveis/venda-casa-5-quartos-cibratel-i-itanhaem-sp



REFERENCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R7	**R$ 949.000,00**	**A VENDA**	**2138**	**Cibratel 2**
AREA TERRENO	PROFUN-DIDADE	TESTADA	POSIÇAO QUADRA	LOCALI-ZAÇAO
459,00	**36,50**	**12,50**	**M Quadra**	**RUA CALÇADA**
AREA CONSTR.	IDADE IMOVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
295,49	**15**	**c**	**Regular**	
FONTE				
Sergio Cardoso Imóveis - Av. Des. Justino Maria Pinheiro, 227 - 99656-6566 50m praia				
LINK				

https://www.serginhocardosoimoveis.com.br/1938/imoveis/venda-casa-3-quartos-cibratel-ii-itanhaem-sp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFYM5R.



REFERENCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R8	R$ 979.000,00	A VENDA	2135	Cibratel
AREA TERRENO	PROFUNDIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALIZAÇÃO
528,50	45,00	11,50	Esquina	RUA CALÇADA
AREA CONSTR.	IDADE IMOVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
269,10	41	d	Entre Regular e Reparos Simples	
FONTE				
Sergio Cardoso Imóveis - Av. Des. Justino Maria Pinheiro, 227 - 99656-6566 0m praia				
LINK				

https://www.serginhocardosoimoveis.com.br/1935/imoveis/venda-casa-4-quartos-cibratel-i-itanhaem-sp



REFERENCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R9	R$ 1.159.000,00	A VENDA	2003	Cibratel
AREA TERRENO	PROFUNDIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALIZAÇÃO
300,00	30,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA
AREA CONSTR.	IDADE IMOVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
225,00	7	c	Regular	
FONTE				
Sergio Cardoso Imóveis - Av. Des. Justino Maria Pinheiro, 227 - 99656-6566 0m praia				
LINK				

https://www.serginhocardosoimoveis.com.br/1803/imoveis/venda-casa-4-quartos-cibratel-i-itanhaem-sp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFYM5R.



REFERENCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R10	**R$ 1.799.000,00**	**A VENDA**	**2043**	**Cibratel 2**
AREA TERRENO	PROFUN-DIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALI-ZAÇÃO
798,00	**31,76**	**25,12**	**M Quadra**	**RUA CALÇADA**
AREA CONSTR.	IDADE IMOVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
337,33	**35**	**b**	**Entre Novo e Regular**	
FONTE				
Sergio Cardoso Imóveis - Av. Des. Justino Maria Pinheiro, 227 - 99656-6566 80m praia				
LINK				

https://www.serginhocardosoimoveis.com.br/1843/imoveis/venda-casa-4-quartos-cibratel-i-itanhaem-sp

20. **Homogeneização de Dados e Resultado das Coletas:**

Abaixo segue o resumo obtido com os homogeneizantes para tratamento:

*****Para identificarmos a Vida Útil dos Imóveis, utilizamos a tabela estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliando: Segundo essa tabela CASAS DE ALVENARIA – 65 ANOS*****

TABELA 1

Natureza Construção: **CASAS DE ALVENARIA** DOS ELEMENTOS REFERÊNCIAIS

Re-fe-rên-cias	Bureau of Internal Revenue anos 65 / % 100 idade	valor X		Ross-Heidecke clas-sifi-cação	fator K	D = (100 - K) / 100 fator desvalor.
R1	1	1,54		a	1,02	0,990
R2	25	38,46		b	26,20	0,738
R3	30	46,15		c	35,20	0,648
R4	10	15,38		c	11,60	0,884
R5	25	38,46		b	26,20	0,738
R6	30	46,15		b	33,60	0,664
R7	15	23,08		c	17,00	0,830
R8	41	63,08		d	56,30	0,437
R9	7	10,77		c	7,88	0,921
R10	35	53,85		b	41,60	0,584
IA	**20**	**30,77**		**d**	26,00	**0,740**

RFD= (X=(IDADE AMOSTRA*100/65 ANOS) depois K=(100-(X*TABELA ROSS-HEIDECKE)/100))

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFYM5R.

TABELA 2

TRATAMENTO DA A/C PARA IDENTIFICAR VALORES DOS TERRENOS									
Referências	Valor da oferta	Área do Terreno	Área Construída	CUB valor/m² R$ 2.451,57	Fator Desvalorização	Valor A/C Desvalorizado	Valor m2 da A/C	Valor do Terreno	Valor m2 Terreno
R1	R$ 879.000,00	365,00	135,00	330.961,95	0,990	327.586,14	2.426,56	551.413,86	R$ 1.510,72
R2	R$ 1.065.000,00	300,00	218,48	535.619,01	0,738	395.286,83	1.809,26	669.713,17	R$ 2.232,38
R3	R$ 1.199.000,00	500,00	250,00	612.892,50	0,648	397.154,34	1.588,62	801.845,66	R$ 1.603,69
R4	R$ 949.000,00	360,00	159,22	390.338,98	0,884	345.059,65	2.167,19	603.940,35	R$ 1.677,61
R5	R$ 1.549.000,00	490,00	330,60	810.489,04	0,738	598.140,91	1.809,26	950.859,09	R$ 1.940,53
R6	R$ 979.000,00	400,00	157,60	386.367,43	0,664	256.547,97	1.627,84	722.452,03	R$ 1.806,13
R7	R$ 949.000,00	459,00	295,49	724.414,42	0,830	601.263,97	2.034,80	347.736,03	R$ 757,59
R8	R$ 979.000,00	528,50	269,10	659.717,49	0,437	288.296,54	1.071,34	690.703,46	R$ 1.306,91
R9	R$ 1.159.000,00	300,00	225,00	551.603,25	0,921	508.136,91	2.258,39	650.863,09	R$ 2.169,54
R10	R$ 1.799.000,00	798,00	337,33	826.988,11	0,584	482.961,06	1.431,72	1.316.038,94	R$ 1.649,17
IA-total		**1761,00**	**467,46**	**1.146.010,91**	**0,740**	**848.048,08**			
IA-1		**374,00**	**0,00**	**-**	**1,000**	**-**			
IA-2		**442,00**	**0,00**	**-**	**1,000**	**-**			
IA-3		**585,00**	**0,00**	**-**	**1,000**	**-**			
IA-4		**360,00**	**0,00**	**-**	**1,000**	**-**			

TABELA 3

IDENTIFICAÇÃO DOS FATORES PARA TRATAMENTO DOS TERRENOS											
Referências	Valor m2 Terreno	Profundidade	Testada	Posição na Quadra	Situação Localização	Situação de Oferta	Fator Profundidade	Fator Testada	Fator Posição Quadra	Fator Benfeitoria calçamento	Fator Oferta
R1	R$ 1.510,72	36,50	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda	0,839	1,000	1,000	1,00	0,90
R2	R$ 2.232,38	30,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda	0,913	1,000	1,000	1,00	0,90
R3	R$ 1.603,69	50,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda	0,707	1,000	1,000	1,00	0,90
R4	R$ 1.677,61	30,00	12,00	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda	0,913	1,047	1,000	1,00	0,90
R5	R$ 1.940,53	35,00	14,00	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda	0,845	1,088	1,000	1,00	0,90
R6	R$ 1.806,13	40,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda	0,791	1,000	1,000	1,00	0,90
R7	R$ 757,59	36,50	12,50	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda	0,839	1,057	1,000	1,00	0,90
R8	R$ 1.306,91	45,00	11,50	Esquina	RUA CALÇADA	á venda	0,745	1,036	1,150	1,00	0,90
R9	R$ 2.169,54	30,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda	0,913	1,000	1,000	1,00	0,90
R10	R$ 1.649,17	31,76	25,12	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda	0,891	1,189	1,000	1,00	0,90
IA-total		**43,48**	**40,50**	**Esquina**	**Rua Calçada**	**á venda**	**0,767**	**1,189**	**1,150**	**1,00**	**1,00**
IA-1		**45,33**	**8,25**	**Esquina**	**Rua Calçada**	**á venda**	**0,776**	**0,953**	**1,150**	**1,00**	**1,00**
IA-2		**35,19**	**12,56**	**M Quadra**	**Rua Calçada**	**á venda**	**0,845**	**1,057**	**1,000**	**1,00**	**1,00**
IA-3		**37,03**	**15,80**	**Esquina**	**Rua Calçada**	**á venda**	**0,822**	**1,120**	**1,150**	**1,00**	**1,00**
IA-4		**30,00**	**12,00**	**M Quadra**	**Rua Calçada**	**á venda**	**0,91**	**1,047**	**1,000**	**1,00**	**1,00**

Com exceção do Fator Oferta, todos os outros fatores foram extraídos do Manual de Avaliação "CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS PARA O CÁLCULO DO VALOR VENAL DO TERRENO E DA CONSTRUÇÃO – Versão 2017", publicado pelo Departamento de Receita da Prefeitura Municipal de Itanhaém, com base nas Leis 1587/1989 e 2405/1998 (Planta Genérica de Valores).

Será adiante calculada a média dos valores homogeneizados, assim como o desvio padrão, que serão utilizados para definição do intervalo de validade através de 30% de variação da média e verificação da validade da amostra, conforme mostrado nos cálculos abaixo. Vale lembrar que caso alguma amostra esteja fora do intervalo ou não seja válida, esta amostra deverá ser eliminada e os cálculos de média do intervalo, recalculados, até todas as amostras estarem enquadradas nesse critério, sendo que neste caso, o número de amostras válidas deve ser sempre igual ou superior a cinco.

Tratando os fatores homogeneizantes para o valor de mercado:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFY5R.

IA-1 (lote 006):

TABELA 4

TRATAMENTO DOS FATORES IA-1 lote 006 (tentativa 1)							
Referências	Valor M² Terreno	Fator Fonte Oferta	Fator Benfeitoria	Fator Posição Quadra	Fator Testada	Fator Profundidade	Preco Hom dividido Média
R1	R$ 1.510,72	1359,65	1359,65	1.563,60	1.490,11	1.378,22	0,95
R2	R$ 2.232,38	2009,14	2009,14	2.310,51	2.201,92	1.871,51	1,29
R3	R$ 1.603,69	1443,32	1443,32	1.659,82	1.581,81	1.736,19	1,20
R4	R$ 1.677,61	1509,85	1509,85	1.736,33	1.580,44	1.343,29	0,93
R5	R$ 1.940,53	1746,48	1746,48	2.008,45	1.759,24	1.615,58	1,12
R6	R$ 1.806,13	1625,52	1625,52	1.869,34	1.781,49	1.747,70	1,21
R7	R$ 757,59	681,84	681,84	784,11	706,96	653,88	0,45
R8	R$ 1.306,91	1176,22	1176,22	1.176,22	1.081,99	1.127,01	0,78
R9	R$ 2.169,54	1952,59	1952,59	2.245,48	2.139,94	1.818,83	1,26
R10	R$ 1.649,17	1484,25	1484,25	1.706,89	1.368,10	1.191,52	0,82

Média Geral COM OS	10 REFERENCIAIS	1.448,37
´+ 30%		1.882,88
´ -30 %		1.013,86

TG=((valor m² T*fonte oferta)*(fator benfeitoria IA/R)*(fator posição quadra IA/R)*(fator testada IA/R)* (fator profundidade IA/R))

TABELA 5

MÉDIA SANEADA IA-1 lote 006 (tentativa 2)			
Referências	Valor M² Terreno		Preco Hom dividido Média
R1	R$	1.378,22	0,897
R2	R$	1.871,51	1,218
R3	R$	1.736,19	1,130
R4	R$	1.343,29	0,874
R5	R$	1.615,58	1,051
R6	R$	1.747,70	1,137
R7			0,000
R8	R$	1.127,01	0,733
R9	R$	1.818,83	1,184
R10	R$	1.191,52	0,775

Média Geral Saneada com os	9 REFERÊNCIAIS	R$ 1.536,65
Desvio Padrão		251,35
Coeficiente de Variancia		16%
Número de Dados		9
GRAU DE LIBERDADE		
Número de Dados menos 1		8
Intervalo de Confiança		0,80
Nível de Confiança = erro		0,20
Distribuição (t)		1,40

Desta forma, considerando a média homogeneizada, somente não foi utilizado para efeito de cálculo, a Referencia R7, então o valor unitário do metro quadrado de R$ 1.536,65 (um mil, quinhentos e trinta e seis reais e sessenta e cinco centavos), já homogeneizado, multiplicado pela área do terreno do lote 006, 374,00m² (trezentos e setenta e quatro metros quadrados), acharemos o valor de **R$ 574.707,10** (**Quinhentos e setenta e quatro mil, setecentos e sete reais e dez centavos**).

TABELA 6

ÁREA DO TERRENO - lote 006	MÉDIA GERAL SANEADA	VALOR DO TERRENO
374,00	R$ 1.536,65	**R$ 574.707,10**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBPYSR.

IA-2 (lote 007):

TABELA 7

TRATAMENTO DOS FATORES IA-2 lote 007 (tentativa 1)							
Referências	Valor M² Terreno	Fator Fonte Oferta	Fator Benfeitoria	Fator Posição Quadra	Fator Testada	Fator Profundidade	Preco Hom dividido Média
R1	R$ 1.510,72	1359,65	1359,65	1.359,65	1.437,15	1.447,43	0,95
R2	R$ 2.232,38	2009,14	2009,14	2.009,14	2.123,66	1.965,49	1,29
R3	R$ 1.603,69	1443,32	1443,32	1.443,32	1.525,59	1.823,37	1,20
R4	R$ 1.677,61	1509,85	1509,85	1.509,85	1.524,27	1.410,74	0,93
R5	R$ 1.940,53	1746,48	1746,48	1.746,48	1.696,71	1.696,71	1,12
R6	R$ 1.806,13	1625,52	1625,52	1.625,52	1.718,17	1.835,47	1,21
R7	R$ 757,59	681,84	681,84	681,84	681,84	686,71	0,45
R8	R$ 1.306,91	1176,22	1176,22	1.022,80	1.043,53	1.183,61	0,78
R9	R$ 2.169,54	1952,59	1952,59	1.952,59	2.063,89	1.910,17	1,26
R10	R$ 1.649,17	1484,25	1484,25	1.484,25	1.319,48	1.251,35	0,82

Média Geral COM OS 10 REFERENCIAIS	1.521,11
´+ 30%	1.977,44
´ -30 %	1.064,77

TG=((valor m² T*fonte oferta)*(fator benfeitoria IA/R)*(fator posição quadra IA/R)*(fator testada IA/R)* (fator profundidade IA/R))

TABELA 8

MÉDIA SANEADA IA-2 lote 007 (tentativa 2)		
Referências	Valor M² Terreno	Preco Hom dividido Média
R1	R$ 1.447,43	0,897
R2	R$ 1.965,49	1,218
R3	R$ 1.823,37	1,130
R4	R$ 1.410,74	0,874
R5	R$ 1.696,71	1,051
R6	R$ 1.835,47	1,137
R7		0,000
R8	R$ 1.183,61	0,733
R9	R$ 1.910,17	1,184
R10	R$ 1.251,35	0,775

Média Geral Saneada com os 9 REFERÊNCIAIS	R$ 1.613,82
Desvio Padrão	263,97
Coeficiente de Variancia	16%
Número de Dados	9
GRAU DE LIBERDADE	
Número de Dados menos 1	8
Intervalo de Confiança	0,80
Nível de Confiança = erro	0,20
Distribuição (t)	1,40

Desta forma, considerando a média homogeneizada, somente não foi utilizado para efeito de cálculo, a Referencia R7, então o valor unitário do metro quadrado de R$ 1.613,82 (um mil, seiscentos e treze reais e oitenta e dois centavos), já homogeneizado, multiplicado pela área do terreno do lote 007, 442,00m² (quatrocentos e quarenta e dois metros quadrados), acharemos o valor de **R$ 713.308,44 (Setecentos e treze mil, trezentos e oito reais e quarenta e quatro centavos)**.

TABELA 9

ÁREA DO TERRENO - lote 007	MÉDIA GERAL SANEADA	VALOR DO TERRENO
442,00	R$ 1.613,82	**R$ 713.308,44**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBPYSR.

IA-3 (lote 008):

TABELA 10

TRATAMENTO DOS FATORES IA-3 lote 008 (tentativa 1)							
Referências	Valor M² Terreno	Fator Fonte Oferta	Fator Benfeitoria	Fator Posição Quadra	Fator Testada	Fator Profundidade	Preco Hom dividido Média
R1	R$ 1.510,72	1359,65	1359,65	1.563,60	1.751,23	1.715,75	0,95
R2	R$ 2.232,38	2009,14	2009,14	2.310,51	2.587,77	2.329,84	1,29
R3	R$ 1.603,69	1443,32	1443,32	1.659,82	1.859,00	2.161,38	1,20
R4	R$ 1.677,61	1509,85	1509,85	1.736,33	1.857,39	1.672,26	0,93
R5	R$ 1.940,53	1746,48	1746,48	2.008,45	2.067,52	2.011,24	1,12
R6	R$ 1.806,13	1625,52	1625,52	1.869,34	2.093,67	2.175,72	1,21
R7	R$ 757,59	681,84	681,84	784,11	830,85	814,01	0,45
R8	R$ 1.306,91	1176,22	1176,22	1.176,22	1.271,59	1.403,02	0,78
R9	R$ 2.169,54	1952,59	1952,59	2.245,48	2.514,93	2.264,27	1,26
R10	R$ 1.649,17	1484,25	1484,25	1.706,89	1.607,84	1.483,33	0,82

Média Geral COM OS 10 REFERENCIAIS	1.803,08
´+ 30%	2.344,01
´ -30 %	1.262,16

TG=((valor m² T*fonte oferta)*(fator benfeitoria IA/R)*(fator posição quadra IA/R)*(fator testada IA/R)* (fator profundidade IA/R))

TABELA 11

MÉDIA SANEADA IA-3 lote 008 (tentativa 2)		
Referências	Valor M² Terreno	Preco Hom dividido Média
R1	R$ 1.715,75	0,897
R2	R$ 2.329,84	1,218
R3	R$ 2.161,38	1,130
R4	R$ 1.672,26	0,874
R5	R$ 2.011,24	1,051
R6	R$ 2.175,72	1,137
R7		0,000
R8	R$ 1.403,02	0,733
R9	R$ 2.264,27	1,184
R10	R$ 1.483,33	0,775

Média Geral Saneada com os 9 REFERÊNCIAIS	R$ 1.912,98
Desvio Padrão	312,90
Coeficiente de Variancia	16%
Número de Dados	9
GRAU DE LIBERDADE	
Número de Dados menos 1	8
Intervalo de Confiança	0,80
Nível de Confiança = erro	0,20
Distribuição (t)	1,40

Desta forma, considerando a média homogeneizada, somente não foi utilizado para efeito de cálculo, a Referencia R7, então o valor unitário do metro quadrado de R$ 1.912,98 (um mil, novecentos e doze reais e noventa e oito centavos), já homogeneizado, multiplicado pela área do terreno do lote 008, 585,00m² (quinhentos e oitenta e cinco metros quadrados), acharemos o valor de **R$ 1.119.093,30 (Um milhão, cento e dezenove mil, noventa e três reais e trinta centavos)**.

TABELA 12

ÁREA DO TERRENO - lote 008	MÉDIA GERAL SANEADA	VALOR DO TERRENO
585,00	R$ 1.912,98	**R$ 1.119.093,30**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFYSR.

IA-4 (lote 009):

TABELA 13

TRATAMENTO DOS FATORES IA-4 lote 009 (tentativa 1)							
Referências	Valor M² Terreno	Fator Fonte Oferta	Fator Benfeitoria	Fator Posição Quadra	Fator Testada	Fator Profundidade	Preco Hom dividido Média
R1	R$ 1.510,72	1359,65	1359,65	1.359,65	1.423,55	1.549,11	0,95
R2	R$ 2.232,38	2009,14	2009,14	2.009,14	2.103,57	2.103,57	1,29
R3	R$ 1.603,69	1443,32	1443,32	1.443,32	1.511,16	1.951,47	1,20
R4	R$ 1.677,61	1509,85	1509,85	1.509,85	1.509,85	1.509,85	0,93
R5	R$ 1.940,53	1746,48	1746,48	1.746,48	1.680,66	1.815,91	1,12
R6	R$ 1.806,13	1625,52	1625,52	1.625,52	1.701,92	1.964,41	1,21
R7	R$ 757,59	681,84	681,84	681,84	675,38	734,95	0,45
R8	R$ 1.306,91	1176,22	1176,22	1.022,80	1.033,66	1.266,76	0,78
R9	R$ 2.169,54	1952,59	1952,59	1.952,59	2.044,36	2.044,36	1,26
R10	R$ 1.649,17	1484,25	1484,25	1.484,25	1.306,99	1.339,26	0,82

Média Geral COM OS	10 REFERENCIAIS	1.627,97
´+ 30%		2.116,36
´ -30 %		1.139,58

TG=((valor m² T*fonte oferta)*(fator benfeitoria IA/R)*(fator posição quadra IA/R)*(fator testada IA/R)* (fator profundidade IA/R))

TABELA 14

MÉDIA SANEADA IA-4 lote 009 (tentativa 2)			
Referências	Valor M² Terreno		Preco Hom dividido Média
R1	R$	1.549,11	0,897
R2	R$	2.103,57	1,218
R3	R$	1.951,47	1,130
R4	R$	1.509,85	0,874
R5	R$	1.815,91	1,051
R6	R$	1.964,41	1,137
R7			0,000
R8	R$	1.266,76	0,733
R9	R$	2.044,36	1,184
R10	R$	1.339,26	0,775

Média Geral Saneada com os	9 REFERÊNCIAIS	R$ 1.727,19
Desvio Padrão		282,51
Coeficiente de Variancia		16%
Número de Dados		9
GRAU DE LIBERDADE		
Número de Dados menos 1		8
Intervalo de Confiança		0,80
Nível de Confiança = erro		0,20
Distribuição (t)		1,40

Desta forma, considerando a média homogeneizada, somente não foi utilizado para efeito de cálculo, a Referencia R7, então o valor unitário do metro quadrado de R$ 1.727,19 (um mil, setecentos e vinte e sete reais e dezenove centavos), já homogeneizado, multiplicado pela área do terreno do lote 009, 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), acharemos o valor de **R$ 621.788,40** (**Seiscentos e vinte e um mil, setecentos e oitenta e oito reais e quarenta centavos**).

TABELA 15

ÁREA DO TERRENO - lote 009	MÉDIA GERAL SANEADA	VALOR DO TERRENO
360,00	R$ 1.727,19	**R$ 621.788,40**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBPYSR.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

Considerando a Área Construída e suas Benfeitorias, o Fator de Melhorias ao Imóvel Avaliado e consideração as Amostras, onde o Imóvel Avaliado possui área construída, consta a edificação com padrão ALTO, e descritas, com aparência de 20 (vinte) anos de construção e com aparência de Regular e Reparos Simples (D), entendemos que deva ser aplicado o fator de 0,740 de desvalorização sobre o seu valor resultante.

E aplicando a média do Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB), Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-A (padrão alto), JUNHO de 2025, do SINDUSCON-SP, com valor de R$ 2.451,57/m² (dois mil quatrocentos e cinquenta e um reais e cinquenta e sete centavos por metro quadrado), multiplicando pelas áreas construídas e aplicando os fatores de desvalorização, teremos:

TABELA 16

BENFEITORIA	A/C	VALOR	FATOR DESVALORIZAÇÃO	VALOR DA A/C
IA-total	467,46	R$ 1.146.010,91	0,740	R$ 848.048,08

O valor total da área construída são **R$ 848.048,08 (Oitocentos e quarenta e oito mil, quarenta e oito reais e oito centavos).**

Somando-se agora os valores dos Terrenos (IA-1=R$ 574.707,10, IA-2=R$ 713.308,44, IA-3=R$ 1.119.093,30 e IA-4=R$ 621.788,40) ao valor da Área Construída (R$ 848.048,08), ambos já tratados e homogeneizados, teremos como valor TOTAL de **R$ 3.876.845,32 (Três milhões, oitocentos e setenta e seis mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e trinta e dois centavos).**

TABELA 17

VALOR TOTAL DOS TERRENOS	VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR DO IA
R$ 3.028.897,24	R$ 848.048,08	R$ 3.876.945,32

21. **Nota de Esclarecimento:**

Por tratar-se de informações extraídas do mercado, empresas comerciais, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 10% nos valores acima expressos (-10% a + 10%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seus proprietários.

Portanto em valores redondos, teremos os valores:

TABELA 18

VALOR MÍNIMO	- 10	R$ 3.489.250,78
VALOR MÁXIMO	+ 10	R$ 4.264.639,85

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFY5R.

22. **Conclusão:**

O arquivo fotográfico, composto de 267 (duzentos e sessenta e sete) fotos, tiradas nas vistorias, está arquivado e em poder deste subscritor.

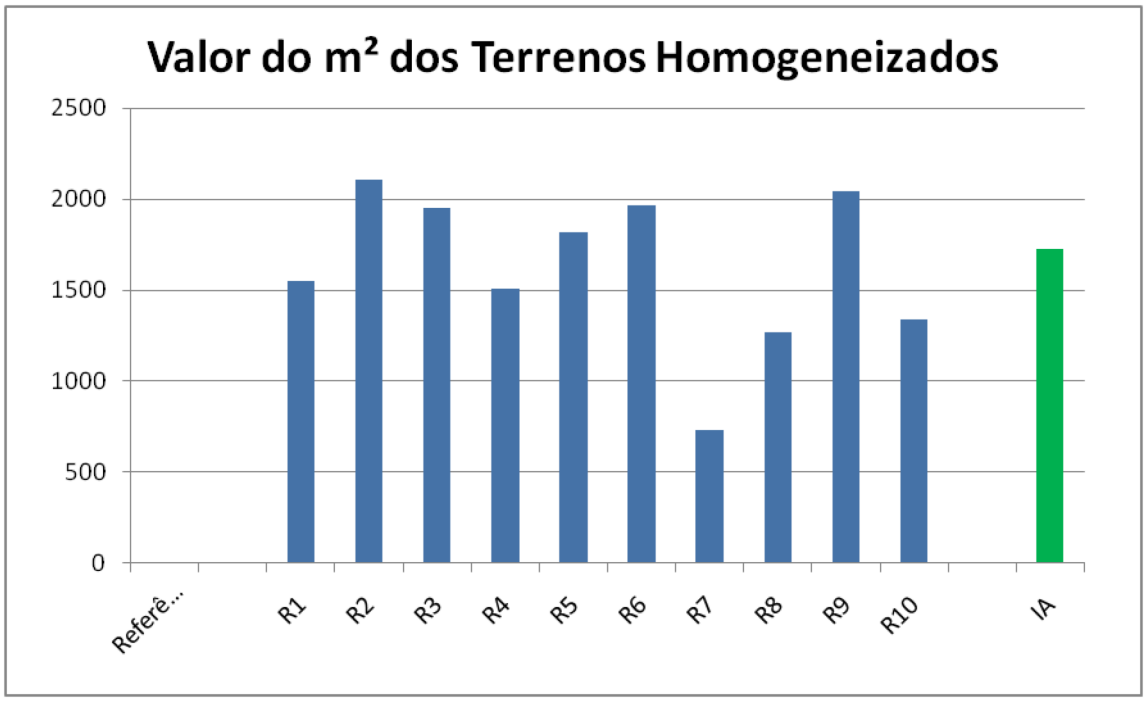
Para esse trabalho não foram considerados impedimentos legais, nem foram levantados pendências e ou débitos.

Em vistoria realizada utilizando como referência parte da NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos, CONCLUÍ que:

O valor total REAL dos IMÓVEIS AVALIANDO no estado em que se encontram, representa nesta data a importância de Valor de Mercado, **R$ 3.876.845,32 (Três milhões, oitocentos e setenta e seis mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e trinta e dois centavos)**, valor este que figura entre o mínimo e o máximo apresentado, mas de convicção formada pela expertise profissional deste jurisperito.

23. **Gráfico:**

TABELA 19



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFY5R.

24. **Encerramento:**

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 36 (trinta e seis) folhas, todas em seu anverso, seguida desta, datada e assinada para todos os fins de Direito, e 8 (oito) arquivos anexos, com os documentos declarados no item 16 desse (anexos de 1 a 8), colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

Itanhaém, 17 de Julho de 2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS LIMITES DA LEI 11.419/2006, DE ACORDO COM A IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

CÉSAR ALEXANDRE DUARTE
Perito Judicial

Declaração nº 105440

Em atenção ao que determina o Provimento nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara. À disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 23/07/2025 16:27:27 - Protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFY5R.

Anexo 9 - Tabelas:

Fator Idade/Conservação

Destinado a adequar as diferenças entre imóveis mais velhos ou mais novos que o avaliando, ou ainda, se está melhor conservado ou com problemas que necessitem de reformas importantes.
Para o cálculo do valor das benfeitorias existentes sobre um terreno, através de orçamentação dos diversos elementos que as compõem, com base em índices e custos obtidos de publicação especializada (**Franarin Orçamentos e Custos**), adaptadas aos preços praticados pelo mercado local, devidamente depreciadas segundo seu estado de conservação e idade aparente (critério de Ross-Heidecke), no qual o fator "K",representa o percentual de depreciação física, calculado pela seguinte expressão:

D = (100 - K) / 100

O fator "K" é obtido data b ela de dupla entrada apresentada,na qual se encontra na 1ª coluna a idade em percentual devida útil provável e na 1ª linha o estado de conservação do imóvel, conforme a seguinte classificação:

A=>novo
B=>entre novo e regular
C=>regular
D=>entre regular e reparos simples
E=>reparos simples
F=>entre reparos simples e importantes
G=>reparos importantes
H=>entre reparos importantes e sem valor

Fator Fonte ou Oferta

Aplica-se um redutor de 10% sobre o valor do m² das amostras expostas à venda, pressupondo-se que estejam super estimadas e que, por isso, por ocasião da efetivação de sua venda, o preço pago será menor do que o valor ofertado pelo seu proprietário. Este redutor não deverá incidir sobre o preço das amostras (imóveis) vendidas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFYM5R.

Prefeitura Municipal de Itanhaém
Estância Balneária
Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda

Fmp = Fator Melhoramentos Públicos, obtido através da soma dos índices abaixo, de acordo com a existência ou não do melhoramento na Face de Quadra.

Equipamentos	Fmp
Sem equipamentos	1,00
Água	0,15
Esgoto	0,10
Iluminação	0,05
Rede Elétrica	0,15
Meio Fio / Guia Sarjeta	0,10
Pavimentação	0,30
Telefone	0,05

Fa = Fator Acesso

Para obtenção deste fator, será pesquisado o campo "Acesso" da Face de Quadra:

Código	Fa
0 – Difícil	1,00
1 – Próximo	1,02
2 – Direta	1,05

Prefeitura Municipal de Itanhaém
Estância Balneária
Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda

FATOR PROFUNDIDADE (Fp)

Profundidade Equivalente (Pe)	Fator	Profundidade Equivalente (Pe)	Fator
Até 25,00	1,000	42,50	0,767
25,50	0,990	43,00	0,762
26,00	0,981	43,50	0,758
26,50	0,971	44,00	0,754
27,00	0,962	44,50	0,750
27,50	0,953	45,00	0,745
28,00	0,945	45,50	0,741
28,50	0,937	46,00	0,737
29,00	0,928	46,50	0,733
29,50	0,921	47,00	0,729
30,00	0,913	47,50	0,725
30,50	0,905	48,00	0,722
31,00	0,898	48,50	0,718
31,50	0,891	49,00	0,714
32,00	0,884	49,50	0,711
32,50	0,877	50,00	0,707
33,00	0,870	Acima de 50,00	0,707
33,50	0,864		
34,00	0,857		
34,50	0,851		
35,00	0,845		
35,50	0,839		
36,00	0,833		
36,50	0,828		
37,00	0,822		
37,50	0,816		
38,00	0,811		
38,50	0,806		
39,00	0,801		
39,50	0,796		
40,00	0,791		
40,50	0,786		
41,00	0,781		
41,50	0,776		
42,00	0,772		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFY5R.

Prefeitura Municipal de Itanhaém
Estância Balneária
Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda

FATOR TESTADA (Ft)

Frente Efetiva (Fe em m)	Fator	Frente Efetiva (Fe em m)	Fator
Até 5,00	0,841	13,75	1,084
5,25	0,851	14,00	1,088
5,50	0,861	14,25	1,093
5,75	0,871	14,50	1,097
6,00	0,880	14,75	1,102
6,25	0,889	15,00	1,107
6,50	0,898	15,25	1,111
6,75	0,906	15,50	1,116
7,00	0,915	15,75	1,120
7,25	0,923	16,00	1,125
7,50	0,931	16,25	1,129
7,75	0,938	16,50	1,133
8,00	0,946	16,75	1,138
8,25	0,953	17,00	1,142
8,50	0,960	17,25	1,146
8,75	0,967	17,50	1,150
9,00	0,974	17,75	1,152
9,25	0,981	18,00	1,158
9,50	0,987	18,25	1,162
9,75	0,994	18,50	1,166
10,00	1,000	18,75	1,170
10,25	1,006	19,00	1,174
10,50	1,012	19,25	1,178
10,75	1,018	19,50	1,182
11,00	1,024	19,75	1,185
11,25	1,030	20,00	1,189
11,50	1,036	Acima de 20,00	1,189
11,75	1,041		
12,00	1,047		
12,25	1,052		
12,50	1,057		
12,75	1,063		
13,00	1,068		
13,25	1,073		
13,50	1,078		

Prefeitura Municipal de Itanhaém
Estância Balneária
Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda

Fq = Fator Situação do Lote na Quadra

Para Obtenção deste fator, será pesquisado o campo **"Situação"** do imóvel:

Código	Fq
1 – Esquina	1,15
2 – Encravado ou Fundos	0,80
3 – Meio de Quadra	1,00
4 – Mais de uma Frente	1,15

Fd = Fator Topografia

Fd = Fator Topografia

Para obtenção deste fator, será pesquisado o campo **"Topografia"** do imóvel:

Código	Fd
1 – Normal	1,00
2 – Desnivel	0,90
3 – Aclive / Declive	0,90
4 – Morro	0,50
5 – Parte em Morro	0,70

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 23/01/2026 às 18:27 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFYM5R.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

Anexo 10 – Fontes de Pesquisa:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, junho de 2025

	R$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.183,96	56,76
Material	844,59	40,49
Despesas Administrativas	57,40	2,75
Total	2.085,95	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,97%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, junho de 2025 em R$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.041,56	0,91	R-1	2.505,82	1,02	R-1	3.035,96	0,89
PP-4	1.902,96	0,77	PP-4	2.336,13	0,95	R-8	2.451,57	0,84
R-8	1.815,31	0,73	R-8	2.085,95	0,91	R-16	2.658,77	0,83
PIS	1.412,79	0,90	R-16	2.026,54	0,90			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, junho de 2025 em R$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código KHBFY5R.

CNM: 120915.2.0041725-07

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula N.º 41.725

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL ESTÂNCIA BALNEÁRIA ITANHAÉM

CADASTRO LOTE 06 QUADRA 06 RUA Paraiba N.º SETOR 138

FOLHA 1.-

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

Microfilmado

Matrícula N.º 41.725

IMÓVEL: O lote de terreno sob nº 06 da quadra 06, da Estância - Balneária Itanhaém, no município de Itanhaém, medindo 8,25ms da frente para à Rua Paraíba; pelo lado direito, mede 40,50ms, con frontando com a Rua São Paulo; pelo lado esquerdo, mede 38,50ms confrontando com o lote nº 07, e finalmente nos fundos, mede -- 10,20ms confrontando com terreno da Cia. Melhoramentos de Ita - nhaém S/C., ou sucessores, com a área de 374,00ms2.-
PROPRIETÁRIA: CIA. MELHORAMENTOS DE ITANHAÉM S/C., portadora do CGC nº 61.460.002/0001-58, com escritório em São Paulo-SP, à -- Rua 7 de Abril, nº 404, 9º andar, conj. 91.-
TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nºs. 9.681 e 9.947, na 3º -- Circ. de Santos.-
Itanhaém, 08 de Maio de 1.979.-
O Escrevente Habilitado _____ .O Oficial

R. 1-41.725 -- Itanhaém, 08 de Maio de 1.979.-
Nos têrmos da Escritura de Venda e Compra, e Cessão, de 26 de - Abril de 1.976, das notas do 2º Cartório de Itanhaém, livro 107 fls. 57/58vº., a proprietária vendeu o imóvel a RUY RODRIGUES - DE CAMPOS, brasileiro, casado em comunhão de bens, com Célia -- Bertolani de Campos; proprietário, portador do RG 439.282, e do CIC nº 116.151.848, domiciliado em São Paulo-SP, à Alameda Iraé nº 167, Moema, pelo preço de Cr$ 80,00 - da cessão: Cr$150.000,00 (inclusive o valor de outros imóveis).-
O Escrevente Habilitado _____ .O Oficial

R.2 - Itanhaém, 21 de novembro de 1990.
Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 10 de setembro de 1990, das notas do Cartório de Ana Vieira, livro 045, fls. 350, os proprietários RUY RODRIGUES DE CAMPOS, brasileiro, corretor de seguros, RG. 439.282, e sua mulher CELIA BERTOLANI DE CAMPOS, brasileira, do lar, RG. 9.299.014, inscritos no CPF. 116.151.848-72, domiciliados na Alameda Iraé, nº. 167, Moema, em São Paulo-SP, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, venderam o imóvel a DOUGLAS ARNALDO COELHO, brasileiro, representante autônomo, RG. 8.578.150, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77 com SILVANIA RODRIGUES GARCIA COELHO, brasileira, do lar, RG. 9.500.846, ambos inscritos no CPF. 008.398.538-74, domiciliados na Rua Clemente Ferreira, nº. 122, aptº. 141, Bairro Santo Antonio, em São Caetano do Sul-SP, pelo preço de Cr$ 280.000,00. Escr. Conf.: M.D.
O Escrevente Autorizado _____ .

R.3 - Itanhaém, 24 de fevereiro de 2003.
Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 21 de janeiro de 2003, das notas do 1º. Tabelião de Itanhaém-SP, livro 967, pags. 071/072, os proprietários qualificados no R.2, **venderam** o imóvel a **CARLOS ROBERTO BORGES**, brasileiro, consultor, RG. 8.689.453-SP, CPF. 696.679.188-15, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **LUCINÉA DO NASCIMENTO MEIRA**, brasileiro, supervisora, RG. 13.566.056-SP, CPF. 057.156.098-95, domiciliado em São Paulo-SP, à Rua Alonso Berruguette, 277, Jardim Primavera, pelo preço de R$ 42.000,00.
O Escrevente Autorizado _____ .

Av.4 - Itanhaém, 28 de fevereiro de 2003.
Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento do proprietário, datado de 22 de fevereiro de 2003, para ficar constando que o **nome correto** da mulher de CARLOS ROBERTO

Antecedentes dominiais

MOD. 052 - 10.000 - 12/78 - CRUZEIRO - S. P.

CONTINUA NO VERSO

JOÃO MOLINA CERVANTE
OFICIAL

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R$ 22,39

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE ITANHAEM e tem validade conforme Provimento CNJ 100/2020 e Lei 14.382/2022.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código IBAW21GB.

SOLICITADO POR: CESAR DUARTE - CPF/CNPJ: ***.398.848-** DATA: 18/07/2025 09:43:45 - VALOR: R$ 22,39

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

BORGES é **LUCINÉIA DO NASCIMENTO MEIRA BORGES**, e que são casados sob o regime da **separação obrigatória de bens**, nos termos do art. 258, parágrafo único, inciso IV do Código Civil Brasileiro, na vigência da Lei 6.515/77, e não como ficou erroneamente constando, conforme provou com a Certidão de Casamento nº. 7.678, expedida em 26 de maio de 1984, pelo Cartório do Registro Civil do 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó - São Paulo.
O Escrevente Autorizado

AV.5 - 41725 - Itanhaém, 18 de março de 2021
Procede-se a esta averbação nos temos do Requerimento do interessado, datado de 01 de março de 2021, devidamente instruído com a Certidão (Processo Digital nº. 1010043-21.2020.8.26.0020), expedida em 15 de fevereiro de 2021, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó, São Paulo-SP, para ficar constando a **existência** da referida **ação de Execução de Título Extrajudicial** que foi distribuída em 21/10/2020, em que são partes: **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04 (exequente) e **CARLOS ROBERTO BORGES**, CPF nº 696.679.188-15 e **THATMAN & BORGES ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA**, CNPJ. 96.291.497/0001-13 (executados). Valor da causa: R$ 974.904,74 (inclusive o valor de outros imóveis). (Protocolo nº 492.941 - 09/03/2021).
O Escrevente Autorizado. Selo Digital: 1209153310000000206620212.

AV.6 - 41725 - Itanhaém, 07 de junho de 2021.
Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 1010043212020826002O, no qual figuram como Exequente: **ITAÚ UNIBANCO S.A.** CNPJ 60.701.190/0001-04 e como Executado: **CARLOS ROBERTO BORGES**, CPF nº 696.679.188-15, emitida em 03 de maio de 2021, pela Vara do Ofício Cível de Nossa Senhora do Ó - Foro Regional, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio eletrônico no site http://www.oficioeletronico.com.br, procedo à averbação da **penhora** sobre a **metade ideal** do imóvel. Data do Auto ou Termo: 15/04/2021. Valor da Dívida: R$ 974.904,74 (inclusive o valor de outros imóveis). Depositário: CARLOS ROBERTO BORGES. (Protocolo nº. 494.804 - 03/05/2021).
O Escrevente Autorizado. Selo Digital: 1209153310000000230303214.

AV.7 - 41725 - Itanhaém, 07 de junho de 2021.
Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 1015092-87.2020.8.26.0361, no qual figuram como Exequente: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ 60.701.190/0001-04; como Executados: **SRS COMERCIAL ELETRONICA EIRELI**, CNPJ. 22.144.277/0001-20; **CARLOS ROBERTO BORGES**, CPF nº 696.679.188-15 e como terceira interessada: **LUCINEIA DO NASCIMENTO MEIRA BORGES**, CPF. 057.156.098-95, emitida em 03 de maio de 2021, pela Vara do 3º Ofício Cível do Foro Central de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio eletrônico no site http://www.oficioeletronico.com.br, procedo à averbação da **penhora** sobre a **metade ideal** do imóvel. Data do Auto ou Termo: 27/01/2021. Valor da Dívida: R$ 1.372.463,96 (inclusive o valor de outros imóveis). Depositário: CARLOS ROBERTO BORGES. (Protocolo nº. 494.807 - 03/05/2021).
O Escrevente Autorizado. Selo Digital: 1209153310000000230308210.

- continua na folha 02 -

OBSERVAÇÕES

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR R$ 22,39

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005092-87.2020.8.26.0361 e código BaWA016.

SOLICITADO POR: CESAR DUARTE - CPF/CNPJ: ***.398.848-** DATA: 18/07/2025 09:43:45 - VALOR: R$ 22,39

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Livro nº 2 – Registro Geral

Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Itanhaém-SP
CNS 12.091-5

Matrícula	Ficha	Data	CNM
41.725	2	20/12/2024	120915.2.0041725-07

AV.8 – 41725 – Itanhaém, 20 de dezembro de 2024.

Procede-se a esta averbação nos termos da r. Decisão, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários (Proc. nº 1015092-87.2020.8.26.0361), tendo como exequente: ITAÚ UNIBANCO S/A. e executado: CRB CONSULTORIA EIRELI e outros, expedida em 27 de novembro de 2024, pelo Juízo de Direito 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes-SP, a fim de retificar a **AV.7**, para ficar constando que a penhora incide sobre a **totalidade (100%)** do imóvel. (Protocolo nº. 543.366 – 10/12/2024).

O Escrevente Autorizado _____. Selo Digital: 1209153310000000629918240.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,39

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OEDSON MARCELO CANDIDO em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005092-87.2020.8.26.0361 e código BaWA016.
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: CESAR DUARTE - CPF/CNPJ: ***.398.848-** DATA: 18/07/2025 09:43:45 - VALOR: R$ 22,39

CNM: 120915.2.0041726-04

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula N.º 41.726

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL: ESTÂNCIA BALNEÁRIA ITANHAÉM

CADASTRO LOTE 07 QUADRA 06 RUA Paraíba N.º SETOR 138

FOLHA 1.-

Matrícula N.º 41.726

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

Microfilmado

IMÓVEL: O lote de terreno sob nº 07 da quadra 06, da Estância - Balneária Itanhaém, no município de Itanhaém, medindo 12,56ms - de frente para a Rua Paraíba; pelo lado esquerdo, mede 35,25ms- e confronta com os lotes nºs. 9 e 8; pelo lado direito mede -- 38,50ms e confronta com o lote nº 6, e finalmente nos fundos, - mede 12,00ms e confronta com terreno da Cia. Melhoramentos de - Itanhaém S/C., ou sucessores, com a área de 442,00ms2.-
PROPRIETÁRIA: CIA. MELHORAMENTOS DE ITANHAÉM S/C., portadora do CGC nº 61.460.002/0001-58, com escritório em São Paulo-SP, à -- Rua 7 de Abril, nº 404, 9º andar, conj. 91.-
TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nºs. 9.681 e 9.947, na 3º. -- Circ. de Santos.-
Itanhaém, 08 de Maio de 1.979.-
O Escrevente Habilitado _____ .O Oficial

R. 1-41.726 -- Itanhaém, 08 de Maio de 1.979.-
Nos têrmos da Escritura de Venda e Compra, e Cessão, de 26 de - Abril de 1.976, das notas do 2º Cartório de Itanhaém, livro 107 fls. 57/58vº., a proprietária vendeu o imóvel à RUY RODRIGUES- DE CAMPOS, brasileiro, casado em comunhão de bens, com Célia -- Bertolani de Campos; proprietário, portador do RG 439.282, e do CIC nº 116.151.848, domiciliado em São Paulo-SP, à Alameda Iraé, 167, Moema, pelo preço de Cr$ 80,00 - da cessão: Cr$ 150.000,00(inclusive o valor de outros imóveis).-
O Escrevente Habilitado _____ .O Oficial

R.2 - Itanhaém, 30 de dezembro de 1992.
Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 11 de novembro de 1992, das notas do Cartório de Ana Dias, livro 056, fls. 027, os proprietários RUY RODRIGUES DE CAMPOS, e sua mulher CELIA BERTOLANI DE CAMPOS, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, ele aposentado, RG. 439.282-SP, CIC. 116.151.848-20, ela do lar, RG. 929.014-SP, CIC. 147.[illegible].268-65, domiciliados em São Paulo-SP, à Alameda Iraé, 167, bairro Moema, **venderam** o imóvel a JOSE ROBERTO IRIÊ, brasileiro, gerente comercial, RG. 4.221.550-SP, CIC. 304.517.[illegible]-68, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com CARMEN SILVIA BICHARA IRIÊ, brasileira, professora, RG. 5.183.364-SP, CIC. 371.119.308-00, domiciliados em Lavrinhas-SP, à Rua João Pagoto Filho, 182, bairro Vila Paca, pelo preço de Cr$ 100.000.000,00. O imóvel acha-se cadastrado na Prefeitura sob nº. 035.705. Esc. Conf.: M.D.
O Escrevente Autorizado _____ .

R.3 - Itanhaém, 12 de fevereiro de 1999.
Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 29 de janeiro de 1.999, das notas do 1º Tabelião de Itanhaém, livro 879, páginas 167/168, os proprietários **JOSÉ ROBERTO IRIÊ** e sua mulher **CARMEN SILVIA BICHARA IRIÊ**, já qualificados, **venderam** o imóvel a **CARLOS HENRIQUE DE JESUS PEREIRA**, português, industrial gráfico, RNE. W608598-6, CPF. 216.891.308-06, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com **VIRGINIA MARIA GUAGLIARDI PEREIRA**, brasileira, do lar, RG. 4.716.091-3-SP, CPF. 083.915.098-93, domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Santa Lucrécia nº. 47, Ipiranga, pelo preço de R$ 14.000,00. Esc. Conf.: M.D.
O Escrevente Autorizado _____ .

R.4 - Itanhaém, 24 de fevereiro de 2003.
Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 13 de janeiro de

JOÃO MOLINA CERVANTE
OFICIAL

Antecedentes dominiais

MOD. 052 - 10.000 - 12/78 - CRUZEIRO - S. V

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,39

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSVALDO MARCELO CANDIDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 18/07/2025 10:16:27 (GMT-03:00)
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 1AGUFGMR.

SOLICITADO POR: CESAR DUARTE - CPF/CNPJ: ***.398.848-** DATA: 18/07/2025 09:46:58 - VALOR: R$ 22,39

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

2003, das notas do 1º. Tabelião de Itanhaém-SP, livro 957, pags. 381/382, os proprietários qualificados no R.3, **venderam** o imóvel a **CARLOS ROBERTO BORGES**, brasileiro, consultor, RG. 8.689.453-SP, CPF. 696.679.188-15, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **LUCINÉA DO NASCIMENTO MEIRA**, brasileira, supervisora, RG. 13.566.056-SP, CPF. 057.156.098-95, domiciliado em São Paulo-SP, à Rua Alonso Berruguette, 277, Jardim Primavera, pelo preço de R$ 15.000,00.
O Escrevente Autorizado

Av.5 - Itanhaém, 28 de fevereiro de 2003.
Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento do proprietário, datado de 22 de fevereiro de 2003, para ficar constando que o **nome correto** da mulher de CARLOS ROBERTO BORGES é **LUCINÉIA DO NASCIMENTO MEIRA BORGES**, e que são casados sob o regime da **separação obrigatória de bens**, nos termos do art. 258, parágrafo único, inciso IV do Código Civil Brasileiro, na vigência da Lei 6.515/77, e não como ficou erroneamente constando, conforme provou com a Certidão de Casamento nº. 7.678, expedida em 26 de maio de 1984, pelo Cartório do Registro Civil do 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó - São Paulo.
O Escrevente Autorizado

AV.6 - 41726 - Itanhaém, 18 de março de 2021
Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento do interessado, datado de 01 de março de 2021, devidamente instruído com a Certidão (Processo Digital nº.: 1010043-21.2020.8.26.0020), expedida em 15 de fevereiro de 2021, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó, São Paulo-SP, para ficar constando a **existência** da referida **ação de Execução de Título Extrajudicial** que foi distribuída em 21/10/2020, em que são partes: **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04 (exequente) e **CARLOS ROBERTO BORGES**, CPF nº 696.679.188-15 e **THATMAN & BORGES ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA**, CNPJ 96.291.497/0001-13 (executados). Valor da causa: R$ 974.904,74 (inclusive o valor de outros imóveis). (Protocolo nº 492.941 - 09/03/2021).
O Escrevente Autorizado . Selo Digital: 1209153310000000206621210.

AV.7 - 41726 - Itanhaém, 07 de junho de 2021.
Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 10100432120208260020, no qual figuram como Exequente: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ 60.701.190/0001-04 e como Executado: **CARLOS ROBERTO BORGES**, CPF nº 696.679.188-15, emitida em 03 de maio de 2021, pela Vara do Ofício Cível de Nossa Senhora do Ó - Foro Regional, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio eletrônico no site http://www.oficioeletronico.com.br, procedo à averbação da **penhora** sobre a **metade ideal** do imóvel. Data do Auto ou Termo: 15/04/2021. Valor da Dívida: R$ 974.904,74 (inclusive o valor de outros imóveis). Depositário: CARLOS ROBERTO BORGES. (Protocolo nº. 494.804 - 03/05/2021).
O Escrevente Autorizado . Selo Digital: 1209153310000000230302216.

AV.8 - 41726 - Itanhaém, 07 de junho de 2021.
Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 1015092-87.2020.8.26.0361, no

OBSERVAÇÕES

- continua na folha 02 -
- continua na folha 02 -

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR R$ 22,39
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005092-87.2020.8.26.0361 e código 1GAUFGMR.
SOLICITADO POR: CESAR DUARTE - CPF/CNPJ: ***.398.848-** DATA: 18/07/2025 09:46:58 - VALOR: R$ 22,39

qual figuram como Exequente: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ 60.701.190/0001-04; como Executados: **SRS COMERCIAL ELETRONICA EIRELI**, CNPJ. 22.144.277/0001-20; **CARLOS ROBERTO BORGES**, CPF nº 696.679.188-15 e como terceira interessada: **LUCINEIA DO NASCIMENTO MEIRA BORGES**, CPF. 057.156.098-95, emitida em 03 de maio de 2021, pela Vara do 3º Ofício Cível do Foro Central de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio eletrônico no site http://www.oficioeletronico.com.br, procedo à averbação da **penhora** sobre a **metade ideal** do imóvel. Data do Auto ou Termo: 27/01/2021. Valor da Dívida: R$ 1.372.463,96 (inclusive o valor de outros imóveis). Depositário: CARLOS ROBERTO BORGES. (Protocolo nº. 494.807 - 03/05/2021).
O Escrevente Autorizado _____. Selo Digital: 1209153310000000230309215.

AV.9 – 41726 – Itanhaém, 20 de dezembro de 2024.
Procede-se a esta averbação nos termos da r. Decisão, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários (Proc. nº 1015092-87.2020.8.26.0361), tendo como exequente: ITAÚ UNIBANCO S/A e executados: CRB CONSULTORIA EIRELI e outros, expedida em 27 de novembro de 2024, pelo Juízo de Direito 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes-SP, a fim de retificar a **AV.8**, para ficar constando que a penhora incide sobre a **totalidade (100%)** do imóvel. (Protocolo nº. 543.366 - 10/12/2024).
O Escrevente Autorizado _____. Selo Digital: 1209153310000006299192KV.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,39

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005092-87.2020.8.26.0361 e código 1209153310000006299192KV.
SOLICITADO POR: CESAR DUARTE - CPF/CNPJ: ***.398.848-** DATA: 18/07/2025 09:46:58 - VALOR: R$ 22,39

CNM: 120915.2.0041727-98

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula N.º 41.727

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL: ESTÂNCIA BALNEÁRIA ITANHAÉM

CADASTRO LOTE 08 QUADRA 06 RUA Av. Brasil N.º SETOR 138

FOLHA 1.-

Matrícula Nº 41.727

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2

REGISTRO GERAL *Microfilmado*

JOÃO MOLINA CERVANTE
OFICIAL

IMÓVEL: O lote de terreno sob nº. 08 da quadra 06, da Estância Balneária Itanhaém, no município de Itanhaém, medindo 15,80ms. de frente para a Av. Brasil; pelo lado direito mede 31,40ms. e confronta com a Rua Paraiba; pelo lado esquerdo mede 30,00ms. e confronta com o lote nº. 09, e finalmente nos fundos mede 23,25ms. e confronta com terreno da Cia. Melhoramentos de Itanhaém, S/C., ou sucessôres; com a área de 585,00ms2.-
PROPRIETÁRIA: CIA. MELHORAMENTOS DE ITANHAÉM S/C., portadora do CGC. nº. 61.460.002/0001-58, com escritório em São Paulo-SP, à Rua 7 de Abril, nº. 404, 9º andar, conj. 91.-
TITULO AQUISITIVO:- Transcrito sob nºs. 9.681 e 9.947, na 3ª. Circ. de Santos.-
Itanhaém, 08 de Maio de 1.979.
O Escrevente Habilitado _____. O Oficial.-

R. 1-41.727 -- Itanhaém, 08 de Maio de 1.979.-
Nos têrmos da Escritura de Venda e Compra, e Cessão de 26 de Abril de 1.976, das notas do 2º Cartório de Itanhaém, livro 107 fls. 57/58vº., a proprietária vendeu o imóvel à RUY RODRIGUES DE CAMPOS, brasileiro, casado em comunhão de bens, com Célia Bertolani de Campos; proprietário, portador do RG. 439.282, e do CIC. nº. 116.151.848, domiciliado em São Paulo-SP, a Alameda Iraé, nº. 167, Moema, pelo preço de Cr$ 80,00 - da cessão: Cr$ 150.000,00 (inclusive o valor de outros imóveis).-
O Escrevente Habilitado _____. O Oficial.-

R.2 - Itanhaém, 06 de outubro de 1993.
Nos termos do r. Mandado de Registro de Penhora extraido dos autos da Ação de Execução Fiscal movida pela PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA BALNEARIA DE ITANHAEM contra RUY RODRIGUES DE CAMPOS e sua mulher (Proc. no. 736/90 e apenso 125/91), expedido em 04 de junho de 1993, pelo Juizo de Direito da 3a. Vara Judicial - Cartório do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Itanhaém-SP, devidamente acompanhado do Auto de Penhora, lavrado em 06 de maio de 1992, pelo Oficial de Justiça designado, procedo ao registro da **penhora** sobre o imóvel, que foi avaliado em Cr$ 25.000.000,00. Depositário: Jaime Viudes Carrion - Prefeito Municipal. Esc. Conf.: M.D.
O Escrevente Autorizado _____.

Av.3 - Itanhaém, 08 de fevereiro de 1999.
Procede-se a esta averbação nos termos do r. Mandado de Levantamento da Penhora, expedido nos autos da ação de Execução Fiscal (Proc. nº. 736/90), expedido em 26 de novembro de 1998, pelo MM. Juízo de Direito da 3ª Vara Judicial, do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Itanhaém-SP, para ficar constando o **cancelamento** do R.2 (**penhora**). Esc. Conf.: W.C.
O Escrevente Autorizado _____.

Av.4 - Itanhaém, 08 de fevereiro de 1999.
Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 21 de janeiro de 1.999, das notas do 1º. Tabelião de Itanhaém, livro 883, pags. 043/044, para ficar constando que o **nome correto** da proprietária do imóvel é: **CÉLIA BERTOLAMI DE CAMPOS**, e não como ficou erroneamente constando, conforme provou com a Certidão de Casamento nº. 5702, expedida em 19 de janeiro de 1.999, pelo Cartório do Registro Civil do 9º. Subdistrito - Vila Mariana - Comarca de São Paulo-SP. Esc. Conf.: W.C.
O Escrevente Autorizado _____.

Antecedentes dominiais

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,39

Visualização disponibilizada em 18/07/2025 pelo sistema Registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE ITANHAEM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 1Fdu1GM.

SOLICITADO POR: CESAR DUARTE - CPF/CNPJ: ***.398.848-** DATA: 18/07/2025 09:49:19 - VALOR: R$ 22,39

CNM: 120915.2.0041727-98

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA N.º 41.727.-

FOLHA N.º 1vº.-

R.5 - Itanhaém, 08 de fevereiro de 1999.
Nos termos da Escritura referida na Av.2, os proprietários **RUY RODRIGUES DE CAMPOS**, RG. 439.282-SP, CPF. 116.151.848-72 e sua esposa **CÉLIA BERTOLAMI DE CAMPOS**, RG. 929.014-SP, CPF. 157.834.268-65, brasileiros, proprietários, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados em São Paulo-SP, à Rua Capitão Macedo, 92, aptº. 63, Vila Clementino, **venderam** o imóvel a **CARLOS HENRIQUE DE JESUS PEREIRA**, português, industrial, gráfico, RNE. W608598-6, CPF. 216.891.308-06, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com **VIRGINIA MARIA GUAGLIARDI PEREIRA**, brasileira, do lar, RG. 4.716.091-3, CPF. 083.915.098-93, domiciliados em São Paulo-SP, à Rua Santa Lucrécia, 47, Ipiranga, pelo preço de R$ 30.000,00 (inclusive o valor de outro imóvel). O imóvel acha-se cadastrado na Prefeitura sob nº. 033707. Esc. Conf.: W.C.
O Escrevente Autorizado

R.6 - Itanhaém, 24 de fevereiro de 2003.
Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 13 de janeiro de 2003, das notas do 1º. Tabelião de Itanhaém-SP, livro 957, pags. 383/384, os proprietários qualificados no R.5, **venderam** o imóvel a **CARLOS ROBERTO BORGES**, brasileiro, consultor, RG. 8.689.453-SP, CPF. 696.679.188-15, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **LUCINÉA DO NASCIMENTO MEIRA**, brasileira, supervisora, RG. 13.566.056-SP, CPF. 057.156.098-95, domiciliado em São Paulo-SP, à Rua Alonso Berruguette, 277, Jardim Primavera, pelo preço de R$ 18.000,00.
O Escrevente Autorizado

Av.7 - Itanhaém, 28 de fevereiro de 2003.
Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento do proprietário, datado de 22 de fevereiro de 2003, para ficar constando que o **nome correto** da mulher de CARLOS ROBERTO BORGES é **LUCINÉIA DO NASCIMENTO MEIRA BORGES**, e que são casados sob o regime da **separação obrigatória de bens**, nos termos do art. 258, parágrafo único, inciso IV do Código Civil Brasileiro, na vigência da Lei 6.515/77, e não como ficou erroneamente constando, conforme provou com a Certidão de Casamento nº. 7.678, expedida em 26 de maio de 1984, pelo Cartório do Registro Civil do 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó - São Paulo.
O Escrevente Autorizado

AV.8 - 41727 - Itanhaém, 18 de março de 2021
Procede-se a esta averbação nos temos do Requerimento do interessado, datado de 01 de março de 2021, devidamente instruído com a Certidão (Processo Digital nº. 1010043-21.2020.8.26.0020), expedida em 15 de fevereiro de 2021, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó, São Paulo-SP, para ficar constando a **existência** da referida **ação de Execução de Título Extrajudicial** que foi distribuída em 21/10/2020, em que são partes: **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04 (exequente) e **CARLOS ROBERTO BORGES**, CPF nº 696.679.188-15 e **THATMAN & BORGES ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA**, CNPJ. 96.291.497/0001-13 (executados). Valor da causa: R$ 974.904,74 (inclusive o valor de outros imóveis). (Protocolo nº 492.941 - 09/03/2021).

OBSERVAÇÕES

- continua na folha 02 -

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,39

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 1HaUaGR.

SOLICITADO POR: CESAR DUARTE - CPF/CNPJ: ***.398.848-** DATA: 18/07/2025 09:49:19 - VALOR: R$ 22,39

Matrícula 41727 | ficha 2 | Itanhaém, 18 de março de 2021

O Escrevente Autorizado _____. Selo Digital: 1209153310000000020662221Y.

AV.9 – 41727 – Itanhaém, 07 de junho de 2021.
Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 10100432120208260020, no qual figuram como Exequente: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ 60.701.190/0001-04 e como Executado: **CARLOS ROBERTO BORGES**, CPF nº 696.679.188-15, emitida em 03 de maio de 2021, pela Vara do Ofício Cível de Nossa Senhora do Ó – Foro Regional, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio eletrônico no site http://www.oficioeletronico.com.br, procedo à averbação da **penhora** sobre a **metade ideal** do imóvel. Data do Auto ou Termo: 15/04/2021. Valor da Dívida: R$ 974.904,74 (inclusive o valor de outros imóveis). Depositário: CARLOS ROBERTO BORGES. (Protocolo nº. 494.804 – 03/05/2021).
O Escrevente Autorizado _____. Selo Digital: 1209153310000000230301218.

AV.10 – 41727 – Itanhaém, 07 de junho de 2021.
Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 1015092-87.2020.8.26.0361, no qual figuram como Exequente: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ 60.701.190/0001-04; como Executados: **SRS COMERCIAL ELETRONICA EIRELI**, CNPJ. 22.144.277/0001-20; **CARLOS ROBERTO BORGES**, CPF nº 696.679.188-15 e como terceira interessada: **LUCINEIA DO NASCIMENTO MEIRA BORGES**, CPF. 057.156.098-95, emitida em 03 de maio de 2021, pela Vara do 3º Ofício Cível do Foro Central de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio eletrônico no site http://www.oficioeletronico.com.br, procedo à averbação da **penhora** sobre a **metade ideal** do imóvel. Data do Auto ou Termo: 27/01/2021. Valor da Dívida: R$ 1.372.463,96 (inclusive o valor de outros imóveis). Depositário: CARLOS ROBERTO BORGES. (Protocolo nº. 494.807 – 03/05/2021).
O Escrevente Autorizado _____. Selo Digital: 1209153310000000230310219.

AV.11 – 41727 – Itanhaém, 14 de agosto de 2024.
Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Fiscal, Número de Ordem: 1504912-17.2018.8.26.0266, no qual figuram como Exequente: **MUNICÍPIO DE ITANHAÉM**, inscrita no CNPJ nº 46.578.498/0001-75 e como Executado: **CARLOS ROBERTO BORGES**, CPF nº 696.679.188-15 e **LUCINEIA DO NASCIMENTO MEIRA**, CPF nº 057.156.098-95, emitida em 06 de agosto de 2024, pelo Serviço Anexo das Fazendas do Foro Central da Comarca de Itanhaém, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio eletrônico no site http://www.oficioeletronico.com.br, procedo à averbação da **penhora** sobre o imóvel. Data do Auto ou Termo: 26/09/2023. Valor da Dívida: R$ 221.837,38. Depositário: CARLOS ROBERTO BORGES. **(As custas serão cobradas a final)** (Protocolo nº.

- continua no verso -

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
NÃO VALE COMO RECIBO R$ 22,39

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSVALDO MARCELO CANDIDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005092-87.2020.8.26.0361 e código 1Fu1a6mR.

SOLICITADO POR: CESAR DUARTE - CPF/CNPJ: ***.398.848-** DATA: 18/07/2025 09:49:19 - VALOR: R$ 22,39

Matrícula 41.727 | ficha 2v verso

538.423 - 06/08/2024).
O Escrevente Autorizado _____. Selo Digital: 1209153310000000568458240.

AV.12 - 41727 - Itanhaém, 20 de dezembro de 2024.
Procede-se a esta averbação nos termos da r. Decisão, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários (Proc. nº 1015092-87.2020.8.26.0361), tendo como exequente: ITAÚ UNIBANCO S/A. e executado: CRB CONSULTORIA EIRELI e outros, expedida em 27 de novembro de 2024, pelo Juízo de Direito 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes-SP, a fim de retificar a **AV.10**, para ficar constando que a penhora incide sobre a **totalidade (100%)** do imóvel. (Protocolo nº. 543.366 - 10/12/2024).
O Escrevente Autorizado _____. Selo Digital: 1209153310000000062992024F.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,39

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005092-87.2020.8.26.0361 e código 1209153310000000062992024F.

SOLICITADO POR: CESAR DUARTE - CPF/CNPJ: ***.398.848-** DATA: 18/07/2025 09:49:19 - VALOR: R$ 22,39

CNM: 120915.2.0041728-95

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula N.º 41.728

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL: ESTÂNCIA BALNEÁRIA ITANHAÉM

CADASTRO LOTE 09 QUADRA 06 RUA Av. Brasil N.º SETOR 138

FOLHA 1.-

Matrícula N.º 41.728

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

Microfilmado

IMÓVEL:- O lote de terreno sob nº. 09 da quadra 06, da Estância-Balneária Itanhaém, no município de Itanhaém, medindo 12,00ms. - de frente para a Av. Brasil, pelo lado direito mede 30,00ms. e - confronta com o lote 08; pelo lado esquerdo mede 30,00ms. e confronta com o lote nº. 10; e finalmente nos fundos mede 12,00ms.- e confronta com terreno da Cia. Melhoramentos de Itanhaém S/C.,- ou sucessôres, com a área de 360,00ms2.-

PROPRIETÁRIA: CIA. MELHORAMENTOS DE ITANHAÉM S/C., portadora do- CGC. nº. 61.460.002/0001-58, com escritório em São Paulo-SP, à - Rua 7 de Abril, nº. 404, 9º andar, conj, 91.-

TITULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº.s 9.681 e 9.947, na 3ª. - - Circ. de Santos.-

Itanhaém, 08 de Maio de 1.979.-

O Escrevente Habilitado_____.O Oficial

_____.-

R. 1-41.728 -- Itanhaém, 08 de Maio de 1.979.-

Nos têrmos da Escritura de Venda e Compra, e Cessão, de 26 de -- Abril de 1.976, das notas do 2º Cartório de Itanhaém, livro 107, fls. 57/58vº., a proprietária vendeu o imóvel, a RUY RODRIGUES - DE CAMPOS, brasileiro, casado em comunhão de bens, com Célia - - Bertolani de Campos; proprietário, portador do RG. 439.282, e -- do CIC. nº. 116.151.848, domiciliado em São Paulo-SP, à Alameda- Iraé, nº. 167, Moema, pelo preço de Cr$ 80,00 - da cessão:- Cr$ .. 150.000,00. (Inclusive o valor de outros imóveis).-

O Escrevente Habilitado_____.O Oficial

_____.-

R.2 - Itanhaém, 06 de agosto de 1993.

Nos termos do r. Mandado de Penhora, Depósito e Avaliação, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal movida pela PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA BALNEARIA DE ITANHAEM contra RUY RODRIGUES DE CAMPOS, casado, já qualificado (Proc. no. 737/90), expedido em 19 de maio de 1.993, pelo Juizo de Direito da 3a. Vara e Cartório do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Itanhaém-SP, devidamente acompanhado do Auto de Penhora, lavrado em 23 de junho de 1993, pelo Oficial de Justiça designado, procedo ao registro da **penhora** sobre o imóvel que foi avaliado em Cr$ 100.000.000,00. Depositário: EDSON BAPTISTA DE ANDRADE - Prefeito Municipal. Esc. Conf.: A.C.

O Escrevente Autorizado_____.

Av.3 - Itanhaém, 08 de fevereiro de 1999.

Procede-se a esta averbação nos termos do r. Mandado de Levantamento da Penhora, expedido nos autos da ação de Execução Fiscal (Proc. nº. 737/90), expedido em 26 de novembro de 1998, pelo MM. Juízo de Direito da 3ª Vara Judicial, do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Itanhaém-SP, para ficar constando o **cancelamento** do R.2 (**penhora**). Esc. Conf.: W.E.

O Escrevente Autorizado_____.

Av.4 - Itanhaém, 08 de fevereiro de 1999.

Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 21 de janeiro de 1.999, das notas do 1º. Tabelião de Itanhaém, livro 883, pags. 043/044, para ficar constando que o **nome correto** da proprietária do imóvel é: **CÉLIA BERTOLAMI DE CAMPOS**, e não como ficou erroneamente constando, conforme provou com a Certidão de Casamento nº. 5702, expedida em 19 de

Antecedentes dominiais

MOD. 052 - 10.000 - 12/78 - CRUZEIRO - [illegible]

CONTINUA NO VERSO

JOÃO MOLINA CERVANTE
OFICIAL

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
NÃO VALOR: R$ 22,39

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código HZDXDIGR.

SOLICITADO POR: CESAR DUARTE - CPF/CNPJ: ***.398.848-** DATA: 18/07/2025 09:50:50 - VALOR: R$ 22,39

CNM: 120915.2.0041728-95

MATRÍCULA N.º 41.728.-

FOLHA N.º 1v$.-

janeiro de 1.999, pelo Cartório do Registro Civil do 9º. Subdistrito - Vila Mariana - Comarca de São Paulo-SP. Esc. Conf.: W.C.
O Escrevente Autorizado_____.

R.5 - Itanhaém, 08 de fevereiro de 1999.
Nos termos da Escritura referida na Av.2, os proprietários **RUY RODRIGUES DE CAMPOS**, RG. 439.282-SP, CPF. 116.151.848-72 e sua esposa **CÉLIA BERTOLAMI DE CAMPOS**, RG. 929.014-SP, CPF. 157.834.268-65, brasileiros, proprietários, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados em São Paulo-SP, à Rua Capitão Macedo, 92, aptº. 63, Vila Clementino, **venderam** o imóvel a **CARLOS HENRIQUE DE JESUS PEREIRA**, português, industrial, gráfico, RNE. W608598-6, CPF. 216.891.308-06, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com **VIRGINIA MARIA GUAGLIARDI PEREIRA**, brasileira, do lar, RG. 4.716.091-3, CPF. 083.915.098-93, domiciliados em São Paulo-SP, à Rua Santa Lucrecia, 47, Ipiranga, pelo preço de R$ 30.000,00 (inclusive o valor de outro imóvel). O imóvel acha-se cadastrado na Prefeitura sob nº. 033708. Esc. Conf.: W.C.
O Escrevente Autorizado_____.

R.6 - Itanhaém, 24 de fevereiro de 2003.
Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 13 de janeiro de 2003, das notas do 1º. Tabelião de Itanhaém-SP, livro 957, pags. 385/386, os proprietários qualificados no R.5, **venderam** o imóvel a **CARLOS ROBERTO BORGES**, brasileiro, consultor, RG. 8.689.453-SP, CPF. 696.679.188-15, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **LUCINÉA DO NASCIMENTO MEIRA**, brasileira, supervisora, RG. 13.566.056-SP, CPF. 057.156.098-95, domiciliado em São Paulo-SP, à Rua Alonso Barruguette, 277, Jardim Primavera, pelo preço de R$ 16.000,00.
O Escrevente Autorizado_____.

Av.7 - Itanhaém, 28 de fevereiro de 2003.
Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento do proprietário, datado de 22 de fevereiro de 2003, para ficar constando que o **nome correto** da mulher de CARLOS ROBERTO BORGES é **LUCINÉIA DO NASCIMENTO MEIRA BORGES**, e que são casados sob o regime da **separação obrigatória de bens**, nos termos do art. 258, parágrafo único, inciso IV do Código Civil Brasileiro, na vigência da Lei 6.515/77, e não como ficou erroneamente constando, conforme provou com a Certidão de Casamento nº. 7.678, expedida em 26 de maio de 1984, pelo Cartório do Registro Civil do 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó - São Paulo.
O Escrevente Autorizado_____.

AV.8 - 41728 - Itanhaém, 18 de março de 2021
Procede-se a esta averbação nos temos do Requerimento do interessado, datado de 01 de março de 2021, devidamente instruído com a Certidão (Processo Digital nº. 1010043-21.2020.8.26.0020), expedida em 15 de fevereiro de 2021, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó, São Paulo-SP, para ficar constando a **existência** da referida **ação de Execução de Título Extrajudicial** que foi distribuída em 21/10/2020, em que são partes: **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04 (exequente) e

OBSERVAÇÕES

- continua na folha 02 -

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
NÃO VALE COMO RECIBO
R$ 22,39

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código HZDXDIGR.

SOLICITADO POR: CESAR DUARTE - CPF/CNPJ: ***.398.848-** DATA: 18/07/2025 09:50:50 - VALOR: R$ 22,39

CARLOS ROBERTO BORGES, CPF nº 696.679.188-15 e **THATMAN & BORGES ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA,** CNPJ. 96.291.497/0001-13 (executados). Valor da causa: R$ 974.904,74 (inclusive o valor de outros imóveis). (Protocolo nº 492.941 - 09/03/2021).
O Escrevente Autorizado _____. Selo Digital: 1209153310000000020662321W.

AV.9 - 41728 - Itanhaém, 07 de junho de 2021.
Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 10100432120208260020, no qual figuram como Exequente: **ITAÚ UNIBANCO S.A.,** CNPJ 60.701.190/0001-04 e como Executado: **CARLOS ROBERTO BORGES,** CPF nº 696.679.188-15, emitida em 03 de maio de 2021, pela Vara do Ofício Cível de Nossa Senhora do Ó - Foro Regional, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio eletrônico no site http://www.oficioeletronico.com.br, procedo à averbação da **penhora** sobre a **metade ideal** do imóvel. Data do Auto ou Termo: 15/04/2021. Valor da Dívida: R$ 974.904,74 (inclusive o valor de outros imóveis). Depositário: CARLOS ROBERTO BORGES. (Protocolo nº. 494.804 - 03/05/2021).
O Escrevente Autorizado _____. Selo Digital: 1209153310000000023030021A.

AV.10 - 41728 - Itanhaém, 07 de junho de 2021.
Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 1015092-87.2020.8.26.0361, no qual figuram como Exequente: **ITAÚ UNIBANCO S.A.,** CNPJ 60.701.190/0001-04; como Executados: **SRS COMERCIAL ELETRONICA EIRELI,** CNPJ. 22.144.277/0001-20; **CARLOS ROBERTO BORGES,** CPF nº 696.679.188-15 e como terceira interessada: **LUCINEIA DO NASCIMENTO MEIRA BORGES,** CPF. 057.156.098-95, emitida em 03 de maio de 2021, pela Vara do 3º Ofício Cível do Foro Central de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio eletrônico, no site http://www.oficioeletronico.com.br, procedo à averbação da **penhora** sobre a **metade ideal** do imóvel. Data do Auto ou Termo: 27/01/2021. Valor da Dívida: R$ 1.372.463,96 (inclusive o valor de outros imóveis). Depositário: CARLOS ROBERTO BORGES. (Protocolo nº. 494.807 - 03/05/2021).
O Escrevente Autorizado _____. Selo Digital: 1209153310000000023031121T.

AV.11 - 41728 - Itanhaém, 20 de dezembro de 2024.
Procede-se a esta averbação nos termos da r. Decisão, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários (Proc. nº 1015092-87.2020.8.26.0361), tendo como exequente: ITAÚ UNIBANCO S/A. e executado: CRB CONSULTORIA EIRELI e outros, expedida em 27 de novembro de 2024, pelo Juízo de Direito 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes-SP, a fim de retificar a **AV.10,** para ficar constando que a penhora incide sobre a **totalidade (100%)** do imóvel. (Protocolo nº. 543.366 - 10/12/2024).
O Escrevente Autorizado _____. Selo Digital: 120915331000000062992124D.

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO NÃO VALE COMO RS 2239
Visualização disponibilizada em www.ridigital.org.br
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OEDMARCELLECANDIDOMARCONDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código HtzDXDGR.
SOLICITADO POR: CESAR DUARTE - CPF/CNPJ: ***.398.848-** DATA: 18/07/2025 09:50:50 - VALOR: R$ 22,39

GCASPP

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAEM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA

ID: yasmin.lsantos
18/07/25 09:23
Exercício: 2025

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - 2025

Registro Cadastral

Nº CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	ZONA		DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO
90494	138.006.006.0000.033705	Zona 1 Praia até F		01/01/2005	28/06/2016

TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE	DATA HABITE-SE	ÁREA HABITE-SE (M²)
Trecho 10	Setor 138	006	Particular				

Proprietário

PROPRIETÁRIO
200834 CARLOS ROBERTO BORGES

CPF/CNPJ	RG/IE	O.E.	TEL RES.	TEL COM.
696.679.188-15	8.689.453		(11) 3932-0385 (011) 3935	

Contribuintes(s)/Compromissário(s)

CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO	TIPO	CPF/CNPJ	RG\IE	O. E.
LUCINEIA DO NASCIMENTO MEIRA BORGES	CO-PROPRIETÁRIO	057.156.098-95	13.566.056	

Localização da Unidade Imobiliária

LOGRADOURO	NÚMERO	CASA	LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE
1.191 RUA PARAÍBA	75		ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITAN	006	006

COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR
PROC. 10.152/02						006 006

LOGRADOURO ESQUINA	NÚMERO ESQUINA	CEP
		11740-000

Lotes Anteriores

Endereço de Entrega do Proprietário

ENDEREÇO	BAIRRO
RUA ALONSO BERRUGUETTE, 277	JD PRIMAVERA

CIDADE	CEP	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	COMPLEMENTO
SAO PAULO	02755-110				

Outras Informações

ISENÇÃO	Dt. Encerramento
SEM ISENÇÃO	

Resumo Geral

ALÍQUOTA (%)	VALOR VENAL TOTAL	TOTAL ÁREA EDIFICADA
1,20	457.179,08	431,4600

Terreno

Testada Principal	Testada Dois	Testada p/Taxas		ÁREA TERRENO	FRAÇÃO IDEAL	VALOR M2. TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO
8,2500	0,0000	8,2500		374,0000	1,0000		63.186,91

Características do Terreno

Forma do Lote:	Regular
Situacao do Lote na Quadra:	Esquina
Benfeitoria:	Muro c/ Passeio
Topografia:	Normal
Uso do Imóvel:	Edificado

Serviços e Equipamentos

Topografia da Rua --> Normal
Pedologia --> Terreno Seco
Acesso --> Direta
Fundo Padrão --> Opção 1
Agua no Logradouro
Pavimentacao
Meio Fio
Sarjeta
Rede Eletrica
Iluminacao Publica
Rede Telefonica
Coleta Lixo
Galerias Pluviais

Construção nº 1

ÁREA CONSTRUÍDA	TIPO DA CONSTRUÇÃO	Classe		ANO CONST.	PONTUAÇÃO	VL. M² CONSTRUÇÃO	VL. VENAL CONSTRUÇÃO
431,4600	Residencia	2 Pavimentos		2004	387,00	1.444,87	393.992,17

Características da Construção

Res.Hor.Alinhada/Recuada:	Recuada/Superposta
Sala:	2 Salas
Quarto:	4 Quartos
Cozinha:	2 Cozinhas
Banheiro:	7 Banheiros
Dependencias:	7 Dependencias
Garagem:	1 Garagens
Número Edificaçoes:	3 Edificações
Categoria Ocupacao:	Part. Própria
Existe Piscina:	Sim
Levantamento Extra Oficial:	Levto. Extra Oficial = Sim

Serviços e Equip. Construção

Pontuação

Estrutura - Concreto (160,00)
Cobertura - Telha Paulista (14,00)
Revestimento Externo - Massa Fina (20,00)
Pintura Externa - Óleo/Temp. (9,00)
Esquadrias - Mad.Especial (24,00)
Piso - Especial (58,00)
Forro - Laje (18,00)
Revest. Interno - Massa Corrida (27,00)
Pintura Interna - Oleo / Temp. (9,00)
Instalacao Eletrica - Embutida (25,00)
Instalacao Sanitária - Mais de Uma interna (23,00)
Pé Direito - Ate 6 Metros (0,00)
Vao - Até 30 metros (0,00)

Tributos

IMPOSTOS	5486.16
TX COL. DE LIXO	2027.88
TOTAL	7514.04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIVANIR CANDIDO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código IRLG026R.
Este documento foi protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código IRLG026R.

GCASPP

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAEM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA

ID: yasmin.lsantos
17/07/25 15:49
Exercício: 2025
Página: 1/4

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - 2025

Registro Cadastral

Nº CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	ZONA		DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO
90495	138.006.007.0000.033706	Zona 1 Praia até F		01/01/2005	28/06/2016

TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE	DATA HABITE-SE	ÁREA HABITE-SE (M²)
Trecho 10	Setor 138	006	Particular				

Proprietário

PROPRIETÁRIO
200834 CARLOS ROBERTO BORGES

CPF/CNPJ	RG/IE	O.E.	TEL RES.	TEL COM.
696.679.188-15	8.689.453		(11) 3932-0385 (011) 3935	

Contribuintes(s)/Compromissário(s)

CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO	TIPO	CPF/CNPJ	RG\IE	O. E.
LUCINEIA DO NASCIMENTO MEIRA BORGES	CO-PROPRIETÁRIO	057.156.098-95	13.566.056	

Localização da Unidade Imobiliária

LOGRADOURO	NÚMERO	CASA	LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE
1.191 RUA PARAÍBA			ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITAN	006	007

COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR
RECADASTRAMENTO GEO-PROCESSADO					41726	006 007

LOGRADOURO ESQUINA	NÚMERO ESQUINA		CEP
			11740-000

Lotes Anteriores	

Endereço de Entrega do Proprietário

ENDEREÇO	BAIRRO
RUA ALONSO BERRUGUETTE, 277	JD PRIMAVERA

CIDADE	CEP	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	COMPLEMENTO
SAO PAULO	02755-110				

Outras Informações

ISENÇÃO	Dt. Encerramento
SEM ISENÇÃO	

Resumo Geral

ALÍQUOTA (%)	VALOR VENAL TOTAL	TOTAL ÁREA EDIFICADA
1,20	551.543,39	395,0000

Terreno

Testada Principal	Testada Dois	Testada p/Taxas		ÁREA TERRENO	FRAÇÃO IDEAL	VALOR M2. TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO
12,5600	0,0000	12,5600		442,0000	1,0000		82.009,48

Características do Terreno

Forma do Lote:	Regular
Situacao do Lote na Quadra:	Meio de Quadra
Benfeitoria:	Muro c/ Passeio
Topografia:	Normal
Uso do Imóvel:	Edificado

Serviços e Equipamentos

Topografia da Rua --> Normal
Pedologia --> Terreno Seco
Acesso --> Direta
Fundo Padrão --> Opção 1
Agua no Logradouro
Pavimentacao
Meio Fio
Sarjeta
Rede Eletrica
Iluminacao Publica
Rede Telefonica
Coleta Lixo
Galerias Pluviais

Construção nº 1

ÁREA CONSTRUÍDA	TIPO DA CONSTRUÇÃO	Classe		ANO CONST.	PONTUAÇÃO	VL. M² CONSTRUÇÃO	VL. VENAL CONSTRUÇÃO
395,0000	Residencia	1 Pavimento		2016	302,00	1.278,17	469.533,91

Características da Construção

Res.Hor.Alinhada/Recuada:	Recuada/Isolada
Levantamento Extra Oficial:	Levto. Extra Oficial = Sim

Serviços e Equip. Construção

Pontuação

Estrutura - Alvenaria (120,00)
Cobertura - Telha Paulista (14,00)
Revestimento Externo - Laje (38,00)
Pintura Externa - Latéx (6,00)
Esquadrias - Sem ou Mad.Padrao (5,00)
Piso - Taco/Ceramico (36,00)
Forro - Laje (18,00)
Revest. Interno - Massa Fina (20,00)
Pintura Interna - Latex (6,00)
Instalacao Eletrica - Embutida (25,00)
Instalacao Sanitária - Inst. Completa (14,00)
Pé Direito - Ate 6 Metros (0,00)
Vao - Até 30 metros (0,00)

Tributos

IMPOSTOS	6618.48
TX COL. DE LIXO	1856.52
TOTAL	8475.00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESAJ - ADMINISTRADOR DA SERVENTIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 1AK0076R1.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAEM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA

GCASPP

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - 2025

ID: yasmin.lsantos
18/07/25 09:24
Exercício: 2025

Registro Cadastral

Nº CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL		ZONA			DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO
90496	138.006.008.0000.033707		Zona 1 Praia até F			01/01/2005	26/07/2024
TRECHO	**SETOR**	**QUADRA**	**CATEGORIA**	**SITUAÇÃO REGISTRO**	**HABITE-SE**	**DATA HABITE-SE**	**ÁREA HABITE-SE (M²)**
Trecho 10	Setor 138	006	Particular				0,0000

Proprietário

PROPRIETÁRIO
200834 CARLOS ROBERTO BORGES

CPF/CNPJ	RG/IE	O.E.	TEL RES.	TEL COM.
696.679.188-15	8.689.453		(11) 3932-0385 (011) 3935	

Contribuintes(s)/Compromissário(s)

CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO	TIPO	CPF/CNPJ	RG\IE	O. E.
LUCINEIA DO NASCIMENTO MEIRA BORGES	CO-PROPRIETÁRIO	057.156.098-95	13.566.056	

Localização da Unidade Imobiliária

LOGRADOURO	NÚMERO	CASA	LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE
303 AVENIDA GOVERNADOR MÁRIO COVAS JÚNIOR			ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITAN	006	008

COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR
					41727	006 008

LOGRADOURO ESQUINA	NÚMERO ESQUINA	CEP
		11746-272

Lotes Anteriores	

Endereço de Entrega do Proprietário

ENDEREÇO	BAIRRO
RUA ALONSO BERRUGUETTE, 277	JD PRIMAVERA

CIDADE	CEP	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	COMPLEMENTO
SAO PAULO	02755-110				

Outras Informações

ISENÇÃO	Dt. Encerramento
SEM ISENÇÃO	

Resumo Geral

ALÍQUOTA (%)	VALOR VENAL TOTAL	TOTAL ÁREA EDIFICADA
4,00	144.556,18	

Terreno

Testada Principal	Testada Dois	Testada p/Taxas		ÁREA TERRENO	FRAÇÃO IDEAL	VALOR M2. TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO
15,8000	0,0000	15,8000		585,0000	1,0000	234,07	144.556,18

Características do Terreno

Forma do Lote:	Regular
Situacao do Lote na Quadra:	Esquina
Benfeitoria:	Muro c/ Passeio
Topografia:	Normal
Uso do Imóvel:	Nenhum

Serviços e Equipamentos

Topografia da Rua --> Normal
Pedologia --> Terreno Seco
Acesso --> Direta
Fundo Padrão --> Opção 1
Agua no Logradouro
Pavimentacao
Meio Fio
Sarjeta
Rede Eletrica
Iluminacao Publica
Rede Telefonica
Coleta Lixo

Tributos

CONTRIB. CUSTEIO SERV. ILUMINAÇÃO PÚBLICA	78.12
IMPOSTOS	5782.20
TX COL. DE LIXO	371.28
TOTAL	6231.60

Histórico

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOELMA ALVES CANDIDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código THAUBER.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOELMA ALVES CANDIDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 18/07/2025 às 10:27 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código THAUBER.

GCASPP

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAEM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA

ID: yasmin.lsantos
18/07/25 09:25
Exercício: 2025
Página: 1/5

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - 2025

Registro Cadastral

Nº CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	ZONA		DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO
90497	138.006.009.0000.033708	Zona 1 Praia até F		01/01/2005	28/06/2016

TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE	DATA HABITE-SE	ÁREA HABITE-SE (M²)
Trecho 10	Setor 138	006	Particular				0,0000

Proprietário

PROPRIETÁRIO
200834 CARLOS ROBERTO BORGES

CPF/CNPJ	RG/IE	O.E.	TEL RES.	TEL COM.
696.679.188-15	8.689.453		(11) 3932-0385 (011) 3935	

Contribuintes(s)/Compromissário(s)

CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO	TIPO	CPF/CNPJ	RG\IE	O. E.
LUCINEIA DO NASCIMENTO MEIRA BORGES	CO-PROPRIETÁRIO	057.156.098-95	13.566.056	

Localização da Unidade Imobiliária

LOGRADOURO	NÚMERO	CASA	LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE
303 AVENIDA GOVERNADOR MÁRIO COVAS JÚNIOR			ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITAN	006	009

COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR
RECADASTRAMENTO GEO-PROCESSADO					41728	006 009

LOGRADOURO ESQUINA	NÚMERO ESQUINA		CEP
			11746-272

Lotes Anteriores	

Endereço de Entrega do Proprietário

ENDEREÇO	BAIRRO
RUA ALONSO BERRUGUETTE, 277	JD PRIMAVERA

CIDADE	CEP	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	COMPLEMENTO
SAO PAULO	02755-110				

Outras Informações

ISENÇÃO	Dt. Encerramento
SEM ISENÇÃO	

Resumo Geral

ALÍQUOTA (%)	VALOR VENAL TOTAL	TOTAL ÁREA EDIFICADA
1,20	207.739,22	107,0000

Terreno

Testada Principal	Testada Dois	Testada p/Taxas		ÁREA TERRENO	FRAÇÃO IDEAL	VALOR M2. TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO
12,0000	0,0000	12,0000		360,0000	1,0000	234,07	80.549,02

Características do Terreno

Forma do Lote:	Regular
Situacao do Lote na Quadra:	Meio de Quadra
Benfeitoria:	Muro c/ Passeio
Topografia:	Normal
Uso do Imóvel:	Edificado

Serviços e Equipamentos

Topografia da Rua --> Normal
Pedologia --> Terreno Seco
Acesso --> Direta
Fundo Padrão --> Opção 1
Agua no Logradouro
Pavimentacao
Meio Fio
Sarjeta
Rede Eletrica
Iluminacao Publica
Rede Telefonica
Coleta Lixo

Construção nº 1

ÁREA CONSTRUÍDA	TIPO DA CONSTRUÇÃO	Classe		ANO CONST.	PONTUAÇÃO	VL. M² CONSTRUÇÃO	VL. VENAL CONSTRUÇÃO
107,0000	Residencia	1 Pavimento		2016	302,00	1.278,17	127.190,20

Características da Construção

Res.Hor.Alinhada/Recuada:	Recuada/Isolada
Levantamento Extra Oficial:	Levto. Extra Oficial = Sim

Serviços e Equip. Construção

Pontuação

Estrutura - Alvenaria (120,00)
Cobertura - Telha Paulista (14,00)
Revestimento Externo - Laje (38,00)
Pintura Externa - Latéx (6,00)
Esquadrias - Sem ou Mad.Padrao (5,00)
Piso - Taco/Ceramico (36,00)
Forro - Laje (18,00)
Revest. Interno - Massa Fina (20,00)
Pintura Interna - Latex (6,00)
Instalacao Eletrica - Embutida (25,00)
Instalacao Sanitária - Inst. Completa (14,00)
Pé Direito - Ate 6 Metros (0,00)
Vao - Até 30 metros (0,00)

Tributos

IMPOSTOS	2492.88
TX COL. DE LIXO	502.92
TOTAL	2995.80

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOELMA ALVES CANDIDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 18/07/2025 às 10:25 , sob o número WITH25700485257
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código DTJU0GH.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Itanhaém-SP,

Processo:	**1001058-28.2025.8.26.0266**
Classe:	Carta Precatória Cível
Área:	Cível
Assunto:	Penhora / Depósito / Avaliação
Juiz:	**Paulo Alexandre Rodrigues Coutinho**
Reqte:	Itaú Unibanco S/A
Reqdo:	Crb Consultoria Eireli
Perito:	César Alexandre Duarte

César Alexandre Duarte, Perito Judicial, nomeado e devidamente habilitado nos autos acima, vem respeitosamente à presença de V. Excelência, atendendo o despacho desse R. Juízo (fls. 262), apresentar as razões a seguir:

Dos Fatos:

O executado, as folhas 202/256, alega que o laudo pericial contém vícios e insuficiências capazes de subavaliar seu único imóvel residencial, em Itanhaém/SP, bem essencial à subsistência familiar. Segundo ele:

1. Método e transparência – O laudo fixou o valor global em R$ 3.876.945,32, mas não detalhou planilhas de homogeneização, fatores de correção, distinção entre ofertas e transações, nem justificou a exclusão de imóveis de maior porte e frente mar.
2. Peculiaridades ignoradas – O imóvel possui terreno unificado de quatro lotes (1.729 m²), área construída de 467,46 m², piscina, lago ornamental, paisagismo e vocação para exploração econômica, características não refletidas nos comparáveis.
3. Inadequação dos paradigmas – Os comparáveis R1–R10 seriam de escala reduzida, padrão distinto e obtidos apenas de ofertas, sem aplicação clara de deságio.
4. Pertinência dos quesitos – Para sanar tais falhas, formulou os quesitos Q1–Q70, buscando obrigar o perito a apresentar esclarecimentos e comprovação documental.
5. Anexos – Juntou planilhas e relatórios (Anexos I a III) para demonstrar inconsistências.
6. Fundamentação legal – Apóia-se nos arts. 465, §1º, III, 473 e 480 do CPC, e nos arts. 5º, LIV e LV, da CF, requerendo complementação ou nova perícia.

Esclarecimentos:

Inicialmente, vale lembrar que este *expert* foi nomeado com a finalidade de determinar o real valor de mercado do imóvel, missão cumprida com rigor técnico e respaldo normativo. Da metodologia e da observância das normas, está avaliação observou

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:31 , sob o número WITH25700667312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001058-28.2026.8.26.0266 e código 9HaUXTR.

as diretrizes da ABNT NBR 14.653, bem como as normas de fiscalização profissional (CRECI/COFECI), assegurando a fidedignidade do resultado.

Da seleção dos elementos referenciais, a pesquisa de mercado foi conduzida junto a escritórios imobiliários da região, resultando em uma base ampla de imóveis ofertados. Dentre estes, foram selecionados dez comparáveis (R1 a R10), que apresentavam características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando.

Da homogeneização dos dados, todos os elementos referenciais foram submetidos a procedimentos de homogeneização, conforme planilhas constantes do Laudo, garantindo que diferenças de metragem, padrão construtivo, localização e demais atributos fossem devidamente equalizadas. Tal procedimento eliminou distorções e assegurou a obtenção de um **valor unitário real e justo**.

Da alegada inadequação dos paradigmas, não procede a alegação de que os comparáveis seriam de “escala reduzida” ou “padrão distinto”. Os R1 a R10 são imóveis de alto padrão na região, dotados de benfeitorias equivalentes, como piscinas, obras externas e paisagismo, refletindo adequadamente o mercado local.

Da questão das ofertas e do deságio, ainda que os comparáveis tenha origem em ofertas, foi aplicado o fator redutor de 0,90 (–10%) aos terrenos, após o tratamento de decomposição da área construída, de modo a aproximar os valores da condição efetiva de transação. Assim, a crítica de ausência de deságio não encontra respaldo.

Da transparência e rastreabilidade, as informações essenciais de cada comparável (localização, área, padrão, valor) encontram-se expostas no Laudo (fls. 102/107), e a homogeneização está detalhada nas planilhas (fls. 107/108). O processo é, portanto, transparente e tecnicamente auditável, ainda que não tenham sido anexadas matrículas, escrituras ou ITBIs, por não integrarem o escopo pericial.

Das peculiaridades do imóvel avaliando, as particularidades do bem (quatro lotes unificados, 1.729,00m² de terreno, 467,46m² de área construída e benfeitorias especiais) foram consideradas integralmente na avaliação, resultando em valor compatível com sua real condição de mercado.

Reforça-se, por fim, que este Perito **atendeu integralmente a todas as quesitações apresentadas (Q1 a Q70)**, oferecendo respostas claras, objetivas e tecnicamente fundamentadas.

Essas respostas que seguem abaixo, compondo o presente arrazoado, e deixam evidente que **todas as alegações da parte executada foram devidamente esclarecidas** por meio da prova técnica, em estrita observância ao disposto no **art. 473 do CPC**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 23/09/2025 18:27:27 - Protocolado em 22/09/2025 às 14:31 , sob o número WITH25700667312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 9HaXXXX.

DESTA FORMA, RATIFICA-SE O QUE JÁ FORA EXPOSTO NO LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO, UMA VEZ QUE NÃO FORAM APRESENTADOS ELEMENTOS TÉCNICOS QUE ALTEREM AS CONCLUSÕES OBTIDAS.

Resposta a Quesitação:

Q1- Resposta:
Sim. Este Perito confirma as datas, horários e duração das vistorias realizadas, conforme consignado no Laudo pericial (fls. 101). O agendamento da diligência foi solicitado em 23/05/2025 (fls. 91). No que se refere à ciência das partes e procuradores, cumpre esclarecer que o tema encontra-se devidamente tratado no R. Despacho de fls. 198.

Q2- Resposta:
Conforme consignado no Laudo (fls. 101), estiveram presentes na vistoria:

- **Sr. Reginaldo Cardoso**, que se apresentou como responsável pelas reformas realizadas no imóvel e foi indicado pelo proprietário para possibilitar o acesso;
- **Sr. Cesar Garcia Duarte**, Engenheiro Civil, que atuou como Assistente Técnico do Perito, prestando auxílio no desenvolvimento da vistoria.

Registra-se que não houve qualquer impedimento à presença de assistente técnico eventualmente indicado pelos executados. Todavia, ao compulsar os autos, não se verificou a juntada de termo de indicação de assistente técnico pela parte executada. Caso exista, este não compareceu ao ato, circunstância já assinalada no Laudo.

Q3- Resposta:
Para imóveis constituídos por mais de um lote, a praxe técnico-pericial é proceder à **avaliação individualizada de cada unidade**, conforme realizado no presente caso (IA). Posteriormente, procede-se à soma dos valores, de forma a refletir adequadamente o valor global do bem.
Tal metodologia é a que melhor representa a realidade de mercado, uma vez que cada lote possui características próprias (dimensão, frente, testada, confrontações) e, ao mesmo tempo, permite a obtenção de um valor final compatível com o conjunto.
Ressalte-se que, no caso em exame, não foi atribuído prêmio específico de escala ou de unidade funcional, tendo sido considerada a avaliação pelo somatório das partes, o que assegura **fidedignidade e aderência ao valor de mercado**.

Q4- Resposta:
As áreas do imóvel encontram-se devidamente discriminadas no Laudo pericial, sendo o cálculo apresentado de forma **global**, conforme demonstrado na fl. 113.
A mensuração foi realizada com base em critérios usuais de avaliação, considerando a totalidade das áreas edificadas e descobertas, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis (ABNT NBR 14.653) e observando, no que couber, o Código de Obras local.
Optou-se pela apuração global, por se tratar de imóvel de configuração única e integrado, sendo, portanto, desnecessária a apresentação de memorial ponto a ponto com croquis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/09/2025 às 14:31 , sob o número WITH25700667312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 9HaUXTBR.

detalhados, uma vez que o resultado já reflete com precisão a realidade construtiva e de mercado do bem.

Q5- Resposta:
Conforme demonstrado nas fotografias constantes do Laudo, a piscina encontra-se **inacabada**, não possuindo equipamentos instalados na casa de máquinas, tampouco foi possível identificar sistemas elétricos ou hidráulicos em funcionamento.
Diante desse cenário, não se procedeu à valoração específica da piscina, uma vez que, na metodologia adotada, as áreas construídas foram consideradas de forma global para identificação do valor dos terrenos e benfeitorias, sem individualização das piscinas nos elementos referenciais.
Assim, a valorização do imóvel já contempla a existência da piscina em seu estado atual, mediante a aplicação dos fatores de desvalorização pertinentes, sendo o valor de mercado final aquele apresentado no Laudo pericial.

Q6- Resposta:
Conforme consignado no Laudo e demonstrado nas fotografias, o denominado "lago ornamental" — identificado no local como **fosso do lago** — não se encontra implantado em condições de avaliação plena. Foi possível apenas constatar a existência do **buraco demarcado**, tomado por vegetação, sendo sua identificação confirmada pelo Sr. Reginaldo, que informou tratar-se da área destinada ao lago.
Não foi possível verificar equipamentos, sistemas de impermeabilização, recirculação ou elementos paisagísticos associados, razão pela qual não se procedeu à valoração autônoma.
O imóvel foi considerado em sua condição atual, inexistindo parâmetros técnicos suficientes para atribuição de custo de implantação ou depreciação.

Q7- Resposta:
Conforme observado em vistoria e registrado nas fotografias constantes do Laudo, o paisagismo do imóvel **não se encontra finalizado**. As obras exteriores previstas não estão concluídas, inexistindo passeios, canteiros definidos, decks, pergolados ou sistema de irrigação/iluminação em funcionamento.
Quanto à vegetação, identificou-se apenas uma árvore de pequeno porte situada na área destinada ao lago, além de algumas plantas em vasos posicionados junto ao depósito. Não foram constatados elementos que permitam caracterizar paisagismo temático implantado.
Diante da ausência de execução consolidada, não há parâmetros técnicos que justifiquem a valoração autônoma por orçamento sintético, sendo a condição atual do imóvel já refletida na avaliação global apresentada no Laudo.

Q8: - Resposta:
O acesso à garagem encontra-se pavimentado com piso frio, conforme registrado nas fotografias anexadas ao laudo. A área disponível permite o estacionamento de alguns veículos, embora não seja possível precisar a capacidade exata em número de vagas, dada a ausência de marcações e o estado de inacabamento da parte externo do imóvel. Ressalta-se que o espaço não possui cobertura. No que se refere ao acabamento externo, observa-se

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 23/01/2026 18:27 protocolado em 22/09/2025 às 14:31 , sob o número WITH25700667312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 9HaUXTR.

que o piso de todo o imóvel avaliado encontra-se em estado bruto, apenas no contrapiso de concreto, sem o devido revestimento final. Os portões de acesso são confeccionados em madeira, não sendo. A descrição detalhada do imóvel e de suas dependências consta no Laudo Pericial, especialmente nas folhas 102/103, às quais se remete para maior aprofundamento.

Q9: - Resposta:
O imóvel avaliando foi classificado como de **Alto Padrão construtivo**, considerando as características observadas em vistoria e registradas em relatório fotográfico.
Para embasamento dessa classificação, adotaram-se como critérios os elementos referenciais próprios de imóveis dessa categoria, tais como:

- **Revestimentos**: utilização de porcelanatos retificados e acabamentos compatíveis com o padrão;
- **Elementos construtivos e decorativos**: presença de pedras naturais, madeiras, vidros temperados e esquadrias;
- **Louças e metais**: de linhas superiores, condizentes com tipologia de alto padrão.

Todo esse conjunto de acabamentos e especificações encontra-se registrado no **relatório fotográfico (45 fotos datadas)** e descrito de forma detalhada no **Laudo Pericial, às folhas 102/103**, servindo como suporte técnico e comprobatório da adoção do padrão construtivo avaliado.

Q10: - Resposta:
Durante a vistoria técnica realizada **não foi possível identificar a presença** dos itens elencados neste quesito. Diante da inexistência ou não comprovação desses equipamentos e sistemas, não foi atribuída qualquer valorização adicional ao imóvel em decorrência deles.

Q11: - Resposta:
A elaboração de inventário fotográfico e a avaliação de **móveis** e utensílios que guarnecem o imóvel não integram o escopo do presente trabalho pericial, cujo objeto se restringe à análise e valoração das características construtivas, e de acabamento do imóvel. Dessa forma, não foi realizada a avaliação de bens móveis, motivo pelo qual não se atribuiu valor agregado ao conjunto a partir desse quesito.

Q12: - Resposta:
O imóvel avaliando foi classificado como de **Alto Padrão**, adotando-se, como referência básica de custos, o CUB – SINDUSCON/SP, tipologia R8-A (Residência Unifamiliar – Alto Padrão). Todavia, é importante esclarecer que o CUB tem por objetivo refletir o custo global de edificações padrão, não abrangendo todos os elementos e equipamentos que, por vezes, integram construções de alto padrão. Ressalta-se, ainda, que na metodologia adotada para a decomposição dos valores dos elementos referenciais com vistas à obtenção do valor do terreno, também não foram considerados os itens mencionados. Cumpre destacar que, nesta etapa, não houve recomposição de valores, limitando-se a presente resposta à

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:31 , sob o número WITH25700667312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 9HaUXTR.

delimitação normativa e metodológica, uma vez que inseridos de forma global ao valor do terreno.

Q13: - Resposta:
As planilhas evolutivas de custos encontram-se apresentadas no Laudo Pericial, às folhas 107/113, contemplando os elementos solicitados. Esclarece-se, contudo, que os quantitativos construtivos, bem como os custos unitários e o BDI (Benefícios e Despesas Indiretas), foram analisados de forma global, e não de maneira individualizada item a item, em consonância com a metodologia adotada para este trabalho. Em relação aos fatores de depreciação, estes foram considerados especificamente para o imóvel, levando-se em conta a idade efetiva, o estado de conservação constatado em vistoria e a vida útil remanescente. Dessa forma, entende-se que os requisitos da quesitação foram atendidos, estando devidamente detalhados e documentados no laudo.

Q14: - Resposta:
Conforme registrado na folha 104 do Laudo, o imóvel foi classificado como de **padrão Alto**, tanto nos aspectos construtivos quanto de acabamento. Todavia, em função da idade de aproximadamente **20 (vinte) anos de construção**, seu estado de conservação foi enquadrado na condição **"Regular a Reparos Simples (D)"**.

1. Critérios objetivos utilizados

A classificação decorreu da aplicação do critério Ross-Heidecke, que permite adequar diferenças entre imóveis mais velhos ou mais novos que o avaliando, bem como avaliar seu estado de conservação.

- Os valores foram depreciados segundo estado de conservação e idade aparente, com uso do fator "K", representativo do percentual de depreciação física, obtido por meio da tabela de dupla entrada do método Ross-Heidecke (idade x estado de conservação).

2. Patologias e pendências construtivas identificadas

Durante vistoria, foram observados os seguintes pontos:

- Todo o quintal encontra-se apenas no **contrapiso**, sem acabamento final;
- Lago ornamental sem revestimento e acabamento concluído;
- Casa de máquinas da piscina presente, porém sem instalação dos equipamentos;
- Outros detalhes construtivos inacabados ou necessitando reparos simples.

3. Custos de correção e impacto percentual

As pendências acima representam reparos de baixo a médio impacto orçamentário, correspondentes a serviços de acabamento e instalação de equipamentos específicos.

- Tais correções, quando consideradas, resultam em impacto percentual reduzido sobre o valor global do imóvel, absorvido pela aplicação do fator de depreciação (K) previsto no método Ross-Heidecke.
- Assim, não se trata de patologias graves ou estruturais, mas de reparos simples que justificam a classificação de conservação atribuída.

4. Registro fotográfico e comprovação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/09/2025 às 14:31 , sob o número WITH25700667312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 9HaUXTR.

O laudo fotográfico anexo documenta as condições observadas, servindo como comprovação técnica das constatações.

Definição Heidecke para o IA

D	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES. Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. *Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais.* Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.	I ------ Intermediário	8,09%

Folha 107

TABELA 1

Natureza Construção: **CASAS DE ALVENARIA** DOS ELEMENTOS REFERÊNCIAIS

Re-fe-rên-cias	Bureau of Internal Revenue anos 65 / % 100 idade	valor X	Ross-Heidecke clas-sifi-cação	fator K	D = (100 - K) / 100 fator desvalor.
R1	1	1,54	a	1,02	0,990
R2	25	38,46	b	26,20	0,738
R3	30	46,15	c	35,20	0,648
R4	10	15,38	c	11,60	0,884
R5	25	38,46	b	26,20	0,738
R6	30	46,15	b	33,60	0,664
R7	15	23,08	c	17,00	0,830
R8	41	63,08	d	56,30	0,437
R9	7	10,77	c	7,88	0,921
R10	35	53,85	b	41,60	0,584
IA	**20**	**30,77**	**d**	26,00	**0,740**

RFD= (X=(IDADE AMOSTRA*100/65 ANOS) depois K=(100-(X*TABELA ROSS-HEIDECKE)/100))

Q15: - Resposta:

A **comparabilidade dos elementos referenciais R1 a R10** foi analisada considerando os critérios de: Padrão construtivo; Metragem de terreno; área edificada; e, Localização. Todos esses aspectos encontram-se demonstrados nas folhas 102/107 do Laudo, onde foram expostos os pontos de divergência entre os referenciais. As diferenças identificadas foram tratadas mediante homogeneizações técnicas, devidamente apresentadas em planilhas nas folhas 107/108. No processo de seleção, os comparáveis não aderentes ao padrão do imóvel avaliando foram excluídos, evitando distorções de análise. Da mesma forma, eventuais *outliers* (valores discrepantes em relação ao conjunto) receberam tratamento específico, mediante ajuste ou desconsideração fundamentada, de modo a preservar a consistência do cálculo. Assim, a comparabilidade e a escolha dos referenciais atenderam às boas práticas de avaliação, garantindo a coerência metodológica e a confiabilidade dos resultados.

Q16: - Resposta:

A planilha de homogeneização encontra-se apresentada no Laudo Pericial, entre as folhas 107/113, contemplando os fatores e pesos aplicados aos seguintes aspectos:

- Área de terreno e construção;
- Idade e estado de conservação;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:31 , sob o número WITH25700667312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 9HaUXTR.

- Padrão construtivo;
- Posição (esquina);
- Topografia.

O potencial de uso comercial ou hoteleiro não foi considerado, por não integrar o escopo da presente avaliação, voltada exclusivamente ao uso residencial.
O cálculo do valor unitário resultante foi obtido por meio de método estatístico coerente – a média ponderada, ajustada pelas homogeneizações realizadas, de forma a assegurar consistência e aderência entre os referenciais utilizados e o imóvel avaliando. Assim, a planilha apresentada atende integralmente ao solicitado, demonstrando de maneira clara e fundamentada a formação do valor unitário adotado.

Q17: - Resposta:
Todos os elementos referenciais R1 a R10 utilizados na avaliação foram classificados como ofertas de mercado. As respectivas fontes de pesquisa e datas de coleta de cada elemento encontram-se registradas entre as folhas 102/107 do Laudo Pericial, garantindo a rastreabilidade das informações. Quanto à atualização monetária até a data-base, esclarece-se que não foi necessária a aplicação de índices de atualização, uma vez que todas as ofertas consideradas foram obtidas no mercado atual, já compatíveis com a data-base definida para o presente trabalho. Dessa forma, a classificação, identificação das fontes e coerência temporal dos valores encontram-se devidamente explicitados e fundamentados no laudo.

Q18: - Resposta:
O prêmio de localização decorrente da dupla frente (avenida e rua), foi devidamente analisado no trabalho pericial. Esses fatores encontram-se demonstrados na Tabela 3 (folha 108 do Laudo), onde constam as cotas de valorização atribuídas em relação a imóveis situados em posições internas do bairro, sem as mesmas vantagens locacionais. As diferenças observadas foram tratadas por meio de homogeneização técnica, assegurando a comparabilidade entre os elementos referenciais e o imóvel avaliando, refletindo a valorização relativa dos atributos locacionais no valor final.

Q19: - Resposta:
A análise de tendência de preços no período de 12 meses anteriores à data-base, com comentários sobre sazonalidade (verão/inverno) e eventual atualização dos comparáveis, **não integrou o escopo do presente trabalho pericial**. O objeto da perícia limitou-se à avaliação do imóvel em questão com base em elementos referenciais contemporâneos ao mercado atual, devidamente coletados e homogeneizados, não tendo sido realizada pesquisa histórica de variação temporal de preços na região de Cibratel I/II.

Q20: - Resposta:
A verificação de coeficiente de aproveitamento/ocupação urbanística, bem como a análise quanto à possibilidade de implantação de projeto de hospedagem/pousada ou condomínio sobre o conjunto dos quatro lotes, com consequente quantificação do valor residual do terreno por estudo de viabilidade, não integrou o escopo do presente trabalho pericial. O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/09/2025 às 14:31 , sob o número WITH25700667312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 9HaUXTR.

objeto da perícia restringiu-se à **avaliação do imóvel na situação atual**, considerando suas características físicas, construtivas e de mercado, não contemplando estudos prospectivos ou análises de potencial construtivo alternativo.

Q21: - Respostas:
Embora os lotes que compõem o Imóvel Avaliado (IA) apresentem fichas cadastrais e matrículas independentes, foi constatado em vistoria que se encontram fisicamente unificados, por meio de um único muro de divisa externo. Esse muro abrange, simultaneamente:

- Os lotes 006, 007, 008 e 009, que são objeto da penhora e estão abrangidos pela presente avaliação;
- Os lotes 005, 010, 011 e 012, que não fazem parte da penhora.

Verifica-se, por exemplo, a ausência de muros divisórios internos entre os lotes confrontantes (006 e 007 com o 005, bem como o 009 com o 010), situação comprovada pelas fotografias anexas ao laudo, o que evidencia a integração física entre os terrenos. Diante disso, a análise de um cenário de desmembramento para venda individualizada dos lotes, e sua comparação com o valor em bloco, não foi realizada, por não integrar o escopo deste trabalho pericial. Ressalta-se que o presente estudo limitou-se à avaliação do conjunto penhorado, conforme determinação judicial.

Q22: - Resposta:
Conforme verificado nas matrículas anexadas aos autos (fls. 133/145), não consta qualquer registro referente à unificação dos lotes nem às áreas construídas existentes. Dessa forma, do ponto de vista documental, o Imóvel Avaliado (IA) apresenta-se em situação irregular. Em razão da ausência desses documentos, não foi possível considerar o efeito positivo da regularidade urbanística e edilícia no valor do imóvel. Pelo contrário, a situação de irregularidade tende a representar a necessidade de custo e tempo adicionais para futura regularização (aprovação de projeto, taxas, eventuais adequações físicas), fator que já se reflete de forma indireta na depreciação atribuída ao bem. Assim, para os fins desta avaliação, o imóvel foi tratado considerando sua **situação atual**, sem majoração de valor por regularidade documental, limitando-se ao enquadramento pericial definido.

Q23: - Resposta:
Durante a vistoria foi constatado que a parte externa do imóvel encontrava-se em reforma. Tal condição foi devidamente considerada na avaliação, mediante a aplicação do fator de depreciação correspondente ao estado de conservação observado. Entretanto, a quantificação percentual do avanço físico das obras, a estimativa de custos pendentes para sua conclusão e o cálculo do valor agregado pelos serviços executados, discriminando base de preços unitários, não fizeram parte do escopo do presente trabalho pericial. O objeto da perícia limitou-se à análise do imóvel em seu estado atual, com a devida ponderação de depreciação, sem desenvolvimento de orçamento executivo ou de medições físicas próprias de acompanhamento de obra.

Q24: - Resposta:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 23/09/2025 18:27:27 - Protocolado em 22/09/2025 às 14:31 , sob o número WITH25700667312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 9HGUXTBR.

Conforme registrado na folha 104 do Laudo, o imóvel apresenta aproximadamente 20 (vinte) anos de construção, sendo classificado como de padrão Alto em seus aspectos construtivos e de acabamento. O estado de conservação foi enquadrado em Regular a Reparos Simples (D), em função de pendências observadas, tais como: quintal em contrapiso, lago ornamental inacabado e casa de máquinas da piscina sem equipamentos instalados.

1. Idade aparente por elemento

- Estrutura: idade aparente compatível com a idade real (20 anos), sem evidências de patologias relevantes.
- Instalações hidro/elétricas: idade aparente semelhante à da edificação, demandando revisões e eventuais substituições pontuais.
- Acabamentos: parte com padrão elevado, porém com trechos inacabados e/ou necessitando reparos simples, resultando em idade aparente ligeiramente inferior à estrutural.

2. Vida útil padrão

Considerou-se a vida útil de referência indicada em normas técnicas e literatura especializada (ex.: ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações e publicações de custos de mercado), sendo usualmente:

- Estrutura: 50 a 60 anos;
- Instalações: 20 a 25 anos;
- Acabamentos: 15 a 20 anos.

3. Curva de depreciação adotada

Foi aplicado o critério Ross-Heidecke, que combina aspectos de depreciação física, funcional e econômica, ajustados à idade efetiva e ao estado de conservação do bem.

- O fator "K" foi obtido por tabela de dupla entrada (idade x estado de conservação), determinando o percentual de depreciação aplicado.
- Esse método é normativamente aceito e usualmente empregado em avaliações imobiliárias por entidades de classe (IBAPE, ABNT NBR 14653).

4. Justificativa normativa

A metodologia adotada observa os princípios da ABNT NBR 14653 (Avaliação de Bens), bem como critérios de mercado e publicações técnicas especializadas em custos (ex.: Franarin Orçamentos e Custos).

Q25: - Resposta:

No imóvel não foram identificadas calçadas internas, escadas externas, quiosques, churrasqueira/forno, banheiros externos ou casa de caseiro/zeladoria. Os elementos existentes — muros de fechamento e depósito — já se encontram devidamente descritos e analisados no Laudo, mais precisamente às fls. 102/103, não havendo outras benfeitorias externas que demandem avaliação individualizada.

Q26: - Resposta:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/09/2025 às 14:31 , sob o número WITH25700667312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 9HaUXTR.

Os ajustes em relação a imóveis comparáveis estão refletidos de forma global na análise comparativa, conforme apresentado na Tabela 3 (fl. 108), não havendo parametrização específica além daquela já demonstrada no Laudo.

Q27: - Resposta:
O presente trabalho pericial foi desenvolvido com base no método comparativo direto de dados de mercado, conforme delimitado no escopo da perícia. Assim, não foram levantados insumos operacionais (tais como diária média, taxa de ocupação, sazonalidade, receitas acessórias, despesas operacionais ou *capex* de reposição), tampouco fontes e períodos amostrais correlatos, por não integrarem a metodologia adotada. Esclarece-se, portanto, que o método da renda não compôs o objeto deste estudo, razão pela qual tais informações não foram objeto de coleta ou análise.

Q28: - Resposta:
A data-base única adotada para custos e comparáveis no presente Laudo é 30/06/2025, correspondente ao fechamento do CUB utilizado como parâmetro de atualização. Registra-se que as vistorias presenciais ocorreram em 05/06/2025 e 12/06/2025, datas em que foram coletadas as informações físicas do imóvel.

Q29: - Resposta:
O Laudo pericial completo (fls. 97/149) já contempla as informações solicitadas, incluindo:

- Relatório fotográfico abrangente, composto por 45 imagens em alta resolução, retratando as áreas, benfeitorias e condições do imóvel;
- Croquis e representações gráficas elaborados a partir de referências geográficas, com base em ferramentas equivalentes ao Google Earth, que permitiram a identificação das áreas e a análise da configuração do terreno;
- Captações históricas devidamente incorporadas ao estudo, utilizadas para inferir a existência de demolições e ampliações.

Dessa forma, entende-se que o quesito encontra-se integralmente atendido no corpo do Laudo.

Q30: - Resposta:
Conforme já esclarecido em respostas anteriores, o mobiliário não integrou o objeto deste estudo pericial, razão pela qual não foi avaliado de forma autônoma. As planilhas constantes do Laudo, que fundamentam a conclusão de valor, contemplam de forma separada o terreno e as benfeitorias, podendo ser integralmente auditadas, uma vez que seguem critérios técnicos transparentes e estão acompanhadas das respectivas fontes e parâmetros de cálculo. Dessa forma, ratificam-se os valores finais já apresentados no Laudo pericial, não havendo necessidade de recomposição integral.

Q31: - Resposta:
A metragem total de **467,46m²** atribuída ao Lote 006 resulta da soma de duas referências distintas, sendo: **431,46m²**, conforme informado na **Ficha** Cadastral nº 138.006.006.0000.033705 (fl. 146), expedida pela municipalidade; e, 36,00m², obtidos a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/09/2025 às 14:31 , sob o número WITH25700667312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 9HaUXTBR.

partir de levantamento aéreo**,** utilizado para complementar a área não identificada diretamente na documentação cadastral. Assim, a área final não decorreu de medição direta em campo, razão pela qual não foram aplicados procedimentos de amarração, compensação de espessuras ou utilização de instrumentos de precisão (trena, laser ou estação total). O valor da área foi consolidado a partir dessas duas fontes oficiais e indiretas, em conformidade com a metodologia adotada no Laudo.

Q32: - Resposta:
A metragem detalhada foi apurada apenas para o Lote 006, porque este concentra, segundo a Ficha Cadastral nº 138.006.006.0000.033705 (fl. 146), a totalidade da área construída formalmente registrada perante a municipalidade. Dessa forma, o detalhamento da edificação foi vinculado a esse lote, por se tratar do único com informação oficial individualizada e em situação preservada. Já nos Lotes 007 e 009, constam nos registros cadastrais áreas anteriormente edificadas, mas que atualmente se encontram demolidas, inexistindo, portanto, construções passíveis de mensuração ou individualização. Quanto ao Lote 008, não há registro de área construída. Assim, para fins de avaliação, os quatro lotes foram tratados de forma global e integrada, considerando o conjunto como unidade funcional, com a alocação das benfeitorias refletida no valor total atribuído. Registra-se, ainda, que parte das benfeitorias existentes transpõe as divisas internas entre os lotes, circunstância que inviabiliza a separação física ou contábil de forma precisa. Por essa razão, a valoração foi consolidada em bloco, sendo os efeitos de tais transposições absorvidos no cálculo global.

Q33: - Resposta:
Conforme informado na Ficha Cadastral nº 138.006.006.0000.033705 (fl. 146), a totalidade da área construída remanescente está vinculada exclusivamente ao Lote 006. Nos Lotes 007 e 009 constavam áreas edificadas em registros pretéritos, entretanto estas já se encontram demolidas. O Lote 008 não apresenta registro de área construída. Dessa forma, não há áreas cobertas, descobertas ou técnicas a serem discriminadas nos lotes 007, 008 e 009. A área atribuída ao Lote 006 foi considerada de forma global, conforme documentação cadastral e levantamento complementar, não tendo sido elaborados croquis individualizados lote a lote, visto que as benfeitorias existentes constituem um conjunto unificado que transpõe as divisas internas. Assim, o quadro-resumo solicitado encontra-se restrito ao Lote 006, conforme já demonstrado no Laudo, não havendo demais elementos a discriminar nos outros lotes.

Q34: - Resposta:
Conforme demonstrado nas fotografias constantes do Laudo, a piscina encontra-se inacabada, sem equipamentos instalados na casa de máquinas e sem identificação de sistemas elétricos ou hidráulicos. Registra-se que a, em razão da metodologia aplicada, que tratou as áreas construídas e benfeitorias de forma global. Assim, a piscina foi considerada apenas em seu estado atual e de forma indireta, já refletida na avaliação global do imóvel apresentada no Laudo, sem atribuição de valor autônomo, mesmo porque encontra-se inacabada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:31 , sob o número WITH25700667312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-88.2026.8.26.0266 e código 9HaUXTR.

Q35: - Resposta:
O elemento denominado "R7" corresponde a um referencial comparativo específico utilizado na amostra. Durante o processo de homogeneização, verificou-se que o valor atribuído ao R7 se encontrava fora do intervalo de confiança estabelecido, o qual foi definido pela média dos valores homogeneizados acrescida e decrescida de 30%, conforme metodologia adotada. Esse procedimento tem por finalidade assegurar a validade estatística da amostra, em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14.653, que orienta a exclusão de elementos discrepantes ("outliers") para evitar distorções nos resultados. Assim, o critério aplicado consistiu em:

1. Cálculo da média e do desvio padrão da amostra;
2. Definição do intervalo de validade pela variação de 30% em torno da média;
3. Exclusão do elemento R7, por estar fora do intervalo, impedindo que influenciasse negativamente a formação do valor final.

Em termos numéricos, o impacto do R7 foi nulo no valor final, pois, uma vez identificado como discrepante, foi eliminado do cálculo, restando apenas as amostras válidas, em número mínimo de cinco, para compor a média representativa.

Q36: - Resposta:
No presente Laudo, adotou-se como conceito de área construída aquela constante na Ficha Cadastral da Prefeitura Municipal (fl. 146), a qual contempla os ambientes reconhecidos oficialmente para fins de tributação e enquadramento urbanístico. Foram incluídos, portanto, todos os ambientes registrados como área edificada no cadastro, excluindo-se apenas as áreas demolidas, dos lotes 007 e 009, não mais existentes na vistoria. Não foram consideradas, de forma autônoma, varandas descobertas, pergolados, sacadas leves ou áreas técnicas, salvo quando incorporadas no cadastro como área edificada. A base metodológica observada foi a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens – Parte 2 (Imóveis Urbanos), em consonância com os dados oficiais da municipalidade. Eventuais divergências entre o conceito de área construída adotado pela perícia e as definições do Código de Obras municipal decorrem da necessidade de compatibilização entre a realidade constatada e o cadastro vigente (IPTU), de modo a refletir o parâmetro efetivamente praticado no mercado e considerado para efeito de avaliação.

Q37: - Resposta:
As áreas consideradas no Laudo foram confrontadas com o cadastro imobiliário (IPTU) e com a Ficha Cadastral nº 138.006.006.0000.033705 (fl. 146), sendo constatado que a totalidade da área remanescente encontra-se vinculada ao Lote 006. Nos Lotes 007 e 009 constavam registros de edificações demolidas, e o Lote 008 não possui área construída registrada. Não foram identificadas, no âmbito desta perícia, divergências materiais relevantes entre o cadastro e a realidade constatada em vistoria, excetuando-se a ausência das áreas demolidas, já desconsideradas nos cálculos. Quanto à análise de custos e prazos para eventual regularização cadastral ou registral, esclarece-se que tal estudo não integrou o escopo da presente perícia, a qual foi delimitada à avaliação do bem pelo método comparativo de dados de mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:31 , sob o número WITH25700667312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 9HaUXTR.

Q38: - Resposta:
Com base na vistoria, nas declarações colhidas e nas imagens históricas do Google Earth, foi possível identificar os seguintes elementos:

1. Elementos preservados
- Casa principal (431,46 m²) – permanece íntegra, conforme ficha cadastral do lote 006.
- Depósito – igualmente preservado, conforme constatado em vistoria.

2. Elementos demolidos
- Edificações anteriormente existentes nos Lotes 007 e 009, identificadas em imagens aéreas históricas.

3. Evidências utilizadas
- Declaração do Sr. Reginaldo, responsável pelas reformas, confirmando a realização de demolições.
- Ficha Cadastral nº 138.006.006.0000.033705 (fl. 146), apontando a área vinculada ao Lote 006.
- Imagens históricas do Google Earth:
  - Captura de tela de 11/09/2017 – evidencia a configuração original com edificações.
  - Captura de tela de 04/07/2025 – evidencia a supressão/demolição das áreas nos Lotes 007 e 009.

4. Linha do tempo
- 2017: Existência de edificações adicionais nos lotes 007 e 009.
- Entre 2017 e 2025: Processo de demolição das edificações, restando apenas a casa principal (431,46 m²) e o depósito.
- 2025: Configuração atual consolidada, com área total de 467,46 m² (431,46 m² conforme ficha cadastral do Lote 006 + 36,00 m² obtidos via levantamento aéreo).

Q39: - Resposta:
A conclusão de que a casa principal (431,46 m²) e o depósito "nada teriam sofrido" fundamentou-se em:

1. Abrangência da vistoria
   - O imóvel foi vistoriado interna e externamente, com inspeção visual de todos os ambientes acessíveis da casa principal e do depósito, além da análise das fachadas e áreas externas.
   - Não foram identificadas alterações estruturais, supressões ou ampliações nesses elementos.
2. Evidências utilizadas
   - Declaração do Sr. Reginaldo, responsável pelas reformas, de que as demolições não atingiram a casa principal nem o depósito.
   - Imagens históricas do Google Earth, comparando registros de 11/09/2017 e 04/07/2025, que confirmam a preservação dessas construções ao longo do tempo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 23/09/2025 18:27:27 - Protocolado em 22/09/2025 às 14:31 , sob o número WITH25700667312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0666 e código 9HaXXIBR.

- Ficha cadastral nº 138.006.006.0000.033705 (fl. 146), que mantém a metragem da casa principal inalterada.

3. Ensaios realizados
   - Foram aplicadas inspeções visuais diretas em ambientes internos e externos, não sendo necessários ensaios não destrutivos, por não integrarem o escopo metodológico da perícia.
4. Compatibilização com menções a reformas
   - As referências no Laudo a reformas em curso e obras externas dizem respeito a outros elementos do imóvel (como piscina, paisagismo e benfeitorias externas), não relacionadas à estrutura da casa principal ou do depósito, os quais permanecem preservados.

Q40: - Resposta:
As medições lineares e de área não foram realizadas por meio de instrumentos de precisão, mas sim a partir da ficha cadastral da municipalidade e de levantamento aéreo complementar, como já esclarecido na resposta à Quesitação 38. Portanto, não se aplicam margens de incerteza instrumental, tampouco houve repetição de leituras por métodos distintos (trena/laser/planimetria), uma vez que não foi executada medição direta em campo. No tocante a obstáculos como mobiliário, vegetação ou espelhos d'água, estes não interferiram no processo, justamente porque a área foi definida com base em registros cadastrais e imagens aéreas, e não em levantamentos físicos ponto a ponto. Assim, a área construída considerada no Laudo reflete a compatibilização entre os dados oficiais e as evidências fotográficas e históricas, sem margem significativa de incerteza adicional.

Q41: - Resposta:
O presente Laudo não produziu croquis georreferenciados lote a lote, com coordenadas e sobreposição em imagem aérea, uma vez que tal procedimento não integrou o escopo metodológico definido para esta perícia. A identificação das áreas, edificações e benfeitorias foi realizada a partir de: Ficha cadastral da municipalidade (fl. 146); vistoria interna e externa realizada em 05/06/2025 e 12/06/2025; e, imagens aéreas históricas do Google Earth, utilizadas para confrontar o estado atual com as alterações ocorridas entre 2017 e 2025. Dessa forma, as informações necessárias à caracterização do imóvel já se encontram consolidadas no Laudo, ainda que não apresentadas sob a forma de croquis georreferenciados.

Q42: - Resposta:
Após a análise dos quesitos anteriores, não foram identificadas divergências nas áreas consideradas que demandassem recomposição ou reapresentação do quadro de áreas por lote. Mantêm-se, portanto, as áreas e valores já consolidados no Laudo Pericial, com memória de cálculo e reflexos de valoração devidamente apresentados. Assim, ratificam-se integralmente as conclusões do Laudo, não havendo necessidade de ajustes adicionais no valor do imóvel.

Q43: - Resposta:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:31 , sob o número WITH25700667312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 9HaUXTR.

O elemento R7 corresponde a um referencial comparativo que foi excluído da amostra por se enquadrar como *outlier* estatístico.

1. Critério quantitativo
   - Foi calculada a média dos valores unitários homogeneizados da amostra e estabelecido o intervalo de validade pela variação de ± 30% em torno da média, conforme procedimento adotado.
   - O referencial R7 apresentou valor fora desse intervalo de confiança, motivo pelo qual foi eliminado, em atendimento ao critério objetivo previamente definido.
   - O número mínimo de amostras válidas (≥ 5) foi preservado, garantindo a consistência estatística da amostra.
2. Fundamentos qualitativos de não aderência:
   - Além do afastamento numérico, o R7 apresentava características menos comparáveis ao imóvel avaliando, notadamente em relação à sua localização e padrão construtivo, o que reforçou a decisão de exclusão para evitar distorções no valor final.
3. Base metodológica
   - O procedimento segue as diretrizes da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens (Imóveis Urbanos), que orienta a eliminação de elementos discrepantes ("outliers") em análises comparativas.
4. Impacto no valor final
   - O impacto numérico do R7 foi nulo, pois, uma vez excluído, não integrou a média final utilizada na síntese do valor unitário do terreno.
   - As planilhas constantes do Laudo (fl. 108 e seguintes) trazem o registro da homogeneização e exclusão, permitindo a rastreabilidade e auditoria do cálculo.

Q44: - Resposta:
Conforme já exposto na folha 108 do Laudo, o procedimento adotado consistiu em calcular a média dos valores unitários homogeneizados e aplicar o critério de exclusão de amostras fora do intervalo de validade de ±30% da média. Nesse processo, o referencial R7 foi identificado como discrepante e, portanto, eliminado para não distorcer o valor final. Especificamente, nas folhas 109 a 112 do Laudo, encontram-se as Tabelas 4 e 5, 7 e 8, 10 e 11, e 13 e 14, que apresentam de forma explícita o teste de sensibilidade realizado em duas tentativas:

- Tentativa 1: incluindo o R7 na amostra;
- Tentativa 2: com a exclusão do R7, validando a amostra final.

Esse procedimento permitiu verificar o impacto do R7 e confirmar que sua exclusão assegurava maior aderência estatística e comparativa ao imóvel avaliando. Assim, o impacto final do R7 no valor de síntese foi nulo, já que não integrou a amostra validada. O tratamento dado encontra respaldo na ABNT NBR 14.653, que recomenda a exclusão de referências discrepantes ("outliers") em avaliações pelo método comparativo.

Q45: - Resposta:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/09/2025 às 14:31 , sob o número WITH25700667312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 9HaUXTR.

As Fichas Cadastrais municipais somam 933,46m² para os Lotes 006, 007 e 009. Entretanto, conforme demonstrado nas respostas anteriores, grande parte dessas áreas corresponde a edificações demolidas, não mais existentes à data da vistoria. Por essa razão, a presente perícia considerou apenas as áreas efetivamente constatadas in loco, totalizando 467,46m², sendo:

- 431,46 m² da casa principal, conforme ficha cadastral do Lote 006;
- 36,00 m² adicionais, identificados por levantamento aéreo.

Dessa forma, não se procedeu à recomposição de planilhas evolutivas com base na área consolidada de 933,46 m², por entender que tal procedimento geraria distorção no valor de mercado do imóvel, ao atribuir valor a construções inexistentes. Assim, o valor das construções foi calculado sobre a metragem realmente remanescente, compatível com a realidade física do bem e com a metodologia pericial adotada, conforme já apresentado no Laudo.

Q46: - Resposta:
No imóvel avaliado foram identificados:

- Casa principal, com área de 431,46m², devidamente registrada na ficha cadastral do Lote 006 e preservada em sua configuração;
- Depósito/edícula, também existente e considerado na avaliação;
- Terceira edificação, constante de cadastros municipais anteriores, mas atualmente demolida, inexistindo para efeitos de mensuração e valoração.

As edificações preservadas (casa principal e depósito) foram tratadas como um conjunto único, de forma global, já que as planilhas do Laudo não individualizaram quantitativos, padrão de acabamento e estado de conservação de cada uma separadamente. A consolidação foi feita sobre a área construída efetivamente constatada em vistoria (467,46 m², incluindo os 36,00 m² identificados por levantamento aéreo). Assim, não há segregação em blocos distintos com valores autônomos, uma vez que parte das edificações foi demolida e as remanescentes foram consideradas de forma conjunta na valoração final, conforme metodologia adotada no Laudo.

Q47: - Resposta:
As edificações remanescentes foram avaliadas de forma global, conforme área efetivamente constatada em vistoria (467,46m²), não tendo sido aplicadas curvas de depreciação diferenciadas por ano de construção ou por elemento construtivo (estrutura, instalações, acabamentos). A metodologia pericial adotada seguiu as diretrizes da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens (Imóveis Urbanos), utilizando fatores de depreciação globais compatíveis com o estado de conservação observado no conjunto edificado. O detalhamento solicitado — cálculo individual de vida útil remanescente por elemento e reapresentação por média ponderada dos blocos — não integrou o escopo deste trabalho, razão pela qual não foi desenvolvido. Ressalte-se, contudo, que o resultado final já reflete a condição real das construções preservadas, de acordo com a vistoria realizada e a documentação oficial.

Q48: - Resposta:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/09/2025 às 14:31 , sob o número WITH25700667312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 9HaUXTR.

O fator 0,740 aplicado às benfeitorias foi definido a partir do critério de depreciação global observado *in loco*, compatível com o estado de conservação das construções, conforme metodologia prevista na ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens (Imóveis Urbanos). Trata-se, portanto, de um parâmetro empírico-técnico, derivado da vistoria e compatibilizado com práticas usuais de avaliação, conforme já explicitado na resposta à Q14. Quanto ao teste de sensibilidade, destaca-se que:

- O fator 1,000 (sem depreciação) pode ser observado na Tabela 2 (fl. 108) do Laudo, servindo como parâmetro de comparação. Sua aplicação resultaria em valor das benfeitorias acima da realidade física constatada.
- Se fossem aplicados fatores entre 0,80 e 0,95, o valor das benfeitorias se elevaria proporcionalmente, mas ainda acima da condição real de conservação verificada em campo.
- O fator 0,740 refletiu de forma mais adequada a situação observada, sendo, portanto, o adotado no Laudo.

As planilhas e memórias de cálculo constantes do processo permitem verificar a repercussão dos diferentes fatores sobre o valor final, garantindo transparência e auditabilidade do procedimento.

Q49: - Resposta:
A escolha da classe CUB R8-A foi adotada por se tratar da referência que melhor se aproxima, em termos de tipologia e padrão construtivo, da casa principal do imóvel avaliado, compatibilizando-se com a metodologia de custos usualmente aplicada em avaliações periciais e prevista na ABNT NBR 14.653. Ainda que o imóvel apresente elementos de padrão superior em alguns ambientes, a classe escolhida representa a base de cálculo mais adequada e equilibrada para o conjunto. Quanto aos itens extra-CUB (piscina, lago ornamental, paisagismo, muros, portões, automatização, decks e quiosques), esclarece-se que tais elementos não foram orçados ou valorados individualmente, uma vez que a presente perícia foi conduzida sob o método comparativo de dados de mercado, considerando o valor do imóvel como um todo e não por custo de reposição direta. Assim, não foram elaboradas planilhas específicas com base em SINAPI/SICRO ou orçamentos locais, nem aplicados BDI, visto que este nível de detalhamento não integrou o escopo da avaliação realizada. Ressalte-se, contudo, que a condição das benfeitorias e obras especiais já se encontra refletida no valor global apurado no Laudo.

Q50: - Resposta:
Conforme já esclarecido em quesitações anteriores, a piscina encontra-se inacabada, sem revestimentos, instalações hidráulicas, elétricas ou equipamentos instalados na casa de máquinas, o que inviabiliza a elaboração de planilha de custos detalhada com quantitativos e preços unitários. O suposto lago ornamental não passou de um fosso escavado, tomado por vegetação, sem impermeabilização, bombas, filtros, iluminação ou elementos paisagísticos implantados, não havendo, portanto, parâmetros técnicos para orçar a obra como concluída. Dessa forma, não foi elaborada planilha específica para tais elementos, pois sua inclusão como itens autônomos na avaliação geraria distorções, atribuindo valor a benfeitorias não concluídas ou inexistentes. Ressalte-se que a metodologia adotada foi a do

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 23/09/2025 18:27 Protocolado em 22/09/2025 às 14:31 , sob o número WITH25700667312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 9HaUXTR.

método comparativo de dados de mercado, no qual a valorização global do imóvel já **contempla o estado real das benfeitorias existentes**, com os devidos fatores de depreciação aplicados.

Q51: - Resposta:
A presente perícia foi delimitada à avaliação imobiliária, abrangendo exclusivamente o terreno e as benfeitorias nele existentes. O inventário e avaliação de móveis e utensílios que guarnecem o imóvel não integrou o escopo do trabalho, razão pela qual não foi elaborado levantamento por cômodo, tampouco atribuição de valores com base em custo de reposição e depreciação. Destaca-se que a metodologia aplicada foi o método comparativo de dados de mercado (ABNT NBR 14.653 – Imóveis Urbanos), que considera o valor do bem imóvel em si, independentemente do mobiliário que o guarnece. Assim, o valor final apresentado no Laudo não contempla mobiliário, motivo pelo qual não há diferença a ser demonstrada entre o valor do imóvel com ou sem móveis.

Q52: - Resposta:
As divergências identificadas entre o cadastro municipal e a realidade constatada em vistoria — notadamente em relação à área construída (A/C), ao número de edificações e à ausência de habite-se atualizado — foram tratadas sob a ótica de mercado como ônus potenciais, que podem influenciar a liquidez do imóvel. Contudo, optou-se por não aplicar desconto específico ou percentual adicional em função dessas divergências, pois a metodologia adotada teve como premissa a valoração da área efetivamente existente e preservada, apurada em 467,46m², já compatibilizada com a situação física constatada *in loco*. Assim, o valor de mercado refletido no Laudo contempla **integralmente a A/C real**, enquanto eventuais riscos decorrentes das inconsistências cadastrais restaram mitigados pela análise global e já estão implicitamente absorvidos na precificação de mercado.

Q53: - Resposta:
A homogeneização dos comparáveis foi realizada considerando os atributos relevantes de mercado e compatíveis com a metodologia adotada no Laudo, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens (Imóveis Urbanos). Os atributos citados no quesito já foram analisados sob a ótica de mercado de forma global, na comparação entre o imóvel avaliando e os referenciais utilizados, sem atribuição de pesos numéricos específicos a cada fator. Não foi elaborada homogeneização com pesos explícitos para tais atributos, pois esse nível de detalhamento não integrou o escopo da presente perícia e, na prática, poderia resultar em duplicidade de ajustes, uma vez que as diferenças de localização, padrão e potencial de uso já se encontram refletidas nos valores unitários dos comparáveis empregados. Assim, ratifica-se que o valor unitário do terreno constante do Laudo contempla os efeitos de tais atributos de maneira implícita, não havendo novo valor a ser reapresentado.

Q54: - Resposta:
As fórmulas utilizadas nos cálculos encontram-se descritas no próprio Laudo, constando no pé das Tabelas 4, 7, 10 e 13 (fls. 109/112), o que possibilita a integral reprodutibilidade dos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:31 , sob o número WITH25700667312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 9HaUXTBR.

resultados. Ressalta-se que todas as planilhas apresentadas no Laudo foram elaboradas de forma a permitir auditoria e conferência dos valores, com a indicação dos fatores, ajustes e procedimentos aplicados. Não foram entregues arquivos em formato eletrônico editável (planilhas abertas), pois o escopo da perícia previu a apresentação do Laudo em meio processual, acompanhado das tabelas e memórias de cálculo necessárias. Assim, entende-se que as informações disponibilizadas são suficientes para a compreensão e rastreabilidade da metodologia empregada, mantendo a transparência e auditabilidade dos cálculos.

Q55: - Resposta:
Entende este Perito que os esclarecimentos solicitados já foram devidamente prestados no Laudo e nas manifestações complementares, de modo que não se mostra necessária a realização de nova vistoria presencial, uma vez que a avaliação foi conduzida com base em vistoria interna e externa, registros fotográficos e documentação oficial, assegurando a completude do exame. Todavia, este subscritor se coloca à inteira disposição do R. Juízo, caso seja de seu entendimento a determinação de nova diligência, oportunidade em que poderão ser intimadas previamente as partes, advogados e eventuais assistentes técnicos, conforme requerido.

Q56: - Resposta:
O Laudo Pericial já apresentou as áreas consideradas para fins de avaliação, baseadas na Ficha Cadastral municipal (fl. 146) e na vistoria realizada interna e externamente em 05/06/2025 e 12/06/2025, compatibilizando a realidade constatada com o cadastro. Entretanto, não foi elaborado quadro consolidado lote a lote por uso (áreas cobertas computáveis, varandas, áreas técnicas, garagens e benfeitorias externas), tampouco croquis em CAD assinados com ART/CREA, uma vez que tais documentos não integraram o escopo da presente perícia, além do fato de este subscritor atuar como Corretor de Imóveis, não sendo atribuição de sua competência legal a emissão de ART. A avaliação foi conduzida pelo método comparativo de dados de mercado, considerando a área efetivamente existente de 467,46m² (431,46m² da casa principal conforme cadastro do Lote 006 + 36,00m² identificados por levantamento aéreo), em consonância com a realidade física apurada *in loco*. Assim, não houve necessidade de recomposição em formato CAD ou apresentação de ART, pois o objetivo foi refletir o **valor de mercado real** do imóvel, e **não** a regularização técnica das áreas junto ao cadastro municipal.

Q57: - Resposta:
O presente Laudo foi desenvolvido com base no **método comparativo direto de dados de mercado**, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens (Imóveis Urbanos), por se tratar do procedimento mais adequado à determinação do valor de mercado do imóvel objeto da perícia. A abordagem pelo método da renda (locação de temporada ou operação tipo pousada), com cálculo de *cap rate*, taxa de ocupação média e projeção de receitas, **não integrou o escopo da presente avaliação** e, portanto, não foi desenvolvida. Ressalte-se que a aplicação desse método exige levantamento detalhado de informações operacionais e mercadológicas específicas do setor de hospedagem, as quais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/09/2025 às 14:31 , sob o número WITH25700667312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 9HaUXTR.

não constituíram objeto do estudo pericial. Dessa forma, não foi elaborada planilha de rendimento ou cálculo de convergência entre métodos, permanecendo válida a conclusão de valor apresentada no Laudo, fundamentada integralmente na metodologia comparativa/evolutiva.

Q58: - Resposta:
O Laudo Pericial foi desenvolvido a partir de dados de mercado e de custos disponíveis à época da avaliação, tomando como data-base 30/06/2025, em consonância com o fechamento do CUB e com as condições vigentes no período da vistoria (05 e 12/06/2025). Não foi realizado recálculo de todos os insumos (CUB, SINAPI, orçamentos) para uma data distinta, nem a aplicação de índices de atualização (INCC, IPCA ou IGP), uma vez que a avaliação buscou refletir o valor real de mercado na data da vistoria. Entende este subscritor que os cálculos apresentados no Laudo são suficientes e auditáveis, permitindo a verificação do raciocínio adotado e assegurando a rastreabilidade dos resultados, sem prejuízo à fidedignidade da conclusão de valor.

Q59: - Resposta:
A depreciação das benfeitorias foi tratada de forma global, considerando o estado de conservação observado em vistoria, sem a segregação por elementos construtivos. Portanto, não foi elaborada matriz de depreciação por elementos com pesos e vidas úteis individualizados, uma vez que esse nível de detalhamento não integrou o escopo da presente perícia. A metodologia adotada seguiu as diretrizes da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens (Imóveis Urbanos), aplicando fator de depreciação global compatível com a condição física constatada in loco. Assim, o efeito numérico da depreciação já está refletido no valor final do imóvel, ainda que não segregado em planilha por componentes construtivos.

Q60: - Resposta:
Após análise dos quesitos Q45 a Q59, entende este Perito que **não foram identificados elementos técnicos capazes de alterar as conclusões já apresentadas** no Laudo Pericial. O valor do terreno foi apurado a partir do método comparativo de dados de mercado, enquanto as benfeitorias foram consideradas segundo sua condição efetiva e real constatada em vistoria. Quanto ao mobiliário e utensílios, reitera-se que não integrou o escopo da presente avaliação, por se tratar de bens móveis e não de bens imóveis. Assim, não se elaborou laudo complementar com "antes e depois" em percentuais, uma vez que não houve retificação dos parâmetros adotados nem divergências relevantes que justificassem recomposição. Dessa forma, **ratificam-se integralmente os valores e conclusões já apresentados**, os quais refletem o valor real de mercado do imóvel avaliando.

Q61: - Resposta:
Conforme já consignado na resposta à Q15, os elementos referenciais R1 a R10 encontram-se demonstrados nas fls. 102/107 do Laudo, com a exposição dos respectivos atributos, eventuais pontos conflitantes e as homogeneizações aplicadas, devidamente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/09/2025 às 14:31 , sob o número WITH25700667312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 9HaUXTR.

organizadas nas planilhas constantes das fls. 107/108. As informações essenciais de cada referencial foram extraídas de fontes públicas e confiáveis, devidamente registradas nas planilhas. Os dados constantes permitem a conferência e reprodutibilidade do procedimento adotado. Não foram anexados, em separado, *prints* ou documentos como matrículas, escrituras ou guias de ITBI, uma vez que tais elementos não integraram o escopo documental desta perícia, cujo objetivo foi a apuração do valor de mercado do imóvel a partir de referências comparativas. Ressalte-se, todavia, que os elementos utilizados são auditáveis a partir das informações já transcritas no corpo do Laudo.

Q62: - Resposta:
A pesquisa de mercado realizada para esta perícia abrangeu um conjunto amplo de ofertas e transações, sendo selecionados para compor a amostra apenas os elementos referenciais que apresentavam compatibilidade técnica com o imóvel avaliando, em termos de localização, tipologia, padrão construtivo, metragem e estado de conservação. Os comparáveis R1 a R10, constantes das fls. 102/107 do Laudo, foram os que atenderam aos critérios de seleção, tendo sido posteriormente homogeneizados conforme planilhas das fls. 107/108 e mais. Os demais elementos pesquisados foram descartados por não apresentarem aderência suficiente — seja por divergência de tipologia (lotes em regiões distintas ou com características não comparáveis), ausência de dados confiáveis ou incompatibilidade de padrão — motivo pelo qual não integraram a amostra final. Assim, a "base completa" da pesquisa não foi anexada em separado, uma vez que o Laudo já contém os elementos comparativos válidos para a avaliação, acompanhados das respectivas justificativas de inclusão e homogeneização, garantindo a transparência e a rastreabilidade do procedimento adotado.

Q63: - Resposta:
A presente perícia foi desenvolvida segundo o método comparativo de dados de mercado, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens (Imóveis Urbanos). No tratamento estatístico da amostra, foram calculadas as médias dos valores homogeneizados, com exclusão dos elementos discrepantes (*outliers*) pelo critério de ±30% da média, conforme demonstrado nas planilhas das fls. 107/108, ocasião em que o referencial R7 foi afastado da amostra. Não foram elaborados gráficos de dispersão, diagnósticos de pontos influentes (*leverage*) ou análises por *IQR/z-score*, uma vez que tais ferramentas não integraram o escopo da presente avaliação, cujo objetivo foi refletir o valor de mercado real do imóvel avaliando, com base em amostra validada e estatisticamente consistente. Assim, entende este Perito que os procedimentos adotados já foram suficientes para assegurar a robustez e confiabilidade do resultado apresentado.

Q64: - Resposta:
Os dados de mercado utilizados na avaliação (R1 a R10) encontram-se descritos nas fls. 102/107 do Laudo, com a respectiva indicação de localidade e características essenciais. Todos foram coletados dentro do período de referência compatível com a data-base de 30/06/2025, adotada na presente perícia. Em relação aos custos unitários, foi considerado o CUB/m² do Sinduscon, fechamento de junho/2025, compatibilizado com a mesma data-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:31 , sob o número WITH25700667312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 9HaUXTR.

base (Q28). Dessa forma, cada dado de mercado e de custo já contém rastreabilidade temporal (mês/ano) e geográfica (localidade), compatíveis com a realidade de mercado do período da vistoria (05 e 12/06/2025) e da data-base da avaliação (30/06/2025).

Q65: - Resposta:
A homogeneização dos elementos comparativos foi conduzida conforme demonstrado nas planilhas das fls. 107/108, com a aplicação de fatores de ajuste definidos a partir da compatibilidade de atributos entre o imóvel avaliando e os referenciais de mercado. Não foi elaborado teste de sensibilidade variando simultaneamente os fatores/pesos em ±10%, uma vez que tal procedimento não integrou o escopo da presente perícia. Ressalta-se, contudo, que a metodologia adotada já contemplou o controle estatístico da amostra, com exclusão de valores discrepantes (*outliers*) e validação da consistência dos resultados, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens (Imóveis Urbanos). Entende este Perito que os valores unitários e globais apresentados refletem de forma adequada a realidade de mercado, não havendo necessidade de recomposição adicional por sensibilidade, dado que o intervalo de confiança da amostra já assegura a robustez da conclusão.

Q66: - Resposta:
Os referenciais de mercado R1 a R10, apresentados nas fls. 102/107 do Laudo, foram selecionados buscando a maior equivalência possível em termos de tipologia e padrão construtivo com o imóvel avaliando. Quando identificadas diferenças relevantes — seja quanto à localização, metragem, posição de esquina/meio de quadra, padrão construtivo ou estado de conservação — foram aplicados fatores de homogeneização, devidamente expostos nas planilhas das fls. 107/108. Tais fatores foram atribuídos de forma empírico-técnica, com base em práticas usuais de avaliação e em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens (Imóveis Urbanos), assegurando a comparabilidade entre o imóvel avaliando e os referenciais utilizados. Assim, os ajustes aplicados garantiram que eventuais divergências não distorcessem o resultado, permitindo que o valor unitário obtido refletisse a realidade de mercado na data-base definida.

Q67: - Resposta:
Os elementos referenciais R1 a R10, utilizados na avaliação (fls. 102/107), correspondem a imóveis de alto padrão construtivo, todos dotados de benfeitorias especiais equivalentes às do imóvel avaliando, como piscina, obras externas e paisagismo implantado. Dessa forma, não houve necessidade de aplicação de fatores específicos de ajuste para essas benfeitorias, uma vez que a equivalência entre os comparáveis e o avaliando já se apresentava consolidada nesses aspectos. Os ajustes realizados na homogeneização limitaram-se a outros atributos, como localização, metragem e posição relativa do lote, conforme demonstrado nas planilhas das fls. 107/108, sem que fosse necessário tratamento diferenciado para piscina, obras externas ou paisagismo, dado que tais características se encontram em patamar similar em toda a amostra.

Q68: - Resposta:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/09/2025 às 14:31 , sob o número WITH25700667312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 9HaUXIBR.

Os elementos referenciais R1 a R10, constantes das fls. 102/107 do Laudo, foram obtidos em fontes de mercado representativas da localidade. Nas planilhas de homogeneização (fls. 107/108), os preços unitários foram compatibilizados às condições médias de transação, assegurando sua aderência ao mercado. Especificamente em relação às ofertas de terrenos, foi aplicado um fator redutor de 0,90 (–10%), correspondente ao deságio médio praticado na praça, após o tratamento de decomposição da área construída para a área do terreno. Ou seja, o ajuste não incidiu diretamente sobre os valores brutos das ofertas, mas apenas sobre a parcela relativa ao valor do terreno, já segregada da componente edificada. Esse procedimento encontra respaldo na prática de mercado, em que se observa diferença média de 5% a 10% entre valores ofertados e efetivamente transacionados, garantindo que a avaliação refletisse a condição real de negociação. Dessa forma, o valor final do terreno e, por consequência, do imóvel avaliando, já contempla o ajuste necessário das ofertas à condição de transação, não havendo necessidade de nova recomposição.

Q69: - Resposta:
Na homogeneização apresentada nas planilhas das fls. 107/108, os atributos referentes à dupla frente (esquina) e à vista/proximidade do mar (localização) foram considerados com base no Critério e Procedimentos para o Cálculo do Valor Venal, adotado pelo Departamento de Receita da Prefeitura Municipal de Itanhaém. Assim, os ajustes correspondentes a esses fatores encontram-se absorvidos nos percentuais aplicados na homogeneização, conforme parâmetros oficiais utilizados pela municipalidade, o que confere fundamentação técnica e aderência normativa ao procedimento. Dessa forma, ainda que não constem células destacadas exclusivamente para “prêmio por frente dupla” ou “prêmio por vista”, tais atributos foram explicitamente considerados no cálculo, com base no critério municipal vigente, refletindo-se no valor unitário final obtido para o terreno.

Q70: - Resposta:
A campanha de mercado realizada para esta perícia identificou diversos imóveis ofertados ou transacionados na região, sendo selecionados para a amostra final os elementos referenciais R1 a R10, ofertados no mercado, conforme detalhado nas fls. 102/107 do Laudo.

- Os imóveis R1 a R10 foram considerados válidos e utilizados, por apresentarem compatibilidade de tipologia, padrão construtivo, localização e liquidez, tendo sido posteriormente homogeneizados nas planilhas das fls. 107/108.
- Os demais imóveis pesquisados, mas descartados, não integraram a amostra por apresentarem:
  - divergência de tipologia (ex.: terrenos em zonas distintas ou com potencial construtivo diferente),
  - ausência de dados confiáveis (informações incompletas ou não confirmadas), ou
  - incompatibilidade de padrão construtivo com o imóvel avaliando.

Assim, os endereços e características essenciais dos comparáveis efetivamente utilizados (R1 a R10) encontram-se discriminados no Laudo (fls. 102/107), enquanto os elementos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 23/09/2025 18:27 Protocolado em 22/09/2025 às 14:31 , sob o número WITH25700667312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 9HaXXTR.

não aproveitados foram tecnicamente descartados pelos critérios acima, garantindo a transparência e a rastreabilidade do processo de seleção.

Encerramento:

Desta forma, feito os devidos esclarecimentos, pede deferimento e a homologação do Laudo Pericial de Avaliação (fls. 97/149), e encerra a presente, que vai editada em vinte e cinco folhas, todas no seu anverso, sendo está última, datada e assinada, ficando a disposição deste E. Juízo para outros esclarecimentos,

Atenciosamente,

Itanhaém, 21 de Setembro de 2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS LIMITES DA LEI 11.419/2006, DE ACORDO COM A IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

CÉSAR ALEXANDRE DUARTE
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 22/09/2025 às 14:31 , sob o número WITH25700667312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 9HaUXTR.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Itanhaém-SP,

Processo:	**1001058-28.2025.8.26.0266**
Classe:	Carta Precatória Cível
Área:	Cível
Assunto:	Penhora / Depósito / Avaliação
Juiz:	**Paulo Alexandre Rodrigues Coutinho**
Reqte:	Itaú Unibanco S/A
Reqdo:	Crb Consultoria Eireli
Perito:	César Alexandre Duarte

César Alexandre Duarte, Perito Judicial, nomeado e devidamente habilitado nos autos acima, vem respeitosamente à presença de V. Excelência, atendendo o despacho desse R. Juízo (fls. 340), apresentar as razões a seguir:

Dos Fatos:

O executado, mais uma vez, as folhas 297/333, impugna integralmente o laudo e pede nova perícia ou complementação, alegando, em síntese, que:

- Nulidades procedimentais: (i) ausência/insuficiência de intimação para a vistoria e cerceamento do contraditório; (ii) presença de "terceiro estranho" (Sr. Reginaldo) na vistoria; (iii) não juntada do acervo integral de 267 fotos com metadados.

- Amostragem de mercado viciada: uso de ofertas (não transações), com redutor linear de –10% supostamente arbitrário e exclusão imotivada do R7; falta de rastreabilidade (*prints* datados, CRECI/CNPJ, histórico).

- Homogeneização "opaca": uso de fatores administrativos (PGV/Receita) como se fossem fatores de mercado.

- Benfeitorias: CUB R8-A sem memorial descritivo detalhado, itens extra-CUB supostamente minimizados; depreciação global 0,740 dita "acrítica" e inadequada às idades 2004/2016 (defende depreciação por blocos/elementos e média ponderada por custo).

- Áreas/demolições: questiona a A/C = 467,46 m², dizendo faltar *as-built* auditável (croquis cotados, pontos de controle, ART/RRT) e que imagens aéreas/declaração de terceiro seriam insuficientes.

- Sinergia do conjunto: critica avaliar lote a lote sem prêmio por conjunto/esquina/dupla frente e pede teste de cenários.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001058-28.2026.8.26.0266 e código IHAMOMGZ.

- Faixa "±10%": diz não ser intervalo de confiança estatístico; exige análises de sensibilidade (deságio, R7, depreciação por blocos, sinergia).

- Q1–Q70: acusa evasiva e negativa de exibição de planilhas editáveis, banco de fotos integral e prints datados.

- Pedidos: desconsiderar o laudo; subsidiariamente compelir o perito a exibir planilhas editáveis, fotos com metadados, *prints*/CRECI, *as-built*/ART, depreciação por blocos, estudos de deságio, sensibilidade e sinergia; ofícios externos; audiência técnica; e, se não saneado, substituição da perícia (art. 480 CPC) e suspensão de atos expropriatórios.

Esclarecimentos:

Inicialmente, vale relembrar que este *expert* foi nomeado para apurar o **real valor de mercado para venda** do bem, no atual estado, aplicando critérios técnicos consagrados e as diretrizes da ABNT NBR 14.653, com transparência, rastreabilidade e foco na realidade mercadológica local. Inclusive o **Exequente já anuiu** às explicações e **requereu a homologação** do laudo. Passo a responder, objetivamente, às alegações do Executado:

A) Das alegadas nulidades (intimação, "terceiro" e fotos)

A.1 Intimação e contraditório

As vistorias ocorreram em 05/06/2025 e 12/06/2025, com agendamento requerido em 23/05/2025 (fls. 91) e no que se refere à ciência das partes e procuradores, cumpre esclarecer que o tema encontra-se devidamente tratado no R. Despacho de fls. 198. Não houve qualquer impedimento à presença de assistente técnico da parte. O contraditório foi amplamente assegurado (apresentaram Q1–Q70, todos respondidos integralmente por este subscritor).

A.2 Presença do Sr. Reginaldo

O Sr. Reginaldo foi a pessoa que efetivamente franqueou o acesso ao imóvel, abrindo-o para a realização da vistoria pericial. Sua presença se limitou exclusivamente à abertura dos portões e dependências, permitindo que este Perito pudesse cumprir a diligência determinada por este Juízo. É importante registrar que não houve qualquer intervenção técnica, opinião, ou interferência do referido cidadão nas medições, registros ou conclusões do trabalho — todo o levantamento técnico, fotográfico e descritivo foi conduzido diretamente por este subscritor, de forma autônoma, isenta e independente.

Ressalta-se, ainda, que a vistoria somente foi possível graças ao acesso franqueado por essa pessoa, que possuía as chaves e meios de entrada no local, o que comprova que o imóvel foi devidamente inspecionado interna e externamente, com registro fotográfico integral das benfeitorias e condições observadas. Portanto, ainda que o Executado alegue desconhecimento, o fato é que houve efetiva abertura e vistoria, em

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código

cumprimento à determinação judicial, e que a presença do Sr. Reginaldo teve caráter meramente operacional, não havendo qualquer prejuízo à lisura, imparcialidade ou validade técnica da perícia.

A.3 Acervo fotográfico

O Laudo Pericial (fls. 97/149) já continha 45 (quarenta e cinco) fotografias, selecionadas para ilustrar de forma objetiva e suficiente o estado físico, o padrão construtivo e as principais benfeitorias do imóvel avaliado, atendendo aos requisitos da NBR 14.653 e do art. 473, §1º, do CPC.

Contudo, mesmo este subscritor entendendo que tais 45 imagens já atendiam integralmente e de forma robusta à finalidade probatória, apresenta, por cautela e em atenção às manifestações do Executado, o **Relatório Fotográfico Complementar**, ora anexado a esta manifestação, contendo a totalidade do acervo captado durante as vistorias presenciais realizadas em 05 e 12/06/2025.

O referido relatório reúne 267 (duzentas e sessenta e sete) fotografias originais, todas com registro automático de data e hora, preservando sua autenticidade e rastreabilidade técnica. As fotos foram numeradas conforme a sequência do laudo original, mantendo correspondência direta com os ambientes e benfeitorias descritas, permitindo verificação independente e reprodutibilidade plena da prova técnica.

Assim, fica comprovado que não há omissão de imagens nem irregularidade documental, sendo o acervo fotográfico completo, datado e auditável, rebatendo integralmente a alegação de falta de transparência. Os arquivos originais permanecem sob guarda técnica deste Perito, podendo ser apresentados em mídia digital, caso V. Exa. entenda necessário.

B) Amostragem, deságio e rastreabilidade

B.1 Ofertas x transações (NBR 14.653)

A norma privilegia transações, **não veda** ofertas. Em mercados com escassez de escrituras recentes e segmento de alto padrão litorâneo, a prática consagrada admite ofertas tecnicamente tratadas. Foi exatamente o que se fez: **homogeneização** e **ajuste por deságio**.

B.2 Fator de oferta – quando e como aplicado

O deságio de ofertas (0,90 = –10%) foi aplicado especificamente à componente "terreno", após o tratamento de decomposição da área construída (para não contaminar a parcela edificada), adequando o preço pedido à condição de transação. Esse intervalo (≈5%–10%) é coerente com a praça e com o padrão de liquidez local. Portanto, não há arbitrariedade: há **ajuste técnico** e **momento correto de aplicação**.

B.3 Rastreabilidade das fontes

Os R1–R10 (fls. 102/107) estão identificados com atributos essenciais, suficientes à conferência e à reprodutibilidade do procedimento, e homogeneizados nas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código

planilhas (fls. 107/108). Se o Juízo entender necessário, este subscritor apresentará *prints* complementares e informações de suporte diretamente em juízo, preservando a finalidade da prova e a economicidade processual.

C) Homogeneização, R7 e critérios municipais

C.1 Exclusão do R7 – critério objetivo aplicado

A amostra passou por saneamento com base em intervalo objetivo de validade da média dos valores homogeneizados (±30% da média), procedimento expresso no Laudo (fl. 108). O R7 foi afastado por não aderência a esse crivo objetivo, evitando viés nos resultados. A robustez aparece nas duas tentativas (com e sem R7), demonstradas nas Tabelas 4 e 5, 7 e 8, 10 e 11, 13 e 14 (fls. 109/112), o que equivale a teste de sensibilidade prático.

C.2 "Fatores administrativos" x mercado

Quanto a dupla frente, esquina e vista/proximidade do mar, foram observados os parâmetros oficiais do "Critério e Procedimentos para o Cálculo do Valor Venal" do Departamento de Receita de Itanhaém, como referência pública para gradação locacional e não como substituto de mercado. Tais atributos foram absorvidos na homogeneização por prudência técnica, sem sobreposição arbitrária de prêmios.

D) Benfeitorias: CUB, itens extra-CUB e depreciação

D.1 CUB R8-A e compatibilização

O método evolutivo foi empregado com prudência, tomando o CUB/SP R8-A como base de custo, compatibilizado ao estado real observado. Itens especiais não conclusos (p. ex., piscina inacabada e lago não implantado funcionalmente) não comportam orçamentação "como se prontos fossem"; por isso seu efeito foi capturado globalmente no valor do complexo (sem dupla contagem).

D.2 Depreciação global (0,740)

A depreciação global retrata o estado físico constatado in loco, prática aceita pela NBR para avaliações por valor de mercado quando o objetivo não é laudo patológico/engenharia diagnóstica, e quando não se exige depreciação por elemento. A segmentação por blocos (2004/2016) não integrou o escopo e não altera a conclusão de mercado, pois o mercado precifica o conjunto pelo estado atual, não por retroanálise técnico-contábil de cada subsistema.

E) Áreas, demolições e *as-built*

A A/C = 467,46 m² decorre de: 431,46 m² (ficha cadastral do lote 006) + 36,00 m² (levantamento aéreo), confirmada por vistoria interna e externa (fotos no Laudo). As demolições foram evidenciadas por capturas históricas (2017–2025) e inspeção. *As-built*/ART não integrou o escopo da avaliação de mercado e não é pré-requisito para

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/10/2025 16:27 Protocolado em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código iHAMOMGZ.

determinar o valor de venda; se o Juízo desejar, pode-se delimitar perícia específica complementar, mas a ausência disso não invalida o valor de mercado já apurado.

F) Sinergia do conjunto, esquina e dupla frente

A prática consagrada em avaliações para venda de conjuntos formados por múltiplos lotes é avaliar por lote e, se houver evidência mercadológica robusta de prêmio por conjunto integrado, ponderar ajuste. No caso, a amostra já é de alto padrão e contempla atributos equivalentes; eventual prêmio marginal por sinergia foi absorvido pelos critérios municipais e pela homogeneização global, sem duplicar efeitos.

G) "Faixa ±10%"

A referência ±10% não foi apresentada como intervalo de confiança estatístico, **mas como faixa operacional de aderência natural do mercado** (tolerância típica em avaliações mercadológicas). Não há contradição: os cálculos determinam o valor e a faixa sinaliza variação plausível de negociação na praça.

H) Q1–Q70: atendimento integral e auditabilidade

Este subscritor respondeu integralmente às Q1–Q70, tendo sanado 100% dos quesitos formulados pelas partes. O Laudo Pericial, já em sua versão original, apresentava tabelas completas, fórmulas visíveis ao pé das tabelas (fls. 109/112) e um relatório fotográfico robusto, com 45 (quarenta e cinco) fotografias que satisfaziam plenamente a exigência de prova visual e documental quanto ao padrão construtivo, ao estado de conservação e às benfeitorias existentes no imóvel avaliado.

Essas 45 imagens foram cuidadosamente selecionadas para representar, de forma objetiva e proporcional, a realidade física do imóvel e atender ao princípio da suficiência documental previsto na ABNT NBR 14.653 e no art. 473, §1º, do CPC. Ainda assim, e por mera cautela técnica, este Perito apresenta nesta manifestação o Relatório Fotográfico Complementar, contendo a integralidade do acervo (267 imagens originais) captadas nas vistorias de 05 e 12/06/2025, todas datadas, numeradas e correlacionadas aos ambientes e benfeitorias descritos no Laudo.

Com isso, fica demonstrado que o trabalho pericial sempre observou o dever de completude e transparência, e agora passa a dispor, também nos autos, de base fotográfica integral e auditável, reforçando a rastreabilidade e a reprodutibilidade da prova técnica. Portanto, não subsiste qualquer alegação de omissão, insuficiência ou falta de clareza, permanecendo o Laudo tecnicamente idôneo, completo e plenamente homologável.

Conclusão:

Com a presente manifestação, foram apresentados todos os esclarecimentos complementares e anexado o Relatório Fotográfico Completo, contendo as 267 imagens originais captadas durante as vistorias presenciais, todas datadas e numeradas conforme o Laudo Pericial. Dessa forma, restam plenamente sanadas as alegações de ausência de acervo ou de incompletude documental, comprovando-se a total transparência, autenticidade e rastreabilidade da prova técnica produzida. O Laudo mantém-se idôneo,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

coerente e tecnicamente fundamentado, atendendo integralmente à NBR 14.653 e ao art. 473 do CPC, razão pela qual este subscritor RAFICA integralmente suas conclusões quanto ao valor de mercado do imóvel avaliado.

Encerramento:

Desta forma, feito os devidos esclarecimentos, requer: (i) a rejeição da impugnação apresentada; (ii) a homologação do Laudo Pericial, reconhecendo-se o cumprimento integral do dever técnico e a completude da documentação fotográfica ora juntada; (iii) subsidiariamente, caso V. Exa. entenda por outras formalidades, que se restrinjam à exibição em juízo dos arquivos digitais originais, já preservados sob guarda técnica deste Perito, sem qualquer alteração das conclusões de valor. Encerra a presente, que vai editada em 35 (trinta e cinco) folhas, todas no seu anverso, sendo está, datada e assinada, ficando a disposição deste E. Juízo para outros esclarecimentos,

Termos em que,
Pede deferimento.

Itanhaém, 29 de Outubro de 2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS LIMITES DA LEI 11.419/2006,
DE ACORDO COM A IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

CÉSAR ALEXANDRE DUARTE
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

Relatório Fotográfico: (fotos 46 até 267)



Foto 46 - Cozinha



Foto 47 - Cozinha



Foto 48 – Acesso cozinha pra sala



Foto 49 - Acesso cozinha pra sala



Foto 50 - Dispensa



Foto 51 - Sala

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código


Foto 52 - Sala


Foto 53 - Sala


Foto 54 - Sala


Foto 55 - Sala


Foto 56 – Sala da lareira


Foto 57 – Sala da lareira


Foto 58 – Hall acesso sala


Foto 59 – Hall acesso sala

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código iHAMOMGZ.


Foto 60 – Acesso escritório


Foto 61 - Escritório


Foto 62 – Escada de acesso andar superior


Foto 63 - Sala


Foto 64 – Acesso ao lavabo e escritório


Foto 65 – Depósito


Foto 66 – Escada


Foto 67 – Painel no patamar da escada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501


Foto 68 - Escada


Foto 69 - Escada


Foto 70 - Mezanino


Foto 71 - Mezanino


Foto 72 – Suíte 1


Foto 73 – Suíte 1


Foto 74 – Suíte 1


Foto 75 – Banheiro da suíte 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código EHLY066.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501


Foto 76 – Suíte 2


Foto 77 – Suíte 2


Foto 78 – Banheiro da suíte 2


Foto 79 – Banheiro da suíte 2


Foto 80 – Banheiro da suíte 2


Foto 81 – Suíte 3


Foto 82 – Vista da sala


Foto 83 – Vista da sala

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código EHLY0GR.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501


Foto 84 – Vista da sala


Foto 85 – Vista do forro


Foto 86 – Vista do forro


Foto 87 – Vista do forro


Foto 88 – Vista do foço do lago e edícula


Foto 89 – Vista da garagem e jardim


Foto 90 - Varanda


Foto 91 - Varanda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código EHLY0066.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501


Foto 92 – Fosso lago


Foto 93 – Fosso do lago


Foto 94 – Lateral casa


Foto 95 – Lateral casa


Foto 96 - Varanda


Foto 97 – Vista lateral


Foto 98 – Vista lateral


Foto 99 – Fosso lago

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código [illegible].

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501


Foto 100 – Vista interna edícula depósito


Foto 101 – Vista interna edícula depósito


Foto 102 - Vista interna edícula depósito


Foto 103 – Vista lateral da casa


Foto 104 – Vista lateral da casa


Foto 105 – Vista lateral da casa


Foto 106 – Vista lateral da casa


Foto 107 – Vista lateral da casa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible] e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código [illegible]

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501


Foto 108 – Fosso do lago


Foto 109 – Fosso do lago


Foto 110 – Fosso do lago


Foto 111 - Garagem


Foto 112 - Garagem


Foto 113 - Garagem


Foto 114 - Garagem


Foto 115 - Garagem

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código EHyDYGR.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501


Foto 116 - Garagem


Foto 117 - Garagem


Foto 118 - Garagem


Foto 119 - Garagem

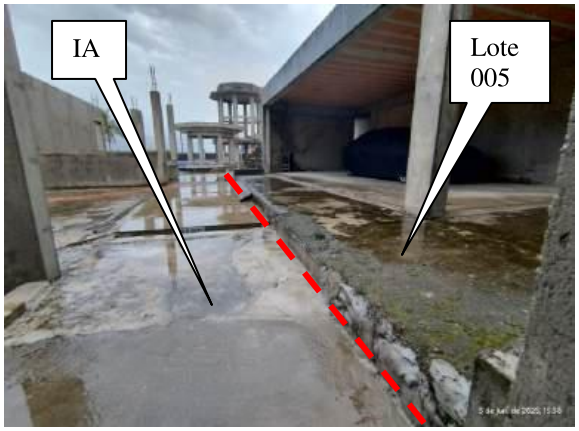


Foto 120 – Vista da divisa dos lotes


Foto 121 - Piscina


Foto 122 – Piscina


Foto 123 – Piscina

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código EHLY066.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501


Foto 124 - Piscina


Foto 125 – Piscina


Foto 126 - Piscina


Foto 127 – Piscina


Foto 128 - Piscina


Foto 129 – Piscina


Foto 130 - Piscina


Foto 131 – Piscina

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código [illegible].

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501


Foto 132 – Quintal


Foto 133 - Quintal


Foto 134 - Quintal


Foto 135 – Vista da praia


Foto 136 – Vista da praia


Foto 137 – Vista da praia


Foto 138 – Vista da praia


Foto 139 – Vista da praia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501


Foto 140 – Vista da praia


Foto 141 – Vista da praia


Foto 142 - Quintal


Foto 143 – Vista da praia


Foto 144 – Vista da praia


Foto 145 – Vista da praia


Foto 146 – Quintal


Foto 147 – Quintal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código 25700765489.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501


Foto 148 – Vista da esquina


Foto 149 – Vista da esquina


Foto 150 – Vista da rua Paraiba


Foto 151 – Vista da esquina


Foto 152 - Quintal


Foto 153 – Quintal e frente da casa


Foto 154 – Casa de máquinas


Foto 155 – Acesso ao imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código EHLY066.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501


Foto 156 – Vista do terraço


Foto 157 – Vista do terraço


Foto 158 – Vista do terraço


Foto 159 - Varanda


Foto 160 - Varanda


Foto 161 – Terraço


Foto 162 - Terraço


Foto 163 – Terraço

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código EHLY0066.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501


Foto 164 – Vista do terraço para o quintal


Foto 165 - Vista do terraço para o quintal


Foto 166 - Vista do terraço para o quintal


Foto 167 - Vista do terraço para o quintal


Foto 168 - Vista do terraço para o quintal


Foto 169 - Terraço

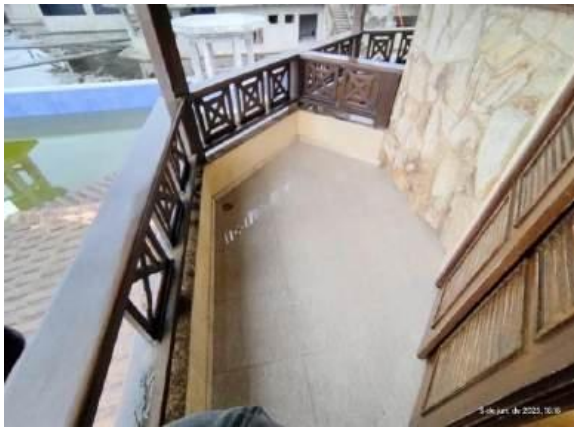

Foto 170 - Vista do terraço para o quintal

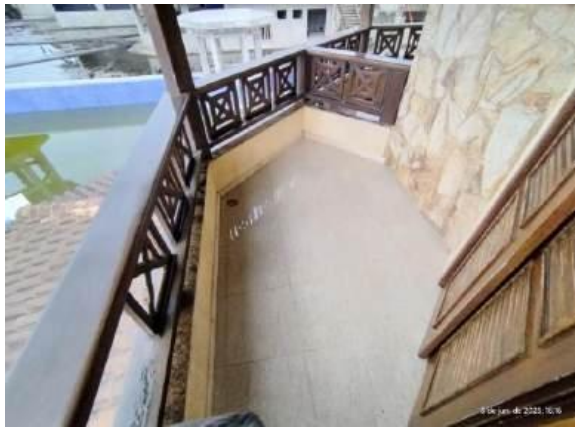

Foto 171 - Vista do terraço para o quintal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código [illegible]


Foto 172 - Vista do terraço para o quintal


Foto 173 - Vista do terraço para o quintal


Foto 174 - Terraço


Foto 175 - Terraço

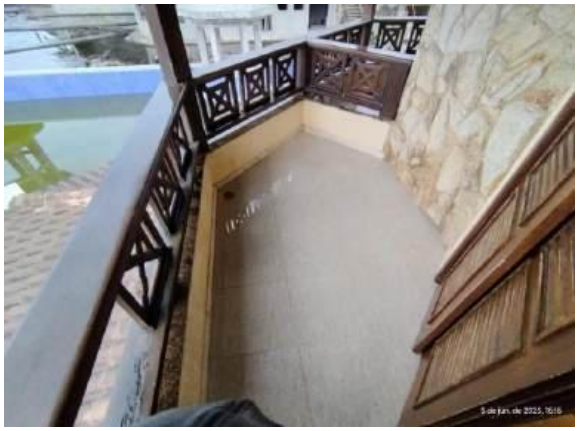

Foto 176 – Terraço


Foto 177 – Terraço


Foto 178 - Terraço


Foto 179 - Vista do terraço para o quintal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código EHLY0066.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501


Foto 180 - Vista do terraço para o quintal


Foto 181 - Vista do terraço para o quintal


Foto 182 - Vista do terraço para o quintal


Foto 183 - Vista do terraço para o quintal


Foto 184 - Vista do terraço para o quintal


Foto 185 - Vista do terraço para o quintal


Foto 186 - Vista do terraço para o quintal


Foto 187 - Vista do terraço para o quintal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código EHlyOGR.

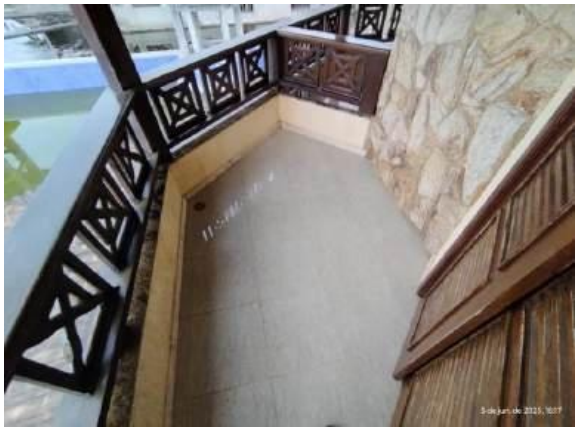

Foto 188 - Terraço


Foto 189 - Terraço


Foto 190 - Terraço


Foto 191 - Terraço


Foto 192 - Terraço


Foto 193 – Vista do terraço para o quintal


Foto 194 - Vista do terraço para o quintal


Foto 195 - Vista do terraço para o quintal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código [illegible]

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501


Foto 196 - Vista do terraço para o quintal


Foto 197 - Vista do terraço para o quintal


Foto 198 - Vista do terraço para o quintal


Foto 199 - Vista do terraço para o quintal


Foto 200 - Vista do terraço para o quintal


Foto 201 - Vista do terraço para o quintal


Foto 202 - Vista do terraço para o quintal


Foto 203 - Vista do terraço para o quintal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código EHLY0066.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501


Foto 204 - Vista do terraço para o quintal


Foto 205 - Vista do terraço para o quintal


Foto 206 - Vista do terraço para o quintal


Foto 207 - Vista do terraço para o quintal


Foto 208 - Vista do terraço para o quintal


Foto 209 - Vista do terraço para o quintal


Foto 210 - Mezanino


Foto 211 - Mezanino

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código EHLY0066.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501


Foto 212 – Acesso as suítes


Foto 213 - Mezanino


Foto 214 - Inelegível


Foto 215 - Sala


Foto 216 - Sala


Foto 217 - Escada


Foto 218 - Escada


Foto 219 - Sala

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código EHLY0066.


Foto 220 - Sala


Foto 221 – Sala lareira


Foto 222 – Sala lareira


Foto 223 - Sala


Foto 224 - Sala


Foto 225 - Sala


Foto 226 – Fachada esquina Paraiba/São Paulo


Foto 227 - Fachada esquina Paraiba/São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código EMLY0066.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501


Foto 228 - Fachada esquina Paraiba/São Paulo


Foto 229 - Fachada esquina Paraiba/São Paulo


Foto 230 - Fachada esquina Paraiba/São Paulo


Foto 231 - Fachada esquina Paraiba/São Paulo


Foto 232 - Fachada esquina Paraiba/São Paulo


Foto 233 - Fachada esquina Paraiba/São Paulo


Foto 234 – Fachada Rua São Paulo


Foto 235 - Fachada Rua São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código [illegible]


Foto 236 - Fachada Rua São Paulo


Foto 237 - Fachada Rua São Paulo


Foto 238 - Fachada Rua São Paulo


Foto 239 - Fachada Rua São Paulo


Foto 240 - Fachada Rua São Paulo


Foto 241 - Fachada Rua São Paulo


Foto 242 – Fachada Rua Paraiba


Foto 243 - Fachada Rua Paraiba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código [illegible].

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501


Foto 244 - Fachada Rua Paraiba


Foto 245 - Fachada Rua Paraiba


Foto 246 - Fachada Rua Paraiba


Foto 247 - Fachada Rua Paraiba


Foto 248 - Fachada Rua Paraiba


Foto 249 - Fachada praia


Foto 250 - Fachada praia


Foto 251 - Fachada praia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código EHLY0GR.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501


Foto 252 - Fachada praia


Foto 253 - Fachada esquina praia


Foto 254 - Fachada esquina praia


Foto 255 - Fachada esquina praia


Foto 256 - Fachada esquina praia


Foto 257 - Fachada esquina praia


Foto 258 – Fachada Rua Paraiba


Foto 259 – Fachada Rua Paraiba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501


Foto 260 - Fachada Rua Paraiba


Foto 261 - Fachada Rua Paraiba


Foto 262 - Fachada Rua Paraiba


Foto 263 - Fachada Rua São Paulo


Foto 264 - Fachada Rua São Paulo


Foto 265 - Fachada Rua São Paulo


Foto 266 - Fachada Rua São Paulo


Foto 267 - Fachada Rua São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código [illegible].

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

Itanhaém, 29 de Outubro de 2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS LIMITES DA LEI 11.419/2006, DE ACORDO COM A IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

CÉSAR ALEXANDRE DUARTE
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/10/2025 às 23:06 , sob o número WITH25700765489
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005098-28.2026.8.26.0266 e código DFHLYOGR.