

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ATIBAIA-SP**

Processo Digital: 0004122-72.2024.8.26.0048

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Rescisão do contrato e
devolução do dinheiro

Requerente: Gabriel Ramos Pinheiro

Requerido: CJR Administradora de Bens Ltda.

GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE, Arquiteto e Urbanista, pós-graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, extremamente honrado com o encargo que lhe foi confiado, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vêm, mui respeitosamente a presença de V. Exa. apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Acrescento que, em atendimento ao **Provimento nº CSM 797/2003**, do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, fica o meu **Prontuário**, desde já, à disposição das partes junto ao Cartório; devido a conclusão dos trabalhos, vêm também, **REQUERER o LEVANTAMENTO dos HONORÁRIOS depositados conforme a fl. 235-236, com a imediata EMISSÃO DA RESPECTIVA GUIA DE LEVANTAMENTO PELO CARTÓRIO.**



Guilherme Luiz R. F. Brum Duarte
Arquiteto e Urbanista (CAU/SP A123975-9)
Perito Judicial

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Trata a presente Ação de Cumprimento de Sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro, requerida por Gabriel Ramos Pinheiro em face de CJR Administradora de Bens Ltda, Autos nº 0004122-72.2024.8.26.0048, em curso na 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA, SP.

Após as alegações das partes, foi o signatário designado para desempenhar as funções de Perito Judicial, conforme decisão de fls. 221-222.

II.- ÂMBITO DA PERÍCIA

Pela análise dos autos, no entender deste signatário, a perícia tem a seguinte finalidade:

Efetuar a devida avaliação do bem imóvel denominado como:

GLEBA 03, desmembrada da CHÁCARA IRMÃOS SHIRAISHI, situada no bairro do Porto ou Guaxinduva, zona rural deste município de Atibaia- SP, com uma área de 146.632,15m². (Matrícula 130.074)

III.- LAUDO

O presente Laudo de Avaliação foi executado de acordo com a NBR 14.653 e NBR 14.653-3, da Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo-IBAPE-SP, obedecendo, portanto, os seguintes parâmetros técnicos avaliatórios.

- a) O valor estimado é válido para pagamento à vista;
- b) O valor estimado é válido para a presente data;
- c) o valor resultante foi calculado pelos seguintes métodos:

Para o valor da terra nua, foi adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, conforme as determinações das Normas **NBR 14.653**, **NBR 14.653-3 - AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 3: IMÓVEIS RURAIS**, a Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP;

- d) O valor estimado é válido para a situação e estado em que se encontram os imóveis;
- e) Todas as medidas e quantidades citadas e utilizadas nesta avaliação foram obtidas da documentação fornecida no Processo;

f) O presente Laudo de Avaliação é de Uso exclusivo para fins Judiciais;

g) O termo **VALOR** nesta Avaliação significa:

“A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação”, ou seja, um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

- Homogeneidade do bem levado a mercado;
- Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- Inexistência de influências externas;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento pleno e absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas claras tendências;
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, para que se possa oferecer liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado”

IV.- VISTORIA

A vistoria foi realizada dia 12 de junho de 2025 às 14 horas e 30 minutos, conforme prévio agendamento nos autos sob fl. 239.

4.1.- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL E DA REGIÃO

Um imóvel denominado - GLEBA 03, desmembrada da CHÁCARA IRMÃOS SHIRAISHI, situada no bairro do Porto ou Guaxinduva, zona rural deste município de Atibaia- SP, com uma área de 146.632,15m². (Matrícula 130.074) não possui benfeitorias a serem avaliadas, a região apresenta características de uso “RURAL”.

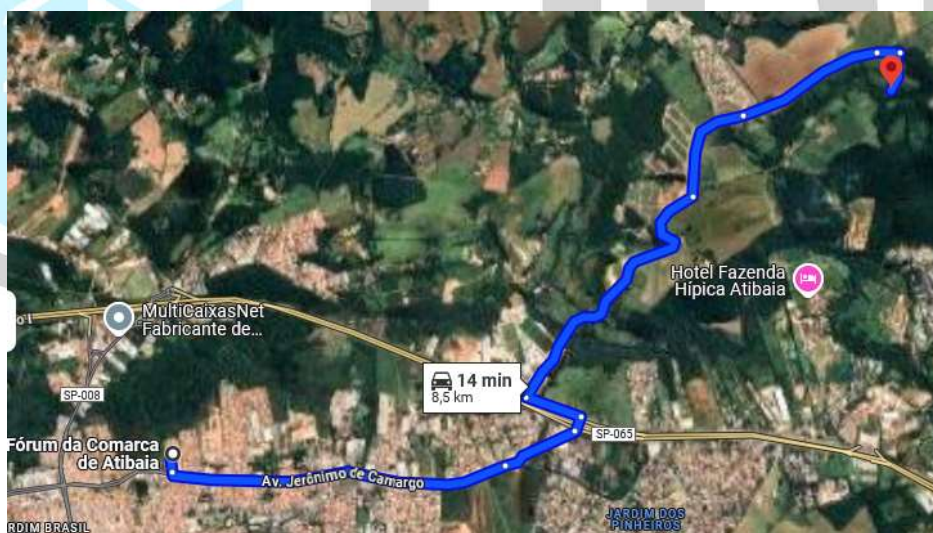
Abaixo a reprodução do Mapa do Município de Atibaia, do Google Earth, ilustra a localização do imóvel.



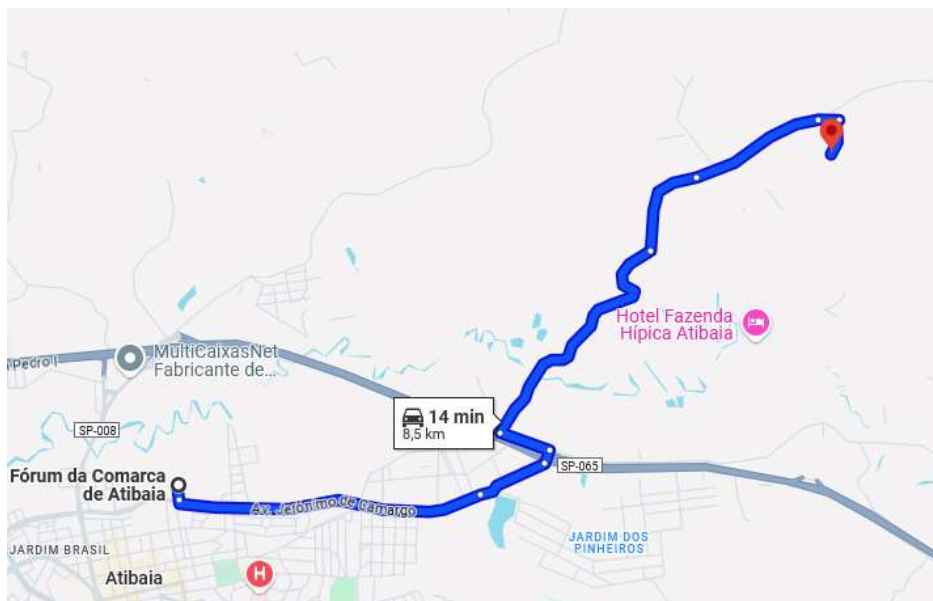
LOCAL DO IMÓVEL – CHÁCARA IRMÃOS SHIRAISHI, BAIRRO GUAXINDUVA, ATIBAIA/SP



LOCAL DO IMÓVEL – CHÁCARA IRMÃOS SHIRAISHI, BAIRRO GUAXINDUVA, ATIBAIA/SP



TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL



TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL

4.2.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

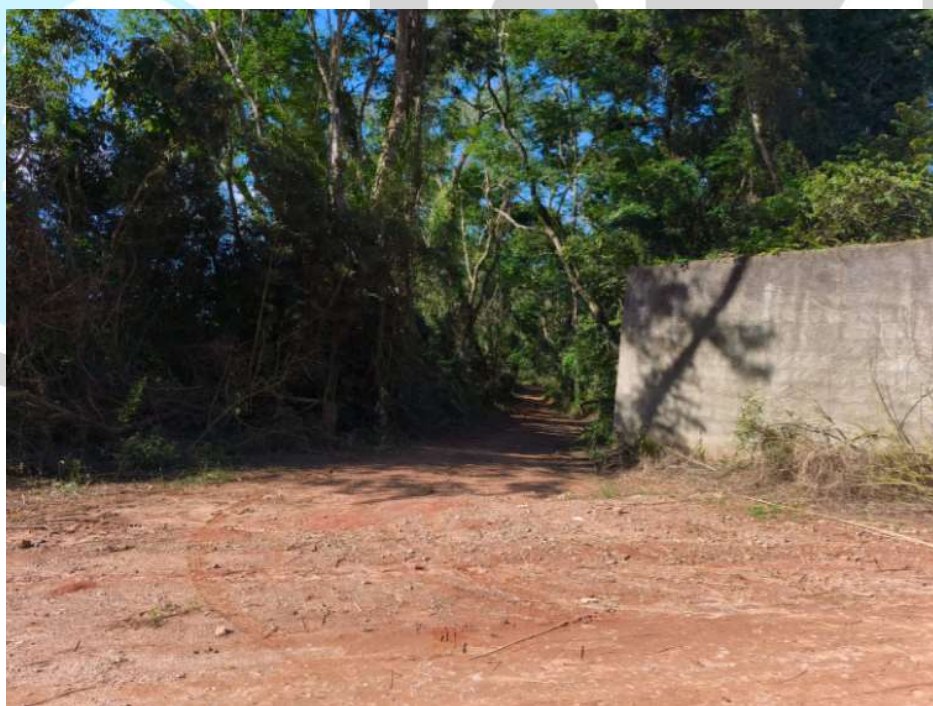
O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Rede de energia elétrica;
- Rede telefônica;
- Transporte público;
- Coleta de lixo;

V.- DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

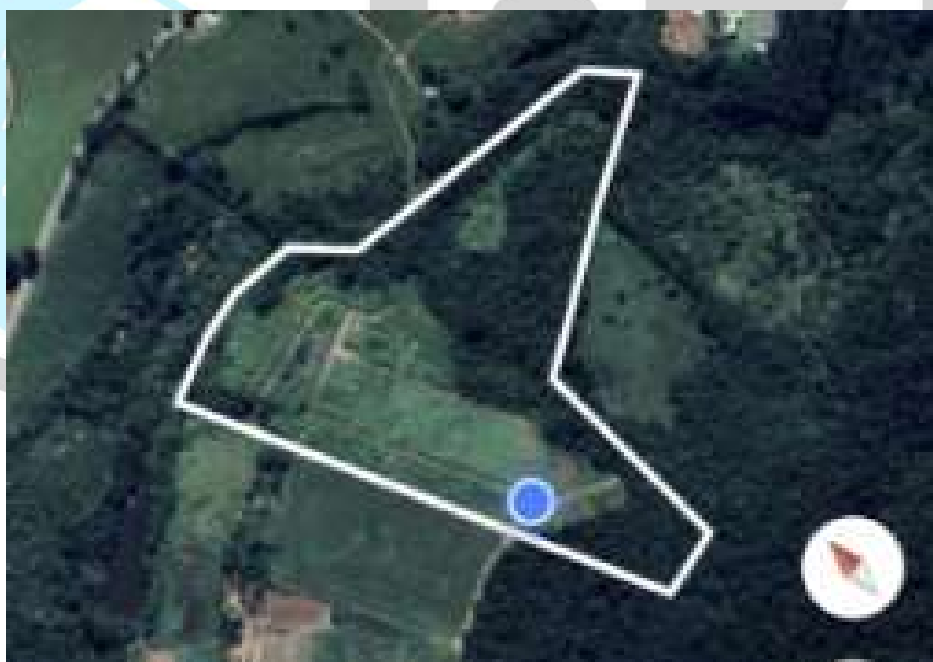
O relatório fotográfico a seguir é resultado de vistoria realizada dia 12 de junho de 2025, em que este signatário esteve presente ao imóvel. Este relatório ilustra aspectos do entorno, do imóvel e as suas principais características.

5.1.- VIAS DE ACESSO E ENTORNO





5.2.- IMÓVEL

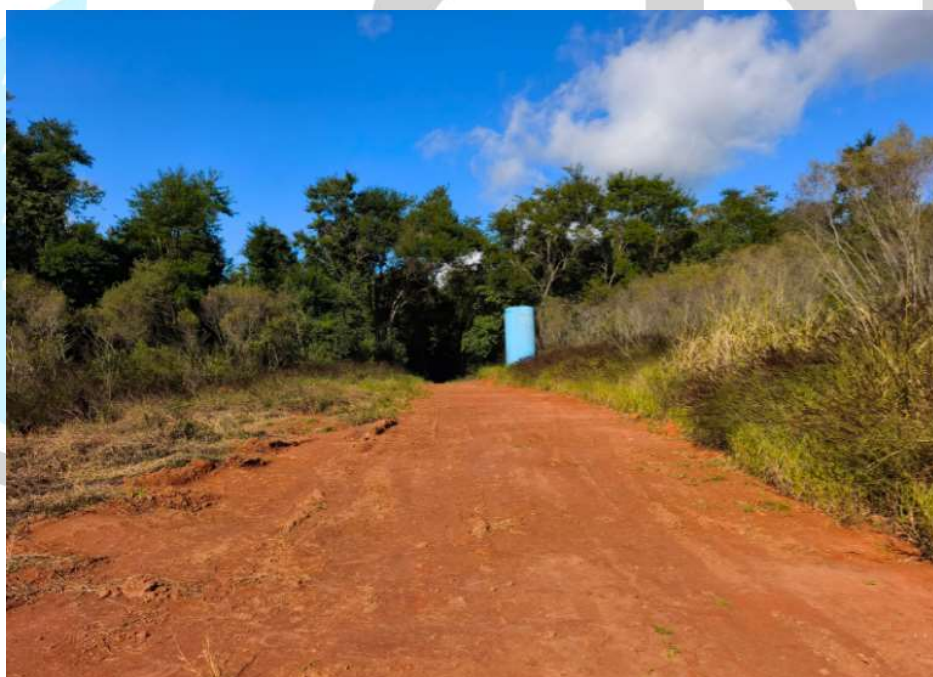


















VI. - ESTUDO DAS DOCUMENTAÇÕES

As documentações analisadas estão anexas a seguir, são elas:

- Matrícula 130.074, do imóvel em questão, documento retirado dos autos, fls. 185-192;
- Demonstrativo da Situação das Informações declaradas no CAR;





Valide aqui
este documento



Rua Carlos Fale, nº 250 - Pádua - sala 06 - centro - Aracaju - SP - CEP 13940-440 - Tel: (11) 4454-5350
Materia do Curso de Resende Campos Costa - Oficial



Prot.: 420160 - Mat.: 130074 - Página 01 de 08.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
130.074

FICHA
01

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS n.º 12.048-5

IMÓVEL: GLEBA 03 desmembrada da **CHÁCARA IRMÃOS SHIRAISHI**, situada no Bairro do Porto ou Guaxinduba, zona rural deste município e comarca de Atibaia/SP, com uma área de 146.632,15 m², que assim se descreve: Inicia-se no ponto 23-A definido pelas coordenadas N: 7.446.329,792 m e E: 346.265,793 m, localizado na divisa da propriedade de Ede Santana (matrícula nº 12.346); segue confrontando com Ede Santana (matrícula nº 12.346), com azimute de 65°53'24" e distância de 79,66m, até o ponto 24 definido pelas coordenadas N: 7.446.362,3345 m e E: 346.338,5070 m, com azimute de 74°42'41" e distância de 56,06m, até o ponto 25 definido pelas coordenadas N: 7.446.377,1165 m e E: 346.392,5835 m, com azimute de 91°02'49" e distância de 77,20m, até o Marco 02 definido pelas coordenadas N: 7.446.375,7062 m e E: 346.469,7660 m, segue confrontando com Raymundo Dayan (matrícula nº 5.822) com azimute de 133°19'08" e distância de 43,97m, até o ponto 26 definido pelas coordenadas N: 7.446.345,5370 m e E: 346.501,7597 m, termina a delimitação com brejos e lagos com azimute de 133°19'08" e distância de 33,75m, até o ponto 27 definido pelas coordenadas N: 7.446.322,3840 m e E: 346.526,3130 m, com azimute de 123°33'23" e distância de 20,92m, até o ponto 28 definido pelas coordenadas N: 7.446.310,8220 m e E: 346.543,7440 m, com azimute de 104°47'50" e distância de 18,35m, até o ponto 29 definido pelas coordenadas N: 7.446.306,1350 m e E: 346.561,4870 m, com azimute de 182°33'04" e distância de 0,20m, até o ponto 30 definido pelas coordenadas N: 7.446.305,9330 m e E: 346.561,4780 m, com azimute de 197°37'12" e distância de 6,43m, até o ponto 31 definido pelas coordenadas N: 7.446.299,8090 m e E: 346.559,5330 m, com azimute de 100°38'50" e distância de 25,69m, até o ponto 32 definido pelas coordenadas N: 7.446.295,0620 m e E: 346.584,7830 m, com azimute de 98°05'32" e distância de 24,35m, até o ponto 33 definido pelas coordenadas N: 7.446.291,6350 m e E: 346.608,8860 m, com azimute de 83°50'09" e distância de 28,05m, até o ponto 34 definido pelas coordenadas N: 7.446.294,6470 m e E: 346.636,7750 m, com azimute de 66°59'06" e distância de 10,33m, até o ponto 35 definido pelas coordenadas N: 7.446.298,6850 m e E: 346.646,2810 m, com azimute de 88°16'34" e distância de 18,38m, até o ponto 36 definido pelas coordenadas N: 7.446.299,2380 m e E: 346.664,6560 m, com azimute de 106°49'06" e distância de 0,41m, até o ponto 37 definido pelas coordenadas N: 7.446.299,1180 m e E: 346.665,0530 m, com azimute de 68°44'31" e distância de 55,25m, até o ponto 38 definido pelas coordenadas N: 7.446.319,1500 m e E: 346.716,5440 m, com azimute de 77°43'15" e distância de 26,36m, até o ponto 39 definido pelas coordenadas N: 7.446.324,7570 m e E: 346.742,3050 m, com azimute de 85°40'35" e distância de 16,25m, até o ponto 40 definido pelas coordenadas N: 7.446.325,9820 m e E: 346.758,5080 m, com azimute de 29°50'59" e distância de 12,48m,

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.com.br/do/ca/NS4T4-88X9Q-MJYXZ-VN8GR>

MATRÍCULA 130.074



valide aqui
este documento

Prot.: 420160 - Mat.: 130074 - Página 02 de 08.

Valide este documento clicando no link a seguir: <http://pac/assinador-velho.mco.org.br/do/oa/NB47N-8B4P9-MJYXZ-VN8GR>

MATRÍCULA
130.074

FICHA
01

até o ponto 41 definido pelas coordenadas N: 7.446.336,8070 m e E: 346.764,7200 m, com azimuth de 27°05'44" e distância de 1,11m, até o ponto 42 definido pelas coordenadas N: 7.446.337,7960 m e E: 346.765,2260 m, com azimuth de 108°22'27" e distância de 24,76m, até o ponto 43 definido pelas coordenadas N: 7.446.329,9910 m e E: 346.788,7240 m, com azimuth de 149°07'40" e distância de 13,30m, até o ponto 44 definido pelas coordenadas N: 7.446.318,5780 m e E: 346.795,5470 m, com azimuth de 102°59'17" e distância de 6,55m, até o ponto 45 definido pelas coordenadas N: 7.446.317,1060 m e E: 346.801,9290 m, com azimuth de 94°17'06" e distância de 15,97m, até o ponto 46 definido pelas coordenadas N: 7.446.315,9130 m e E: 346.817,8510 m, com azimuth de 116°34'48" e distância de 25,49m, até o ponto 47 definido pelas coordenadas N: 7.446.304,5070 m e E: 346.840,6480 m, com azimuth de 136°59'25" e distância de 60,62m, até o Marco 03 definido pelas coordenadas N: 7.446.260,1792 m e E: 346.881,9983 m, segue confrontando com Contersil S/A Administração de Bens Imóveis (matricula nº 100.883) com azimuth de 238°50'05" e distância de 146,02m, até o Marco 04 definido pelas coordenadas N: 7.446.184,6126 m e E: 346.757,0522 m, segue confrontando com Shiraishi Toshimitsu (matricula nº 76.999) com azimuth de 236°21'01" e distância de 199,18m, até o Marco 05 definido pelas coordenadas N: 7.446.074,2440 m e E: 346.591,2460 m, segue com a mesma confrontação, com azimuth de 176°28'32" e distância de 237,13m, até o Marco 06 definido pelas coordenadas N: 7.445.837,5610 m e E: 346.605,8230 m, segue confrontando com Agropecuária e Participações Ltda (matricula nº 27.318) com azimuth de 253°27'05" e distância de 48,06m, até o ponto 48 definido pelas coordenadas N: 7.445.823,8730 m e E: 346.559,7570 m, com azimuth de 256°14'10" e distância de 17,87m, até o ponto 49 definido pelas coordenadas N: 7.445.819,6220 m e E: 346.542,4030 m, com azimuth de 256°35'45" e distância de 11,33m, até o ponto 49A definido pelas coordenadas N: 7.445.816,996m e E: 346.531,384m, segue confrontando com a Gleba 02 - propriedade de Shiraisi Seizi e Yoshiko Shiraisi com azimuth de 332°37'09" e distância de 577,49m até o ponto 23A definido pelas coordenadas N: 7.446.329,792 m e E: 346.265,793 m, início desta descrição:.....

CADASTRO NO INCRA: 634.018.003.352-9; denominação: Chacara Irmãos Shiraishi; área total (ha): 43,5000; classificação fundiária: Pequena Propriedade Improdutiva; data da última atualização: 08/11/2002; indicações para localização do imóvel rural: Bairro de Guaxinduba; município sede do imóvel rural: Atibaia; UF: SP; mod.rural (ha): 4,4569; nº mod.rurais: 8,01; nº módulos fiscais 2,7100; FMP (ha): 2,0000; detentor (declarante): Shiraishi Toshimitsu; CPF: 012.715.809/00; nacionalidade: brasileira; Número do Imóvel na Receita Federal NIRF 0.281.986-4.

(continua na ficha 02)





Valide aqui
este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Carlos Tello, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4404-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Costa - Oficial

fls. 187

Prot.: 420160 - Mat.: 130074 - Página 03 de 08.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA
130.074

FID-14
02

ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS nº 12.048-5

PROPRIETÁRIOS: 1º) SHIRAI SI SEIZI, brasileiro, empresário, RG 918.928-9 SSP/PR, CPF 046.868.299-68, casado no regime da comunhão universal de bens desde 12/12/1970 com YOSHIKO SHIRAI SI, japonesa, do lar, RNE W245909-Y CGI/DIREX/DPF, CPF 234.189.368-65, residentes e domiciliados à Estrada Municipal Luciano Rocha Peçanha, S/N, Guaxinduva, Atibaia/SP, na proporção de 9/45; 2º) SHIRAI SHI TOSHIMITSU, brasileiro, empresário, portador do RG nº 6.077.741-2 SSP/SP e CPF 012.715.809-00 e sua mulher YUKIKO SHIRAI SHI, brasileira, do lar, portadora do RG 12.783.014-5 SSP/SP, CPF 163.068.238-16, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Estrada Municipal Luciano Rocha Peçanha, s/n, Chácara Shirai shi, bairro do Guaxinduva, Atibaia/SP, na proporção de 20/45; 3º) SUMAKO SHIRAI SHI, brasileira, do lar, viúva desde 26/11/2008, RG 12.783.015 SSP/SP, CPF 286.370.448-67, residente e domiciliada à Avenida São Paulo, 1.648, Alvinópolis, Atibaia-SP, na proporção de 8/45; 4º) ALICE MARIE SHIRAI SHI, brasileira, divorciada desde 24/02/2002, do lar, RG 14.425.181-4 SSP/SP, CPF 118.691.208-17, residente e domiciliada à Avenida São Paulo, nº 1.648, Alvinópolis, Atibaia-SP, na proporção de 8/135; 5º) RICARDO YUTAKA SHIRAI SHI, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG 11.971.409 SSP/SP, CPF 053.212.688-27, residente e domiciliado à Avenida São Paulo, 1.648, Alvinópolis, Atibaia-SP, na proporção de 8/135; e 6) SERGIO YUJI SHIRAI SHI, brasileiro, solteiro, odontólogo, RG 17.289.799 SSP/SP, CPF 068.499.668-55, residente e domiciliado à Avenida São Paulo, 1.648, Alvinópolis, Atibaia-SP, na proporção de 8/135. -
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 39.473 de 25/05/1970, às fls. 176 do livro 3AN; R.16, de 02/11/1998; R.17, de 02/11/1988; R.80, de 05/08/2011; e Av.86 (Retificação Administrativa) desta data da Matrícula 1.058, posterior matrícula 123.620; e Av.03 (divisão) nesta data, na matrícula 123.620, Livro 2 de Registro Geral.
Atibaia, 26 de julho de 2019.

O Escrevente,

(Protocolo nº. 333.472 de 17/07/2019)

Selo digital: 120485311JF000063646NA19L



Emerson Luiz Ladini

Av.01/130.074 - Protocolo n. 333.472 de 17/07/2019 - TRANSPORTE - INSCRIÇÃO NO CAR e RESERVA LEGAL - Pela Av.84 na Matrícula 1.058 e conforme Termo de Cadastro de Imóvel expedido eletronicamente pelo ambiente do SICAR/SP em 19/05/2017, o imóvel aqui matriculado, juntamente com os imóveis matriculados sob nº 130.072 e 130.073,

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.com.br/doc/47N48BKPS-MJYXZ-VN18GR>

Documento gerado oficialmente pelo

MATRÍCULA 130.074



Valide aqui
este documento

Prot.: 420160 - Mat.: 130074 - Página 04 de 08.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/doccs/N8-4TH-8BKIP9-M-JYXZ-VN-8GR>

MATRÍCULA
130.074

FICHA
02

foram cadastrados no CAR - CADASTRO AMBIENTAL RURAL sob nº 35041070214447; Nome da propriedade: Chácara Irmãos Shiraishi; Área total (calculada): 42,03 ha; Módulos fiscais: 2,63; RESERVA LEGAL 0,00 ha. Atibaia, 26 de julho de 2019. O Escrevente,

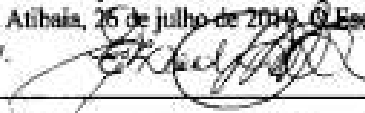
Selo digital: 120485331LP000065652UG190.



Emerson Luis Ladini

Av.02/130.074 - Protocolo n. 333.472 de 17/07/2019 - **TRANSPORTE DE ÔNUS - SERVIDÃO** - Conforme R.02 na matrícula 123.620, existe no imóvel aqui matriculado uma **servidão de passagem**, com a área de 581,03 m², sobre o imóvel aqui matriculado, em favor do imóvel matriculado sob nº 76.999, assim descrita: Inicia-se no ponto 24A definido pelas coordenadas N: 7.445.971,983 m e E: 346.451,112 m, localizado na Gleba 03 - propriedade de Sumako Shiraishi, Alice Marie Shiraishi, Ricardo Yutaka Shiraishi e Sergio Yuji Shiraishi; segue confrontando com Gleba 03 - propriedade de Sumako Shiraishi, Alice Marie Shiraishi, Ricardo Yutaka Shiraishi e Sergio Yuji Shiraishi, com azimute de 86°28'32" e distância de 146,16m, até o ponto 25 definido pelas coordenadas N: 7.445.980,968 m e E: 346.596,991 m, segue confrontando com Shiraishi Toshimitsu (matricula nº 76.999) com azimute de 176°28'32" e distância de 4,00m, até o ponto 26 definido pelas coordenadas N: 7.445.976,975 m e E: 346.597,237 m, segue confrontando com Gleba 03 - propriedade de Sumako Shiraishi, Alice Marie Shiraishi, Ricardo Yutaka Shiraishi e Sergio Yuji Shiraishi com azimute de 266°28'32" e distância de 144,39m, até o ponto 26A definido pelas coordenadas N: 7.445.968,100 m e E: 346.453,123 m, segue confrontando com Gleba 01 - propriedade de Shiraishi Toshimitsu e Yukiko Shiraishi com azimute de 332°37'09" e distância de 4,37m, até o ponto 24A definido pelas coordenadas N: 7.445.971,983 m e E: 346.451,112 m, início desta descrição. Atibaia, 26 de julho de 2019. O Escrevente,

Selo digital: 120485331VC000065648SM19V.



Emerson Luis Ladini

R.03/130.074 - Protocolo n. 333.472 de 17/07/2019 - **DIVISÃO AMIGÁVEL** - Pela escritura de divisão amigável de 08 de julho de 2019, livro 1.203, folhas 055/079, lavrada no 1º Tabelionato de Notas de Atibaia-SP, o imóvel aqui matriculado, avaliado em R\$ 250.000,00, foi atribuído aos condôminos: 1º) **SUMAKO SHIRAISHI**, proporção de 3/6; 2º) **ALICE MARIE SHIRAISHI**, proporção de 1/6; 3º) **RICARDO YUTAKA SHIRAISHI**, proporção de 1/6; e 5º) **SERGIO YUJI SHIRAISHI**, proporção de 1/6, já qualificados. Consta na escritura a isenção do ITBI. Foi apresentada a Certidão Negativa de

(continua na ficha 03)

fls. 188

Documento gerado oficialmente pelo

do original, assinado digitalmente por ALES SANDRA ANDREIA CALEPH DE MORAES MENDES, liberado nos autos em 11/03/2025 às 13:18.
acesse o site <https://assinador-web.oni.org.br/doccs/N8-4TH-8BKIP9-M-JYXZ-VN-8GR> para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004122-72.2024.8.26.0048 e código YyuXoZ1.T.

Validade aqui

este documento

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 420160 - Mat.: 130074 - Página 05 de 08.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA
130.074

FICHA
03

ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS n.º 12.048-5

Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, código 5FF9.8AAF.ECB3.7A70, emitida em 01/07/2019, o DIAC/DIAT 2018 e o C.C.I.R. 2018 expedido pelo INCRA. Atibaia, 26 de julho de 2019. O Escrevente,
Selo digital: 120485321DQ000065647DG19E.

Emerson Luis Ladini

Av.04/130.074 - Protocolo n. 372.030 de 22/02/2022 reap. em 14/03/2022 - **CADASTRO NO INCRA** - O imóvel aqui matriculado está cadastrado no INCRA sob nº 951.129.029.793- - Denominação: Chácara Nova Esperança; Classificação: Minifúndio; Indicações para localização: Bairro Porto; Município: Atibaia-SP; Área Total 14,6632 ha; Módulo Rural: 10,0535 ha; Número de módulos Rurais: 1,18; Módulo Fiscal: 16,0000 ha; Número de Módulos Fiscais: 0,9165; Fração Mínima de Parcelamento: 2,00 ha; Detentor: Sumako Shiraishi; Nacionalidade: brasileira; NIRF n. 9.371.856-0. Atibaia, 15 de março de 2022. O Escrevente,
Selo digital: 120485331EX000329793XR22B.

Arthur Henrique Celante

Av.05/130.074 - Protocolo n. 372.030 de 22/02/2022 reap. em 14/03/2022 - **INSCRIÇÃO NO CAR e RESERVA LEGAL** - Conforme Termo de Cadastro de Imóvel expedido eletronicamente pelo Sistema Ambiental Paulista em 29/09/2021, o imóvel aqui matriculado, encontra-se cadastrado no CAR - CADASTRO AMBIENTAL RURAL - SICAR-SP sob nº 35041070406093 e SICAR-Federal sob nº SP-3504107-A4E1AFABD801443 2A98EC0DF5CB0DD65; Nome da propriedade: Chácara Nova Esperança; Área total (calculada): 14,5851 ha; Módulos fiscais: 0,92; RESERVA LEGAL 0,000 ha. Atibaia, 15 de março de 2022. O Escrevente,
Selo digital: 120485331XY000329794JA22I.

Arthur Henrique Celante

R.06/130.074 - Protocolo n. 372.030 de 22/02/2022 reap. em 14/03/2022 - **VENDA E COMPRA** - Título: Escritura pública de venda e compra, lavrada em 21 de fevereiro de 2022, no 1º Tabelionato de Notas de Atibaia-SP, livro 1.306, folhas 143/148. Objeto: o imóvel aqui matriculado. Transmitentes: SUMAKO SHIRAISHI, ALICE MARIE SHIRAISHI, RICARDO YUTAKA SHIRAISHI, e SERGIO YUJI SHIRAISHI, já

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.com.br/docs/MS-ATTN-88KPG9-MJYXZ-VN8CR>

Documento gerado oficialmente pelo sistema de registro eletrônico de imóveis do Estado de São Paulo. O documento é válido e autêntico. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004122-72.2024.8.26.0048 e código YyuXoZ1.T.



Valide aqui
este documento

Prot.: 420160 - Mat.: 130074 - Página 06 de 08.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinado.or-web.com.br/doi/cs/NB4TN-8B8KPGM-JYXZ-VN8GR>

MATRÍCULA
130.074

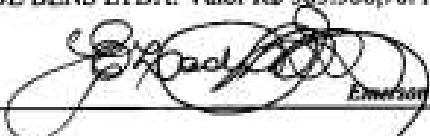
FICHA
03

qualificados. **Adquirente:** CJR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, CNPJ: 31.686.600/0001-89 SSP/SP, NIRE: 35235363889, com sede à Avenida Amador Bueno da Veiga, nº 1.230, sala 720, Penha da França, São Paulo-SP. **Preço:** R\$ 300.000,00 do qual foi dado quitação. **Observações:** Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, código 41CA.11EC.D590.0AA0, emitida em 15/02/2022, o DIAC/DIAT 2021 e o C.C.I.R. 2021 expedido pelo INCRA, bem como a guia de ITBI nº 3000006593027/2022 no valor de R\$ 8.213,29 paga em 21/02/2022. Valor IEA R\$ 686.280,00. Atibaia, 15 de março de 2022. O Escrevente,
Selo digital: 120485321RB000329795UJ22N.


Arthur Henrique Celante

Av.07/130.074 – Protocolo n. 373.494 de 29/03/2022 - **PREMONITÓRIA - EXECUÇÃO** – Conforme Certidão expedida pelo Escrivão Judicial da 1ª Vara Cível do Foro Regional VI de Penha de França, São Paulo-SP, datada de 21/02/2022, consta a distribuição de uma ação de Execução Extrajudicial, Processo nº 1010962-18.2021.8.26.0006, requerida por CLAUDIO APARECIDO RAMOS, CPF nº 870.369.408-91, em face de CELSO BARBOSA DE OLIVEIRA JUNIOR, CPF nº 413.814.448-06, e da proprietária do imóvel aqui matriculado CJR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. Valor R\$ 383.588,70. Atibaia, 07 de abril de 2022. O Escrevente,

Selo digital: 120485331AQ000337889RP22N.


Emerson Luis Ladini

Av.08/130.074 – Protocolo n. 408.480 de 31/05/2024 - **EXISTÊNCIA DE AÇÃO** - Conforme decisão proferida pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível de Atibaia-SP em 22/05/2024, nos Autos n. 1003215-80.2024.8.26.0048, de Procedimento Comum, foi determinada a averbação da existência de demanda, sendo requerente WILLIAM VIEIRA MARTINS e requerida CJR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, já qualificada. Atibaia, 17 de junho de 2024. O Escrevente,

Selo digital: 120485331UI000570450XK24Q.


Francisco José de Camargo Viana

Av.09/130.074 – Protocolo n. 409.860 de 28/06/2024 - **EXISTÊNCIA DE AÇÃO** - Conforme decisões de 18/06/2024 e 27/06/2024, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de Atibaia-SP, nos Autos nº 1004781-64.2024.8.26.0048, foi determinada a averbação

(continua na ficha 04)

Documento gerado oficialmente pelo

Jo é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRA ANDREIA CALEFFI DE MORAES MENDES, liberado nos autos em 11/03/2025 às 13:18.



Valide aqui
este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fale, nº 251 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel.: (11) 4404-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Costa - Oficial

fls. 191

Prot.: 420160 - Mat.: 130074 - Página 07 de 08.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS nº 12.048-5

MATRÍCULA

130.074

FICHA

04

da existência de ação, sendo requerente VERONICA MIRANDA DO NASCIMENTO e GABRIEL RAMOS PINHEIRO, e requerida CJR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, já qualificada. Ato isento de emolumentos em virtude do processo ter tramitado com justiça gratuita, conforme determinado nos Autos. Atibaia, 12 de julho de 2024. O Escrevente,
Selo digital: 120485331WR000577856N124Q.

Emerson Luis Ladini

Av.10/130.074 - Protocolo n. 411.842 de 12/08/2024 - **EXISTÊNCIA DE AÇÃO** - Conforme Ofício expedido pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível de Atibaia-SP em 17 de julho de 2024, nos Autos nº 1005363-64.2024.8.26.0048, de Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro, foi determinada a averbação da existência de ação, sendo requerente CARLOS ROBERTO SOUSA FERREIRA, e requerida CJR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, já qualificada. Ato isento de emolumentos em virtude do processo ter tramitado com justiça gratuita, conforme determinado nos Autos. Atibaia, 23 de agosto de 2024. O Escrevente,
Selo digital: 120485331AB000590623RM24F.

Francisco José de Camargo Viana

Av.11/130.074 - Protocolo eletrônico n. 417.362 de 11/12/2024 - AC004812915 - **EXISTÊNCIA DE AÇÃO** - Conforme decisão proferida pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível de Atibaia-SP em 27/09/2024, nos Autos n. 1007593-79.2024.8.26.0048, foi determinada a averbação da existência de demanda, sendo requerente FELIPE PALMEIRA QUEIROZ, CPF: 309.847.068-28 e requerida CJR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, já qualificada. Valor R\$ 63.560,00. Atibaia, 03 de janeiro de 2025. O Escrevente,
Selo digital: 120485331DQ0006283107K25Q.

Francisco José de Camargo Viana

Av.12/130.074 - Protocolo eletrônico n. 420.160 de 13/02/2025 - **PENHORA** - Conforme certidão expedida pela 4ª Vara Cível de Atibaia - SP, em 13/02/2025, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 0004122722024826004, protocolo PH000555088, que GABRIEL RAMOS PINHEIRO, CPF: 443.051.568-90, e VERONICA MIRANDA DO NASCIMENTO, CPF 116.280.166-20, movem em face de CJR ADMINISTRADORA DE

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.com.br/do-ca/NB-4TN-8BK/P9-M/JY-XZ-VN-8GR>

Documento gerado oficialmente pelo
sistema de registro de imóveis do Estado de São Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 20:57, sob o número WAI/A25700738309. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004122-72.2024.8.26.0048 e código YyuXoZL1.

MATRÍCULA 130.074



Valide aqui
este documento

Prot.: 420160 - Mat.: 130074 - Página 08 de 08.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/NB4TN48BXP94MUYXZ-VN8GR>

MATRÍCULA	FIGURA	CNM: 120485.2.0130074-82
130.074	04	

BENS LTDA, já qualificada, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeada depositária a executada. Valor da causa: R\$ 79.618,36. Ato isento de emolumentos em virtude dos exequentes serem beneficiários de assistência judiciária gratuita. Data da decisão: 27/06/2024. Folhas: 253/254. Atibaia, 28 de fevereiro de 2025. O Escrevente,

Selo digital: 120485321VE000645836WX25B.

Thiago Henrique Alonso Netto

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **130074** do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 8.015/73. Certidão Digital expedida conforme o item 356 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP. O Escrevente, Amando Pedro Lima Luiz.

Atibaia-SP, 6 de março de 2025.

Selo nº 1204853C3UF000645837US250
Consulte o selo em <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total
R\$: 0,00	R\$: 0,00	R\$: 0,00	R\$: 0,00	R\$: 0,00	R\$: 0,00	R\$: 0,00	R\$: 0,00

Para lavratura de escritura esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").

fls. 192

Documento gerado oficialmente pelo

do original, assinado digitalmente por ALESSANDRA ANDREIA CALEFFI DE MORAES MENDES, liberado nos autos em 11/03/2025 às 13:16.

MATRÍCULA 130.074



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: SP-3504107-A4E1AFABD8014432A98ECDDF5CB0DD65	Data da Inscrição: 21/09/2021 00:00	Data da Última Retificação: 29/09/2021 08:41
--	--	---

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 14,6641 ha		Módulos Fiscais: 0,92
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 23°05'12,37" S	Longitude: 46°29'52,59" O
Município: Atibala		Unidade da Federação: SP
Condição Externa: Revisado, aguardando aceite pelo proprietário/possuidor		Data da análise do CAR: -
Situação do Cadastro: Ativo		
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Não informado		
Condição do PRA: -		

Informações Gerais

1. Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
2. As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
3. As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
4. Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
5. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área de Remanescente de Vegetação Nativa	-
Área Rural Consolidada	-
Área de Servidão Administrativa	-



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: SP-3504107-A4E1AFAB08014432A98EC0DF5CB0DD65	Data da Inscrição: 21/09/2021 00:00	Data da Última Retificação: 29/09/2021 08:41
--	--	---

Reserva Legal

Situação da Reserva Legal: Não analisada

Informação Documental

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012	-

Informação Georreferenciada

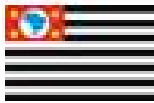
Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada	-
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	-
Área de Reserva Legal Proposta	-
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	-

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	-
APP em Área Rural Consolidada	-
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	-

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	-



**Demonstrativo da Situação das Informações
Declaradas no CAR**

Registro de inscrição no CAR: SP-3504107-A4E1AFABD8014432A98EC0DF5C80DD65	Data da Inscrição: 21/09/2021 08:00	Data da Última Retificação: 29/09/2021 08:41
--	--	---

Regularidade Ambiental

Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizem sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.

Descrição	Área (ha)
Passivo / Excedente de Reserva Legal	-
Área de Reserva Legal a recompor	-
Áreas de Preservação Permanente a recompor	-
Área de Uso Restrito a recompor	-

Informações Adicionais

Sobreposições:

Tema	Descrição	Processamento	Área de Sobreposição(ha)	Percentual de Sobreposição (%)
Unidade de Conservação	Área de Proteção Ambiental-ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL SISTEMA CANTAREIRA	29/09/2021 08:41	14,6609	99,98

VII.- CARACTERÍSTICAS GERAIS

7.1.- DIMENSÕES

A área total do imóvel é 146.632,15m².

7.2.- TOPOGRAFIA

Topografia variada.

7.3.- ZONEAMENTO MUNICIPAL

O imóvel está definido como **ZONA RURAL: ARNE – ÁREA RURAL NORDESTE**.



7.4.- BENFEITORIAS

O imóvel avaliado, denominado GLEBA 03, desmembrada da CHÁCARA IRMÃOS SHIRAISHI, situada no bairro do Porto ou Guaxinduva, zona rural deste município de Atibaia- SP, com uma área de 146.632,15m², **NÃO** possui benfeitorias a serem avaliadas, a região apresenta características de uso “RURAL”.

VIII. - AVALIAÇÃO

8.1.- QUANTO AO VALOR DA TERRA NUA (V.T.N.)

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na **NBR-14.653-3**, da Associação Brasileira de Normas técnicas – ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP.

Após estudo dos autos e vistoria do imóvel, o bom senso levou a optar pela aplicação do “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**”, o mais recomendado em trabalhos desta natureza.

A aplicação do “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**”, se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir de pesquisa imobiliária, junto aos principais corretores de imóveis da cidade, proprietários de imóveis dentro da região geoeconômica, além de vendas e ofertas de órgãos de imprensa, valores estes devidamente homogêneos.

Descartamos sumariamente a utilização de elementos distantes e fora da região geoeconômica enquadrada: **BAIRRO DO PORTO / GUAXINDUVA / ZONA RURAL ATIBAIA**, pois a utilização de “fatores de transposição” para tentar enquadrá-los como comparáveis certamente distorceriam os resultados, da mesma forma, descartamos as transações registradas em Cartórios, já que os valores assim lançados raramente condizem com a realidade de mercado, normalmente abaixo dos valores reais.

Pesquisa imobiliária – Para determinar os valores de terra nua para a mesma região do imóvel avaliado, foram coletados 08 (oito) elementos comparativos, todos sem benfeitorias e com características semelhantes do imóvel avaliado.

Ofertas e anúncios reais, coletados de terrenos ofertados na mesma região.

TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA (Vu)

Elemento Nº	Valor m²	Obs.
1	R\$13,86	
2	R\$16,14	
3	R\$12,29	
4	R\$14,63	
5	R\$14,10	
6	R\$17,12	
7	R\$10,96	
8	R\$15,66	
MÉDIA ÚTIL	R\$14,35	

Portanto, com os 8 (oito) elementos coletados na pesquisa imobiliária chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética 1 = R\$14,35

Limite superior R\$14,35 x 1,30 = R\$18,66

Limite inferior R\$14,35 x 0,70 = R\$10,05

V.U.B. = R\$ R\$14,35/ m²

a) Valor Unitário Básico (V.U.B.)

A média aritmética saneada (M.A.S) para a região é de:

R\$14,35 (Quatorze reais e trinta e cinco centavos) por m²

Referentes ao mês de **julho de 2.025**, que corresponde ao Valor Unitário Básico procurado daquela região.

b) Homogeneização em relação à situação Paradigma:

Para obtermos a homogeneização do imóvel em relação à Situação Paradigma, estes, juntamente com os Elementos Comparativos, sofrerão os seguintes tratamentos quanto aos **fatores de homogeneização**:

FATOR DE FONTE OU OFERTA (Ff)

TIPO	Ff
Opinião	0,80 a 1,00
Oferta	0,90
Venda	1,00

Fator Acessibilidade (Fac)

SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE AO LONGO DO ANO	Fac
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	1,00
Muito boa	Não asfaltada	Relativa	Permanente	0,95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	0,90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem Condições satisfatórias	0,80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios nas estações chuvosas	0,75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	---	Problemas sérios mesmo na seca	0,70

FATOR MELHORAMENTO PÚBLICO (Fmp)

São definidos os seguintes valores:

MELHORAMENTO PÚBLICO	Fmp
Rede elétrica domiciliar	0.15
Iluminação pública	0.10
Rede de água potável	0.15
Rede coletora de esgoto	0.10
Rede telefônica	0.05
Guias e sarjetas	0.15
Pavimentação	0.30

FATOR TOPOGRAFIA (Ftop)

São definidos os seguintes valores:

TIPO	Ftop
Situação paradigma: terreno plano/platô	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95 (suave)
Caído para os fundos de 5% até 10 %	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70 (montanhoso)
Em alicive até 10%	0,95 (suave)
Em alicive até 20%	0,90
Em alicive acima de 20%	0,85
Ondulada rural	0,90
Encosta - montanhosa rural	0,70
Mista rural	0,80
Montanhosa + erosão	0,50
Ondulada + erosão	0,60

FATOR DE CONSISTÊNCIA DO TERRENO (Fc)

São definidos os seguintes valores:

TIPO	Fc
Seco	1,00
Alagadiço	0,70
Brejoso ou Pantanoso	0,60
Inundável	0,50

FATOR ESQUINA E/OUTRAS FRENTES (Fesq)

São definidos os seguintes valores:

ZONA	Fesq
2 frentes: Residencial-Padrão Normal	1,10
2 frentes: Residencial-Padrão Alto	1,15 a 1,20
2 frentes: Comercial-Bairros	1,15 a 1,20
2 frentes: Comercial-Centro	1,15 a 1,25
Única frente: meio da quadra	1,00

FATOR DE RESTRIÇÃO LEGAL (Frl)

São definidos os seguintes valores:

APP %	FATOR
De 10 a 14,99	0,4050
De 15 a 19,99	0,3825
De 20 a 24,99	0,3600
De 25 a 29,99	0,3375
De 30 a 34,99	0,3150
De 35 a 39,99	0,2925
De 40 a 44,99	0,2700
De 45 a 49,99	0,2475
De 50 a 54,99	0,2250
De 55 a 59,99	0,2025
De 60 a 64,99	0,1800
De 65 a 69,99	0,1575
De 70 a 74,99	0,1350
De 75 a 79,99	0,1125
De 80 a 84,99	0,0900
De 85 a 89,99	0,0675
De 90 a 94,99	0,0450
A partir de 95	0,0225

FATOR DE COEFICIENTE DE SERVIDÃO (Fcs)

São definidos os seguintes valores:

DESCRIÇÃO	PESO
Locação de torres	5,00
Riscos e incômodos Psicológicos e Ambientais	4,00
Posição da Linha de Transmissão	8,00
Percentual de Comprometimento	10,00
Destinação econômica da área da faixa de servidão	5,00

c) Tratamentos quanto aos fatores de homogeneização:

Existirão, portanto, fatores a serem homogeneizados, haja vista que na pesquisa imobiliária efetuada, apesar de tentarmos levar em consideração as mesmas características do imóvel avaliando, isto não foi 100 % possível.

Para o imóvel em questão adotaremos o seguinte fator:

FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f).

Então, temos:

Fator de fonte – F(f) das pesquisas imobiliárias efetuadas, admitindo um decréscimo de 10 a 20% referente a uma elasticidade natural das negociações.

Portanto:

FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f)

- Elementos = ofertas e opiniões F(f) = 0,80 a 1,00

Adotaremos: F(f) = 0,90

F(f) = 0,90

Valor da Terra Nua (V.T.N.)

Será obtido através da seguinte relação:

V.T.N. = [V.U.B x F(f)] x (área total avaliada)

Onde:

- V.U.B = Valor unitário básico = R\$14,35 / metro quadrado;

- F(f) = Fator da fonte = 0,90;

- Área total avaliada = 146.632,15m²

Assim:

V.T.N. = [R\$14,35 x 0,90] x (146.632,15m²) = R\$1.893.754,22

PORTANTO:

V.T.N. = R\$1.893.754,22

V.T.N. = R\$1.893.754,22 (Um milhão, oitocentos e noventa e três mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e vinte e dois centavos)

8.2.- VALOR DAS BENFEITORIAS REPRODUTIVAS – (V.B.R.)

O referido imóvel **NÃO** possui benfeitorias reprodutivas a serem avaliadas.

8.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL (V.T.)

Para o referido imóvel, o valor total será igual ao valor da terra nua.

Portanto:

V.T. = V.T.N.

Onde teremos os seguintes valores:

V.T. = Valor Total do imóvel

V.T.N = Valor total da terra nua = **V.T.N. = R\$1.893.754,22**

Ou seja:

V.T. = R\$1.893.754,22 (Um milhão, oitocentos e noventa e três mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e vinte e dois centavos)

V.T. = R\$1.893.754,22 (Um milhão, oitocentos e noventa e três mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e vinte e dois centavos)

IX. – CONCLUSÃO

Pelo apresentado neste LAUDO, após a revisão e ao término de todos os serviços periciais, **CONCLUO QUE:**

O Imóvel denominado GLEBA 03, desmembrada da CHÁCARA IRMÃOS SHIRAISHI, situada no bairro do Porto ou Guaxinduva, zona rural deste município de Atibaia- SP, com uma área de 146.632,15m². (Matrícula 130.074), conforme decisão de fls. 221-222 da presente Ação, foi avaliada em R\$1.893.754,22 (Um milhão, oitocentos e noventa e três mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e vinte e dois centavos).

X. – QUESITOS**10.1.- DO JUÍZO**

Não foram ofertados.

10.2.- DO REQUERENTE

Não foram ofertados.

10.3.- DO REQUERIDO

Não foram ofertados.

XI. – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 52 (cinquenta e duas) laudas, todas assinadas digitalmente.

Por todo o exposto, a conclusão dos trabalhos técnicos periciais realizados, tem-se a avaliação do bem imóvel denominado GLEBA 03, desmembrada da CHÁCARA IRMÃOS SHIRAIISHI, situada no bairro do Porto ou Guaxinduva, zona rural deste município de Atibaia- SP, com uma área de 146.632,15m². (Matrícula 130.074) conforme determinado pelo Exmo. Sr. Dr. José Augusto Nardy Marzagão, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Atibaia- SP.



Guilherme Luiz R. F. Brum Duarte

Arquiteto e Urbanista (CAU/SP A123975-9)

Perito Judicial

ANEXOS

PESQUISA IMOBILIARIA

Fontes: imobiliárias da cidade de Atibaia-SP / anúncios de julho de 2025.

Elemento nº1



21 fotos Vídeo Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Tanque

Venda
R\$ 470.000 • Condomínio não informado IPTU isento

38000 m²

Endereço
Estrada Assembléia de Deus, 3941 - Tanque, Atibaia - SP

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 38000 m² por R\$ 470.000
(Código do anunciante: 690921066-41 | Código no Viva Real: 2785062721)

Invista em uma Oportunidade Única
Este terreno oferece uma oportunidade incrível de investimento, localizado na divisa de Atibaia e Bragança Paulista, São Paulo, na próspera Região Sudeste do Brasil. Veja os detalhes:

RE/MAX RE/MAX INFINITY

3/5 (1 classificação) 125 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM

gbrumduarte@uol.com.br

(11) 95261-4354

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Estrada Assembléia de Deus, 3941 - Tanque, Atibaia - SP

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Elemento nº2



14 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Usina

Venda
R\$ 900.000 • Condomínio não informado IPTU R\$ 110

40000 m²

Endereço
Estrada Hisaichi Take Bayashi, 6000 - Usina, Atibaia - SP

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 40000 m² por R\$ 900.000
(Código do anunciante: TR997 | Código no Viva Real: 2644201590)

Terreno em Atibaia/SP

Área industrial e residencial a 150 metros do asfalto da Rod. Edgar Máximo Zamboto, km 78

AI ATUAL IMOVEIS ATIBAIA
Creci: 037318-J-SP

2.7/5 (2 classificações) 559 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM

gbrumduarte@uol.com.br

(11) 95261-4354

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Estrada Hisaichi Take Bayashi, 6000 - Usina, Atibaia - SP

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Elemento nº3

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda



DM Denise Marco
★ 5/5 (1 classificação) ⓘ
🏠 406 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUI
gbrumduarte@uol.com.br
(11) 95261-4354

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 900.000, Estrada do Matão, 100 -

Destaque Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Atibaia / Iara

Venda
R\$ 900.000 • Condomínio isento IPTU isento
📏 60000 m² ✓ Plano ✓ Conexão à internet

Endereço
Estrada do Matão, 100 - Iara, Atibaia - SP
📍 Explore a localização do imóvel

Elemento nº4

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda



Diego Moreira
Creci: 182643-F-SP
★ 5/5 (5 classificações) ⓘ
🏠 881 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUI
gbrumduarte@uol.com.br
(11) 95261-4354

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 300.000, Jardim Estancia Brasil, Atibaia - SP, que

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Jardim Estancia Brasil

Venda
R\$ 300.000 • Condomínio não informado IPTU R\$ 427
📏 20100 m²

Endereço
Jardim Estancia Brasil, Atibaia - SP
📍 Explore a localização do imóvel

Elemento nº5

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda



Premium Luxury Home
Creci: 40250-J-SP
★ 3.7/5 (10 classificações) ⓘ
🏠 2.814 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUI
gbrumduarte@uol.com.br
(11) 95261-4354

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 900.000, Estrada do Búfalo - Iara, Atibaia - SP, que

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Iara

Venda
R\$ 900.000 * Condomínio isento IPTU isento
📏 73000 m² 🚿 1 banheiro 🐾 Aceita animais

Endereço
Estrada do Búfalo - Iara, Atibaia - SP
📍 [Explore a localização do imóvel](#)

Elemento nº6

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda



BELGA IMOVEIS
Creci: 112191-F-SP
★ Nenhuma classificação ⓘ
🏠 780 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM
gbrumduarte@uol.com.br
(11) 95261-4354

Olá, gostaria de ter mais

Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Atibaia / Rio Acima

Venda
R\$ 1.200.000 * Condomínio não informado IPTU não informado
📏 72600 m²

Endereço
Rio Acima, Atibaia - SP
📍 [Explore a localização do imóvel](#)

Elemento nº7

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda

Atibaia-SP
Bairro do Iara

Excelente oportunidade:
Documentação Ok
Área gigantesca
Preço excelente no Alqueire

27 fotos Mapa

Premium Luxury Home
Creci: 40256-J-SP

3.7/5 (10 classificações) ①
2.814 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM

gbrumduarte@uol.com.br

(11) 95261-4354

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 4.500.000, Estrada do Búfalo - Iara, Atibaia - SP, que

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Iara

Venda
R\$ 4.500.000 * Condomínio isento IPTU isento

370000 m² 1 banheiro Aceita animais

Endereço
Estrada do Búfalo - Iara, Atibaia - SP

Explore a localização do imóvel

Elemento nº8

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda

CONEXÃO
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

3 fotos Vídeo Mapa

Conexão X Consultoria Imobili...

4.1/5 (9 classificações) ①
5.033 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM

gbrumduarte@uol.com.br

(11) 95261-4354

Olá, gostaria de ter mais

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Ponte Alta

Venda
R\$ 15.000.000 * Condomínio não informado IPTU isento

706000 m²

Endereço
Estrada da Borracha, km 77 - Ponte Alta, Atibaia - SP

Explore a localização do imóvel

ELEMENTO Nº 1

LOCAL: BAIRRO DO TANQUE ATIBAIA - SP
BAIRRO/REGIÃO: 15 KM DO CENTRO DA CIDADE
CIDADE: ATIBAIA
DATA: 26/06/2025
FONTE: REMAX
INFORMANTE:

DIMENSÕES	38.000,00	
TIPO	Sítio	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		R\$0.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)		
VALOR À VISTA		R\$470.000,00
NATUREZA	Oferta	

CAPACIDADE DE USO	0,75
MELHORAMENTOS	1,20
TOPOGRAFIA	1,00
HIDROGRAFIA	1,20
ACESSO	1,10

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$470.000,00	
B) Área	38.000,00m ²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,05	1,14
F) Fator Topografia	1,00 / 1,00	1,00
G) Fator Hidrografia	1,20 / 1,00	1,20
H) Fator Acesso	1,00 / 1,10	0,91

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G$$

$$VU = R\$13,86 / m^2$$

ELEMENTO Nº 2

LOCAL: BAIRRO DA USINA - ATIBAIA - SP
BAIRRO/REGIÃO: 20 KM DO CENTRO DA CIDADE
CIDADE: ATIBAIA
DATA: 26/06/2025
FONTE: ATUAL IMOVEIS ATIBAIA
INFORMANTE:

DIMENSÕES	40.000,00	
TIPO	Sítio	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		R\$0.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)		
VALOR À VISTA		R\$900.000,00
NATUREZA	Oferta	

CAPACIDADE DE USO	0,55
MELHORAMENTOS	1,05
TOPOGRAFIA	1,00
HIDROGRAFIA	1,20
ACESSO	1,00

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$900.000,00	
B) Área	40.000,00m ²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,55 / 0,75	0,73
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	1,00 / 1,00	1,00
G) Fator Hidrografia	1,20 / 1,00	1,20
H) Fator Acesso	1,00 / 1,10	0,91

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$VU = R\$16,14 / m^2$$

ELEMENTO Nº 3

LOCAL: IARA - ATIBAIA - SP
BAIRRO/REGIÃO: 30 KM DO CENTRO DA CIDADE
CIDADE: ATIBAIA
DATA: 26/06/2025
FONTE: DENISE MARCO
INFORMANTE:

DIMENSÕES	60.000,00	
TIPO	Sítio	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		R\$0.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)		
VALOR À VISTA		R\$900.000,00
NATUREZA	Oferta	

CAPACIDADE DE USO	0,75
MELHORAMENTOS	1,05
TOPOGRAFIA	1,00
HIDROGRAFIA	1,20
ACESSO	1,00

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$900.000,00	
B) Área	60.000,00m ²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	1,00 / 1,00	1,00
G) Fator Hidrografia	1,20 / 1,20	1,00
H) Fator Acesso	1,00 / 1,10	0,91

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$VU = R\$12,29 / m^2$$

ELEMENTO Nº 4

LOCAL: ESTANCIA JD BRASIL - ATIBAIA - SP
BAIRRO/REGIÃO: 20 KM DO CENTRO DA CIDADE
CIDADE: ATIBAIA
DATA: 26/06/2025
FONTE: DIEGO MOREIRA
INFORMANTE:

DIMENSÕES	20.100,00	
TIPO	Sítio	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)		
VALOR À VISTA		R\$300.000,00
NATUREZA	Oferta	

CAPACIDADE DE USO	0,75
MELHORAMENTOS	1,20
TOPOGRAFIA	1,00
HIDROGRAFIA	1,05
ACESSO	1,00

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$300.000,00	
B) Área	20.100,00m ²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,05	1,14
F) Fator Topografia	1,00 / 1,00	1,00
G) Fator Hidrografia	1,05 / 1,00	1,05
H) Fator Acesso	1,00 / 1,10	0,91

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$VU = R\$14,63 / m^2$$

ELEMENTO Nº 5

LOCAL: BAIRRO IARA – ATIBAIA - SP
BAIRRO/REGIÃO: 30 KM DO CENTRO DA CIDADE
CIDADE: ATIBAIA
DATA: 26/06/2025
FONTE: PREMIUM LUXURY HOME
INFORMANTE:

DIMENSÕES	73.000,00	
TIPO	Sítio	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)		
VALOR À VISTA		R\$900.000,00
NATUREZA	Oferta	

CAPACIDADE DE USO	1,00
MELHORAMENTOS	1,05
TOPOGRAFIA	1,00
HIDROGRAFIA	1,05
ACESSO	1,00

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$900.000,00	
B) Área	73.000,00m ²	
C) Fator Oferta	0,9	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	1,00 / 0,75	1,33
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	1,00 / 1,00	1,00
G) Fator Hidrografia	1,05 / 1,00	1,05
H) Fator Acesso	1,00 / 1,10	0,91

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$VU = R\$14,10 / m^2$$

ELEMENTO Nº 6

LOCAL: RIO ACIMA - ATIBAIA - SP
BAIRRO/REGIÃO: 20 KM DO CENTRO DA CIDADE
CIDADE: ATIBAIA
DATA: 26/06/2025
FONTE: BELGA
INFORMANTE:

DIMENSÕES	72.600,00	
TIPO	Sítio	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)		
VALOR À VISTA		R\$1.200.000,00
NATUREZA	Oferta	

CAPACIDADE DE USO	0,75
MELHORAMENTOS	1,05
TOPOGRAFIA	1,10
HIDROGRAFIA	1,15
ACESSO	1,00

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$1.200.000,00	
B) Área	72.600,00m ²	
C) Fator Oferta	0,9	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	1,10 / 1,00	1,10
G) Fator Hidrografia	1,15 / 1,00	1,15
H) Fator Acesso	1,00 / 1,10	0,91

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$VU = R\$17,12 / m^2$$

ELEMENTO Nº 7

LOCAL: BAIRRO IARA – ATIBAIA - SP
BAIRRO/REGIÃO: 30 KM DO CENTRO DA CIDADE
CIDADE: ATIBAIA
DATA: 26/06/2025
FONTE: PREMIUM LUXURY HOME
INFORMANTE:

DIMENSÕES	370.000,00	
TIPO	Sítio	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)		
VALOR À VISTA		R\$4.500.000,00
NATUREZA	Oferta	

CAPACIDADE DE USO	0,75
MELHORAMENTOS	1,05
TOPOGRAFIA	1,10
HIDROGRAFIA	1,00
ACESSO	1,00

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$4.500.000,00	
B) Área	370.000,00m ²	
C) Fator Oferta	0,9	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	1,10 / 1,00	1,10
G) Fator Hidrografia	1,00 / 1,00	1,00
H) Fator Acesso	1,00 / 1,10	0,91

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$VU = R\$10,96 / m^2$$

ELEMENTO Nº 8

LOCAL: PONTE ALTA - ATIBAIA - SP
BAIRRO/REGIÃO: 20 KM DO CENTRO DA CIDADE
CIDADE: ATIBAIA
DATA: 26/06/2025
FONTE: CONEXÃO X CONSULTORIA IMOBILIÁRIA
INFORMANTE:

DIMENSÕES	706.000,00	
TIPO	Sítio	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)		
VALOR À VISTA		R\$15.000.000,00
NATUREZA	Oferta	

CAPACIDADE DE USO	0,75
MELHORAMENTOS	1,20
TOPOGRAFIA	1,00
HIDROGRAFIA	0,90
ACESSO	1,00

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$15.000.000,00	
B) Área	706.000,00m ²	
C) Fator Oferta	0,9	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	1,00 / 1,00	1,00
G) Fator Hidrografia	0,90 / 1,00	0,90
H) Fator Acesso	1,00 / 1,10	0,91

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$VU = R\$15,66 / m^2$$

BIBLIOGRAFIA

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 12.721.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653.

DEUTSCH, Simone Feigelson. **Perícias de Engenharia. A apuração dos Fatos.** 3º Edição - São Paulo, Leud, 2016.

FIKER, José. **Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos.** 4º Edição - São Paulo, Pini, 2016.

FIKER, José. **Perícias e Avaliações de Engenharia. Fundamentos Práticos.** 2ª Edição - São Paulo, Leud, 2011.

IBAPE-SP. **Engenharia de Avaliações. Volume 1.** São Paulo