

crea - 060.146.929-1

Rua do Tucura, 317, bairro do Tucura, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

EXMO. SR. DR.

JUIZ DE DIREITO DO PRIMEIRO OFÍCIO CÍVEL DA COMARCA DE
MOGI MIRIM - SP

Processo nº 0000078-61.1989.8.26.0363

Cartório do 1º Ofício

JOSÉ OTÁVIO SALVADOR, Engenheiro Civil, registrado junto ao crea-sp sob numeração 060.146.929-1, ora nomeado para a realizar a atualização de valores do imóvel penhorado na AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL promovida por INSTITUTO EDUCACIONAL IMACULADA CONCEIÇÃO contra IMI INSTITUTO MARIA IMACULADA, tendo concluído seus trabalhos vem, respeitosamente, solicitar que digne-se V.Exa mandar juntar o mesmo aos autos, bem como autorizar o levantamento de seus **honorários, já depositados**.

Neste Termos e Com as Recomendações de Estilo
Aguarda Deferimento.

Mogi Mirim, 24 de Junho de 2025

JOSÉ OTÁVIO SALVADOR

Engenheiro Civil/ Crea 060.146.929-1

crea - 060.146.929-1

Rua do Tucura, 317, bairro do Tucura, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

LAUDO

DE AVALIAÇÃO

(atualização de valores)

Processo n. 0000078-61.1989.8.26.0363

1ª Vara Judicial de Mogi Mirim - SP

Ação Revisional de Aluguel

Junho / 2025

crea - 060.146.929-1

Rua do Tucura, 317, bairro do Tucura, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

EXMO. SR. DR.
JUIZ DE DIREITO DO PRIMEIRO OFÍCIO CÍVEL DA COMARCA DE
MOGI MIRIM - SP

Processo nº 0000078-61.1989.8.26.0363

Cartório do 1º Ofício

JOSÉ OTÁVIO SALVADOR, Engenheiro Civil, registrado junto ao crea-sp sob numeração 060.146.929-1, ora nomeado Perito Judicial na AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL promovida por INSTITUTO EDUCACIONAL IMACULADA CONCEIÇÃO contra IMI INSTITUTO MARIA IMACULADA vem, respeitosamente, apresentar o seguinte..... **LAUDO DE AVALIAÇÃO:**

crea - 060.146.929-1

Rua do Tucura, 317, bairro do Tucura, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

1 – CARACTERIZAÇÃO DA AÇÃO -

Revisional de Aluguel promovida por INSTITUTO EDUCACIONAL IMACULADA CONCEIÇÃO contra IMI INSTITUTO MARIA IMACULADA.

2 – OBJETIVOS DO LAUDO -

Obter o total, real, “atual” e justo valor de mercado do imóvel penhorado, de propriedade da requerida, objeto da matrícula n. 65.347 do Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim.

3 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES -

SOBRE O BEM A SER PERICIADO

Em N. DESPACHO de fls. 2862, foi intimado este Perito a realizar a avaliação do imóvel objeto da matrícula n. 65.347 do Registro de Imóveis de Mogi Mirim.

Tal imóvel já fora avaliado, nestes autos e por esse mesmo Perito em fls. 2353/2402.

Diante disso, entende-se, salvo outro melhor juízo, que estes trabalhos se tratarão de se conhecer o valor “atual” do referido imóvel. Ou seja, proceder a atualização do valor do imóvel, tendo em vista as condições em que hoje se encontra.

crea - 060.146.929-1

Rua do Tucura, 317, bairro do Tucura, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

Diante disso, tem-se que certas considerações feitas ao longo do laudo se reportarão àquelas já mencionadas no Laudo entregue.

METODOLOGIA A SER UTILIZADA

O valor do imóvel será obtido a partir das diversas parcelas que o compõe. Serão aplicados os métodos preconizados por normas específicas da ABNT. Para o capital-terreno será o método comparativo de valores de mercado e para as benfeitorias, se houverem, o método do custo de reposição.

NORMA BRASILEIRA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS NBR-14653

OBJETIVOS DA NORMA

Item 1.1 – “ESTA NORMA FIXA DIRETRIZES PARA A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, DE SEUS FRUTOS E DOS DIREITOS SOBRE OS MESMOS”

Item 1.2 – “ESTA NORMA É EXIGIDA EM TODAS AS MANIFESTAÇÕES ESCRITAS DE TRABALHOS QUE CARACTERIZAM O VALOR DE IMÓVEIS URBANOS, DE SEUS FRUTOS OU DE DIREITOS SOBRE OS MESMOS”

Item 1.3 – “A DETERMINAÇÃO DO VALOR REFERIDO NO ÍTEM ANTERIOR É DE RESPONSABILIDADE E DA COMPETÊNCIA EXCLUSIVAS DOS PROFISSIONAIS LEGALMENTE HABILITADOS PELOS CONSELHOS REGIONAIS DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA”

METODOLOGIA BÁSICA APLICÁVEL

item 6.1 – “NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, SERÃO UTILIZADOS OS MÉTODOS DIRETOS E/OU INDIRETOS”

Item 6.2 – “OS MÉTODOS DIRETOS CLASSIFICAM-SE EM:

- a) MÉTODO COMPARATIVO;
- b) MÉTODO RESIDUAL

crea - 060.146.929-1

Rua do Tucura, 317, bairro do Tucura, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

OS MÉTODOS INDIRETOS CLASSIFICAM-SE EM;

- a) MÉTODO DA RENDA
- b) MÉTODO RESIDUAL"

No caso presente, será utilizado MÉTODO DIRETO COMPARATIVO.

CONSIDERAÇÕES A SEREM OBSERVADAS (transcrição parcial)

item 9.1.1.1 – “NA AVALIAÇÃO DE GLEBAS, DEVERÃO SER UTILIZADOS OS MÉTODOS COMPARATIVO E/OU INVOLUTIVO, EXCLUINDO-SE A UTILIZAÇÃO DOS FATORES DE GLEBA”

Item 9.2.2 – “AS AVALIAÇÕES DE PRECISÃO (...DAS BENFEITORIAS) SERÃO FEITAS COM O EMPREGO DE CUSTOS UNITÁRIOS ORIUNDOS DE TABELAS, DESDE QUE PROVENIENTES DE FONTES TECNICAMENTE FIDEDIGNAS E OBRIGATORIAMENTE MENCIONADAS”

4 – VISTORIA / DESCRIÇÃO DO IMÓVEL -

Tendo-se dirigido este Perito ao local do imóvel em 23 de maio de 2.025, procedeu nova vistoria e coletou elementos necessários à produção do LAUDO DE AVALIAÇÃO de atualização de valores. Pôde constatar o quanto segue:

Trata-se de imóvel em **Zona de Expansão Urbana**, localizado neste município e Comarca de Mogi Mirim, denominado Gleba de Terras designada por Lote 01, situada no imóvel com as denominações Sobrado, Sobradinho ou Campo de Belém. Está cadastrado no INCRA sob numeração 630.055.037.095.1, na Prefeitura Municipal sob numeração 53.26.25.0915-001 e é objeto da matrícula n. 65.347 do Registro de Imóveis desta Comarca.

crea - 060.146.929-1

Rua do Tucura, 317, bairro do Tucura, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/(19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

4.1 – DIMENSÕES E ÁREA –

Encerra a área de 128.164,00 m², cujas dimensões e confrontações já descritas no Laudo entregue (fls.2358/2359 dos autos).

4.2 – LOCALIZAÇÃO E ACESSO –

4.2.1 – A LOCALIZAÇÃO:

Com base nas disposições do Plano Diretor Municipal, na época dessa avaliação, a situação do imóvel era a seguinte:

De acordo com o mapa designado como Anexo 2 do **PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM** (Lei Complementar 363/2022), o imóvel em questão se encontrava em área classificada como **ZEX-DES - Zona de Expansão Urbana de Desenvolvimento Estratégico**. Nos arredores, existem também propriedades rurais, bem como estabelecimentos comerciais ou de pequena atividade industrial, além de que, bem próximo, no lado oposto da Rodovia SP-147, existe, um loteamento de chácaras denominado Bairro Alto Sobradinho.

O acesso a estabelecimentos comerciais e de serviço NÃO pode ser considerado como sendo próximos.

De acordo com o PLANO DIRETOR, art. N. 116, neste local é permitido o uso com a implantação de indústrias, grandes comércios e serviços diversificados, com possibilidade de infraestrutura, transporte de carga e passageiros e coleta e tratamento de resíduos.

4.2.2 – O ACESSO:

Valem as mesmas considerações já feitas no Laudo entregue (fls. 2.360 dos autos).

crea - 060.146.929-1

Rua do Tucura, 317, bairro do Tucura, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br

josé
otávio
salvador
engenheiro civil

A propriedade faz frente direta para 02 (duas) estradas vicinais municipais, (a Estrada do Tanquinho MMR-265 e a Estrada do Sobradinho MMR-259) e está situada muito próximo à Rodovia SP-147.

4.3 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES –

O imóvel possui, ou está próximo, dos seguintes melhoramentos públicos:

- Rede de energia elétrica
- Rede de telefonia fixa
- Sinais de telefonia celular
- Pavimentação asfáltica (da Rodovia SP-147)
- Transporte coletivo

4.4 - TIPO DE SOLO - Aparentemente seco e firme.

4.5 - TOPOGRAFIA - Plana a pouco ondulada.

4.6 - BENFEITORIAS -

Tratavam-se daquelas já encontradas quando da vistoria para realização do Laudo entregue (fls. 2.362/2.363 dos autos).

Encontravam-se em mal estado de conservação.

4.7 - LIMITAÇÕES/RESTRIÇÕES -

Por estar situada em Zona de Expansão Urbana, sua utilização (não agropecuária) estará sujeita àquelas previstas no Plano Diretor e no Código de Obras do município.

Como já constatado quando do Laudo entregue, continuam existindo as 02 (duas) linhas de transmissão de energia elétrica, uma de alta tensão e outra de baixa.

crea - 060.146.929-1

Rua do Tucura, 317, bairro do Tucura, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br

josé
otávio
salvador
engenheiro civil

E como fora dito, a linha de alta tensão possui 02 (duas) torres localizadas no interior da gleba. Nesse caso, o aproveitamento/utilização da gleba deverá levar em conta as restrições impostas por tal servidão.

Já a linha de baixa tensão possui postes de concreto espaçados a cada 150 metros, sustentando 03 (três) cabos. Também nesse caso o aproveitamento/utilização deverá levar em conta as condições impostas por tal instalação.

4.8 – OCUPAÇÃO Á ÉPOCA DA VISTORIA -

Na época da vistoria para atualização de valores, a gleba estava sendo ocupada com atividades agrícolas, com cultura em fase de plantio.

4.9 – ENQUADRAMENTO COMERCIAL -

Na época da vistoria para essa perícia o imóvel se encontrava inserido em zona denominada ZEX DES - **Zona de Expansão Urbana** de Desenvolvimento Estratégico.

Como já mencionado no Laudo entregue (fls. 2.363/2.364 dos autos), há condições de valorização e de desvalorização da área:

Em relação às condições de valorização, repete-se o fato de que existe, muito próximo ao imóvel, um dispositivo de acesso à rodovia SP-147.

As condições topográficas também são fatores de valorização do imóvel.

Já em relação às condições de desvalorização, tem-se a existência de 02 (duas) linhas de transmissão de energia elétrica, sendo uma de baixa tensão, que não revela ser um impeditivo relevante. Porém, existe outra, de alta tensão, que implica em restrições no imóvel tanto como área rural, que hoje está sendo desempenhado, como também se utilizado como área urbana.

Em caráter de avaliação, entende-se que o valor admitido seria o valor seria de uma área localizada em **Zona de Expansão Urbana**, com as devidas correções pelos fatores impeditivos/restritivos, ou seja, a presença das linhas de transmissão de energia elétrica.

5 – AVALIAÇÃO : -

Com base nos argumentos de item “4.9” – Enquadramento Comercial e na metodologia mencionada no item 3, teremos o seguinte valor atualizado para o imóvel avaliando:

5.1 – VALOR DA TERRA-NUA - V_t

a) Realizou-se pesquisa de valores de mercado de elementos que garantissem semelhança entre si e em relação ao objeto da avaliação. Referida pesquisa encontra-se no Anexo I deste laudo.

b) Para cada um dos elementos de pesquisa foi apresentada uma ficha individual onde se encontra a localização e a caracterização do respectivo elemento, bem como todos os dados das fontes de pesquisa. Também consta a imagem de localização do elemento pesquisado.

c) Com os valores dos terrenos sem benfeitorias extraídos das fichas de pesquisa, utilizamos o programa de inferência estatística SYSDEA, o qual atendeu às prerrogativas de norma para a utilização de inferência estatística. Referido estudo foi juntado ao laudo e chegou aos seguintes valores:

Valor mínimo	- R\$ 51,77/m ²
Valor médio	- R\$ 60,92/m ²
Valor máximo	- R\$ 70,08/m ²

Tendo em vista as características efetivamente conhecidas do imóvel, em especial sua atual situação, a existência de linhas de transmissão de energia elétrica, bem como as atuais condições de mercado, entende-se por bem, dentro do campo de arbítrio que é facultado ao avaliador e mediante o intervalo de preços informado no tratamento estatístico, considerar um valor situado entre o médio e o menor, ou seja:

$V_{ut} = R\$ 57,00/m^2$

Sendo:

Vut	= valor unitário para o metro quadrado em terras de características similares
S	= área do terreno
Vt	= valor do terreno
Vut	= R\$ 57,00/m²
S	= 128.164,00 m².

Teremos:

Vt	= Vut x S
Vt	= R\$ 57,00/m² x 128.164,00 m²
Vt	= R\$ 7.305.348,00

5.2 – VALOR DAS BENFEITORIAS (Vb)

Tendo em vista que tanto o imóvel avaliando quanto os de pesquisa possuem como benfeitorias cercas de fechamento, tal benfeitoria não será considerada, pois seu valor já embutido nos elementos de pesquisa e, conseqüentemente, será transferido para o valor do avaliando.

Vb = 0

5.3 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Vtot)

Vtot	= Vt + Vb
Vtot	= R\$ 7.305.348,00 + 0
Vtot	= R\$ 7.305.348,00

crea - 060.146.929-1

Rua do Tucura, 317, bairro do Tucura, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

6 – PARECER FINAL : -

Considerando as características do imóvel, pode-se atribuir ao mesmo, para a presente data, o seguinte valor de mercado:

R\$ 7.305.348,00 (sete milhões, trezentos e cinco mil, trezentos e quarenta e oito reais).

Muito embora já mencionado no Laudo entregue (fls. 2367 dos autos), entende-se necessário repetir as considerações então feitas:

NOTA 1: Uma vez que a precariedade descritiva da matrícula não permitiu a recomposição da poligonal encerrada pelo imóvel e que não era objetivo do laudo a realização de levantamentos topográficos, a área do imóvel considerada para a avaliação foi tomada como sendo aquela informada na respectiva matrícula (n. 65.347).

NOTA 2: Caso seja necessária uma aferição da área efetivamente encerrada, entende este perito que deverá ser determinado por MM Juiz a realização de um laudo complementar com o intuito de se efetuar um levantamento topográfico da área.

crea - 060.146.929-1

Rua do Tucura, 317, bairro do Tucura, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

7 – CONSIDERAÇÕES FINAIS : -

À disposição para prestar possíveis esclarecimentos, dou por encerrado o presente LAUDO DE ATUALIZAÇÃO DE VALORES, que consta de 12 (doze) páginas digitadas no anverso e de 03 (três) peças apresentadas em forma de anexo.

Atenciosamente,

Mogi Mirim, 24 de Junho de 2025

JOSÉ OTÁVIO SALVADOR

Engenheiro civil/ Crea 060.146.929-1

crea - 060.146.929-1

Rua do Tucura, 317, bairro do Tucura, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

ANEXO I

ANEXO I

ANEXO I

Pesquisa de Mercado do Valor da Terra Nua

[illegible]

PESQUISA DE VALORES		OFERTA	ELEMENTO	2
FONTE		Site da imobiliária		
INFORMANTE	Imobiliária Marciliano Consultoria de Imóveis			
ENDEREÇO	Rua Marciliano , Nº236 Centro Mogi Mirim			
TEL.	(19)3806-4641			
CRECI	J-13.926			
CONSULTA	Site da Imobiliária	Código	8627	
DADOS DO IMÓVEL		PERFIL		
ENDEREÇO	Rua Antonio Janini, s/n, Bairro Garcez, Mogi Mirim			
MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL	53.52.31.1043-001			
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Via municipal pavimentada			
COORDENADAS GEODÉSICAS	22°27'03" S/ 46°58'30" O			
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	0			
ACESSO	1			
SITUAÇÃO	1			
MELHORAMENTOS PÚBLICOS		REGIÃO		
Pavimentação	Sim	Rede de energia elétrica	Sim	
Gulas e sarjetas	Sim	Iluminação pública	Sim	
Rede de água	Sim	Rede de telefonia	Sim	
Rede de esgoto	Sim	Rede de gás	Sim	
Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Sim	
DIMENSÕES		(m2)	(hectare)	(alqueires paulistas)
ÁREA		14.998,00	1,50	0,620
FRENTE (m)	300,00			
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	49,99			
DADOS DA TERRA-NUA				
TOPOGRAFIA	Plana			
SOLO	Seco e firme			
ACESSO				
USO NA PROPRIEDADE	Não há			
USO NA REGIÃO	Residencial e comercial			
PRESENÇA DE APP	Não há			
VALORES		Fator oferta		
VALOR PEDIDO	R\$	2.500.000,00	0,90	
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R\$	2.250.000,00		
VALOR DA TERRA-NUA	R\$	2.250.000,00		
VALOR UNITÁRIO	R\$	150,02	/m2	
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃO	VALOR UNITÁRIO A COMBINAR			

PESQUISA DE VALORES		OFERTA	ELEMENTO	3
FONTE		Site da imobiliária		
INFORMANTE	Imobiliária Marciliano Consultoria de Imóveis			
ENDEREÇO	Rua Marciliano , N°236 Centro Mogi Mirim			
TEL.	(19)3806-4641			
CRECI	J-13.926			
CONSULTA	Site da imobiliária	Código	7643	
DADOS DO IMÓVEL		PERFIL		
ENDEREÇO	Rodovia SP-340 altura do km 160 + 600 m Pista Sul			
MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL	SP-340 Rodovia de Pista Dupla			
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	22°26'49" S / 46°59'03" O			
COORDENADAS GEODÉSICAS	0			
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	1			
ACESSO	1			
SITUAÇÃO	1			
MELHORAMENTOS PUBLICOS		REGIÃO		
Pavimentação	Sim (da rodovia)	Rede de energie elétrica	Sim	
Guias e sarjetas	Sim	Iluminação pública	Sim	
Rede de água	Sim	Rede de telefonia	Sim	
Rede de esgoto	Não	Rede de gás	Sim	
Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Sim	
DIMENSÕES		(m2)	(hectare)	(alqueires paulistas)
ÁREA		10.000,00	1,00	0,413
FRENTE (m)	250,00			
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	40,00			
DADOS DA TERRA-NUA				
TOPOGRAFIA	Plana a ondulada			
SOLO	Seco e firme na frente e úmido nos fundos			
ACESSO				
USO NA PROPRIEDADE	Não há			
USO NA REGIÃO	Mixto			
PRESENÇA DE APP	cerca de 10% da área total			
VALORES		Fator oferta		
VALOR PEDIDO	R\$	1.500.000,00	0,90	
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R\$	1.350.000,00		
VALOR DA TERRA-NUA	R\$	1.350.000,00		
VALOR UNITÁRIO	R\$	135,00	/m2	
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃO		VALOR UNITÁRIO A COMBINAR		

PESQUISA DE VALORES		OFERTA	ELEMENTO	4
FONTE		Site da imobiliária		
INFORMANTE	Imobiliária Marciliano Consultoria de Imóveis			
ENDEREÇO	Rua Marciliano , Nº236		Centro	Mogi Mirim
TEL.	(19)3806-4641			
CRECI	J-13.926			
CONSULTA	Site da Imobiliária	Código	11212	
DADOS DO IMÓVEL		PERFIL		
ENDEREÇO	SP-340, (a 1,5 km da rodovia)			
MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL				
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Via municipal não pavimentada			
COORDENADAS GEODÉSICAS	22°24'33" S/ 46°59'31" O			
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	1,5 km			
ACESSO	2			
SITUAÇÃO	3			
MELHORAMENTOS PÚBLICOS		REGIÃO		
Pavimentação	Não	Rede de energia elétrica	Sim	
Gulas e sarjetas	Não	Iluminação pública	Não	
Rede de água	Não	Rede de telefonia	Sim	
Rede de esgoto	Não	Rede de gás	Não	
Transporte coletivo	Não	Coleta de lixo	Não	
DIMENSÕES		(m2)	(hectare)	(alqueires paulistas)
ÁREA		24.200,00	2,42	1,000
FRENTE (m)	87,25			
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	277,36			
DADOS DA TERRA-NUA				
TOPOGRAFIA	Plana a pouco ondulada			
SOLO	Seco e firme			
ACESSO				
USO NA PROPRIEDADE	Não há			
USO NA REGIÃO	Misto			
PRESENÇA DE APP	Não há			
VALORES		Fator oferta		
VALOR PEDIDO	R\$	550.000,00	0,90	
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R\$	495.000,00		
VALOR DA TERRA-NUA	R\$	495.000,00		
VALOR UNITÁRIO	R\$	20,45	/m2	
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃO		VALOR UNITÁRIO A COMBINAR		

PESQUISA DE VALORES		OFERTA	ELEMENTO	5
FONTE		Site da imobiliária		
INFORMANTE	Imobiliária Marciliano Consultoria de Imóveis			
ENDEREÇO	Rua Marciliano , Nº236 Centro Mogi Mirim			
TEL.	(19)3806-4641			
CRECI	J-13.926			
CONSULTA	Site da Imobiliária	Código	9436	
DADOS DO IMÓVEL		PERFIL		
ENDEREÇO	Avenida Adib Chaib e Rua José Ajub			
MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL	53.47.55.0688-001			
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Via municipal pavimentada			
COORDENADAS GEODÉSICAS	22°26'44" S/ 46°56'51" O			
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	0			
ACESSO	1			
SITUAÇÃO	1			
MELHORAMENTOS PÚBLICOS		REGIÃO		
Pavimentação	Sim (da rodovia)	Rede de energia elétrica	Sim	
Gulas e sarjetas	Sim	Iluminação pública	Sim	
Rede de água	Sim	Rede de telefonia	Sim	
Rede de esgoto	Sim	Rede de gás	Sim	
Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Sim	
DIMENSÕES		(m2)	(hectare)	(alqueires paulistas)
ÁREA		2.730,66	0,27	0,113
FRENTE (m)	500,00			
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	5,46			
DADOS DA TERRA-NUA				
TOPOGRAFIA	Pouco ondulada			
SOLO	Seco e firme			
ACESSO				
USO NA PROPRIEDADE	Não há			
USO NA REGIÃO	Residencial e comercial			
PRESENÇA DE APP	Não há			
VALORES		Fator oferta		
VALOR PEDIDO	R\$	1.500.000,00	0,90	
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R\$	1.350.000,00		
VALOR DA TERRA-NUA	R\$	1.350.000,00		
VALOR UNITÁRIO	R\$	494,39	/m2	
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃO	VALOR UNITÁRIO A COMBINAR			
				

PESQUISA DE VALORES		OFERTA	ELEMENTO	6
FONTE		Site da imobiliária		
INFORMANTE	Imobiliária Marcillano Consultoria de Imóveis			
ENDEREÇO	Rua Marcillano , Nº236		Centro	Mogi Mirim
TEL.	(19)3806-4641			
CRECI	J-13.926			
CONSULTA	Site da imobiliária	Código	11201	
DADOS DO IMÓVEL		PERFIL		
ENDEREÇO	Rodovia Eng. João Tosello, alt. km 67			
MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL				
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Rodovia Estadual Dupla Pavimentada			
COORDENADAS GEODÉSICAS	22°26'36" S/ 47°01'48" O			
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	0			
ACESSO	2			
SITUAÇÃO	4			
MELHORAMENTOS PÚBLICOS		REGIÃO		
Pavimentação	Sim (da rodovia)	Rede de energie elétrica	Sim	
Guias e sarjetas	Não	Iluminação pública	Não	
Rede de água	Não	Rede de telefonia	Sim	
Rede de esgoto	Não	Rede de gás	Não	
Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Não	
DIMENSÕES		(m2)	(hectare)	(alqueires paulistas)
ÁREA	21.120,00		2,11	0,873
FRENTE (m)	87,25			
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	242,06			
DADOS DA TERRA-NUA				
TOPOGRAFIA	Ondulada			
SOLO	Seco e firme			
ACESSO				
USO NA PROPRIEDADE	Agrícola			
USO NA REGIÃO	Serviços			
BENFEITORIAS	Barracão de 200 m2, 2 poços artesianos e 1 transformador			
PRESENÇA DE APP	Não há			
VALORES		Fator oferta		
VALOR PEDIDO	R\$	2.400.000,00		0,90
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R\$	2.160.000,00		
VALOR DA TERRA-NUA	R\$	2.160.000,00		
VALOR UNITÁRIO	R\$	102,27	/m2	
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃO		VALOR UNITÁRIO A COMBINAR		
				

PESQUISA DE VALORES

OFERTA

ELEMENTO

7

FONTE

Site da imobiliária

INFORMANTE

Imobiliária Marciliano Consultoria de Imóveis

ENDEREÇO

Rua Marciliano , N°236

Centro

Mogi Mirim

TEL.

(19)3806-4641

CRECI

J-13.926

CONSULTA

Site da imobiliária

Código

9640

DADOS DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rodovia sp-340, KM 165 + 450 m sentido m Mirim/M Guaçu

MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL

VIA PARA QUAL FAZ FRENTE

Rodovia Estadual Pavimentada Dupla

COORDENADAS GEODÉSICAS

22°24'20" S/ 46°58'20" O

DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA

0

ACESSO

2

SITUAÇÃO

1

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Pavimentação

Sim (da rodovia)

Rede de energie elétrica

Sim

Guias e sarjetas

Não

Iluminação pública

Sim

Rede de água

Sim

Rede de telefonia

Sim

Rede de esgoto

Sim

Rede de gás

Não

Transporte coletivo

Sim

Coleta de lixo

Sim

DIMENSÕES

(m2)

(hectare)

(alqueires paulistas)

ÁREA

30.000,00

3,00

1,240

FRENTE (m)

130,00

PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)

230,77

DADOS DA TERRA-NUA

TOPOGRAFIA

Plana a pouco ondulada

SOLO

Seco e firme

ACESSO

USO NA PROPRIEDADE

Não há

USO NA REGIÃO

Residencial e comercial

BENFEITORIAS

PRESENÇA DE APP

Não há

VALORES

VALOR PEDIDO

R\$

8.700.000,00

VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA

R\$

7.830.000,00

VALOR DA TERRA-NUA

R\$

7.830.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$

261,00

/m2

FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃ

VALOR UNITÁRIO

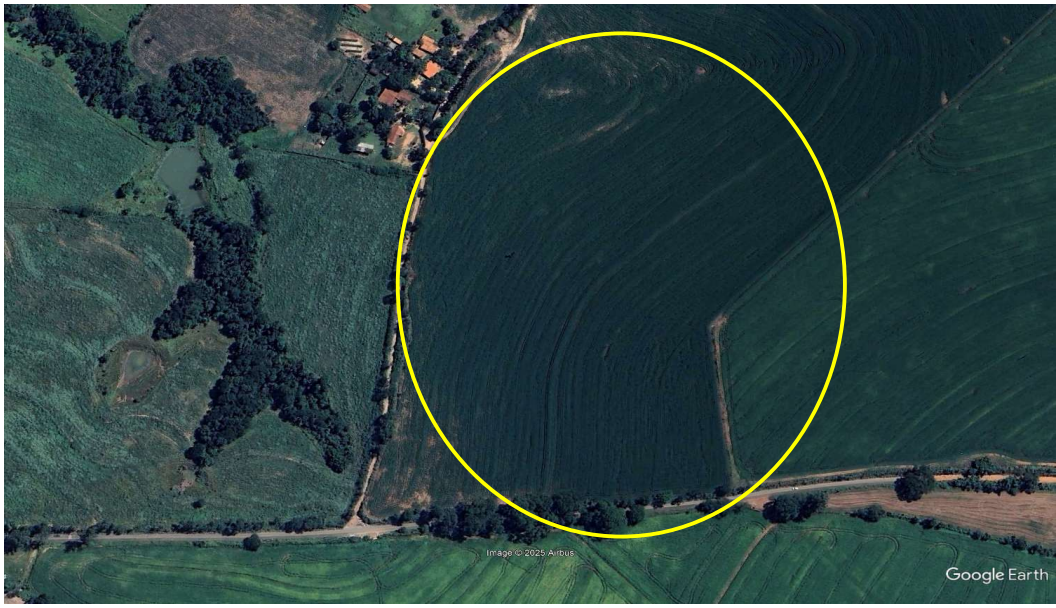
A COMBINAR

Fator oferta

0,90

An aerial photograph showing a large, rectangular green field, likely agricultural land, which is circled with a thick yellow line. The field is situated next to a wide road or highway on its left side. To the right of the field, there are several buildings and more developed areas. The surrounding landscape includes trees and other smaller plots of land. The image is credited to Google Earth and has a copyright notice for 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE OTAVIO SALVADOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/07/2025 às 11:38 , sob o número WMMM25700347350. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000078-61.1989.8.26.0363 e código hmjKwyrd.

PESQUISA DE VALORES		OFERTA	ELEMENTO	9
FONTE		Site da imobiliária		
INFORMANTE	Socialar Charles Imóveis S/C LTDA			
ENDEREÇO	Rua Padre Roque , Nº207		Centro	Mogi Mirim
TEL.	(19)3814-3939			
CRECI	J-2578			
CONSULTA	Site da imobiliária		Código	57.012
DADOS DO IMÓVEL		PERFIL		
ENDEREÇO	ESTRADA MUNICIPAL ELZIO MARIOTONI, AT. KM 2,5			
MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL				
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Rodovia Municipal Pavimentada mão única			
COORDENADAS GEODÉSICAS	22/25/42 S 46/55/15 O			
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	0			
ACESSO	1			
SITUAÇÃO	3			
MELHORAMENTOS PÚBLICOS		REGIÃO		
Pavimentação	Sim (da rodovia)	Rede de energie elétrica	Sim	
Guias e sarjetas	Não	Iluminação pública	Não	
Rede de água	Não	Rede de telefonia	Sim	
Rede de esgoto	Não	Rede de gás	Não	
Transporte coletivo	Não	Coleta de lixo	Não	
DIMENSÕES		(m2)	(hectare)	(alqueires paulistas)
ÁREA	76.000,00 7,60 3,140			
FRENTE (m)	520,00			
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	146,15			
DADOS DA TERRA-NUA				
TOPOGRAFIA	Pouco ondulada a Ondulada			
SOLO	Seco e firme			
ACESSO				
USO NA PROPRIEDADE	Agrícola			
USO NA REGIÃO	Agrícola			
PRESENÇA DE APP	Não há			
VALORES		Fator oferta		
	R\$			0,90
VALOR PEDIDO	R\$	5.320.000,00		
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R\$	4.788.000,00		
VALOR DA TERRA-NUA	R\$	4.788.000,00		
VALOR UNITÁRIO	R\$	63,00 /m2		
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃO		VALOR UNITÁRIO A COMBINAR		
				

PESQUISA DE VALORES		OFERTA	ELEMENTO	10
FONTE		Site da imobiliária		
INFORMANTE	Socialar Charles Imóveis S/C LTDA			
ENDEREÇO	Rua Padre Roque , Nº207		Centro	Mogi Mirim
TEL.	(19)3814-3939			
CRECI	J-2578			
CONSULTA	Site da imobiliária	Código	60.460	
DADOS DO IMÓVEL		PERFIL		
ENDEREÇO	Rodovia Luiz Gonzaga de Amoedo Campos, alt km 3,5			
MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL				
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Rodovia Municipal Pavimentada mão única			
COORDENADAS GEODÉSICAS	22/24/03 S 46/55/03 O			
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	0			
ACESSO	1			
SITUAÇÃO	2			
MELHORAMENTOS PÚBLICOS		REGIÃO		
Pavimentação	Sim (da rodovia)	Rede de energie elétrica	Sim	
Guias e sarjetas	Não	Iluminação pública	sim	
Rede de água	Não	Rede de telefonia	Sim	
Rede de esgoto	Não	Rede de gás	Não	
Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Não	
DIMENSÕES		(m2)	(hectare)	(alqueires paulistas)
ÁREA	60.000,00 6,00 2,479			
FRENTE (m)	410,00			
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	146,34			
DADOS DA TERRA-NUA				
TOPOGRAFIA	plana			
SOLO	Seco e firme			
ACESSO				
USO NA PROPRIEDADE	Agrícola			
USO NA REGIÃO	Mixto			
PRESENÇA DE APP	Não há			
VALORES		Fator oferta		
	R\$			0,90
VALOR PEDIDO	R\$	2.800.000,00		
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R\$	2.520.000,00		
VALOR DA TERRA-NUA	R\$	2.520.000,00		
VALOR UNITÁRIO	R\$	42,00 /m2		
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃO		VALOR UNITÁRIO A COMBINAR		
				

PESQUISA DE VALORES		OFERTA	ELEMENTO	11
FONTE		Placa no Local		
INFORMANTE	Moisés Motta e Soraia Nunes			
ENDEREÇO			Centro	Mogi Mirim
TEL.	9-9676-9292/ 9-9912-0681			
CRECI				
CONSULTA	Telefonema	Código		
DADOS DO IMÓVEL		PERFIL		
ENDEREÇO	SP-340 PISTA SUL KM 167 + 100 m		GLEBA	
MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL			REGIÃO	
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Rodovia Estadual Pista Dupla		EXP. URBANA	
COORDENADAS GEODÉSICAS	22/23/12 S 46/58/23 O			
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	0			
ACESSO	3			
SITUAÇÃO	2			
MELHORAMENTOS PÚBLICOS				
Pavimentação	Sim (da rodovia)	Rede de energie elétrica	Sim	
Guias e sarjetas	Não	Iluminação pública	Não	
Rede de água	Não	Rede de telefonia	Sim	
Rede de esgoto	Não	Rede de gás	Não	
Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Não	
DIMENSÕES		(m2)	(hectare)	(alqueires paulistas)
ÁREA	206.950,94		20,70	8,552
FRENTE (m)	460,00			
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	449,89			
DADOS DA TERRA-NUA				
TOPOGRAFIA	Ondulada			
SOLO	Seco e firme, exceto nos fundos			
ACESSO				
USO NA PROPRIEDADE	Agrícola - contam benfeitorias			
USO NA REGIÃO	Mixto			
PRESENÇA DE APP	Sim			
VALORES		R\$	-	
VALOR PEDIDO	R\$		22.764.603,40	
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R\$		20.488.143,06	
VALOR BENFEITORIAS]	R\$		350.000,00	
VALOR DA TERRA-NUA	R\$		20.138.143,06	
VALOR UNITÁRIO	R\$		97,31 /m2	
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃ	VALOR UNITÁRIO		A COMBINAR	
				

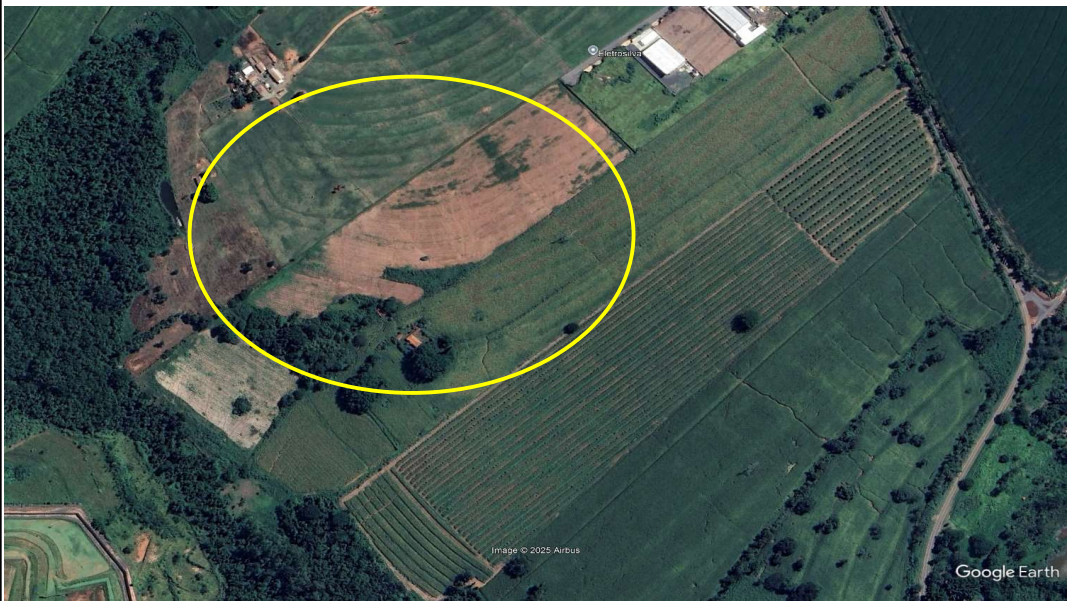
PESQUISA DE VALORES		OFERTA	ELEMENTO	12	
FONTE		PERFIL GLEBA REGIÃO EXP. URBANA			
INFORMANTE	Placa no Local				
ENDEREÇO	PH IMÓVEIS				
TEL.	Centro Mogi Mirim				
CRECI	9-9194-1380				
CONSULTA	Telefonema	Código			
DADOS DO IMÓVEL					
ENDEREÇO	SP-147. Sentido Mogi Limeira, alt. Km 64				
MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL					
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Rodovia Estadual Pista Dupla com marginal pavimentada				
COORDENADAS GEODÉSICAS	22/26/30 S 47/00/05 O				
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	0				
ACESSO	1				
SITUAÇÃO	2				
MELHORAMENTOS PÚBLICOS					
Pavimentação	Sim (da rodovia)	Rede de energie elétrica	Sim		
Guias e sarjetas	Não	Iluminação pública	Não		
Rede de água	Não	Rede de telefonia	Sim		
Rede de esgoto	Não	Rede de gás	Não		
Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Não		
DIMENSÕES		(m2)	(hectare)	(alqueires paulistas)	
ÁREA		204.000,00	20,40	8,430	
FRENTE (m)		410,00			
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)		497,56			
DADOS DA TERRA-NUA					
TOPOGRAFIA	Ondulada				
SOLO	Seco e firme				
ACESSO					
USO NA PROPRIEDADE	Agrícola				
USO NA REGIÃO	Mixto				
PRESENÇA DE APP	Não há				
VALORES		Fator oferta			
	R\$	-	0,90		
VALOR PEDIDO	R\$	14.280.000,00			
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R\$	12.852.000,00			
VALOR DA TERRA-NUA	R\$	12.852.000,00			
VALOR UNITÁRIO	R\$	63,00	/m2		
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃO		VALOR UNITÁRIO A COMBINAR			
					

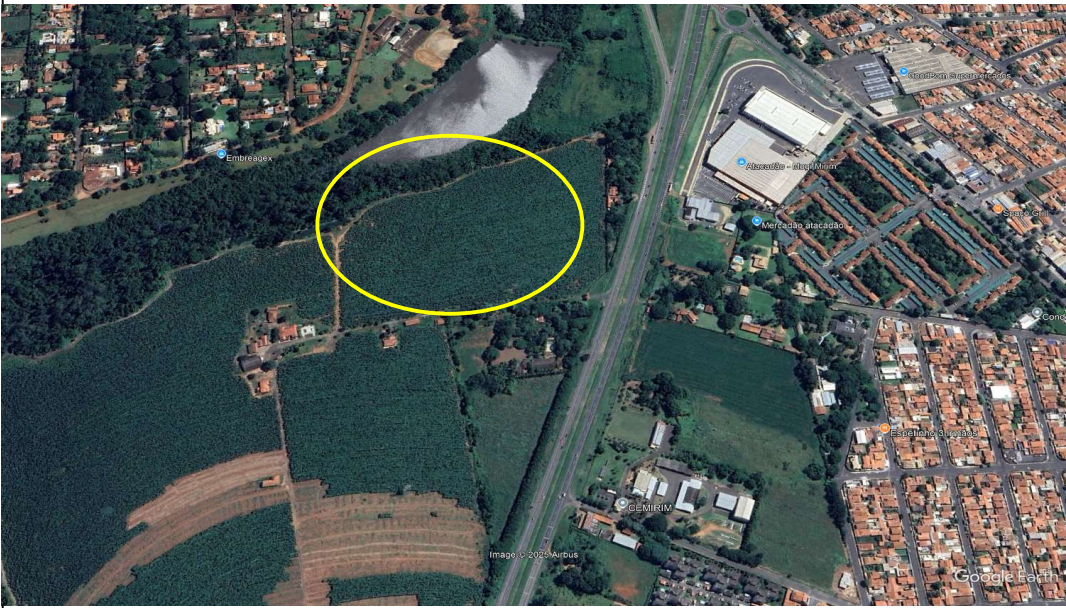
PESQUISA DE VALORES		OFERTA	ELEMENTO	13
FONTE		Site da imobiliária		
INFORMANTE	PH IMÓVEIS			
ENDEREÇO	Centro Mogi Mirim			
TEL.	9-9194-1380			
CRECI				
CONSULTA	Site	Código	AR 0021-PHR	
DADOS DO IMÓVEL		PERFIL		
ENDEREÇO	SP-147. Sentido Mogi Limeira, alt. Km 70			
MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL				
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Rodovia Estadual Pista Dupla			
COORDENADAS GEODÉSICAS	22/26/53 S 47/03/16 O			
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	0			
ACESSO	1			
SITUAÇÃO	3			
MELHORAMENTOS PÚBLICOS		REGIÃO		
Pavimentação	Sim (da rodovia)	Rede de energie elétrica	Sim	
Guias e sarjetas	Não	Iluminação pública	Não	
Rede de água	Não	Rede de telefonia	Sim	
Rede de esgoto	Não	Rede de gás	Não	
Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Não	
DIMENSÕES		(m2)	(hectare)	(alqueires paulistas)
ÁREA	112.000,00 11,20 4,628			
FRENTE (m)	125,00			
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	896,00			
DADOS DA TERRA-NUA				
TOPOGRAFIA	ondulada			
SOLO	Seco e firme			
ACESSO				
USO NA PROPRIEDADE	Agrícola			
USO NA REGIÃO	Agrícola			
PRESENÇA DE APP	Não há			
VALORES		Fator oferta		
	R\$	-		
VALOR PEDIDO	R\$	3.000.000,00		
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R\$	2.700.000,00		
VALOR DA TERRA-NUA	R\$	2.700.000,00		
VALOR UNITÁRIO	R\$	24,11 /m2		
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃO		VALOR UNITÁRIO A COMBINAR		



Image © 2024 Airbus

Google Earth

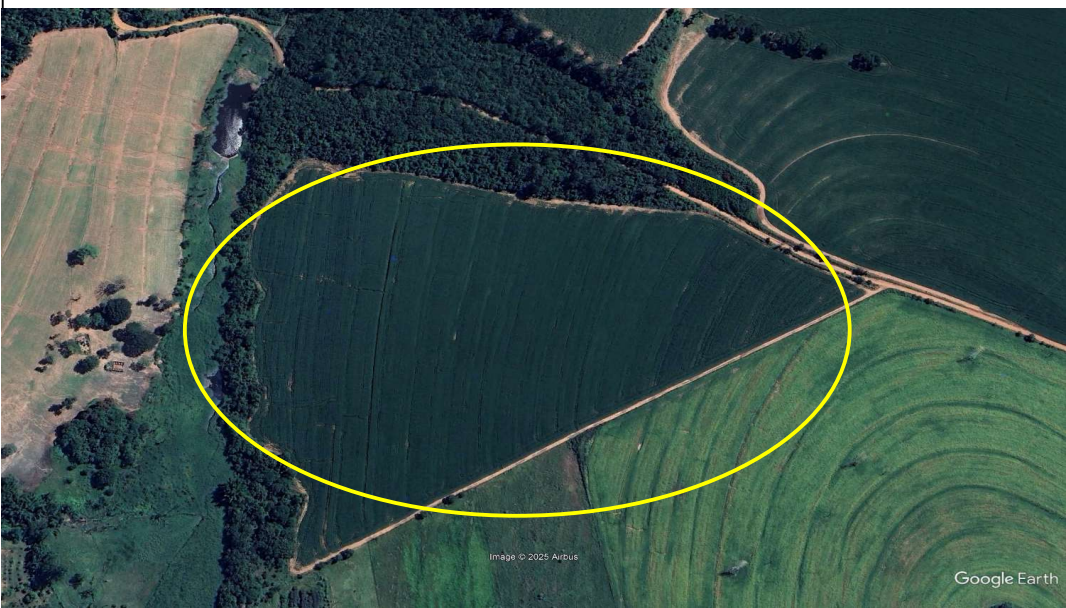
PESQUISA DE VALORES		OFERTA	ELEMENTO	14
<div>FONTE</div> <div>INFORMANTE</div> <div>ENDEREÇO</div> <div>TEL.</div> <div>CRECI</div> <div>CONSULTA</div>		<div>Site da imobiliária</div> <div>PH IMÓVEIS</div> <div>Centro Mogi Mirim</div> <div>9-9194-1380</div> <div></div> <div>Site</div> <div>Código AR 0022-PHR</div>		<div>PERFIL</div> <div>GLEBA</div> <div>REGIÃO</div> <div>ZEX 1 / ZPI</div>
<div>DADOS DO IMÓVEL</div> <div>ENDEREÇO</div> <div>MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL</div> <div>VIA PARA QUAL FAZ FRENTE</div> <div>COORDENADAS GEODÉSICAS</div> <div>DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA</div> <div>ACESSO</div> <div>SITUAÇÃO</div>		<div>Entre Mogi Mirim e o distrito de Martim Francisco</div> <div></div> <div>Estrada pavimentada mão única</div> <div>22/29/10 S 46/57/47 O</div> <div>0</div> <div>2</div> <div>4</div>		
<div>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</div> <div>Pavimentação</div> <div>Guias e sarjetas</div> <div>Rede de água</div> <div>Rede de esgoto</div> <div>Transporte coletivo</div>		<div>Sim (da rodovia)</div> <div>Não</div> <div>Não</div> <div>Não</div> <div>Sim</div> <div>Rede de energie elétrica</div> <div>Iluminação pública</div> <div>Rede de telefonia</div> <div>Rede de gás</div> <div>Coleta de lixo</div>		<div>Sim</div> <div>Não</div> <div>Sim</div> <div>Não</div> <div>Não</div>
<div>DIMENSÕES</div> <div>ÁREA</div> <div>FRENTE (m)</div> <div>PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)</div>		<div>(m2)</div> <div>97.000,00</div> <div>126,00</div> <div>769,84</div>	<div>(hectare)</div> <div>9,70</div> <td><div>(alqueires paulistas)</div><div>4,008</div></td>	<div>(alqueires paulistas)</div> <div>4,008</div>
<div>DADOS DA TERRA-NUA</div> <div>TOPOGRAFIA</div> <div>SOLO</div> <div>ACESSO</div> <div>USO NA PROPRIEDADE</div> <div>USO NA REGIÃO</div> <div>PRESENÇA DE APP</div>		<div>ondulada</div> <div>Seco e firme</div> <div></div> <div>Agrícola</div> <div>Mixto</div> <div>Sim</div>		
<div>VALORES</div> <div>VALOR PEDIDO</div> <div>VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA</div> <div>VALOR DA TERRA-NUA</div> <div>VALOR UNITÁRIO</div> <div>FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃO</div>		<div>R\$</div> <div>R\$</div> <div>R\$</div> <div>R\$</div> <div>VALOR UNITÁRIO</div>	<div>-</div> <div>3.900.000,00</div> <div>3.510.000,00</div> <div>3.510.000,00</div> <div>36,19</div> <div>VALOR UNITÁRIO</div>	<div>Fator oferta</div> <div>0,90</div> <div>A COMBINAR</div>
<div></div>				

PESQUISA DE VALORES		OFERTA	ELEMENTO	15
<div><div>FONTE</div><div>INFORMANTE</div><div>ENDEREÇO</div><div>TEL.</div><div>CRECI</div><div>CONSULTA</div></div> <div><div>Site da imobiliária</div><div>PH IMÓVEIS</div><div>Centro Mogi Mirim</div><div>9-9194-1380</div><div></div><div>Site</div><div>Código AR 0020-PHR</div></div>		<div>PERFIL</div> <div>GLEBA</div> <div>REGIÃO</div> <div>ZEX 2</div>		
<div><div>DADOS DO IMÓVEL</div><div>ENDEREÇO</div><div>MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL</div><div>VIA PARA QUAL FAZ FRENTE</div><div>COORDENADAS GEODÉSICAS</div><div>DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA</div><div>ACESSO</div><div>SITUAÇÃO</div></div> <div><div>Próximo à rodovia SP-340 alt. Km 164, Pista Norte</div><div></div><div>Estrada municipal não pavimentada</div><div>22/24/20 S 46/58/47 O</div><div>350 metros</div><div>2</div><div>3</div></div>				
<div><div>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</div><div>Pavimentação</div><div>Guias e sarjetas</div><div>Rede de água</div><div>Rede de esgoto</div><div>Transporte coletivo</div><div>Não</div><div>Não</div><div>Não</div><div>Não</div><div>Sim</div><div>Rede de energie elétrica</div><div>Iluminação pública</div><div>Rede de telefonia</div><div>Rede de gás</div><div>Coleta de lixo</div><div>Sim</div><div>Não</div><div>Sim</div><div>Não</div><div>Não</div></div>				
<div><div>DIMENSÕES</div><div>ÁREA</div><div>FRENTE (m)</div><div>PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)</div></div> <div><div>(m2)</div><div>38.479,00</div><div>126,00</div><div>305,39</div><div>(hectare)</div><div>3,85</div><div></div><div></div><div>(alqueires paulistas)</div><div></div><div>1,590</div><div></div></div>				
<div><div>DADOS DA TERRA-NUA</div><div>TOPOGRAFIA</div><div>SOLO</div><div>ACESSO</div><div>USO NA PROPRIEDADE</div><div>USO NA REGIÃO</div><div>PRESENÇA DE APP</div></div> <div><div>plana a ondulada</div><div>Seco e firme</div><div></div><div>Agrícola</div><div>Mixto</div><div>Não há</div></div>				
<div><div>VALORES</div><div>VALOR PEDIDO</div><div>VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA</div><div>VALOR DA TERRA-NUA</div><div>VALOR UNITÁRIO</div><div>FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃO</div></div> <div><div>R\$</div><div>R\$</div><div>R\$</div><div>R\$</div><div>R\$</div><div></div><div>-</div><div>3.000.000,00</div><div>2.700.000,00</div><div>2.700.000,00</div><div>70,17</div><div>/m2</div><div>VALOR UNITÁRIO</div><div>A COMBINAR</div></div>		<div><div>Fator oferta</div><div>0,90</div></div>		
				

PESQUISA DE VALORES		OFERTA	ELEMENTO	16																				
FONTE INFORMANTE ENDEREÇO TEL. CRECI CONSULTA		Consulta à imobiliária NATALE IMÓVEIS Avenida Santo Antonio, 405, centro, Mog Centro Mogi Mirim 3552-3938 Sr. Cristóvão Natale Código																						
DADOS DO IMÓVEL ENDEREÇO MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL VIA PARA QUAL FAZ FRENTE COORDENADAS GEODÉSICAS DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA ACESSO SITUAÇÃO		Frente para a SP-340 Próximo à rodovia SP-340 alt. Km 161, Pista Norte Estrada municipal não pavimentada MMR-259 22/26/05 S 46/59/11 O 350 metros 2 2																						
MELHORAMENTOS PÚBLICOS		<table><tr><td>Pavimentação</td><td>Não</td><td>Rede de energia elétrica</td><td>Sim</td></tr><tr><td>Guias e sarjetas</td><td>Não</td><td>Iluminação pública</td><td>Não</td></tr><tr><td>Rede de água</td><td>Não</td><td>Rede de telefonia</td><td>Sim</td></tr><tr><td>Rede de esgoto</td><td>Não</td><td>Rede de gás</td><td>Não</td></tr><tr><td>Transporte coletivo</td><td>Sim</td><td>Coleta de lixo</td><td>Não</td></tr></table>			Pavimentação	Não	Rede de energia elétrica	Sim	Guias e sarjetas	Não	Iluminação pública	Não	Rede de água	Não	Rede de telefonia	Sim	Rede de esgoto	Não	Rede de gás	Não	Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Não
Pavimentação	Não	Rede de energia elétrica	Sim																					
Guias e sarjetas	Não	Iluminação pública	Não																					
Rede de água	Não	Rede de telefonia	Sim																					
Rede de esgoto	Não	Rede de gás	Não																					
Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Não																					
DIMENSÕES		(m2)	(hectare)	(alqueires paulistas)																				
ÁREA		30.000,00	3,00	1,240																				
FRENTE (m)		350,00																						
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)		85,71																						
DADOS DA TERRA-NUA		TOPOGRAFIA SOLO ACESSO USO NA PROPRIEDADE BENFEITORIAS USO NA REGIÃO PRESENÇA DE APP																						
		plana a pouco ondulada Seco e firme Agrícola Construções residenciais e de uso agrícola Mixto Não há																						
VALORES		R\$	-																					
VALOR PEDIDO		R\$	3.000.000,00																					
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA		R\$	2.700.000,00																					
VALOR BENFEITORIAS		R\$	350.000,00																					
VALOR DA TERRA-NUA		R\$	2.350.000,00																					
VALOR UNITÁRIO		R\$	78,33	/m2																				
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃO		VALOR UNITÁRIO A COMBINAR																						
<table><tr><td colspan="2">Fator oferta</td></tr><tr><td colspan="2">0,90</td></tr></table>					Fator oferta		0,90																	
Fator oferta																								
0,90																								

PESQUISA DE VALORES		OFERTA	ELEMENTO	17	
FONTE		PERFIL GLEBA REGIÃO ZEX 2			
INFORMANTE	Consulta à imobiliária				
ENDEREÇO	NATALE IMÓVEIS				
TEL.	Avenida Santo Antonio, 405, centro, Mog Centro Mogi Mirim 3552-3938				
CRECI					
CONSULTA	Sr. Cristóvão Natale	Código			
DADOS DO IMÓVEL					
ENDEREÇO	Frente para a SP-340				
MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL	Rodovia Sétimo Blazotto a cerca de 800 m da SP-340				
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Estrada municipal não pavimentada				
COORDENADAS GEODÉSICAS	22/25/48 S 46/59/19 O				
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	800 metros				
ACESSO	3				
SITUAÇÃO	2				
MELHORAMENTOS PÚBLICOS					
Pavimentação	Não	Rede de energie elétrica	Sim		
Guias e sarjetas	Não	Iluminação pública	Não		
Rede de água	Não	Rede de telefonia	Sim		
Rede de esgoto	Não	Rede de gás	Não		
Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Não		
DIMENSÕES					
	(m2)	(hectare)	(alqueires paulistas)		
ÁREA	24.200,00	2,42	1,000		
FRENTE (m)	410,00				
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	59,02				
DADOS DA TERRA-NUA					
TOPOGRAFIA	plana a pouco ondulada				
SOLO	Seco e firme				
ACESSO					
USO NA PROPRIEDADE	Agrícola				
USO NA REGIÃO	Mixto				
PRESENÇA DE APP	Não há				
VALORES					
	R\$	-	Fator oferta		
VALOR PEDIDO	R\$	750.000,00	0,90		
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R\$	675.000,00			
VALOR DA TERRA-NUA	R\$	675.000,00			
VALOR UNITÁRIO	R\$	27,89	/m2		
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃO	VALOR UNITÁRIO		A COMBINAR		
					

PESQUISA DE VALORES		OFERTA	ELEMENTO	18
FONTE INFORMANTE ENDEREÇO TEL. CRECI CONSULTA			Consulta à imobiliária NATALE IMÓVEIS Avenida Santo Antonio, 405, centro, Mog Centro Mogi Mirim 3552-3938 Sr. Cristóvão Natale Código	
DADOS DO IMÓVEL ENDEREÇO MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL VIA PARA QUAL FAZ FRENTE COORDENADAS GEODÉSICAS DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA ACESSO SITUAÇÃO			Rodovia Sétimo Biazotto a cerca de 1200 m da SP-340 Estrada municipal não pavimentada 22/25/30 S 46/59/32 O 1200 metros 3 2	
MELHORAMENTOS PÚBLICOS Pavimentação Guias e sarjetas Rede de água Rede de esgoto Transporte coletivo			Não Não Não Não Sim Rede de energie elétrica Iluminação pública Rede de telefonia Rede de gás Coleta de lixo Sim Não Sim Não Não	
DIMENSÕES ÁREA FRENTE (m) PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)			(m2) 24.200,00 410,00 59,02 (hectare) 2,42 (alqueires paulistas) 1,000	
DADOS DA TERRA-NUA TOPOGRAFIA SOLO ACESSO USO NA PROPRIEDADE USO NA REGIÃO PRESENÇA DE APP			plana a pouco ondulada Seco e firme Agrícola Mixto Não há	
VALORES VALOR PEDIDO VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA VALOR DA TERRA-NUA VALOR UNITÁRIO FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃO			R\$ R\$ R\$ R\$ R\$ - 650.000,00 585.000,00 585.000,00 24,17 /m2 A COMBINAR	
			Fator oferta 0,90	
				

PESQUISA DE VALORES		OFERTA	ELEMENTO	19
FONTE INFORMANTE ENDEREÇO TEL. CRECI CONSULTA		Consulta à imobiliária NATALE IMÓVEIS Avenida Santo Antonio, 405, centro, Mog Centro Mogi Mirim 3552-3938 Sr. Cristóvão Natale Código		PERFIL GLEBA
DADOS DO IMÓVEL ENDEREÇO MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL VIA PARA QUAL FAZ FRENTE COORDENADAS GEODÉSICAS DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA ACESSO SITUAÇÃO		Estrada do Tanquinho MMR-265, ao lado do imóvel avaliando Estrada municipal não pavimentada 22/26/07 S 46/59/40 O 1200 metros 2 2		REGIÃO RURAL
MELHORAMENTOS PÚBLICOS Pavimentação Guias e sarjetas Rede de água Rede de esgoto Transporte coletivo		Não Não Não Não Sim Rede de energie elétrica Iluminação pública Rede de telefonia Rede de gás Coleta de lixo Sim Não Sim Não Não		
DIMENSÕES ÁREA FRENTE (m) PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)		(m2) 23.000,00 200,00 115,00	(hectare) 2,30	(alqueires paulistas) 0,950
DADOS DA TERRA-NUA TOPOGRAFIA SOLO ACESSO USO NA PROPRIEDADE USO NA REGIÃO PRESENÇA DE APP		plana a pouco ondulada Seco e firme Agrícola Mixto Não há		
VALORES VALOR PEDIDO VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA VALOR DA TERRA-NUA VALOR UNITÁRIO FORMA DE PAGAMENTO/ DATA DA TRANSAÇÃO		R\$ R\$ R\$ R\$ R\$	- 1.500.000,00 1.350.000,00 1.350.000,00 58,70	Fator oferta 0,90 /m2 A COMBINAR
				

crea - 060.146.929-1
Rua do Tucura, 317, bairro do Tucura, Mogi Mirim
Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio

salvador

engenheiro civil

ANEXO II

ANEXO II

ANEXO II

Tratamento Estatístico de Valores

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1 - Modelo:

Laudo de Avaliação Int. educ. Imaculada Conceição X IMI inst. Maria Imaculada

2 - Data de referência:

18 de junho de 2025

3 Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	19
Dados utilizados no modelo:	19

4 - Sobre as variáveis:

As variáveis admitidas como pertinentes na aplicação do método inferencial foram as seguintes:

- ✓ Área total;
- ✓ Acesso;
- ✓ Situação;
- ✓ Valor da área.

I – ÁREA TOTAL - Refere-se à área da terra-nua encerrada pelo imóvel.

II – ACESSO – refere-se à qualidade do acesso para se chegar ao imóvel, sendo: 1 para os acessos diretos e oficiais; 2 para os acessos indiretos ou de menor qualidade; 3 para acessos indiretos e de baixa qualidade e 4 para acessos inexistentes ou de péssima qualidade.

III – SITUAÇÃO – Refere-se às características da gleba sob os pontos de vista da topografia, da visibilidade e de sua distância em relação aos pontos de maior fluxo de pessoas/veículos, entre outros. De 1 a 4, sendo 1 para os imóveis com os melhores atributos e 4 para aqueles com atributos mais inferiores.

5 – Grau de fundamentação:

Após o tratamento estatístico, teve-se o seguinte;

- Método de cálculo: Regressão linear
- Número de variáveis independentes: 3

Como o número de elementos efetivamente utilizados foi de 19, então o grau de fundamentação obtido foi o GRAU II.

6 - COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

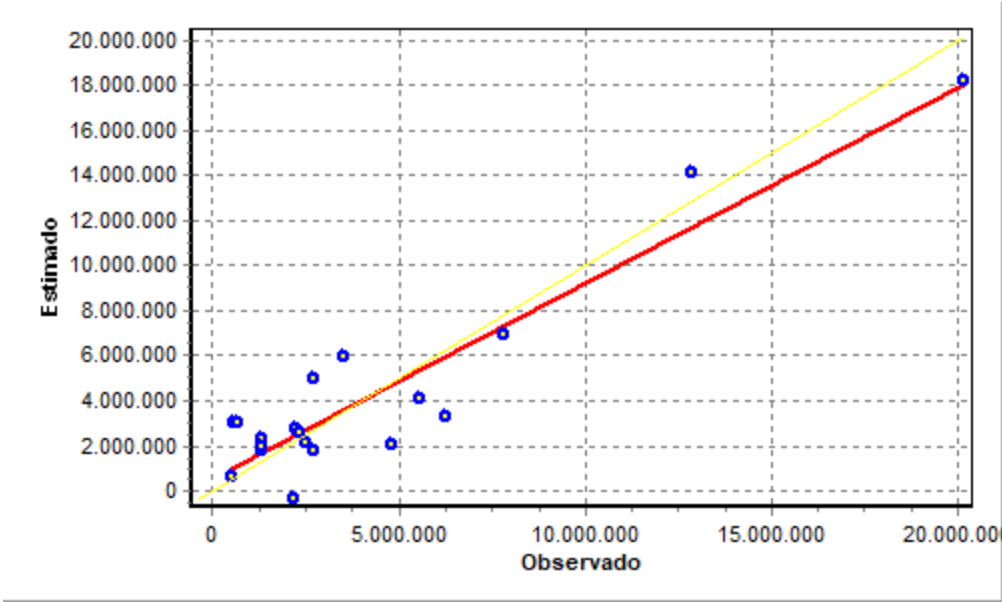
Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9316918 / 0,9316918
Coeficiente de determinação:	0,8680496
Fisher - Snedecor:	32,89
Significância do modelo (%):	0,00

7 - OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8 - Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor total = -1369755,011 +82,79833893 * Area total -5774808,877 / Acesso +8681774,887 / Situação



9 – Gráfico de aderência – regressão Linear

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

10 - Gráfico de resíduos - Regressão Linear



11 – Formação de valores:

Área: 128.164,00 m²

Acesso: 1

Situação: 2

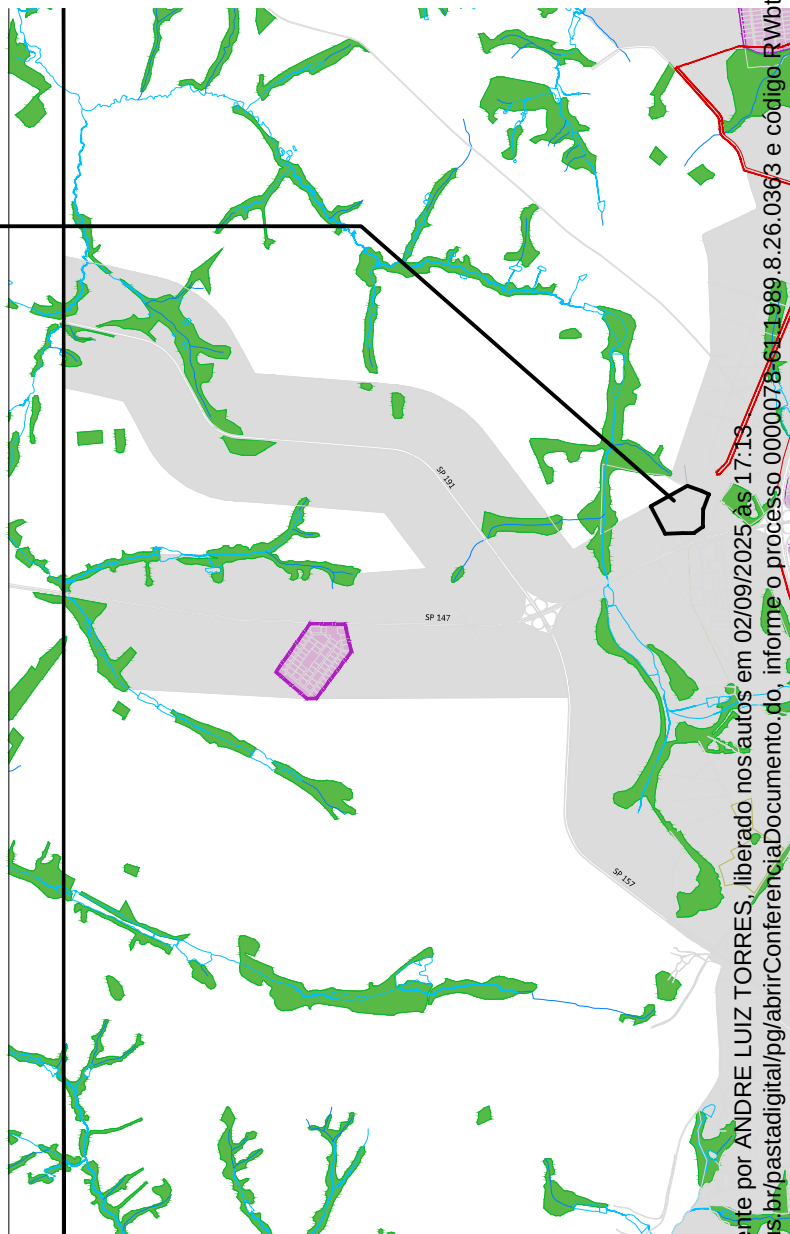
Valor mínimo - R\$ 51,77/m²

Valor médio - R\$ 60,92/m²

Valor máximo - R\$ 70,08/m²

**LOCAL DO IMÓVEL
AVALIANDO**

**DETALHE DA LOCALIZAÇÃO DO
IMÓVEL SEGUNDO OS LIMITES
DO PERÍMETRO URBANO
ZONA DE EXPANSÃO URBANA**



crea - 060.146.929-1

Rua do Tucura, 317, Mogi Mirim

Fone (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.brjosé
otávio

salvador

engenheiro civil

C – Entretanto, muito embora a localização do imóvel em relação aos limites do Perímetro Urbano, o valor considerado da área levou em conta todos os atributos de valorização que o imóvel possui, tais como a proximidade do perímetro urbano, a existência de acesso oficial junto à Rodovia SP-147, sua topografia, etc.

Na prática, seu valor de mercado esteve comparado, estatisticamente, com os de imóveis não necessariamente idênticos, mas comparáveis, inclusive alguns deles situados na mesma zona (ZEX-DES).

E isto se comprova pelos trabalhos juntados em fls. **2.885/2.903** dos autos.

D – Portanto, a consideração do imóvel como estando situado em Zona de Expansão Urbana, que é aquele devido ao mesmo, em nada comprometeu a aferição de seu valor de mercado.

Importante observar que, nos elementos utilizados em pesquisa, estes apresentam valores unitários que mantêm perfeita correlação com aquele atribuído por este perito ao imóvel avaliando. Por exemplo, o elemento n. **n.12**, onde o preço de venda é de R\$ **63,00/m²**, mas considerado para uma área situada em local com maior visibilidade para a rodovia que o avaliando e sem a presença de linhas de transmissão de energia.

Também pode-se dar atenção para o elemento n. **16**, de valor pedido de R\$ **78,33/m²**, mas considerado para uma área situada com plena visibilidade para a Rodovia SP-340 e que encerra uma área cerca de $\frac{1}{4}$ da área do imóvel avaliando. Também não possui a passagem de linha de transmissão de energia elétrica.

2 - Sustenta que uma Zona de Expansão Urbana é destinada ao futuro crescimento da cidade, ao passo que uma Área de Expansão Urbana de Desenvolvimento Estratégico se trata de uma área com mais atrativos técnico/comerciais, o que implicaria em um maior valor agregado do imóvel.

crea - 060.146.929-1

Rua do Tucura, 317, Mogi Mirim

Fone (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.brjosé
otávio

/ador

engenheiro civil

ESCLARECIMENTOS:

Como já explicado no quesito anterior, no Anexo **01/04** do Plano Diretor 2022–2026 – Lei Complementar n. 363/22, que diz respeito ao atual perímetro urbano, o imóvel avaliando se encontra fora dos limites do Perímetro Urbano. Na verdade, bem próximo a ele, mas não em seu interior.

E, justamente pela sua situação praticamente vizinha aos limites do perímetro urbano, o imóvel em nada fora desvalorizado por sua localização em relação ao referido Perímetro. Até porque o próprio zoneamento a ele atribuído ZEX-DES já denota se tratar de uma localidade de Desenvolvimento Estratégico, permitindo a execução de várias atividades econômicas. Atributos esses perfeitamente considerados na aferição do valor encontrado.

3 – Que esse perito não fez qualquer menção aos laudos por ela juntados em fls. **2.801/2.809, 2.810/2.813 e 2.814/2.818**.

Alegou que esse perito não considerou a valorização normal dos imóveis pelo tempo, trazendo aos autos um valor inferior a todos por ele apresentados.

ESCLARECIMENTOS:

Em que pese o devido respeito deste perito aos laudos trazidos pelo Executado, fato é que o objetivo do Laudo apresentado por este perito era o de Atualização do valor de mercado do imóvel avaliando.

Nesse sentido, entende-se que NÃO ERA parte dos trabalhos tecer considerações sobre os laudos trazidos pelo Executado, nem tecer comparações com as considerações e valores feitas em tais laudos.

Entende-se que esse perito deveria realizar os trabalhos de atualização de valor com base nos valores atuais do mercado imobiliário. Para tanto, deveriam ser analisados, na comparação de valores com o imóvel avaliando, imóveis atualmente colocados à venda (ou vendidos), que pudessem manter relações de comparação com o avaliando.

crea - 060.146.929-1

Rua do Tucura, 317, Mogi Mirim

Fone (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.brjosé
otávio

salvador

engenheiro civil

Ou seja, não deveria esse perito pautar-se pelas considerações/valores informados nos laudos trazidos pelo Executado, uma vez que estava realizando um “novo” laudo. Laudo este que fora desenvolvido dentro dos procedimentos previstos em norma.

E, além disso, é de se dizer que havia disponibilidade de elementos de comparação no mercado suficiente para garantir a realização de um laudo correto e que refletisse o exato valor de mercado do imóvel avaliando naquele momento.

Em relação à valorização pelo tempo, é de se dizer que uma atualização de valores deve ser realizada com base em uma nova e contemporânea pesquisa de mercado. E é isso que esse perito realizou (fls. **2.885/2.903**).

Importante observar que o valor aferido no primeiro Laudo, de Outubro de 2.109 (**2.352/2.402**) apresentava um valor de **R\$ 4.357.576,00**, equivalentes a **R\$ 34,00/m²** e que o de atualização, de Junho de 2.025, aferiu o valor de **R\$ 7.305.348,00**, equivalentes a **R\$ 57,00/m²**. Ou seja, cerca de **68%** maior que o valor do primeiro laudo.

Mesmo com a considerável diferença de valores, é de se dizer que tal variação não se deu apenas pelo tempo transcorrido entre ambos os laudos, mas sim pelas diferentes situações encontradas no mercado imobiliário para cada uma das datas em que os laudos foram realizados.

4 – Por fim, sustentado nas alegações anteriores, requereu a esse perito que se manifestasse sobre as “contradições alegadas”, explicando o porquê da consideração da área como sendo de Expansão Urbana, ao invés de ZEX-DES – Zona de Expansão Urbana de Desenvolvimento Estratégico.

ESCLARECIMENTOS:

Entende este perito que as “alegadas contradições” já foram esclarecidas nas respostas dados aos quesitos anteriores, mas cabe rememorá-las:

Como bem demonstram os mapas que juntamos nestes esclarecimentos, no Plano Diretor vigente o imóvel avaliando se encontra fora dos limites do

crea - 060.146.929-1

Rua do Tucura, 317, Mogi Mirim

Fone (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



Perímetro Urbano, como pode-se notar em seu mapa denominado ANEXO **01/04** – MAPA PERÍMETRO URBANO E SISTEMA VIÁRIO.

E como já também explicado anteriormente, muito embora a localização do imóvel, os atributos de valia do mesmo foram considerados nas comparações realizadas no tratamento estatístico de valores com os **19** (dezenove) elementos de pesquisa juntados em fls. **2.885/2.903** dos autos.

E ainda, como já mencionado em esclarecimento anterior, os critérios de comparação foram aqueles informados em fls. **2.906**, quais sejam: área total (tamanho da propriedade), qualidade do acesso ao imóvel e situação (qualidade da localização do imóvel e outros atributos).

Rememorando-se cada um deles, tem-se:

I – **ÁREA TOTAL** - Refere-se à área do terreno encerrada pelo imóvel.

II – **ACESSO** – Refere-se à qualidade do acesso para se chegar ao imóvel, sendo: **1** para os que tinham acessos diretos e oficiais; **2** para os que tinham acessos indiretos ou de menor qualidade; **3** para os que tinham acessos indiretos e de baixa qualidade e **4** para os que não tinham acessos ou que tinham acessos de péssima qualidade.

III – **SITUAÇÃO** – Refere-se às características da gleba sob os pontos de vista da topografia, da visibilidade em relação às vias para as quais faziam frente e de sua distância em relação aos pontos de maior fluxo de pessoas/veículos, entre outros. Variavam de **1** (as melhores) até **4** (as mais desfavoráveis).

Enfim, é de se dizer que as variáveis influenciam na formação do valor do imóvel avaliando. E isto se conhece comparando as características do imóvel avaliando com aquelas equivalentes em cada um dos elementos de comparação.

Tais comparações permitem levar a uma refinação na procura do valor do bem avaliando.

Importante dizer que, na admissão do valor final, deveria ser, e de fato fora, considerada a existência de **linhas de transmissão de energia elétrica**

crea - 060.146.929-1

Rua do Tucura, 317, Mogi Mirim

Fone (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.brJosé
Otávio

Salvador

engenheiro civil

sobre o imóvel, o que vem a influenciar em seu valor de mercado. Por isso, dentro do campo de arbítrio mencionado no tratamento estatístico de fls. **2.880**, entendeu esse perito como sendo devido a consideração de um valor existente entre os valores médio e mínimo apresentados pelo tratamento estatístico.

5 - Solicitou, ainda, a manifestação deste perito sobre os laudos por ele apresentados.

ESCLARECIMENTOS:

Nesse caso, valem as considerações feitas no quesito **n.3**, ou seja, NÃO ERA objetivo do laudo desse perito considerar as atribuições/valores apresentados nos laudos trazidos pelo Executado.

Como já disse esse perito, apesar de não ter tecido considerações sobre tais laudos, **mantém-se o devido respeito aos mesmos e aos seus respectivos autores.**

Ainda assim, entende este perito que o valor trazido em fls. **2.871/2.908** reflete **o valor médio** de mercado do imóvel avaliando.

6 - Por fim, solicitou que, caso entendesse necessário, esse perito deveria apresentar um novo laudo, levando em conta as considerações tecidas pelo Executado.

ESCLARECIMENTOS:

Por todo o exposto anteriormente, entende este perito que o Laudo de Atualização de Valores (fls. **2.871/2.908**) reflete o valor médio de mercado do imóvel avaliando, não implicando na necessidade de realização de um novo laudo.

crea - 060.146.929-1

Rua do Tucura, 317, Mogi Mirim

Fone (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio

salvador

engenheiro civil

Esperando ter esclarecido as questões levantadas, coloca-se este perito à disposição para prestar novos esclarecimentos, e/ou atender à novas determinações de MM Juiz.

Mogi Mirim, 27 de Agosto de 2025

JOSÉ OTÁVIO SALVADOR/Engenheiro Civil/ crea 060.146.929-1

crea - 060.146.929-1

Rua do Tucura, 317, Mogi Mirim

Fone (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



EXMO. SR. DR.

JUIZ DE DIREITO DO PRIMEIRO OFÍCIO CÍVEL DA COMARCA DE
MOGI MIRIM - SP

Processo nº 0000078-61.1989.8.26.0363

Cartório do 1º Ofício

JOSÉ OTÁVIO SALVADOR, Engenheiro Civil, registrado junto ao crea-sp sob numeração 060.146.929-1, ora nomeado perito judicial na AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL promovida por INSTITUTO EDUCACIONAL IMACULADA CONCEIÇÃO contra IMI INSTITUTO MARIA IMACULADA vem, mui respeitosamente, expor e ao final requerer o quanto segue:

Em atenção às considerações da Requerida em fls. 2.942/2.943, procurou este Perito adequar os tamanhos dos documentos (Mapas de Zoneamento e Mapas de Perímetro Urbano) à capacidade máxima considerada pelo ESAJ – Sistema de Automação da Justiça, de forma que, desta forma, não seja necessário deixar o já referido PEN-DRIVE no respectivo Cartório.

Após uma nova busca por recursos tecnológicos, conseguimos reduzir os tamanhos dos arquivos para a adequação à capacidade permitida pelo sistema.

Tratam-se dos mesmos arquivos juntados em fls. 2.924, 2.925, 2.926 e 2.928.

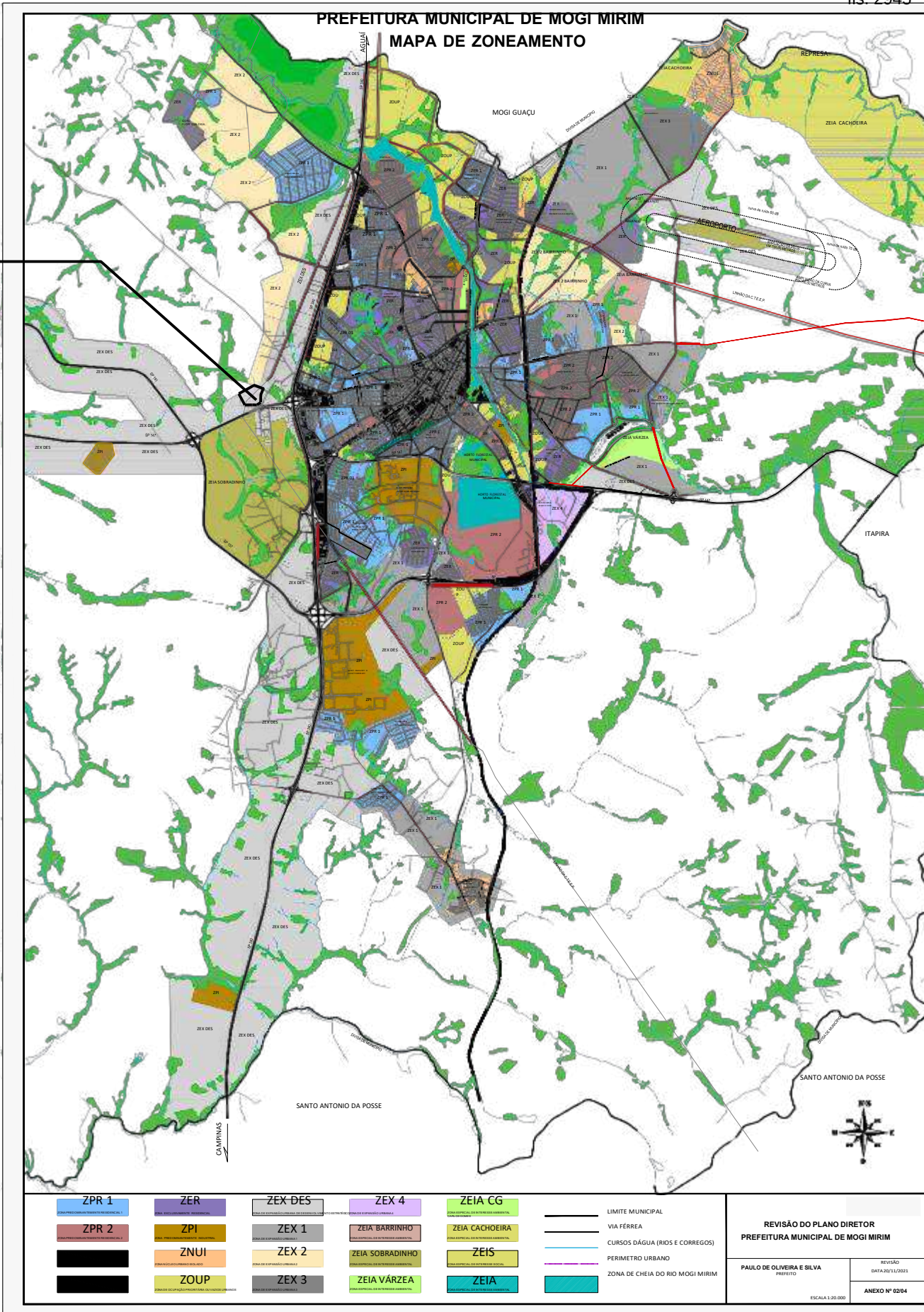
Por todo o exposto, rogo à V.Exa. que permita juntar tais novos arquivos aos autos, o que se dá apenas para tornar possível uma melhor visualização, já que se tratam dos mesmos arquivos já juntados nas referidas folhas.

Nestes termos e com as recomendações de estilo,
Aguarda-se deferimento.

Mogi Mirim, 09 de dezembro de 2025

José Otávio Salvador/Engenheiro Civil/ crea 060.146.929-1

LOCAL DO IMÓVEL
AVALIANDO

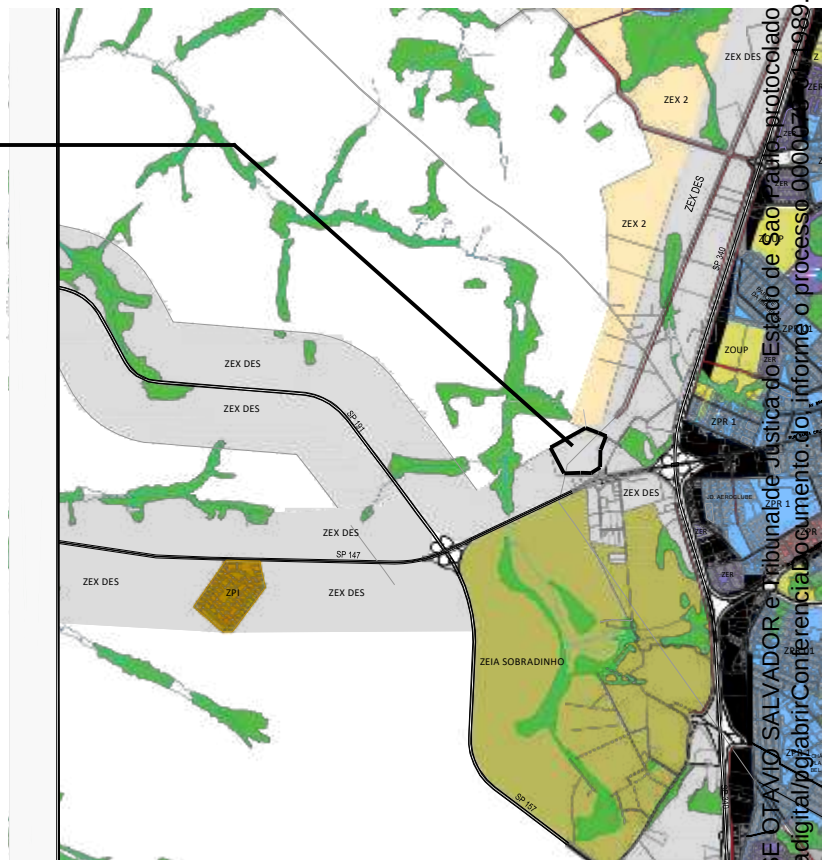


MAPA DEMONSTRANDO A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL SEGUNDO SEU ZONEAMENTO:
ZEX - DES - ZONA DE EXPANSÃO URBANA DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO

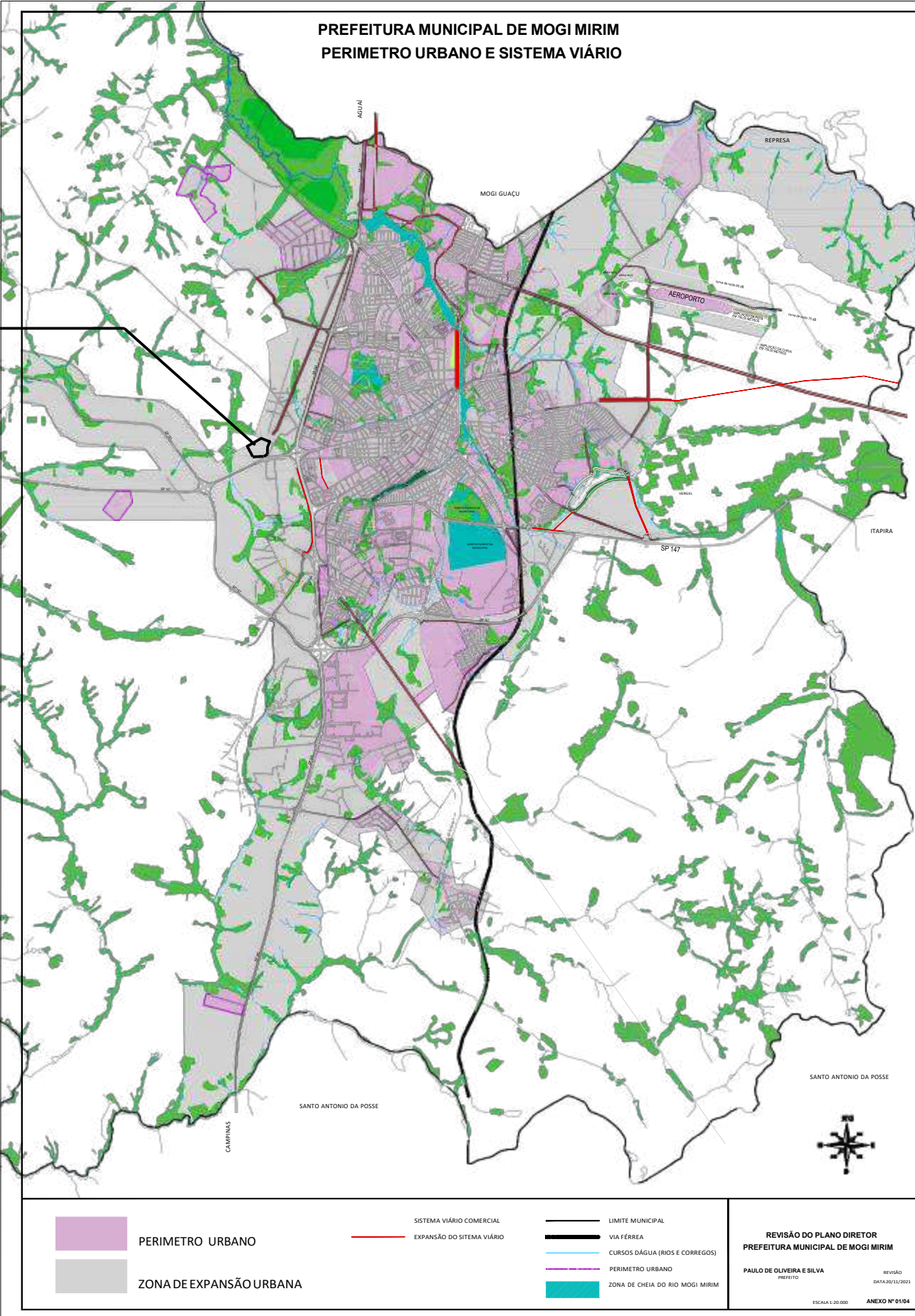
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE OTAVIO SALVADOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 19:04, sob o número WMM25700653168. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000078-61.1989.8.26.0363 e código yUji9n0P.

**LOCAL DO IMÓVEL
AVALIANDO**

**DETALHE DA LOCALIZAÇÃO DO
IMÓVEL SEGUNDO O ZONEAMENTO:
ZEX - DES - ZONA DE EXPANSÃO
URBANA DE DESENVOLVIMENTO
ESTRATÉGICO**



LOCAL DO IMÓVEL
AVALIANDO



MAPA DEMONSTRANDO A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL SEGUNDO OS LIMITES DO PERÍMETRO URBANO:
ZONA DE EXPANSÃO URBANA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE OTAVIO SALVADOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2025 às 19:04, sob o número WMMMM25700653168. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000078-61.1989.8.26.0363 e código yUji9n0P.

**LOCAL DO IMÓVEL
AVALIANDO**

**DETALHE DA LOCALIZAÇÃO DO
IMÓVEL SEGUNDO OS LIMITES
DO PERÍMETRO URBANO
ZONA DE EXPANSÃO URBANA**

