MM. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Birigui/SP.

Exmo. "LUCAS GAJARDONI FERNANDES".

Processo Digital: 0004621-32.2025.8.26.0077

Cumprimento de Sentença – União Estável ou Concubinato.

EXEQUENTE:
Cristiane Ribeiro Marquesi.

EXECUTADO:
Marcos de Oliveira da Silva.

MARCELO ANGELO GREGOLIN, Corretor de Imóveis, matriculado no CRECI/SP: 126119-F, Perito Avaliador Judicial no *TJSP*, habilitado no CNAI/COFECI: 17983, inscrito no CPF/MF: 095.558.838-31 e portador do RG: 24.203.028-2-SSP/SP, residente e domiciliado à Rua Jacob Stábile, nº 47, Bairro Morumbi, na Cidade e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, designado a elaborar o presente Laudo Técnico e no exercício de minhas atribuições na atividade imobiliária regional, atuando há mais de 30 anos no setor, realizando a intermediação de compra, venda, locação, administração, permuta e avaliações de imóveis residenciais, comerciais, industriais e rurais, habilitado em todas as Varas Judiciais Cíveis de Birigui e região noroeste paulista, venho apresentar o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (*PTAM*) realizado no imóvel a seguir.

1 – O IMÓVEL

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (*PTAM*), tem por objetivo determinar o **VALOR ATUAL de MERCADO de IMÓVEL COMERCIAL URBANO,** localizado no endereço: **AV. Profª Geracina de Mesezes Sanches, nº 524, Bairro Pedro Marin Berbel, na Cidade e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo,** descrito de acordo com os termos de sua respectiva matrícula de número: "34.236", devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Birigui/SP, regularmente cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº: 03-09-087-0007 – ID Físico: 33323 (*certidão anexo*).

2 – Número do Parecer: *> PTAM - MAG-0075.01/2026 <*

2.1 – Da Validade:

Este documento não possui prazo de validade determinado oficialmente.
Trata-se da situação mercadológica atual, observada na data desta avaliação, a qual, necessita de revisões periódicas a cada 180 dias para atualização.

Marcelo Angelo Gregolin - Corretor de Imóveis - CRECI/SP 2ª Região: 126119-F
Auxiliar da Justiça no TJSP – Perito Avaliador Judicial - CNAI/COFECI 17983
Cel/Whats: 18 99743-5055 - e-mail: marcelo_gregolin@hotmail.com

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ANGELO GREGOLIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 09:40 , sob o número WBIR26700169283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004621-32.2025.8.26.0077 e código DjCbUbaW.

3 – Objeto





Marcelo Angelo Gregolin - Corretor de Imóveis - CRECI/SP 2ª Região: 126119-F
Auxiliar da Justiça no TJSP – Perito Avaliador Judicial - CNAI/COFECI 17983
Cel/Whats: 18 99743-5055 - e-mail: marcelo_gregolin@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ANGELO GREGOLIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 09:40 , sob o número WBIR26700169283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004621-32.2025.8.26.0077 e código DjCbUbaW.

4 – Certidão de Valor Venal e Cadastro Imobiliário

PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI

RUA OSWALDO CRUZ, 146 - CEP 16200-029 - CENTRO - FONE (18) 3643-6157

Secretaria de Tributação e Fiscalização

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

N° 9633/2026

Número do Processo: /

Interessado: Internet

CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos abaixo descritos foram atribuidos a este cadastro.
Esta certidão refere-se apenas ao valor venal, não isentando de eventuais débitos anteriores a essa data.

Inscrição	**03-09-087-0007 IdFisico 33323 Situação: Ativo**
Proprietário	**CNPJ/CPF: 136.***.***-32 - "PROTEGIDO PELA LGPD N° 13.709/2018"**
Compromissario	**"PROTEGIDO PELA LGPD N° 13.709/2018"**
Local do Imóvel	**16204-091 - AVENIDA GERACINA DE MENEZES SANCHES, PROF,**
Bairro/Loteamento	**RES PEDRO M BERBEL Quadra: A Lote: 18**
Endereço Entrega	**16207-101 - RUA NICOLAU MARINO GONÇALVES, 104**
Bairro Entrega	**RESIDENCIAL COLINA VERDE Cidade BIRIGUI Estado SP**

Exercício de Lançamento	**2026**	Valor Venal Territorial	**17.740,00**
Área Terreno	**250.00**	Valor Venal Predial	**57.428,49**
Área Edificada	**177.68**	Valor Venal Excesso	**0,00**
Quadra Imóvel	**A**	Valor Venal Imóvel	**75.168,49**
Lote Imóvel	**18**		

BIRIGUI, 04 de Março de 2026

Data Emissão: 04/03/2026

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: **http://www.birigui.sp.gov.br/**

Identificação 535023

Número da Certidão: 9633/2026

Controle: 33323

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

Marcelo Angelo Gregolin - Corretor de Imóveis - CRECI/SP 2ª Região: 126119-F
Auxiliar da Justiça no TJSP – Perito Avaliador Judicial - CNAI/COFECI 17983
Cel/Whats: 18 99743-5055 - e-mail: marcelo_gregolin@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ANGELO GREGOLIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 09:40 , sob o número WBIR26700169283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004621-32.2025.8.26.0077 e código DjCbUbaW.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI

RUA OSWALDO CRUZ, 146 - CEP 16200-029 - CENTRO - FONE (18) 3643-6157

Diretoria de Tributação

Ficha de Informação de Projeto

Identificação 03-09-087-0007 - 1

IdFisico	Código	Logradouro	Número
33323	560	AVENIDA GERACINA DE MENEZES SANCHES, PROF	

Bairro	Complemento
RES PEDRO M BERBEL	

Proprietário	Outros Proprietarios
N.CALIXTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	S

Compromissário
MARCOS DE OLIVEIRA DA SILVA

Endereço de Correspondência	Bairro	Cidade
16207-101 - RUA NICOLAU MARINO GONÇALVES, 104	RESIDENCIAL COLINA VERDE	BIRIGUI

Loteamento	Quadra	Lote
RES PEDRO M BERBEL	A	18

Área do Terreno (m2)	Testada do Terreno (ml)	Área da Construção
250,00	10	177,68

Dados do Projeto

IdProjeto: 34743

DescrProjeto: PROJETO DE CONSTRUÇÃO

Tp Projeto: Construção

Nro Processo: 13243/13

Observação: - (CANCELAMENTO) EM NOME DE MARCOS DE OLIVEIRA DA SILVA, COM ÁREA DE 144,33 M².
- CANCELADO, INDEFERIDO CANCELADO E ARQUIVADO, ENCERRANDO AS TRAMITAÇÕES POR FALTA DE INTERESSE DO PETICIONÁRIO E SEU RESPONSÁVEL TÉCNICO. CONFORME REQTO 23065/2022.

Requerimento:

Nro Habite-se:

Data Habite-se:

Nro Alvará:

Data Alvará:

Segunda-feira, 10 de Novembro de 2025

FichadeInformacaoIdProjeto | Usuário emissor: DSSOUZA | Data Emissão: 10/11/2025 09:45 | Página 1 de 1

Marcelo Angelo Gregolin - Corretor de Imóveis - CRECI/SP 2ª Região: 126119-F
Auxiliar da Justiça no TJSP – Perito Avaliador Judicial - CNAI/COFECI 17983
Cel/Whats: 18 99743-5055 - e-mail: marcelo_gregolin@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ANGELO GREGOLIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 09:40 , sob o número WBIR26700169283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004621-32.2025.8.26.0077 e código DjCbUbaW.

5 – Da Competência na Lei

Art. 1^{0} - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis no Território Nacional é regido e regulamentado pelo disposto na Lei nº 6.530/78.

Este parecer foi elaborado em conformidade com o disposto nos artigos 1º e 3º da Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3^{0} – Compete ao Corretor de Imóveis, exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo <u>"OPINAR" quanto aos valores de comercialização e ou locação imobiliária.</u>

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs: 957 de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066 de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Pareceres Técnicos de Avaliações Mercadológicas e regulamentam a sua forma de elaboração.

Para o objeto em pauta, sem dúvida o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I é o mais adequado e o que apresenta melhor resultado.

6 – Partes da norma ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14.653 é constituída pelas seguintes partes, sob o titulo geral de **<u>Avaliação de Bens</u>.**

Parte 1: Procedimentos Gerais;

Parte 2: Imóveis Urbanos;

Parte 3: Imóveis Rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais, etc.;

Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais;

Parte 7: Patrimônio Histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais e demais partes e somente é utilizável em conjunto.

Marcelo Angelo Gregolin - Corretor de Imóveis - CRECI/SP 2ª Região: 126119-F
Auxiliar da Justiça no TJSP – Perito Avaliador Judicial - CNAI/COFECI 17983
Cel/Whats: 18 99743-5055 - e-mail: marcelo_gregolin@hotmail.com

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ANGELO GREGOLIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 09:40 , sob o número WBIR26700169283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004621-32.2025.8.26.0077 e código DjCbUbaW.

7 – Abreviaturas

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
Art. – Artigo
ARTESP – Agência de Transporte do Estado de São Paulo
AT – Área do Terreno
ATC – Área Total Construída
ATT – Área Total do Terreno
CCB – Código Civil Brasileiro
CDC – Código de Direito Civil
CM² – Custo por Metro Quadrado
CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis
CPC – Código de Processo Civil
CRECI/SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
CRI – Cartório de Registro de Imóveis e Anexos
D.O.U – Diário Oficial da União
DTC – Depreciação por Tempo de Construção
Exmo.(a) – Excelentíssimo(a)
Fls. – Folhas
IA – Imóvel em Avaliação
IAC – Idade Aparente da Construção
Ilmo.(a) – Ilustríssimo(a)
IN LOCO – No Local
IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano
Kg – Kilograma
LGPD – Lei Geral de Proteção de Dados nº 13.709/2018
M. e M² – Metro/Quadrado
MG – Média Geral
NBR – Norma Brasileira de Regulamentação
PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
R – Referenciais
R^1, R^2, R^3, R^4, R^5, R^6, R^7, R^8 – Imóveis Referenciais
Res. – Residência ou Residencial
RFD – Resultado do Fator de Depreciação
TG – Total Geral
TJSP – Tribunal de Justiça de São Paulo
V. – Vossa
VGL – Valor Global de Locação
VGV – Valor Global de Venda
VL – Valor da Locação
VM – Valor Médio
VV – Valor de Venda

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Marcelo Angelo Gregolin - Corretor de Imóveis - CRECI/SP 2ª Região: 126119-F
Auxiliar da Justiça no TJSP – Perito Avaliador Judicial - CNAI/COFECI 17983
Cel/Whats: 18 99743-5055 - e-mail: marcelo_gregolin@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ANGELO GREGOLIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 09:40 , sob o número WBIR26700169283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004621-32.2025.8.26.0077 e código DjCbUbaW.

8 – Princípios e Ressalvas

O presente Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CRECI/COFECI, Conselho Regional de Corretores de Imóveis e Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

O corretor avaliador assume as responsabilidades estabelecidas sobre a matéria da avaliação estabelecida em Leis, códigos ou regulamentos próprios.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

No Laudo de Avaliação apresentado, presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: - subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados *in loco*, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros e partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações verdadeiras e corretas.

9 – Preliminares e Vistoria

- ***SOLICITAÇÃO:***

Atendendo nomeação (*fl. 31*) do Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Cidade e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, o qual constitui como finalidade específica e única, o parecer técnico de **Avaliação do Valor Atual de Mercado para Venda e Locação** do imóvel, objeto da lide.

- ***VISTORIA:***

O imóvel, objeto deste laudo técnico, foi vistoriado *in loco* por este subscritor em 07/01/2026 às 10 horas, acompanhado da funcionária do estabelecimento, sendo autorizado via telefone pelo Locatário atual do bem *Sr. Josmar*, sendo analisada a metragem da área, a construção, sua situação atual, a qualidade da edificação e através de informações obtidas junto ao cadastro imobiliário, engenharia, habitação e urbanismo da Prefeitura Municipal de Birigui/SP.

- ***REGISTRO:***

Conforme consulta junto ao *CRI*, o imóvel, objeto do presente parecer técnico, encontra-se devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Cidade e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo e cadastrado na Prefeitura Municipal local.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Marcelo Angelo Gregolin - Corretor de Imóveis - CRECI/SP 2ª Região: 126119-F
Auxiliar da Justiça no TJSP – Perito Avaliador Judicial - CNAI/COFECI 17983
Cel/Whats: 18 99743-5055 - e-mail: marcelo_gregolin@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ANGELO GREGOLIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 09:40 , sob o número WBIR26700169283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004621-32.2025.8.26.0077 e código DjCbUbaW.

10 – Medidas do Imóvel

Conforme vistoria *in loco*, ficou constado que o terreno é de relevo plano, acima do nível da rua, de forma retangular, com a frente direcionada para a sobra no período do dia e nos fundos e laterais no período da tarde, contendo a edificação de um salão comercial (barracão) em alvenaria, de boa qualidade, o qual, perfaz uma **área total de 250,00 m² (*duzentos e cinquenta metros quadrados*) de terreno,** em diligência junto à Prefeitura Municipal, setores de Engenharia e Cadastro Imobiliário, foi constatado que sobre o referido imóvel, encontra-se a edificação de **UM PRÉDIO COMERCIAL que perfaz a área total de 177,68 m² (*cento e setenta e sete metros e sessenta e oito centímetros quadrados*) de construção**, ficou constado também que o imóvel é utilizado exclusivamente para fins comerciais, cuja edificação faz parte do bem avaliado expresso nos autos.

10.1 – Descrição e Divisão

- *Um Salão Comercial;*
- *Uma Sala de Escritório;*
- *Uma Copa;*
- *Quintal (área livre e com cobertura);*
- *Teto: Estrutura Metálica e Telhas de Zinco;*
- *Uma Cozinha;*
- *Uma Lavanderia simples;*
- *Balcões na frente (atendimento);*
- *Uma marquise se madeira com escada;*
- *Piso Cimentado em geral e Cerâmico;*

11 – Características da Região e Benfeitorias

O local, onde se encontra o referido imóvel avaliado, está localizado a uma distância de 3,2 km (*8 min.*) se percorrido de carro ou de motocicleta, e a *11 min.* se percorrido de bicicleta até o Centro da Cidade de Birigui/SP, cuja referência, foi utilizada a *Praça Dr. Gama,* conforme apontado via satélite, como fontes de pesquisas foram utilizados os programas *Google Maps e Google Earth*. Detalhados a seguir.

O local é servido por pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, redes de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, rede elétrica, rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto, rede de telefonia fixa, sinal digital de internet e rede de fibra ótica, coleta de lixo, creche, colégio público, loja de rações, depósito de água, gás e de bebidas em geral, padaria, açougue, lanchonetes, restaurante, loja de materiais elétricos, hidráulicos, de construção, de utilidades domésticas, produtos de limpeza e presentes, academia, oficinas mecânicas, etc.

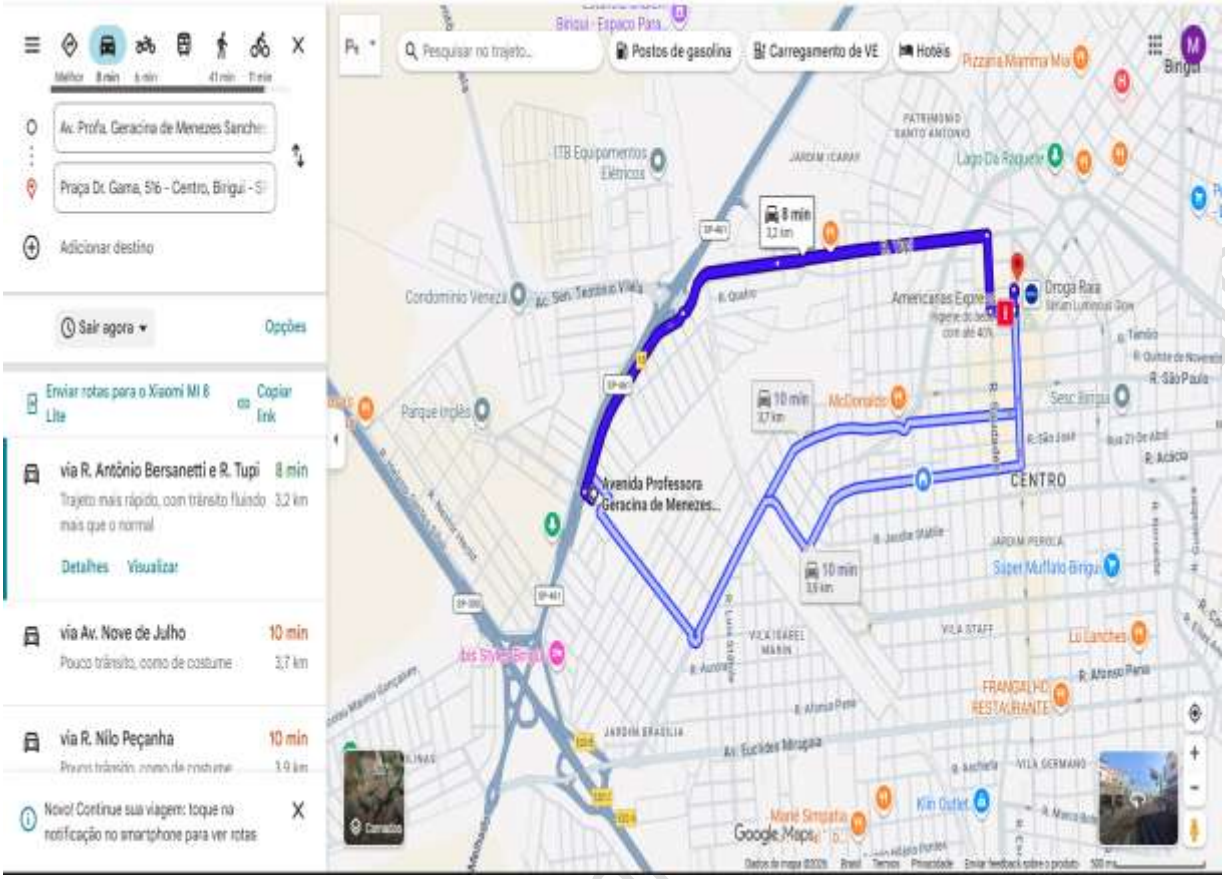
Confirmando se tratar de área predominantemente residencial e com alta taxa de ocupação populacional.

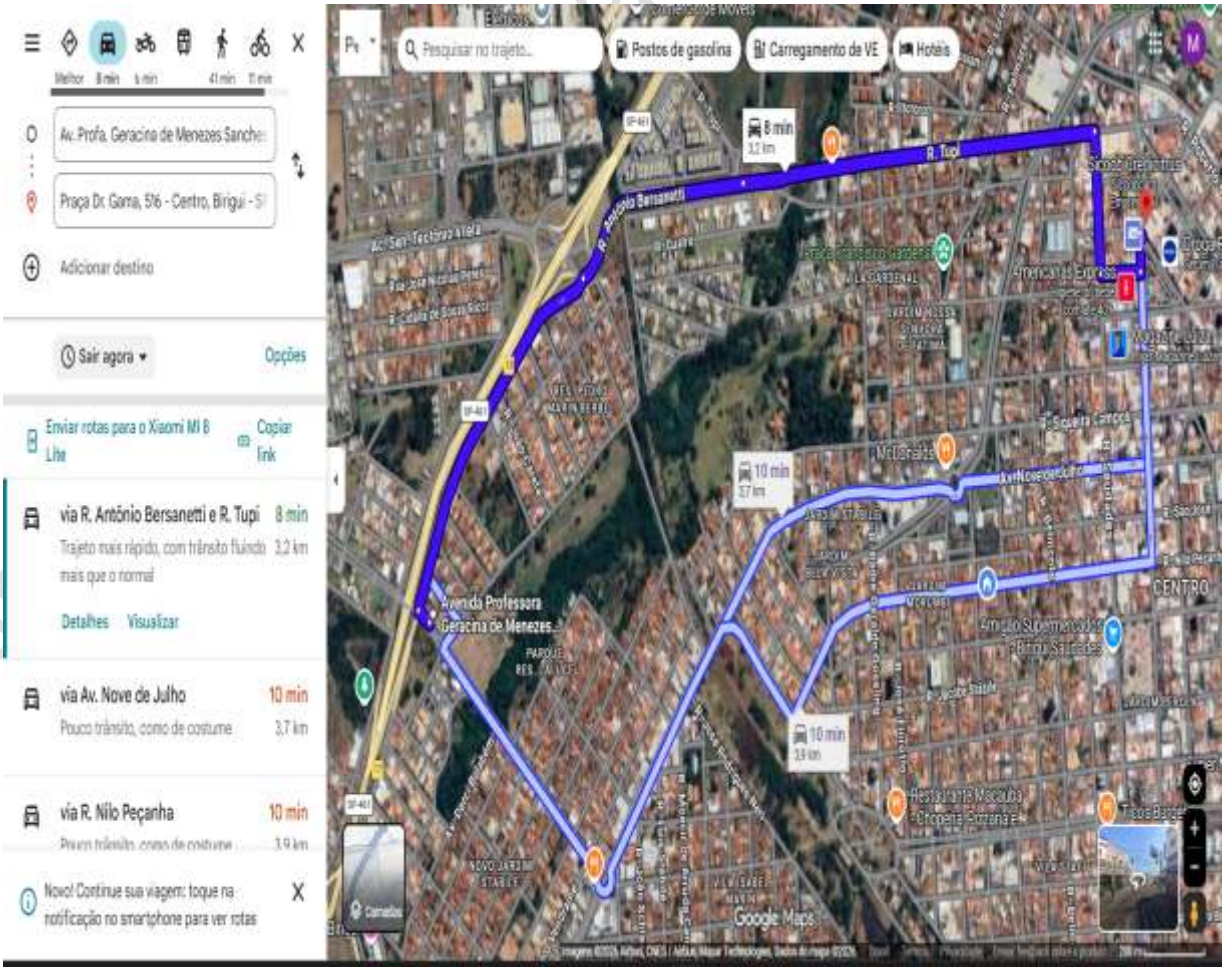
Marcelo Angelo Gregolin - Corretor de Imóveis - CRECI/SP 2ª Região: 126119-F
Auxiliar da Justiça no TJSP – Perito Avaliador Judicial - CNAI/COFECI 17983
Cel/Whats: 18 99743-5055 - e-mail: marcelo_gregolin@hotmail.com

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ANGELO GREGOLIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 09:40 , sob o número WBIR26700169283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004621-32.2025.8.26.0077 e código DjCbUbaW.

11.1 – Distâncias

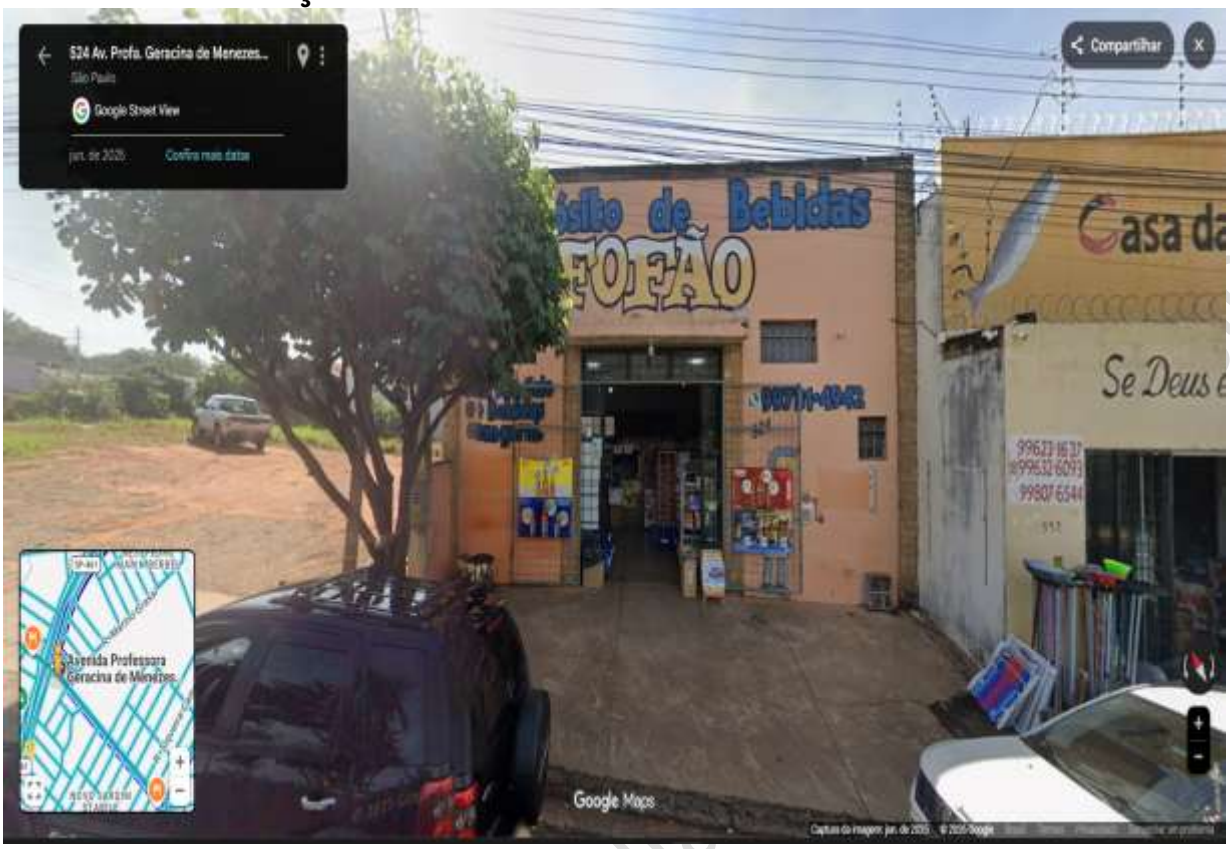


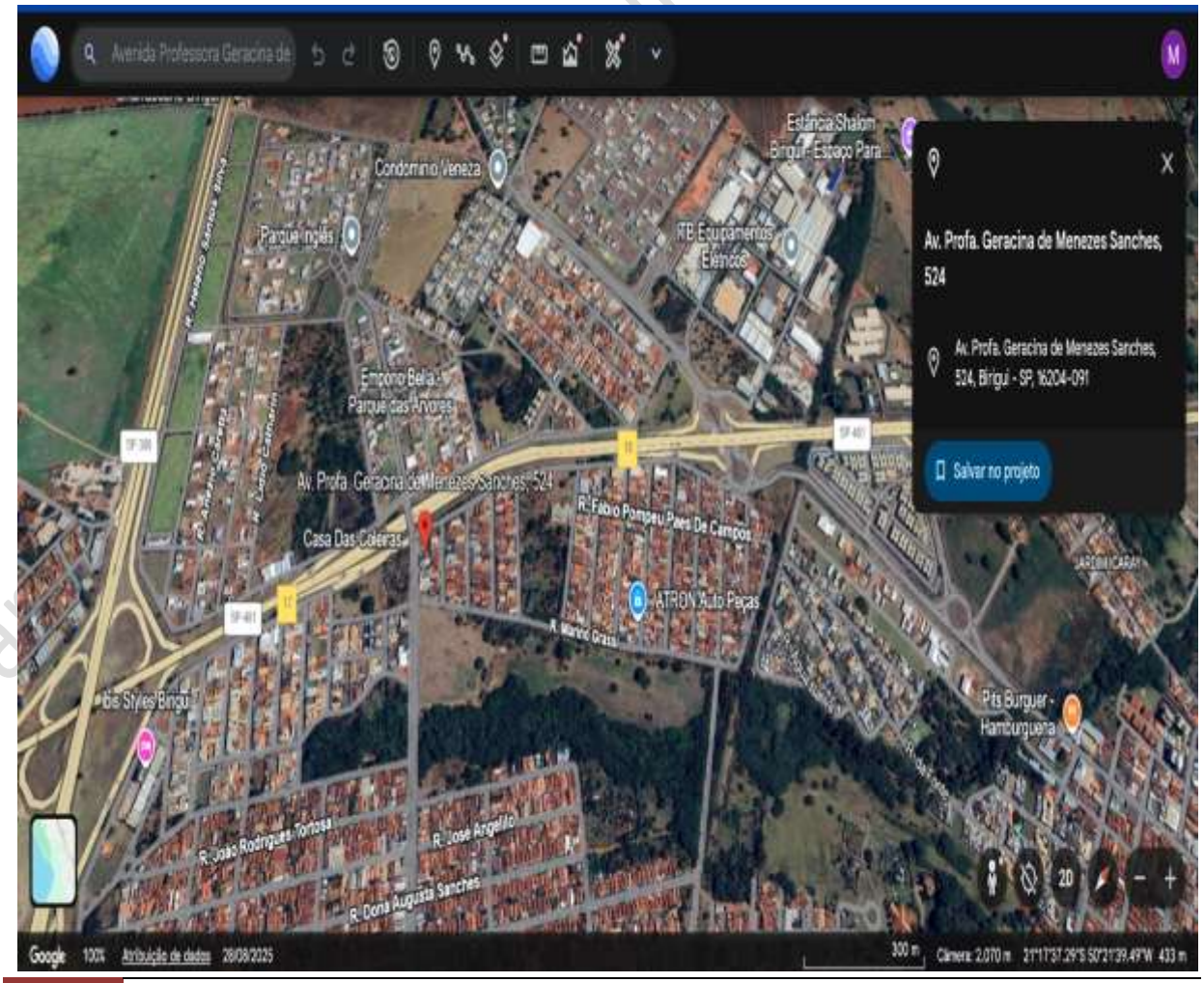


Marcelo Angelo Gregolin - Corretor de Imóveis - CRECI/SP 2ª Região: 126119-F
Auxiliar da Justiça no TJSP – Perito Avaliador Judicial - CNAI/COFECI 17983
Cel/Whats: 18 99743-5055 - e-mail: marcelo_gregolin@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ANGELO GREGOLIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 09:40 , sob o número WBIR26700169283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004621-32.2025.8.26.0077 e código DjCbUbaW.

12 – Localização e Vista Via Satélite





Marcelo Angelo Gregolin - Corretor de Imóveis - CRECI/SP 2ª Região: 126119-F
Auxiliar da Justiça no TJSP – Perito Avaliador Judicial - CNAI/COFECI 17983
Cel/Whats: 18 99743-5055 - e-mail: marcelo_gregolin@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ANGELO GREGOLIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 09:40 , sob o número WBIR26700169283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004621-32.2025.8.26.0077 e código DjCbUbaW.

13 – Fotos do Local





Marcelo Angelo Gregolin - Corretor de Imóveis - CRECI/SP 2ª Região: 126119-F
Auxiliar da Justiça no TJSP – Perito Avaliador Judicial - CNAI/COFECI 17983
Cel/Whats: 18 99743-5055 - e-mail: marcelo_gregolin@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ANGELO GREGOLIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 09:40 , sob o número WBIR26700169283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004621-32.2025.8.26.0077 e código DjCbUbaW.





Marcelo Angelo Gregolin - Corretor de Imóveis - CRECI/SP 2ª Região: 126119-F
Auxiliar da Justiça no TJSP – Perito Avaliador Judicial - CNAI/COFECI 17983
Cel/Whats: 18 99743-5055 - e-mail: marcelo_gregolin@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ANGELO GREGOLIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 09:40 , sob o número WBIR26700169283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004621-32.2025.8.26.0077 e código DjCbUbaW.





Marcelo Angelo Gregolin - Corretor de Imóveis - CRECI/SP 2ª Região: 126119-F
Auxiliar da Justiça no TJSP – Perito Avaliador Judicial - CNAI/COFECI 17983
Cel/Whats: 18 99743-5055 - e-mail: marcelo_gregolin@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ANGELO GREGOLIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 09:40 , sob o número WBIR26700169283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004621-32.2025.8.26.0077 e código DjCbUbaW.





Marcelo Angelo Gregolin - Corretor de Imóveis - CRECI/SP 2ª Região: 126119-F
Auxiliar da Justiça no TJSP – Perito Avaliador Judicial - CNAI/COFECI 17983
Cel/Whats: 18 99743-5055 - e-mail: marcelo_gregolin@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ANGELO GREGOLIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 09:40 , sob o número WBIR26700169283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004621-32.2025.8.26.0077 e código DjCbUbaW.





Marcelo Angelo Gregolin - Corretor de Imóveis - CRECI/SP 2ª Região: 126119-F
Auxiliar da Justiça no TJSP – Perito Avaliador Judicial - CNAI/COFECI 17983
Cel/Whats: 18 99743-5055 - e-mail: marcelo_gregolin@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ANGELO GREGOLIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 09:40 , sob o número WBIR26700169283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004621-32.2025.8.26.0077 e código DjCbUbaW.





Marcelo Angelo Gregolin - Corretor de Imóveis - CRECI/SP 2ª Região: 126119-F
Auxiliar da Justiça no TJSP – Perito Avaliador Judicial - CNAI/COFECI 17983
Cel/Whats: 18 99743-5055 - e-mail: marcelo_gregolin@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ANGELO GREGOLIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 09:40 , sob o número WBIR26700169283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004621-32.2025.8.26.0077 e código DjCbUbaW.

14 – Metodologia e Fontes de Pesquisas Referenciais

Para a efetivação do parecer técnico de avaliação mercadológica do objeto em pauta, sem dúvida, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I, é o mais adequado e o que apresenta melhor resultado, após as devidas vistorias realizadas *in loco*, foi procedido o **método comparativo direto** de avaliação, o qual consiste basicamente em pesquisas do valor atual de mercado de imóveis similares junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao avaliado, sempre obedecendo às Normas NBR da ABNT 14653-1 e 14653-2, no qual foram calculados nas MÉDIAS apuradas entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio patrimônio avaliado, situados nas imediações da mesma localidade, aplicando-se a seguir a devida Homogeneização dos dados coletados, considerando também o fator de depreciação e de valorização, que, ao final será apresentado o valor de atual de mercado, conforme apuração dos valores, tendo ainda como base, os usos e costumes locais, quando aplicado a imóveis em circunstâncias, dimensões, conservação e funcionamentos aproximadamente iguais.

Para tanto, foram efetuadas diversas pesquisas de mercado na cidade de Birigui/SP, em imóveis ofertados à venda, com a finalidade de se conhecer a tendência de valores médios de mercado para o metro quadrado de imóveis similares nas imediações onde o imóvel avaliado situa-se, para uma avaliação mais precisa e consistente. Também foram levados em consideração todas as suas características, benfeitorias, depreciações, medidas, localizações, vizinhanças e valorização comercial.

Observação:

O valor de mercado é admitido como aquele em que se realizaria uma venda e compra entre partes desejadas, mas não obrigadas a efetivar a transação, ambas conhecedoras do imóvel e do valor de mercado atual, reconhecendo um prazo razoável para se encontrarem, ou seja, proprietário e cliente tipicamente motivados a realizarem a transação.

As pesquisas de mercado foram realizadas com base em informações de imóveis dos mesmos padrões, caracteristicamente idênticos, embora os quais encontram-se em estados e localizações aproximadas, estas identificações permitiram então a obtenção de alguns imóveis dos quais foram selecionados como bases e parâmetros na avaliação, seguindo padrões praticamente iguais ao imóvel avaliado, após a coleta de dados nas pesquisas, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiram concluir os valores apresentados ao final.

Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", através do qual, o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário local, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião dos operadores do mercado local e principalmente a expertise do profissional envolvido na avaliação do bem, dessa forma, toda avaliação de imóvel, reflete uma convicção do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado e está diretamente ligado aos proprietários e ofertantes, compradores e locatários.

Marcelo Angelo Gregolin - Corretor de Imóveis - CRECI/SP 2ª Região: 126119-F
Auxiliar da Justiça no TJSP – Perito Avaliador Judicial - CNAI/COFECI 17983
Cel/Whats: 18 99743-5055 - e-mail: marcelo_gregolin@hotmail.com

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ANGELO GREGOLIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 09:40 , sob o número WBIR26700169283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004621-32.2025.8.26.0077 e código DjCbUbaW.

No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas, na maioria das vezes, esse valor é especulativo, por outro lado, os interessados desejam pagar o menor valor possível, neste momento, é de fundamental importância à presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CRECI/COFECI, onde o avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de corretagem estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: - subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis, todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nos dados colhidos através de pesquisas e levantamentos, admitindo-se como verdadeiras, as também prestadas por terceiros. Partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

15 – Nota de Esclarecimento

Em vistoria realizada, segundo a NBR nº 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, considerando que o ***IMÓVEL AVALIADO esteja livre de quaisquer ônus, impedimentos judiciais ou extrajudiciais****, dívidas fiscais, tributárias, trabalhistas, débitos municipais, estaduais, federais, de financiamentos ou hipotecas, que possam influenciar de algum modo na posse e usufruto imediato, estando os mesmos livres e desimpedidos de qualquer tipo de transação imobiliária a que se deseja ou pretenda-se realizar.*

16 – Valor de Mercado do Metro Quadrado (*terreno*)

Após as devidas pesquisas *in loco* nos arredores da região onde o imóvel avaliado encontra-se, onde foi possível determinar os valores praticados do metro quadrado de terreno e de construção, os quais, foram utilizados como parâmetros para a homogeneização dos valores aqui expressos.

Conforme diversos levantamentos realizados, junto às fontes de pesquisas dos imóveis chamados referenciais, localizados na vizinhança, caracteristicamente idênticos, na região do bem avaliado, com informações verídicas e confiáveis, fornecidas pelos responsáveis das vendas dos imóveis, os quais, encontram-se em situações e condições semelhantes, conforme apresentação das provas anexas, foi apurado o que segue.

Entre demais particularidades, estão ainda possíveis despesas com a regularização documental do imóvel, considerando ainda a localização, as últimas transações realizadas e ofertas na localidade, conforme contatos com Profissionais respeitados no ramo e Imobiliárias com total credibilidade para opinarem.

Marcelo Angelo Gregolin - Corretor de Imóveis - CRECI/SP 2ª Região: 126119-F
Auxiliar da Justiça no TJSP – Perito Avaliador Judicial - CNAI/COFECI 17983
Cel/Whats: 18 99743-5055 - e-mail: marcelo_gregolin@hotmail.com

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ANGELO GREGOLIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 09:40 , sob o número WBIR26700169283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004621-32.2025.8.26.0077 e código DjCbUbaW.

17 – Valores Atuais de Mercado Referenciais

R[1] – Rua Tupi, nº 744, Bairro Santo Antônio, localizado à cerca de 2 km do imóvel avaliado, oferecido à venda por Líder Imóveis (*ref. BA00051*), pelo valor de **R$ 500.000,00**, possui área de total de 400,00 m² de terreno, obtendo como referência o valor de **R$ 1.250,00 cada m²** e área construída total de 333,60 m², obtendo como referência o valor de **R$ 1.498,80 o m².**



VENDA Ref.: BA00051

BARRACAO

BIRIGÜI, SP - PATRIMÔNIO SANTO ANTÔNIO

3 banheiros

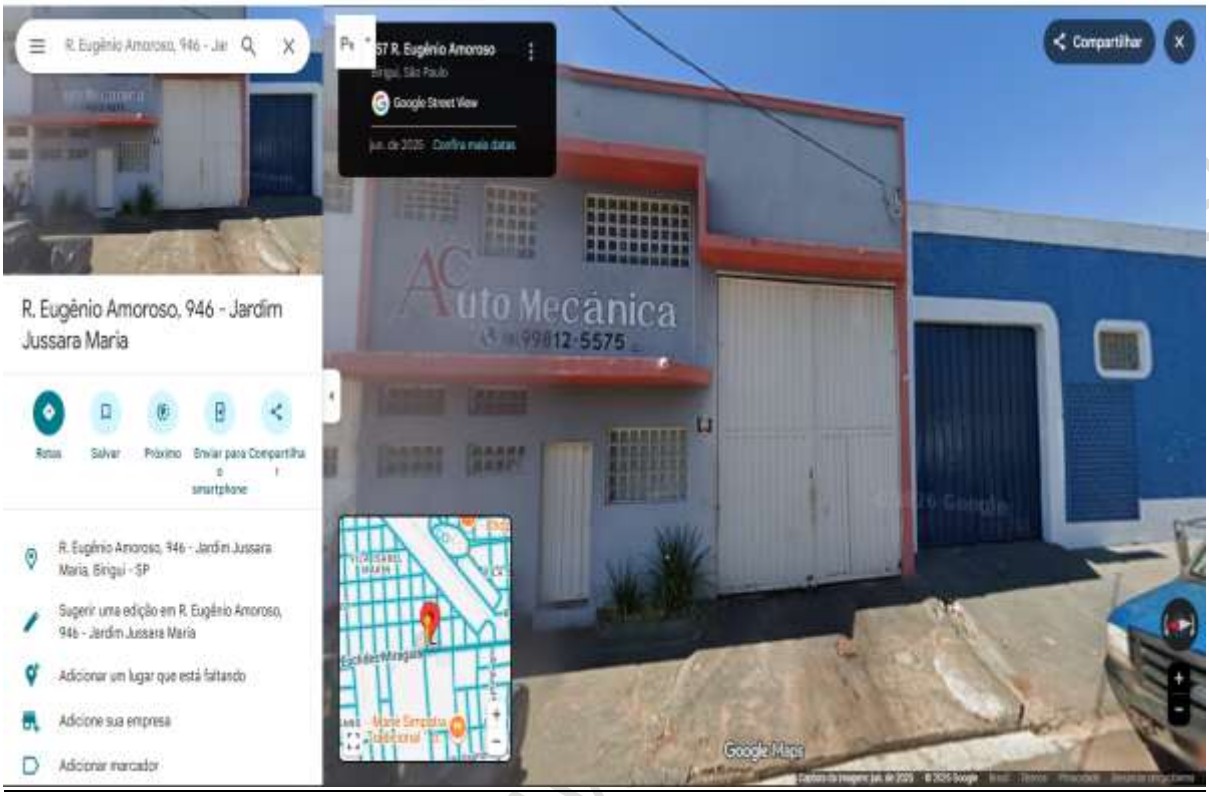
333.6 m² construída / 400 m² terreno



Marcelo Angelo Gregolin - Corretor de Imóveis - CRECI/SP 2ª Região: 126119-F
Auxiliar da Justiça no TJSP – Perito Avaliador Judicial - CNAI/COFECI 17983
Cel/Whats: 18 99743-5055 - e-mail: marcelo_gregolin@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ANGELO GREGOLIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 09:40 , sob o número WBIR26700169283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004621-32.2025.8.26.0077 e código DjCbUbaW.

R^2 – Rua Eugênio Moroso, nº 946, Bairro Izabel Marin, localizado à 2 km do imóvel avaliado, oferecido à venda por Haddad Imóveis (*ref. 13288*), pelo valor de **R$ 650.000,00**, possui área de total de 300,00 m² de terreno, resultando como referência o valor de **R$ 2.166,66 cada m²** e área construída total de 300,00 m², obtendo-se como referência o valor de **R$ 2.166,66 o m².**





Marcelo Angelo Gregolin - Corretor de Imóveis - CRECI/SP 2ª Região: 126119-F
Auxiliar da Justiça no TJSP – Perito Avaliador Judicial - CNAI/COFECI 17983
Cel/Whats: 18 99743-5055 - e-mail: marcelo_gregolin@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ANGELO GREGOLIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 09:40 , sob o número WBIR26700169283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004621-32.2025.8.26.0077 e código DjCbUbaW.

R^3 – Rua Antenor Clarindo, nº 153, Bairro Jardim Stábile, localizado à 1,5 km do imóvel avaliado, oferecido à venda por Líder Imóveis (*ref. BA00120*), pelo valor de **R$ 850.000,00**, possui área de total de 351,47 m² de terreno, obtendo como referência o valor de **R$ 2.418,41 cada m²** e área construída total de 312,50 m², obtendo como referência o valor de **R$ 2.720,00 o m².**



VENDA Ref.: BA00120

BARRACAO

BIRIGÜI, SP - JARDIM STÁBILE

4 banheiros

6 salas

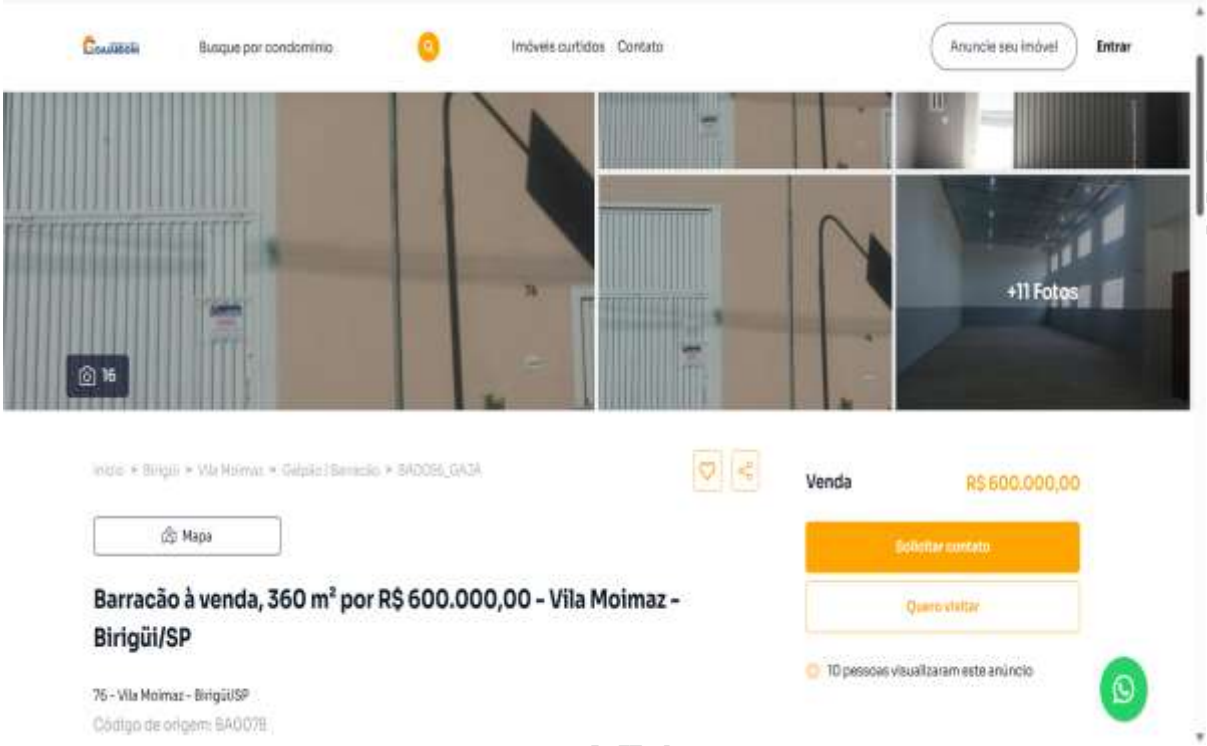
351.47 m² construída / 312.5 m² terreno



Marcelo Angelo Gregolin - Corretor de Imóveis - CRECI/SP 2ª Região: 126119-F
Auxiliar da Justiça no TJSP – Perito Avaliador Judicial - CNAI/COFECI 17983
Cel/Whats: 18 99743-5055 - e-mail: marcelo_gregolin@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ANGELO GREGOLIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 09:40 , sob o número WBIR26700169283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004621-32.2025.8.26.0077 e código DjCbUbaW.

R[4] – Rua Bahia, nº 76, Bairro Silvares, localizado à de 4,2 km do imóvel avaliado, oferecido à venda por Imobiliária Gajardoni (*ref. BA0078*), pelo valor de **R$ 600.000,00**, possui área de total de 360,00 m² de terreno, obtendo como referência o valor de **R$ 1.666,66 cada m²** e área construída total de 360,00 m², obtendo como referência o valor de **R$ 1.666,66 o m².**





Marcelo Angelo Gregolin - Corretor de Imóveis - CRECI/SP 2ª Região: 126119-F
Auxiliar da Justiça no TJSP – Perito Avaliador Judicial - CNAI/COFECI 17983
Cel/Whats: 18 99743-5055 - e-mail: marcelo_gregolin@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ANGELO GREGOLIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 09:40 , sob o número WBIR26700169283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004621-32.2025.8.26.0077 e código DjCbUbaW.

18 – Valor de Mercado pelo Metro Quadrado de Terreno

De acordo com os levantamentos realizados, foi apurado o que segue:

R1 – Valor de **R$ 1.250,00 o m²**;

R2 – Valor de **R$ 2.166,66 o m²**;

R3 – Valor de **R$ 2.418,41 o m²**;

R4 – Valor de **R$ 1.666,66 o m²**;

==========

Total = R$ 7.501,73 dividido por 4 (*VM*) = **R$ 1.875,43 o m² de TERRENO**

⇨ Calculando o Valor por Metro Quadrado de Área

R$ 1.875,43 x 250,00 m² = **R$ 468.857,50**

19 – Valor de Mercado pelo Metro Quadrado de Construção

De acordo com os levantamentos realizados, foi apurado o que segue:

R1 – Valor de **R$ 1.498,80 o m²**;

R2 – Valor de **R$ 2.166,66 o m²**;

R3 – Valor de **R$ 2.720,00 o m²**;

R4 – Valor de **R$ 1.666,66 o m²**;

==========

Total = R$ 8.052,12 dividido por 4 (*VM*) = **R$ 2.013,03 o m² CONSTRUÍDO**

⇨ Calculando o Valor por Metro Quadrado Edificado

R$ 2.013,03 x 177,68 m² = **R$ 357.675,17**

20 – Conclusão

Considerando a localização, a vizinhança e a vocação comercial, as benfeitorias públicas e privadas, as últimas transações realizadas na localidade, verificadas *in loco* e em pesquisas de mercado, ficou apurado:

- Valor médio do **m² do terreno R$ 1.875,43**
- Multiplicando-se por 250,00 m² referente à medida do terreno do imóvel avaliado, chega-se a soma de **R$ 468.857,50**

- Valor médio do **m² da construção R$ 2.013,03**
- Multiplicando-se por 177,68 m² correspondente à medida da área construída do referido imóvel, chega-se a soma de **R$ 357.675,17.**

Marcelo Angelo Gregolin - Corretor de Imóveis - CRECI/SP 2ª Região: 126119-F
Auxiliar da Justiça no TJSP – Perito Avaliador Judicial - CNAI/COFECI 17983
Cel/Whats: 18 99743-5055 - e-mail: marcelo_gregolin@hotmail.com

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ANGELO GREGOLIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 09:40 , sob o número WBIR26700169283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004621-32.2025.8.26.0077 e código DjCbUbaW.

Somando-se os valores (*m² do terreno e o m² da construção*)

R$ 468.857,50 (valor pelo m² do terreno)
+ R$ 357.675,17 (valor pelo m² da construção)

= R$ 826.532,67 dividido por 2 (*VM*) = R$ 413.266,46

➢ **Valor Final Apurado => R$ 413.266,33**
(quatrocentos e treze mil, duzentos e sessenta e seis reais e trinta e três centavos)

Pelo presente instrumento, considerando o coeficiente de depreciação acima, todos os parâmetros empregados na elaboração e formulação deste *PTAM*, de acordo com todos os fatores e os dados apurados em pesquisas, levando-se em conta todas as informações obtidas e apresentadas com clareza e exatidão, cheguei finalmente à conclusão de que o **VALOR ATUAL DE MERCADO** não calculadas as despesas fundamentais para as devidas regularizações do imóvel avaliado é:

R$ 413.266,33

(*Quatrocentos e Treze Mil, Duzentos e Sessenta e Seis Reais e Trinta e Três Centavos*)

> Podendo este valor variar para mais ou para menos, conforme a milenar lei da oferta e da procura <

Aplicando-se ao Valor de Mercado apurado, o índice de **0,5 %** percentual mais indicado, conforme usos e costumes locais e de acordo com normas *ABNT/NBR* recomendações do *CRECI*/SP para determinação de cálculos de valores de aluguéis residenciais, ficou apurado que o **VALOR ATUAL DE LOCAÇÃO** do imóvel avaliado, **com base no valor atual de mercado** é:

R$ 2.066,33

(*Dois Mil, Sessenta e Seis Reais e Trinta e Três Centavos*)

> Podendo este valor variar para mais ou para menos, conforme a milenar lei da oferta e da procura <

Por ser a expressão da verdade, firmo o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Residencial Urbano, para que produza os efeitos de lei e de fato e que se fizerem necessários, ficando desde já, disponível para quaisquer novos esclarecimentos.

Birigui-SP, 04 de março de 2026.

_____

Marcelo Angelo Gregolin.
Corretor de Imóveis - CRECI/SP 126119-F
Perito Judicial no TJSP - CNAI/COFECI 17983

Documento assinado DIGITALMENTE nos termos da Lei nº 11.419/2006

Marcelo Angelo Gregolin - Corretor de Imóveis - CRECI/SP 2ª Região: 126119-F
Auxiliar da Justiça no TJSP – Perito Avaliador Judicial - CNAI/COFECI 17983
Cel/Whats: 18 99743-5055 - e-mail: marcelo_gregolin@hotmail.com

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ANGELO GREGOLIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 09:40 , sob o número WBIR26700169283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004621-32.2025.8.26.0077 e código DjCbUbaW.

21 – Da Legalidade e dos Direitos Autorais

MM. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Birigui/SP.

Exmo. "LUCAS GAJARDONI FERNANDES".

IMÓVEL: **=>** ***Rua Av. Profª Geracina de Menezes Sanches, nº 524***
=> ***Bairro Pedro Marin Berbel***
=> ***Cidade e Comarca de Birigui/SP***.

Ilmo.(a) Senhor(a):

Venho mui respeitosamente à vossa presença, por meio deste Parecer Técnico, com base nas Resoluções e atos normativos do *CRECI-COFECI*, bem como preceitos da *ABNT – NBR 14653-1* e seguintes, apresentar o resultado da avaliação do imóvel acima referenciado.

O presente Parecer foi elaborado com as informações disponíveis no momento da vistoria e em minhas pesquisas de transações e ofertas no mercado imobiliário da região e localidade onde se encontra o referido imóvel, sendo que, seu conteúdo tem validade por um período limitado de tempo, merecendo revisões periódicas motivadas pelo estado de conservação do imóvel e condicionante do próprio mercado.

Como de praxe, todos os direitos de autoria, reprodução e divulgação, no todo ou em partes deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (*PTAM*), são de propriedade exclusiva do Corretor Avaliador, responsável técnico por sua elaboração e confecção, devidamente inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis *CRECI/SP 2ª Região*, no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do Conselho Federal de Corretores de Imóveis *CNAI/COFECI* e no Tribunal de Justiça de São Paulo (*TJSP*), cabendo à detenção integral de todos os direitos autorais sobre este documento, também conhecido como *copyright*, "todos os direitos reservados" ou "*all rights reserved*" em inglês.

Em atendimento aos artigos 156, 464 e 473 do *CPC*, na Resolução 233 do *CNJ,* no Provimento *CSN 2.306/2015,* estando este perito devidamente habilitado junto ao *TJSP* e atendendo ao disposto no artigo *465 § 2º* do *CPC,* encontram-se junto aos Cartórios nos Fóruns desde município e demais na região, o currículo, certificados, contatos profissionais, todas as declarações e certidões pessoais cível, criminal, trabalhista, federal e municipal, atestando o profissionalismo, idoneidade e capacidade postulatória que este *Expert* possui.

Aproveitando o ensejo, coloco-me desde já à inteira disposição para quaisquer outras informações ou esclarecimentos que se fizer necessário.

Termo em que,
Confia no deferimento e homologação do presente Laudo Técnico.

Atenciosamente.

Marcelo Angelo Gregolin.

Marcelo Angelo Gregolin - Corretor de Imóveis - CRECI/SP 2ª Região: 126119-F
Auxiliar da Justiça no TJSP – Perito Avaliador Judicial - CNAI/COFECI 17983
Cel/Whats: 18 99743-5055 - e-mail: marcelo_gregolin@hotmail.com

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ANGELO GREGOLIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 09:40 , sob o número WBIR26700169283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004621-32.2025.8.26.0077 e código DjCbUbaW.