

LAUDO PERICIAL

1. INFORMAÇÕES

1.1. DADOS DO PROCESSO

Nº do processo: 0000861-20.2002.8.26.0356

Assunto: Sistema Financeiro da Habitação

Foro: Foro de Mirandópolis

Vara: 1ª Vara

Área: Cível

Exeqte: Banco Bradesco S/A

Exectdo: Espaço Infantil Vidinha Feliz S/c Ltda

Perito: Eng.º Civil e Ambiental Hugo Silveira Resende

1.2. OBJETO

- Imóvel urbano sob Matrícula 10.329 do CRI de Mirandópolis – SP.

1.3. OBJETIVO

- 1.3.1. Elaboração de peça pericial envolvendo questões possessórias e dominiais, com objetivo de identificar e descrever as características físicas e dimensionais do terreno e analisar requisitos de propriedade, domínio, posse ou ocupação, conforme alínea d) do item 6.1 da ABNT NBR 13752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil;
- 1.3.2. Elaboração de peça pericial, de espécie avaliação, com objetivo de avaliar os imóveis objetos da lide, conforme alínea a) do item 6.1 da ABNT NBR 13752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil;

SUMÁRIO

LAUDO PERICIAL	1
1. INFORMAÇÕES	1
1.1. DADOS DO PROCESSO	1
1.2. OBJETO	1
1.3. OBJETIVO	1
1. RETIFICAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO	3
1.1. FUNDAMENTAÇÃO	3
1.2. METODOLOGIA	6
1.3. PERÍCIA	9
1.4. TRABALHOS <i>IN LOCO</i>	9
1.5. PESQUISA E ANÁLISES DOS REGISTROS IMOBILIÁRIOS	14
1.6. ANÁLISE DA IDENTIDADE DO TERRENO RETIFICADO	16
1.7. ANÁLISE DIMENSIONAL E DETERMINAÇÃO DAS DIVISAS	16
1.8. PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO	18
2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	19
2.1. FUNDAMENTAÇÃO	19
2.2. METODOLOGIA	19
2.3. VISTORIA	26
2.4. IMÓVEL - MATRÍCULA 10.329 – CRI DE MIRANDÓPOLIS - SP	26
3. CONCLUSÃO	39
3.1. RETIFICAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO	39
3.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	39
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS	40
REFERÊNCIAS	41

1. RETIFICAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

1.1. FUNDAMENTAÇÃO

1.1.1. LEGISLAÇÃO E NORMAS VIGENTES

- 1.1.1.1. LEI FEDERAL 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002 - institui o Código Civil;
- 1.1.1.2. NORMA ABNT NBR 13752:2024 – Perícias de engenharia na construção civil;
- 1.1.1.3. NORMA ABNT NBR 13133:2025 – Execução de levantamento topográfico - Procedimento

1.1.2. GLOSSÁRIO

1.1.2.1. ALINHAMENTO DE VIA

Linha divisória que separa o lote de terreno do logradouro público.

1.1.2.2. BASE

Receptor GNSS que é mantido em uma posição fixa e conhecida. A missão da base é calcular e enviar correções de satélite para o rover. Essas correções eliminam erros de satélite, resultando em uma posição mais precisa para o rover.

1.1.2.2.1. APOIO GEODÉSICO PLANIMÉTRICO

Conjunto de pontos materializados no terreno que proporciona aos levantamentos topográficos o controle de posição em relação à superfície terrestre, referenciando-se ao Datum planimétrico.

1.1.2.2.2. BASE CARTOGRÁFICA

Conjunto de cartas e plantas integrantes do Sistema Cartográfico Municipal que, apoiadas na Rede de Referência Cadastral, apresentam no seu conteúdo básico as informações territoriais necessárias ao desenvolvimento de planos, de anteprojetos, de projetos, de cadastro técnico e imobiliário fiscal, de acompanhamento de obras e de outras atividades de projetos que têm o terreno como referência.

1.1.2.2.3. CAMINHO

Qualquer faixa de terreno sem pavimentação, destinada ao trânsito de pessoas ou veículos.

1.1.2.2.4. CERCA DE ARAME

Cerca composta por fios metálicos suportados por troncos de árvores, tocos de madeira ou mourões

1.1.2.2.5. EDIFICAÇÃO

Qualquer construção, isolada ou em grupo, que se eleva numa determinada área ocupada pelo homem (casa, prédio).

1.1.2.2.6. EIXO

Alinhamento central de uma via

1.1.2.2.7. ESQUINA

Concordância de duas faces de quadra (conforme 3.5 da ABNT NBR 14166:1998)

1.1.2.2.8. GUIA

Fileira de pedras ou peças de concreto que limitam a calçada e o leito carroçável.

1.1.2.2.9. GNSS

"Global Navigation Satellite System", ou Sistema Global de Navegação por Satélite, em português. É um sistema que utiliza uma rede de satélites para determinar a posição e o tempo em qualquer lugar do mundo.

1.1.2.2.10. LEITO CARROÇÁVEL

Pista de rolamento pavimentada ou não de um logradouro, definido pelos meio-fios construídos ou não.

1.1.2.2.11. LOGRADOURO

Espaço livre, inalienável, destinado à circulação pública de veículos e/ou de pedestres, reconhecido pela municipalidade, que lhe confere denominação oficial (conforme 3.11 da ABNT 14166:1998)

1.1.2.2.12. LOTE

Porção de terra, autônoma, que resulta de loteamento ou desmembramento e cuja testada é voltada para logradouro público reconhecido ou projetado (conforme 3.12 da ABNT NBR 14166:1998)

1.1.2.2.13. MURO

Separador físico de alvenaria ou outro material que circunda um recinto ou isola um lugar do outro.

1.1.2.2.14. PAVIMENTO

Estrutura constituída sobre a terraplanagem e destinada, econômica, técnica e simultaneamente, a resistir e distribuir os esforços verticais oriundos de tráfego, melhorar as condições de rolamento quanto ao conforto e segurança, e resistir aos esforços horizontais (desgaste), tornando mais durável a superfície de rolamento.

1.1.2.2.15. POSTE

Haste de madeira, ferro ou concreto, fixada verticalmente ao solo, para servir de suporte sobre os quais se apoiam cabos de eletricidade, telefônicos, fios telegráficos ou assemelhados.

1.1.2.2.16. PRAÇA

Logradouro delimitado por vias de circulação e/ou pelo alinhamento de imóveis, criado com o intuito de propiciar, em região urbana, espaços abertos e destinados ao lazer e recreação comunitária.

1.1.2.2.17. QUADRA DEFINIDA

Porção de terreno formada por um ou mais lotes, contornada no todo ou em parte por vias de acesso aos lotes com alinhamentos bem definidos.

1.1.2.2.18. QUADRA INDEFINIDA

Porção de terreno formada por um ou mais lotes, contornada no todo ou em parte por vias de acesso aos lotes com alinhamentos mal definidos.

1.1.2.2.19. ROVER

Receptor GNSS que se move livremente por uma área. O rover recebe as correções da base e usa essas informações para determinar a sua posição com alta precisão. A precisão do rover depende da qualidade e da estabilidade da base e da distância entre eles.

1.1.2.2.20. VÉRTICE GEODÉSICO

Ponto geodésico referente ao vértice planimétrico da Rede de Referência Cadastral, implantada e materializado no terreno (conforme 3.13 da ABNT NBR 14666:1998)

1.1.2.2.21. VIA

Local onde trafega qualquer tipo de veículo e pedestres, cuja largura é definida pelo alinhamento de via.

1.2. METODOLOGIA

A metodologia utilizada neste laudo está fundamenta na NBR 13752, conforme segue:

1.2.1. IDENTIDADE

Nos termos do item 7.3.4.1.2.1, alínea “a”, da ABNT NBR 13752:2024, a etapa de Identidade deverá consistir na confirmação da existência de correspondência entre a descrição constante do registro imobiliário e o terreno objeto da vistoria ou do pedido de retificação.

A verificação deverá ser realizada mediante análise técnica e documental, com a finalidade de assegurar que o imóvel materialmente existente corresponde, de forma inequívoca, ao bem descrito na matrícula ou transcrição imobiliária.

A confirmação da identidade poderá ser efetuada por um ou mais dos procedimentos previstos no item 7.3.4.1.2.2.1 da referida norma, conforme aplicabilidade ao caso concreto, dentre os quais:

- a) comparação dos confrontantes tabulares com os confrontantes fáticos ou seus antecessores dominiais;
- b) verificação da numeração predial ou identificação do lote, correlacionando confrontantes atuais e anteriores;
- c) aferição da distância até esquina ou ponto notável da malha urbana;
- d) conferência de coordenadas obtidas por meio de levantamento técnico;
- e) análise da inserção do imóvel em relação a acidentes geográficos, rodovias, ferrovias ou outros referenciais físicos relevantes.

A metodologia deverá priorizar a utilização de elementos objetivos e verificáveis, garantindo segurança técnica e jurídica à confirmação da identidade do imóvel.

Nos casos em que o registro a ser retificado já determinar de forma inequívoca a localização do objeto, poderá ser dispensada a adoção integral dos procedimentos acima descritos, nos termos da norma técnica aplicável

1.2.2. LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Nos termos do item 7.3.4.1.2.1, alínea “b”, da ABNT NBR 13752:2024, o levantamento topográfico deverá consistir no cadastramento das divisas físicas do imóvel, em conformidade com os sistemas topográficos locais ou nacionais aplicáveis, com a expressa indicação da data de sua realização.

O procedimento deverá observar os requisitos estabelecidos no item 7.3.4.1.2.2.2 da referida norma, compreendendo, no mínimo:

- a) identificação precisa da localização do imóvel, mediante indicação da distância até esquina ou ponto notável conhecido, ou por meio de coordenadas referenciadas ao sistema geodésico adotado;
- b) caracterização das linhas perimetrais, com determinação de azimutes ou ângulos internos, coordenadas dos vértices e dimensões lineares dos respectivos segmentos;
- c) identificação e confrontação das dimensões do(s) terreno(s) confrontante(s) que possam sofrer influência em razão da retificação pretendida;

d) identificação do tipo de divisa física existente, tais como muro, cerca, alambrado, vala, valo, sebe, árvores, curso d'água, estrada, faixa de domínio ou outro elemento material delimitador.

Quando as linhas divisórias forem constituídas por cursos d'água, estradas, espigões, faixas de domínio ou quaisquer elementos de desenvolvimento irregular, deverão ser subdivididas em segmentos suficientes para representar detalhadamente toda a extensão da divisa, de modo a permitir sua reprodução técnica inequívoca.

O levantamento deverá garantir precisão compatível com a finalidade pericial e com a segurança jurídica do procedimento de retificação, permitindo a perfeita caracterização geométrica do imóvel e a sua adequada representação em planta e memorial descritivo.

1.2.3. ANÁLISE DIMENSIONAL

Nos termos do item 7.3.4.1.2.1, alínea “c”, da ABNT NBR 13752:2024, a análise dimensional deverá consistir na verificação do levantamento topográfico em relação ao registro do terreno retificando, bem como em relação aos registros dos imóveis confrontantes e das áreas públicas envolvidas.

Conforme disposto no item 7.3.4.1.2.2.3 da referida norma, a análise dimensional deverá ser realizada mediante a comparação técnica entre as informações obtidas no levantamento topográfico e aquelas constantes nos registros imobiliários analisados, compreendendo, entre outros aspectos:

- confrontação das medidas lineares perimetrais;
- verificação das áreas registradas e levantadas;
- compatibilização das descrições tabulares com os elementos geométricos apurados em campo;
- análise da correspondência entre os limites descritos no registro e as divisas físicas identificadas.

O procedimento deverá permitir a identificação de eventuais divergências dimensionais, acréscimos ou supressões de área, bem como inconsistências geométricas relevantes para o procedimento de retificação.

Adicionalmente, a análise dimensional deverá possibilitar a identificação de eventuais apossamentos ou ocupações que extrapolem os limites do registro imobiliário, os quais não poderão ser incorporados ao fôlio real por meio de simples retificação, devendo ser tratados pelos meios jurídicos próprios.

A etapa deverá, portanto, assegurar que a retificação pretendida se limite à correção de dados objetivos do registro, preservando a integridade das áreas dos imóveis confrontantes e das áreas públicas eventualmente envolvidas.

1.2.4. DETERMINAÇÃO DOS LIMITES

Nos termos do item 7.3.4.1.2.1, alínea “d”, da ABNT NBR 13752:2024, a determinação dos limites deverá consistir na identificação das divisas do imóvel, confirmando que estão sendo preservadas as medidas perimetrais constantes dos registros dos imóveis confrontantes que sofram influência em razão do terreno retificando.

O procedimento deverá fundamentar-se nas informações obtidas no levantamento topográfico e na análise dimensional, promovendo a compatibilização técnica entre:

- os limites físicos identificados em campo;
- a descrição tabular constante do registro imobiliário do imóvel retificando;
- as descrições perimetrais constantes dos registros dos imóveis confrontantes;
- as áreas públicas eventualmente envolvidas.

A identificação das divisas deverá verificar se os elementos materiais delimitadores existentes correspondem aos limites jurídicos descritos no fôlio real, assegurando que a retificação pretendida não implique alteração das medidas perimetrais regularmente constituídas dos imóveis confrontantes.

A etapa deverá confirmar que a proposta de retificação preserve integralmente os direitos dominiais de terceiros, restringindo-se à correção técnica da descrição do imóvel retificando, sem promover acréscimo ou supressão indevida de áreas.

Caso sejam constatadas inconsistências entre as divisas físicas e os limites registrais, estas deverão ser tecnicamente delimitadas e qualificadas quanto à sua natureza, distinguindo-se hipóteses passíveis de retificação daquelas que demandem providências jurídicas autônomas.

1.2.5. JUSTIFICATIVA DOS MÉTODOS UTILIZADOS

O método adotado para a presente perícia fundamenta-se nas disposições da ABNT NBR 13752:2024, especificamente no que se refere às perícias dominiais destinadas à retificação de registro imobiliário.

A escolha da metodologia estruturada nas etapas de identidade, levantamento topográfico, análise dimensional e determinação dos limites justifica-se por constituir o procedimento tecnicamente adequado e normativamente previsto para a verificação da correspondência entre a descrição constante do registro imobiliário e a realidade física do imóvel.

Dessa forma, a metodologia adotada atende plenamente aos critérios técnicos, normativos e a finalidade específica da retificação registral.

1.3. PERÍCIA

1.3.1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

1.3.1.1. PRESSUPOSTO

Constitui pressuposto técnico da presente perícia a premissa de que parte da área originalmente integrante do imóvel matriculado foi destacada em decorrência de reconhecimento judicial de usucapião, resultando na modificação fática das divisas e da área remanescente, embora a matrícula originária ainda não reflita integralmente tal alteração. Parte-se, ainda, do pressuposto de que a retificação pretendida visa exclusivamente adequar a descrição registral à realidade física atual do imóvel remanescente, sem inovação dominial, mas tão somente com a finalidade de permitir a individualização correta do bem para fins de averbação da penhora determinada no processo executivo.

1.3.1.2. RESSALVAS

Ressalva-se que a presente perícia não tem por finalidade reconhecer, constituir ou transferir direitos de propriedade, tampouco convalidar eventual ampliação ou redução dominial além daquela já definida por decisão judicial ou ato regularmente formalizado. A atuação pericial se restringe à apuração técnica da área remanescente e de suas divisas atuais, tomando como base os elementos registrais existentes.

1.3.1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

Constituem condições limitantes da presente perícia a dependência das informações constantes dos registros imobiliários disponíveis, da documentação judicial relativa à usucapião e das condições físicas observáveis no momento da vistoria, podendo eventuais inconsistências documentais pretéritas, ausência de marcos físicos ou imprecisões nas descrições antigas influenciar o grau de detalhamento técnico possível. A perícia se limita, portanto, à realidade constatável e aos elementos oficialmente disponibilizados nos autos, não abrangendo fatos ou alterações supervenientes que não estejam documentalmente comprovados.

1.4. TRABALHOS IN LOCO

Ao décimo sétimo dia do mês de janeiro do ano de 2026, às 09h:00min, deu-se início aos trabalhos periciais, com ponto de encontro no imóvel objeto da Matrícula 10.329 do CRI de Mirandópolis, localizado na esquina da Rua Antônio Nozela com a Rua 9 de Julho, cidade do município de Mirandópolis– SP.

Foi auxiliar deste perito o Sr. Bruno Teramoto.

Esteve presente apenas a atual arrendatária do imóvel Sra. Sônia de Fátima Carvalho, portadora do CPF:295.472.898-10. Ausentes tanto a parte Exequente quando a parte Executada.

Ademais, quanto aos elementos periciais, a região e os imóveis são caracterizados conforme segue:

A superfície primitiva da região possui característica de edificações não muito densa, sendo partes adjacentes ao centro, de menor densidade de habitações, com parte das faixas de rolamento e calçadas pavimentadas. As quadras e arruamentos consideram em seu desenho os critérios vocacionais de sua microrregião e o alcance do município, tendo os lotes a finalidade mista, ou seja, comercial e residencial.

A área levantada possui os seguintes elementos geográficos marcantes que merecem especial comentário:

- a) Área urbana com características rurais, em sua grande parte composta por árvores e pasto.
- b) Curso D'água proveniente de lançamento de drenagem urbana;

Imagem 1 – Imagem de Satélite – Matrícula 10.329 – Mirandópolis/SP



Fonte: Google Earth Pro (2026)

Fotografia 1 – Vista da edificação de quem olha da Rua 9 de Julho



Fonte: vistoria pericial realizada em 17/01/2026

Fotografia 2 - Fotografia Aérea realizada por Drone - partes Edificadas do imóvel



Fonte: vistoria pericial realizada em 17/01/2026

Fotografia 3 - Fotografia Aérea realizada por Drone – Área Total do Imóvel



Fonte: vistoria pericial realizada em 17/01/2026

Fotografia 4 – Rua Antônio Nozela – imóvel Objeto da Perícia à esquerda e Base GNSS implantada à direita.



Fonte: vistoria pericial realizada em 17/01/2026

Fotografia 5 – Base GNSS



Fonte: vistoria pericial realizada em 17/01/2026

Fotografia 6 – Divisas com a Rua 9 de Julho e Imóveis Lindeiros



Fonte: vistoria pericial realizada em 17/01/2026

Fotografia 7 – Divisas com a Rua Antônio Nozela e Imóvel lindeiro



Fonte: vistoria pericial realizada em 17/01/2026

Fotografia 8 – divisa com imóvel lindeiro



Fonte: vistoria pericial realizada em 17/01/2026

1.5. PESQUISA E ANÁLISES DOS REGISTROS IMOBILIÁRIOS

Procede-se à pesquisa e análise da matrícula imobiliária nº 10.329 e dos atos nela constantes, examinando a descrição originária do imóvel, suas confrontações, área registrada e histórico dominial. Verifico, ainda, os registros e averbações posteriores, com especial atenção à decisão judicial que reconheceu a usucapião de parte da área originalmente integrante do imóvel, circunstância que alterou sua configuração fática.

Analisa-se a coerência entre os elementos registrais, os dados constantes nos autos da execução e a documentação correlata, com a finalidade de identificar a origem da divergência atualmente existente entre a descrição tabular e a realidade física do bem. Essa etapa permite compreender a extensão da área originalmente matriculada e delimitar, sob o aspecto jurídico-formal, a porção que permanece vinculada à matrícula objeto da penhora.

Fonte: CRI de Mirandópolis – SP.

Fonte: RI Digital (CRI de Mirandópolis – SP).

Recorte de Documento 3 – Averbação Av.06-10.329 – Alteração da denominação do proprietário para ESCOLA DE EDUCAÇÃO BÁSICA ANITA GAMO S/C LTDA.

Av.06-10.329 - Protocolo nº 72.915, de 30/08/2013. Feito em 04 de setembro de 2013.
QUALIFICAÇÃO - Pelo instrumento de alteração do contrato social, datado de 01 de dezembro de 1998, registrada sob nº 309 em 20.05.1999 (protocolo nº 4839 de 20.05.1999) pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas e Títulos e Documentos da Comarca de Mirandópolis, Estado de São Paulo, averbo que a pessoa jurídica **ESPAÇO INFANTIL VIDINHA FELIZ S/C LTDA**, já qualificada, alterou sua denominação e sede social para **ESCOLA DE EDUCAÇÃO BÁSICA ANITA GAMO S/C LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 59.753.335/0001-23, com sede na Rua Nove de Julho, nº 2128, bairro em Mirandópolis-SP, cujos documentos ficam arquivados neste Ofício. Oficial Bel Jefferson Luciano Canova. Cota: nihil.-

Fonte: RI Digital (CRI de Mirandópolis – SP).

Recorte de Documento 4 -Averbação Av.08-10.329 – Usucapião de Parte da Propriedade no qual deu origem a abertura da matrícula 20.745

Av.08-10.329 - Protocolo nº 83.640, de 12/05/2017. Feito em 23 de maio de 2017.
TRANSFERÊNCIA/USUCAPIAÇÃO Averbo, em atendimento ao mandado expedido nos autos da ação de usucapião nº 0003914-33.2007.8.26.0356, pela MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Judicial da Comarca de Mirandópolis-SP, que parte deste imóvel com a **área de 1.620,87m² (um mil, seiscentos e vinte metros e oitenta e sete decímetros quadrados)** foi usucapida, ensejando a **abertura da matrícula nº 20.745** desse Serviço Registral. Oficial Substituto Bel Felipe Frazili Pechin (Jefferson Luciano Canova, Oficial). Emols: Nihil (AJG).-

Fonte: RI Digital (CRI de Mirandópolis – SP).

1.6. ANÁLISE DA IDENTIDADE DO TERRENO RETIFICADO

O registro a ser retificado já determina de forma inequívoca a localização do objeto, dispensando a análise da identidade do Terreno Retificado, nos termos da NBR 13752:2024.

1.7. ANÁLISE DIMENSIONAL E DETERMINAÇÃO DAS DIVISAS

Confrontações de vias públicas existentes:

- Rua Nove de Julho (Município de Mirandópolis – SP)
- Rua Antônio Nozela (Município de Mirandópolis – SP)

Confrontações tabulares existentes:

- Matrícula 20.745 (CRI de Mirandópolis – SP)

Recorte de Documento 5 – Recorte da descrição tabular da Matrícula 20.745 de Propriedade de Getúlio de Souza Carvalho e Outros

CNM: 121970.2.0020745-97

Livro N.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA: 20.745 FOLHA: 01 CNS: 12.197-0

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MIRANDÓPOLIS - SP

Mirandópolis, 23 de maio de 2017.

IMÓVEL: Um terreno urbano, de formato irregular, identificado como lote sem número da quadra sem número, com área de 1.620,87m² (um mil, seiscentos e vinte metros e oitenta e sete decímetros quadrados), localizado no lado par da Rua Nove de Julho, distante 29,00m (vinte e nove metros) em linha reta, mais 14,13m (quatorze metros e treze centímetros) em curva da esquina com a Rua Antonio Nozela, no Município e Comarca de Mirandópolis, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: inicia a descrição deste perímetro no vértice 1 situado no alinhamento par da Rua Nove de Julho e na divisa com as terras do terreno da Escola de Educação Básica Anita Gamo S/C Ltda, matrícula nº 10.329; daí segue pelo alinhamento par da Rua Nove de Julho no rumo 28°57'48" SE e 69,75 metros até o vértice 2, situado na divisa com as terras da Chácara Primavera, de propriedade de Toyonissa Sassaki, matrícula nº 2203; daí deflete a direita e segue confrontando com as terras da Chácara Primavera no rumo 33°44'09" SW e 40,40 metros até o vértice 3, situado na divisa com as terras da Escola de Educação Básica Anita Gamo S/C Ltda, matrícula nº 10.329; daí deflete a direita e segue confrontando com as terras da Escola de Educação Básica Anita S/C Ltda no rumo 43°29'29" NW e 36,60 metros até o vértice 4; daí deflete a direita e segue ainda confrontando com as terras da Escola de Educação Básica Anita Gamo S/C Ltda no rumo de 34°09'25" NE e 50,65 metros até o vértice 1, ponto inicial da descrição; **contendo edificado:** a) uma residência de alvenaria sob nº 2128, com área de 79,52m² (setenta e nove metros e cinquenta e dois decímetros quadrados); b) uma residência de alvenaria tipo edícula nos fundos, s/nº, com área de 20,30m² (vinte metros e trinta decímetros quadrados); c) uma residência de alvenaria sob nº 2158, com área de 116,28m² (cento e dezesseis metros e vinte e oito decímetros quadrados); d) uma residência de alvenaria sob nº 2168 - fundos, com área de 89,64m² (oitenta e nove metros e sessenta e quatro decímetros quadrados); e) uma edícula de alvenaria iniciada nos fundos, s/nº, com área de 22,80m² (vinte e dois metros e oitenta decímetros quadrados); f) um prédio comercial térreo de alvenaria sob nº 2128, com área de 35,91m² (trinta e cinco metros e noventa e um decímetros quadrados); g) um salão comercial térreo de alvenaria sob nº 2128, com área de 14,06m² (quatorze metros e seis decímetros quadrados).-

Fonte: RI Digital (CRI de Mirandópolis – SP).

- Matrícula 2.203 (CRI de Mirandópolis – SP)

- Matrícula 24.585 (CRI de Mirandópolis – SP)

Recorte de Documento 6 – Memorial Descritivo da Parcela Certificada no INCRA sob código Código INCRA/SNCR: 6070960078110 (Matrícula 2.203 do CRI de Mirandópolis – SP)



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

MEMORIAL DESCRITIVO

Denominação: CHÁCARA PRIMAVERA
Proprietário(a): XXXXXX XXXXXX
Matrícula do imóvel: 2203
Município/UF: Mirandópolis-SP
Responsável Técnico(a): MATEUS PAZZINATO
Formação: Engenheiro(a) Civil
Código de credenciamento: BGBP
Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000
Área (Sistema Geodésico Local): 0,5923 ha

Natureza da Área: Perímetro Urbano
CPF: ***.069.808**
Código INCRA/SNCR: 6070960078110
Cartório (CNS): (12.197-0) Mirandópolis - SP

Conselho Profissional: 5070340083/SP
Documento de RT: 2620251669348 - SP
Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas
Perímetro (m): 490,51 m **Azimutes:** Azimutes geodésicos



DESCRIÇÃO DA PARCELA						
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE		
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)
BGBP-M-0067	-51°05'56,189"	-21°08'21,032"	405,09	BGBP-M-0062	134°10'	30,98
BGBP-M-0062	-51°05'56,419"	-21°08'21,734"	404,76	BGBP-M-0063	197°35'	213,56
BGBP-M-0063	-51°05'57,655"	-21°08'28,353"	404,17	BGBP-M-0064	308°37'	28,88
BGBP-M-0064	-51°05'58,437"	-21°08'27,767"	404,17	BGBP-M-0065	17°09'	152,8
BGBP-M-0065	-51°05'56,875"	-21°08'23,020"	409,58	BGBP-M-0066	19°41'	23,98
BGBP-M-0066	-51°05'56,595"	-21°08'22,286"	412,37	BGBP-M-0067	16°53'	40,31

RUA NOVE DE JULHO

CNS: 12.197-0 | Mat. 523 | Walter Neuber Vidal Leme

CNS: 12.197-0 | Mat. 24585 | Chácara Santa Teresinha

CNS: 12.197-0 | Mat. 10329 | Escola de Educação Básica Anita Gamo S/C LTDA

CNS: 12.197-0 | Mat. 10329 | Escola de Educação Básica Anita Gamo S/C LTDA

CNS: 12.197-0 | Mat. 20745 | Getúlio de Souza Carvalho

Fonte: INCRA – SIGEF (2026).

Pois bem, tendo em vista o Levantamento Topográfico realizado no dia da perícia e os registros imobiliários confrontantes, verificamos que a área total remanescente apurada in loco é de 14.504,018m² com perímetro de 601,58m.

1.8. PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO

Realizada a perícia com objetivo de coletar dados para o levantamento topográfico planimétrico, nos moldes do que determina a norma ABNT NBR 13133, elaborou-se os seguintes documentos conforme ABNT NBR 13752 que seguem anexos a este laudo:

- I. Representação Gráfica da área conforme levantamento dos pontos: Planta Planimétrica para Retificação Judicial (Anexo I);
- II. Memorial Descritivo para Retificação Judicial (Anexo II);
- III. Laudo Técnico de Levantamento da Área (Anexo III);
- IV. ART – Anotação de Responsabilidade Técnica (Anexo IV)

2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. FUNDAMENTAÇÃO

- 1.4. Norma ABNT NBR 14653-1 - Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- 1.5. Norma ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.
- 1.6. Norma ABNT NBR 12721 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento

2.2. METODOLOGIA

A metodologia utilizada neste laudo está fundamenta na NBR 14653-2, conforme segue:

2.2.1. MÉTODO EVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem pelo somatório dos valores de seus componentes considerando o fator de comercialização. Ou seja, o imóvel é avaliado através da soma do valor do componente denominado terreno com o valor do componente denominado edificação considerando o fator de comercialização.

2.2.1.1. APLICABILIDADE DO MÉTODO EVOLUTIVO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel se dá através da sintetização dos valores dos componentes terreno e edificação, aplicando o fator de comercialização, conforme equação a seguir definida pelo método evolutivo da NBR 14.653-2:

$$VI = (VT + VB) * FC$$

Onde:

VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno

VB = valor da benfeitoria (edificação)

FC¹ = fator de comercialização

2.2.2. MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

É utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

¹ Usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao da negociação, isso porque o vendedor geralmente cede durante a comercialização. Os terrenos ofertados podem ter uma redução de 5% a 10% do valor inicialmente proposto, por este motivo os fatores de oferta considerados são: Transação: 1,00; Oferta: 0,90 ou 0,95.

2.2.2.1. APLICABILIDADE DO MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação da edificação se dá através do método de quantificação de custo, onde o valor é o resultado do custo de reprodução da construção da edificação subtraída a depreciação, conforme passos a seguir:

1.6.1.1. CUSTO DA EDIFICAÇÃO

Nesta etapa é precificado o custo da reedição da benfeitoria existente no imóvel através do cálculo de estimação do custo de construção através da seguinte equação, nos moldes do item 8.3.1.1.3 da NBR 14653-2:

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right] (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

Onde:

C = custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB = custo unitário básico;

OE = orçamento de elevadores;

OI = orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe = orçamento de fundações especiais;

OFd = orçamento de fundações diretas;

S = área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A = taxa de administração da obra;

F = percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L = percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

Para cálculo do CUB (custo unitário básico), conforme especifica a NBR 12721, serão utilizados o seguinte coeficiente médio para cálculo de equivalência: Garagem: 0,75.

1.6.1.2. DEPRECIAÇÃO FÍSICA

O cálculo da depreciação física se dá por meio de aplicação de depreciação, que leva em conta a idade e o estado de conservação, conforme determina o item 8.3.1.3 da NBR 14653-2. Neste laudo, será aplicada a equação do Método de Ross, considerando os valores de referência para depreciação do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Tabela 1 – Quadro A – Graduação do estado de conservação da edificação

	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%) - C	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

Fonte: IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (2023).

$$a = \frac{1}{2} \cdot \left(\frac{x^2}{n^2} + \frac{x}{n} \right)$$

$$d = 1 - [a + (1 - a) \cdot C]$$

Onde:

a = Coeficiente de Ross

x = Idade da Edificação (anos) conforme imagens históricas do Google Earth (2023)

n = Vida Útil conforme (anos) conforme TABELA 1 Vida Referencial e Valor Residual do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo

d = depreciação

C = Coeficiente de Depreciação (%) conforme valores de referência para depreciação do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Assim, considerando o valor residual nos moldes da TABELA 1 - Vida Referencial e o Valor Residual do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, admite-se o valor depreciável do imóvel conforme segue:

Tabela 2 - Vida Referencial e Valor Residual (R) (Tabela 1)

TABELA 1				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - L _r (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	CASA	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	SOBREPOSTA	MÉDIA	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINA	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20

Fonte: IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (2023).

Valor Residual = R (%)

Valor Depreciável = (Valor da Construção – Valor Residual)

Valor Depreciado = Valor Depreciável x *d*

2.2.2.2. VALOR DA EDIFICAÇÃO

O valor avaliado da edificação se dá através da soma do Valor Depreciado e o Valor Residual da Edificação.

Valor da Edificação = (Valor Depreciado + Valor Residual)

2.2.3. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Para desenvolvimento do método na avaliação, investiga-se o mercado, coletam-se dados e informações confiáveis contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

2.2.3.1. APLICABILIDADE DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL

A avaliação do terreno se dá através do método comparativo de dados do mercado, conforme passos a seguir:

2.2.3.2. COLETA DE DADOS

A coleta de dados deve considerar, por meio da comparação, dados de mercado referentes a outros imóveis de características semelhantes, utilizando-se de fatores que receberão tratamento técnico para identificar o valor de mercado do bem.

O grau de fundamentação adotado é o Grau III, com quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados de 12, com apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo, e intervalo admissível de ajuste para conjunto de fatores entre 0,80 e 1,25, conforme determina a NBR 14.653-2:

Tabela 3 – Graus de fundamentação no caso de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Fonte: ABNT NBR 14.653-2

2.2.3.3. HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

Em virtude do tipo de edificação e a localização, bem como a oferta de dados existente no mercado, para homogeneização de dados serão considerados os seguintes fatores:

Avaliação do Terreno

- Fo = fator de oferta
- Wloc = fator de localização
- Wfrente = fator frente
- Wtopo = fator topografia
- Fárea= fator área

2.2.3.4. SANEAMENTO DE DADOS

O saneamento de dados se dá através de quatro etapas, conforme segue:

2.2.3.4.1. SANEAMENTO DE DADOS – 1ª ETAPA

Analisa-se o resultado dos fatores de homogeneização.

se utiliza o VU (Valor Unitário) em m² acrescidos dos fatores determinados pelo perito e o peso arbitrado para cada fator com a finalidade de que a os dados sejam passíveis de comparação. Onde, conforme Tabela 3 da NBR 14.653-2, os dados, após homogeneização, devem estar no intervalo de 0,80 a 1,25, permitido no grau de fundamentação III. Se os fatores de homogeneização utilizados para o cálculo de VUH (Fator Unitário Homogeneizado) estiverem fora do intervalo de 0,80 e 1,25, retira-se os dados no imóvel discrepante para continuidade da avaliação.

2.2.3.4.2. SANEAMENTO DE DADOS – 2ª ETAPA

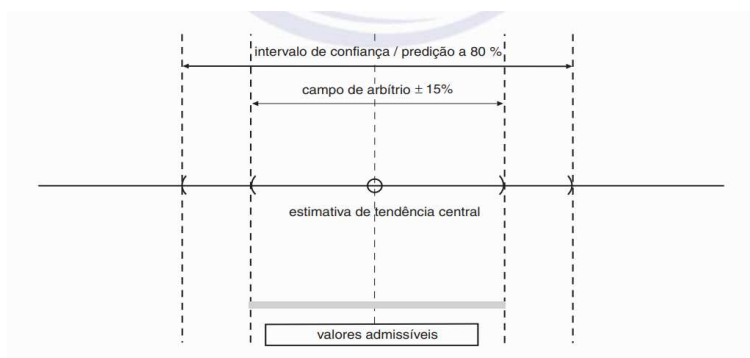
Nesta etapa, o saneamento de dados se dá através da relação entre VU (Valor Unitário) e VUH (Valor Unitário Homogeneizado), no qual o produto da divisão deve estar dentro do intervalo estabelecido pela NBR 12.653-2 de 0,80 e 1,25.

Caso o produto da divisão do VU e VUH de algum imóvel esteja fora do intervalo estabelecido, deve-se retirar os dados do imóvel discrepante da avaliação.

2.2.3.4.3. SANEAMENTO DE DADOS – 3ª ETAPA

Para o saneamento dos dados, nesta etapa, é analisada a relação entre o Desvio Padrão (s) e a Média (M) dos VUH's (Valores Unitários Homogeneizados). A relação entre esses fatores é denominada Coeficiente de variação, sendo admitida em caso de campo de arbítrio a variação de 15% para mais ou para menos conforme item A.10 da NBR 14653-2.

Gráfico 1 – Intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central ou de valor arbitrado



Fonte: ABNT NBR 14.653-2

$$CV = s / M$$

Onde:

CV=Coefficiente de variação

s = desvio padrão

M = Média aritmética

Em caso de extrapolação do limite de variação de 15%, deve-se verificar a discrepância existente no processo e corrigi-la para que a análise esteja dentro do limite estabelecido.

2.2.3.4.4. SANEAMENTO DE DADOS – 4ª ETAPA

Nesta etapa do saneamento dos dados é utilizado o Critério de Chauvenet para eliminar os valores duvidosos. A aplicação acontece pela relação da diferença entre o VUH e a Média (M) dividida pelo Desvio Padrão (s), onde, conforme Critério de Chauvenet, para uma avaliação com 12 amostras, o resultado crítico para eliminação do dado da amostra é de 2,03.

Sendo o resultado insatisfatório, retira-se o dado utilizado na avaliação a fim de torná-la mais precisa, desde que ajustado o resultado crítico para o número de amostras.

2.2.3.4.5. VALOR DO TERRENO

Realizado o saneamento de dados, a avaliação se dá através da equação estatística de campo de arbítrio para o cálculo de valor do terreno, conforme segue:

Onde:

$$CA = M \pm s * t * (n' - 1)^{-0,5}$$

M = Média Aritmética

s = Desvio Padrão

t = ordenada t relativa à quantidade de dados restantes (11 à 80% = 1,36)

n' = número de dados restantes após o saneamento de dados (12)

Desta forma, é possível determinar o valor médio do terreno através da média entre o valor máximo e valor mínimo obtidos na equação do campo de arbítrio.

2.2.4. JUSTIFICATIVA DOS MÉTODOS UTILIZADOS

O método evolutivo foi utilizado em virtude da indisponibilidade de dados do mercado semelhante para a comparação da edificação do imóvel avaliando, haja visto o estado de conservação da edificação construída no imóvel.

Portanto, o método de quantificação de custo foi utilizado para a avaliação do componente edificação e suas benfeitorias. Já o método comparativo direto de dados do mercado foi utilizado para a avaliação do componente terreno. Ademais, o método evolutivo foi utilizado para sintetizar a avaliação dos componentes no valor total do imóvel avaliando.

2.3. VISTORIA

Ao décimo sétimo dia do mês de janeiro do ano de 2026, às 09h:00min, ocorreu a vistoria nos seguintes imóveis: imóvel objeto da Matrícula 10.329 do CRI de Mirandópolis, localizado na esquina da Rua Antônio Nozela com a Rua 9 de Julho, cidade do município de Mirandópolis- SP.

Foi auxiliar deste perito o Sr. Bruno Teramoto.

Esteve presente apenas a atual arrendatária do imóvel Sra. Sônia de Fátima Carvalho, portadora do CPF:295.472.898-10. Ausentes tanto a parte Exequente quando a parte Executada.

Ademais, quanto aos elementos periciais, a região e os imóveis são caracterizados conforme segue:

2.3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Ademais, quanto aos elementos periciais, a região e os imóveis são caracterizados conforme segue:

A superfície primitiva da região possui característica de edificações não muito densa, sendo partes adjacentes ao centro, de menor densidade de habitações, com parte das faixas de rolamento e calçadas pavimentadas. As quadras e arruamentos consideram em seu desenho os critérios vocacionais de sua microrregião e o alcance do município, tendo os lotes a finalidade mista, ou seja, comercial e residencial.

A área levantada possui os seguintes elementos geográficos marcantes que merecem especial comentário:

- a) Área urbana com características rurais, em sua grande parte composta por árvores e pasto.
- b) Curso D'água proveniente de lançamento de drenagem urbana;

2.4. IMÓVEL - MATRÍCULA 10.329 – CRI DE MIRANDÓPOLIS - SP

2.4.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel urbano constituído de um terreno de 14.504,018m² e uma edificação comercial de tijolos e alvenaria estrutural com área total de 1771,50m² e uma quadra de concreto com área total de 600,00m² do tipo Edifício Comercial, Padrão de Construção CSL-8N, conforme ABNT NBR 12721. Classe comercial, vida útil de 70 anos, necessitando de reparos de simples a importantes, conforme padrões estabelecidos pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

3.5.2.1 TERRENO

Constituído de um terreno sob matrícula 10.329 do CRI de Mirandópolis - SP, tendo suas medidas e confrontações de quem da Avenida Paulista olha o imóvel, conforme Planta Planimétrica (Anexo I) e Memorial Descritivo (Anexo II)

Fotografia 9 – Frente do Imóvel – Esquina da Rua 9 de Julho com a Rua Antônio Nozela

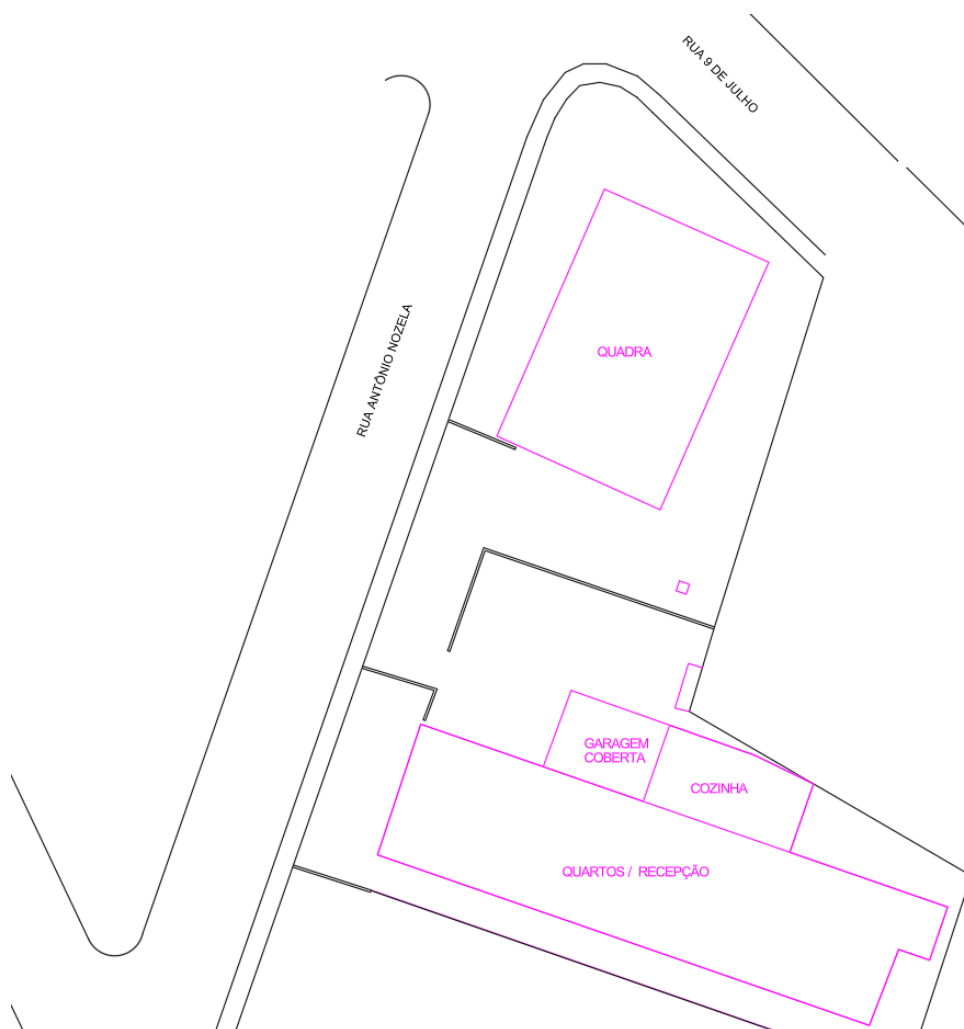


Fonte: vistoria pericial realizada em 17/01/2026

3.5.2.2. EDIFICAÇÃO

Edificação de alvenaria de blocos cerâmicos e alvenaria estrutural, composta por aproximadamente 25 quartos (ou salas), 01 cozinha e 01 recepção, além de uma garagem coberta e uma quadra de concreto, conforme informada pela atual arrendatária no qual não permitiu a entrada nos cômodos, pois haviam hospedes ocupando-os.

Imagem 2 – Croqui da Edificação



Fonte: elaborado pelo perito conforme vistoria pericial realizada em 17/01/2026

Fotografia 10 – Foto Aérea das edificações existentes no imóvel



Fonte: vistoria pericial realizada em 17/01/2026

Fotografia 11 — Fachada da edificação



Fonte: vistoria pericial realizada em 17/01/2026

Fotografia 12 – Frente da edificação



Fonte: vistoria pericial realizada em 17/01/2026

Fotografia 13 – Garagem Coberta, Cozinha e Quartos



Fonte: vistoria pericial realizada em 17/01/2026

Fotografia 14 – Quartos

Fonte: vistoria pericial realizada em 17/01/2026

Fotografia 15 – Garagem e Cozinha

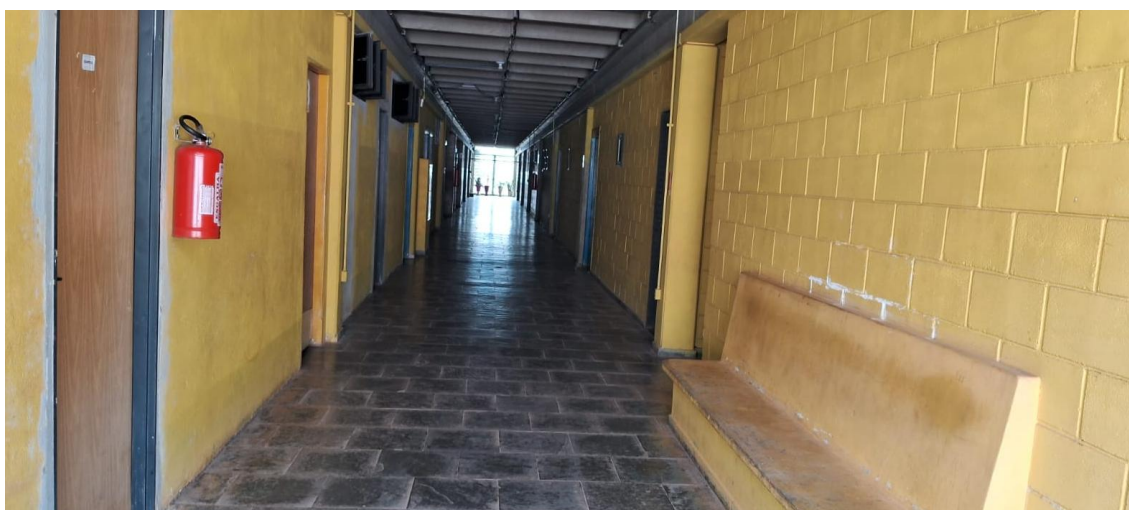
Fonte: vistoria pericial realizada em 17/01/2026

Fotografia 16 – Vista de quem de dentro do imóvel olha para a Rua Antônio Nozela



Fonte: vistoria pericial realizada em 17/01/2026

Fotografia 17 – Corredor entre os Quartos (ou salas)



Fonte: vistoria pericial realizada em 17/01/2026

Fotografia 18 – Muro Externo



Fonte: vistoria pericial realizada em 17/01/2026

Fotografia 19 – Lateral Direita da Edificação Principal



Fonte: vistoria pericial realizada em 17/01/2026

Fotografia 20 – Fundos da Edificação Principal



Fonte: vistoria pericial realizada em 17/01/2026

Fotografia 21 - Lateral Esquerda da Edificação Principal



Fonte: vistoria pericial realizada em 17/01/2026

Fotografia 22 – Vista da Área não edificada do imóvel com dispositivo de Captação de Águas Pluviais



Fonte: vistoria pericial realizada em 17/01/2026

Fotografia 23 - Delimitação da Área Total do Imóvel sob imagem aérea - Imóvel parte edificado e parte não edificado com erosão proveniente de curso de Águas Pluviais



Fonte: vistoria pericial realizada em 17/01/2026

2.4.2. AVALIAÇÃO

Primeiro se dará a avaliação do terreno, seguido pela avaliação da edificação existente no terreno. Por fim, a sintetização dos componentes para a avaliação do imóvel utilizando o método evolutivo, conforme segue:

2.4.3. AVALIAÇÃO DO TERRENO

2.4.3.1. DADOS COLETADOS

Tabela 4 – Pesquisa imobiliária de dados do mercado

PESQUISA IMOBILIÁRIA – VALOR DE TERRENO		
OFERTA 01	Endereço: Mirandópolis/SP Bairro: Mirandópolis/SP Cidade: Mirandópolis/SP Complemento: Active Área: 253,00 m² Valor: R\$ 85.000,00 Valor unitário: R\$ 335,97 p/m² Localização: 90 nota Frente: 11,00 m Topografia: 100 Fonte: Fera negócios	FOTOS
OFERTA 02	Endereço: Rua 3 Bairro: Parque das Palmeiras Cidade: Mirandópolis/SP Complemento: Plano Área: 250,00 m² Valor: R\$ 80.000,00 Valor unitário: R\$ 320,00 p/m² Localização: 90 Frente: 10,00 m Topografia: 100 Fonte: Imobiliária Nakamura	FOTOS

OFERTA 03	Endereço: Avenida José Pedro Zanon Bairro: Parque Residencial Sunada Cidade: Mirandópolis/SP Complemento: Plano Área: 460,00 m² Valor: R\$ 140.000,00 Valor unitário: R\$ 304,35 p/m² Localização: 80 Frente: 11,00 m Topografia: 100 Fonte: Imobiliária Nakamura	FOTOS	
OFERTA 04	Endereço: Mirandópolis/SP Bairro: Mirandópolis/SP Cidade: Mirandópolis/SP Complemento: Plano Área: 253,00 m² Valor: R\$ 85.000,00 Valor unitário: R\$ 335,97 p/m² Localização: 100 Frente: 11,00 m Topografia: 100 Fonte: Fera negócios	FOTOS	
OFERTA 05	Endereço: Rua Maria do Carmo Faria Lombardi, S/N Bairro: Jardim Sampaio II Cidade: Mirandópolis/SP Complemento: Plano Área: 480,00 m² Valor: R\$ 150.000,00 Valor unitário: R\$ 312,50 p/m² Localização: 100 Frente: 12,00 m Topografia: 100 Fonte: Imobiliária Nakamura	FOTOS	
OFERTA 06	Endereço: Rua José Martins da Silva Bairro: São João da Saudade Cidade: Mirandópolis/SP Complemento: Plano Área: 330,00 m² Valor: R\$ 100.000,00 Valor unitário: R\$ 303,03 p/m² Localização: 100 Frente: 11,00 m Topografia: 100 Fonte: Imobiliária Nakamura	FOTOS	
OFERTA 07	Endereço: Rua Valentim Brito Lisboa Bairro: Residencial Sunada Cidade: Mirandópolis/SP Complemento: Plano Área: 351,45 m² Valor: R\$ 120.000,00 Valor unitário: R\$ 341,44 p/m² Localização: 100 Frente: 11,00 m Topografia: 100 Fonte: Imobiliária Nakamura	FOTOS	
OFERTA 08	Endereço: Rua Julio Prestes Bairro: Parque Residencial Sunada Cidade: Mirandópolis/SP Complemento: Plano Área: 488,00 m² Valor: R\$ 130.000,00 Valor unitário: R\$ 266,39 p/m² Localização: 90 Frente: 14,00 m Topografia: 100 Fonte: Decor Imobiliária	FOTOS	
OFERTA 09	Endereço: Rua Nove de Julho - Lote 03 Quadra AS Bairro: Jardim Sampaio II Cidade: Mirandópolis/SP Complemento: Plano Área: 444,00 m² Valor: R\$ 140.000,00 Valor unitário: R\$ 315,32 p/m² Localização: 100 Frente: 13,50 m Topografia: 100 Fonte: Imobiliária Lemes	FOTOS	

OFERTA 10	Endereço: Rua Osvaldo Ramires - Lote 13 - Quadra N Bairro: Residencial Sunada Cidade: Mirandópolis/SP Complemento: Plano Área: 402,00 m² Valor: R\$ 150.000,00 Valor unitário: R\$ 373,13 p/m² Localização: 90 nota Frente: 12,00 m Topografia: 95 Fonte: Imobiliária Lemes	FOTOS 
OFERTA 11	Endereço: Mirandópolis/SP Bairro: Mirandópolis/SP Cidade: Mirandópolis/SP Complemento: Plano Área: 363,00 m² Valor: R\$ 140.000,00 Valor unitário: R\$ 385,67 p/m² Localização: 90 Frente: 13,00 m Topografia: 100 Informante: Fera negócios	FOTOS 
OFERTA 12	Endereço: LOTE 13 QUADRA I Bairro: Jardim Esplanada Cidade: Mirandópolis/SP Complemento: Plano Área: 460,00 m² Valor: R\$ 120.000,00 Valor unitário: R\$ 260,87 p/m² Localização: 90 Frente: 11,50 m Topografia: 100 Fonte: Fera negócios	FOTOS 

2.4.3.2. VALOR DO TERRENO

Aplicado o método comparativo de dados do mercado e realizado o saneamento de dados conforme método 3.3, tendo em vista as áreas úteis e aproveitáveis do terreno, fica o valor do terreno avaliado conforme tabela a seguir:

Tabela 5 – Avaliação do Terreno

AVALIAÇÃO DO TERRENO		
MATRÍCULA 10.329 – CRI DE MIRANDÓPOLIS - SP		
DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR
Valor Unitário	1m²	R\$299,57
Valor da área total do terreno	14.504,018m²	R\$4.344.911,99
Área inutilizável (comprometimento geotécnico proveniente de curso de águas pluviais)	4.646,55m²	-R\$1.391.949,79
Área Útil do terreno	9857,468m²	R\$2.952.965,20
Valor do terreno =		R\$2.952.965,20

2.4.4. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Aplicado o método de quantificação de custo conforme item 3.2, onde o valor é o resultado do custo de reprodução da construção da edificação subtraída a depreciação, fica o valor da edificação avaliada conforme tabela a seguir:

Tabela 6 – Avaliação da Edificação

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO MATRÍCULA 10.329 – CRI DE MIRANDÓPOLIS - SP		
DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR
Edifício Comercial, Padrão de Construção CSL-8N, conforme ABNT NBR 12721. Classe comercial, vida útil de 70 anos, necessitando de reparos de simples a importantes	1m ²	R\$1.041,44
Edifício Comercial, Padrão de Construção CSL-8N, conforme ABNT NBR 12721. Classe comercial, vida útil de 70 anos, necessitando de reparos de simples a importantes	1.171,50m ²	R\$ 1.220.046,96

2.4.5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Por fim, aplicado o método evolutivo conforme item 3.1, através da sintetização dos valores dos componentes terreno e edificação, considerando o fator de comercialização, determina-se o valor de mercado do imóvel avaliando conforme segue:

Tabela 7 – Avaliação do imóvel

VALOR DO IMÓVEL MATRÍCULA 10.329 – CRI DE MIRANDÓPOLIS - SP			
DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR
Valor do Terreno	m ²	1	R\$203,60
Valor Total do Terreno	m ²	14.504,018	R\$2.952.965,20
Valor da Edificação	m ²	1	R\$1.041,44
Valor Total Edificação	m ²	110,42	R\$ 1.220.046,96
VALOR DO IMÓVEL:			R\$ 4.173.012,16
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:			R\$ 3.964.361,84

3. CONCLUSÃO

3.1. RETIFICAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Realizada a perícia e espécie possessória e dominial, nos moldes do que determina a norma ABNT NBR 13752, constatou-se:

A matrícula nº 10.329 possui descrição tabular precária, sem algumas medidas perimetrais e sem a necessária definição de rumos ou ângulos de deflexão.

Diante do levantamento topográfico realizado in loco, a descrição constante da matrícula nº 10.329 não corresponde integralmente à realidade física atual do imóvel, em razão da redução territorial decorrente de usucapião anteriormente reconhecida.

Assim, **para a Retificação Judicial do imóvel, fica apurada a área remanescente conforme levantamento efetuado intramuros**, uma vez que as divisas são claras (muros, cerca de arame bem antiga e alambrado) e respeitadas há muitos anos, identificando suas divisas atuais, vértices e dimensões perimetrais, **conforme representado em Planta Planimétrica (Anexo I) e Memorial Descritivo (Anexo II)** que acompanham o presente laudo.

3.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Realizada a perícia de espécie avaliação, nos moldes do que determina a norma ABNT NBR 13752, fica avaliado o valor de mercado para venda do imóvel urbano objeto da **Matrícula 10.329 do CRI de Mirandópolis - SP**, situado na esquina da Rua Nove de Julho com a Rua Antônio Nozela, município de Mirandópolis, estado de São Paulo em **R\$ R\$ 3.964.361,84**.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Não estiveram presentes nenhuma das partes do processo no dia da perícia, sendo conduzido os trabalhos intramuros pela atual arrendatária do imóvel.

No mais, os trabalhos *in loco* para produção de provas ocorreram de forma satisfatória e sem mais ocorrências.

Para efeitos legais de responsabilidade técnica, nos moldes do que determina o art. 1º e 2º da Lei Nº 6.496/1977, foi emitida a ART – Anotação de Responsabilidade Técnica nº 2620260363463 (Anexo IV).

O presente laudo contém 40 laudas e 04 anexos, assinadas digitalmente.

Dracena, 22 de fevereiro de 2026.

HUGO SILVEIRA RESENDE
ENGENHEIRO CIVIL E AMBIENTAL
CREA: 5070167712

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 12.271 Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimentos. Rio de Janeiro 2006.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 13133: Execução de levantamento topográfico - Procedimento. Rio de Janeiro 2025.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 13752: Perícias de engenharia na construção civil. Rio de Janeiro 2013.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1 Norma de avaliação de imóveis urbanos (parte 2). Rio de Janeiro 2010.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2 Norma de avaliação de imóveis urbanos (parte 2). Rio de Janeiro 2010.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 15575: Norma de desempenho das edificações. Rio de Janeiro 2013.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 15777: Convenções topográficas para cartas e plantas cadastrais – Escala 1:10.000, 1:5.000 e 1:1000 – Procedimento. Rio de Janeiro 2009.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. [Diário Oficial da União].

GOOGLE. Software Google Earth Pro 2025. Online. 2025. Disponível em: <<https://www.google.com/intl/pt-BR/earth/about/>>.

IBAPE SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO / SP. Valores de edificações de imóveis urbanos -Unidades isoladas. Câmara de Avaliações. 2019.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. IBGE-PPP - Serviço online para pós-processamento de dados GNSS. Rio de Janeiro: IBGE, 2025. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/geociencias/informacoes-sobre-posicionamento-geodesico/servicos-para-posicionamento-geodesico/16334-servico-online-para-pos-processamento-de-dados-gnss-ibge-ppp.html>>.

SINDUSCON SP. Série histórica do CUB – Custo Unitário Básico. 2023. Online. Disponível em: <<https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>>. Acesso em: 21/02/2026

ANEXO I

ANEXO II

MEMORIAL DESCRITIVO
RETIFICAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL URBANO
MATRÍCULA 10.329

PROCESSO: 0000861-20.2002.8.26.0356 ASSUNTO: Sistema Financeiro da Habitação
FORO: Foro de Mirandópolis VARA: 1ª Vara ÁREA: Cível

IMÓVEL: Matrícula 10.329 CARTÓRIO: Registro de Imóveis de Mirandópolis/SP
LOTE: - QUADRA: - BAIRRO: -
MUNICÍPIO: Mirandópolis ESTADO: São Paulo
PROPRIETÁRIO: ESCOLA DE EDUCAÇÃO BÁSICA ANITA GAMO S/C LTDA. CNPJ: 59.753.335/0001-23

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ATUALMENTE

DENOMINAÇÃO: MATRÍCULA 10.329 - CRI MIRANDÓPOLIS – SP
LOCALIZAÇÃO: Esquina da Rua Nove de Julho c/ a Rua Antônio Nozela, Mirandópolis-SP
ÁREA: 14.504,018 m² ou 1,4504 ha ou 0,5993 Alqs
DISTÂNCIA DA ESQUINA MAIS PRÓXIMA: não se enquadra, pois se trata de imóvel localizado na esquina.
FORMATO: Irregular.

O referido imóvel é delimitado por um polígono irregular cuja descrição se inicia no vértice 1, assinalado em planta anexa e define-se pelos seguintes dados:

DE	PARA	AZIMUTE	DIST. (M)	CONFRONTANTE
1	4	198°25'01"	50,650	Matrícula nº 20745, CNS: 12.197-0, de propriedade de Getúlio de Souza Carvalho, Brasileiro, residente a Rua Nove de Julho, Mirandópolis-SP, portador do R.G. nº 24.631.979-3, CPF nº 158.048.548-01, solteiro(a).
4	BGBP-M-0066	120°48'00"	36,600	Matrícula nº 20745, CNS: 12.197-0, de propriedade de Getúlio de Souza Carvalho, Brasileiro, residente a Rua Nove de Julho, Mirandópolis-SP, portador do R.G. nº 24.631.979-3, CPF nº 158.048.548-01, solteiro(a).
BGBP-M-0066	BGBP-M-0065	199°39'08"	23,980	CHÁCARA PRIMAVERA, na cidade de Mirandópolis-SP, cadastrado no INCRA sob nº 6070960078110, com o código de certificação nº 6a807970-0c0c-4a3f-b59e-530df9be6548, com área de

				0,5923 ha e perímetro de 490,51 m, Matrícula nº 2203, CNS: 12.197-0, de propriedade de Herdeiros: MARINA ARAKAWA, brasileira, residente a Rua Juscelino Kubitschek de Oliveira, Mirandópolis-SP, portador do R.G. nº 14.833.632-2, CPF nº 074.069.808-76, casado(a) Pelo regime da comunhão parcial de bens, na Vigência da Lei 6.515/77 com MASAO ARAKAWA, CPF nº 231765058.
BGBP-M-0065	BGBP-M-0064	197°07'09"	152,80	CHÁCARA PRIMAVERA, na cidade de Mirandópolis-SP, cadastrado no INCRA sob nº 6070960078110, com o código de certificação nº 6a807970-0c0c-4a3f-b59e-530df9be6548, com área de 0,5923 ha e perímetro de 490,51 m, Matrícula nº 2203, CNS: 12.197-0, de propriedade de Herdeiros: MARINA ARAKAWA, brasileira, residente a Rua Juscelino Kubitschek de Oliveira, Mirandópolis-SP, portador do R.G. nº 14.833.632-2, CPF nº 074.069.808-76, casado(a) Pelo regime da comunhão parcial de bens, na Vigência da Lei 6.515/77 com MASAO ARAKAWA, CPF nº 231765058.
BGBP-M-0064	V2	308°18'22"	81,710	Chácara Santa Teresinha, Matrícula nº 24585, CNS: 12.197-0, da comarca de Mirandópolis, estado de SP, de propriedade de M. RASQUEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., lcom sede na Rua Washington Luiz, nº 159, salas nos 6, 7, 8 e 9, Bairro Centro, Cafelândia-SP, CNPJ nº 13.064.496/0001-09.
V2	V3	19°12'39"	212,280	Rua Antônio Nozela (Antiga Avenida que demanda ao Cemitério Municipal), de propriedade de Município de Mirandópolis.
V3	V4	22°14'56"	2,380	Rua Antônio Nozela (Antiga Avenida que demanda ao Cemitério Municipal), de propriedade de Município de Mirandópolis.
V4	V5	31°52'55"	2,460	Rua Antônio Nozela (Antiga Avenida que demanda ao Cemitério Municipal), de propriedade de Município de Mirandópolis.
V5	V6	43°51'15"	2,120	Rua Antônio Nozela (Antiga Avenida que demanda ao Cemitério Municipal), de propriedade de Município de Mirandópolis.
V6	V7	80°52'11"	2,270	Rua Antônio Nozela (Antiga Avenida que demanda ao Cemitério Municipal), de propriedade de Município de Mirandópolis.
V7	V8	102°02'33"	2,300	Rua Antônio Nozela (Antiga Avenida que demanda ao Cemitério Municipal),

				de propriedade de Município de Mirandópolis.
V8	V9	122°11'45"	2,230	Rua Antônio Nozela (Antiga Avenida que demanda ao Cemitério Municipal), de propriedade de Município de Mirandópolis.
V9	1	132°55'36"	29,802	Rua Nove de Julho de propriedade de Município de Mirandópolis – SP.

O polígono acima descrito abrange uma **área de 14.504,018 m²** ou 1,4504 ha ou 0,5993 Alqs e um perímetro de 601,580 m.

Observações:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

BENFEITORIAS: contém uma edificação comercial de tijolos e alvenaria estrutural com área total de 1771,50m² avaliada em R\$ 1.220.046,96, uma quadra de concreto com área total de 600,00m² sem valor de mercado e um reservatório d’água metálico sem valor de mercado.

Mirandópolis, 17 de janeiro de 2026.

HUGO SILVEIRA RESENDE
ENGENHEIRO CIVIL E AMBIENTAL
CREA: 5070167712
ART: 2620260363463

ANEXO III

LAUDO TÉCNICO DE LEVANTAMENTO DA ÁREA MATRÍCULA 10.329

PROCESSO: 0000861-20.2002.8.26.0356

ASSUNTO: Sistema Financeiro da Habitação

FORO: Foro de Mirandópolis

VARA: 1ª Vara

ÁREA: Cível

IMÓVEL: Matrícula 10.329

CARTÓRIO: Registro de Imóveis de Mirandópolis/SP

LOTE: - **QUADRA:** -

BAIRRO: -

MUNICÍPIO: Mirandópolis

ESTADO: São Paulo

PROPRIETÁRIO: ESCOLA DE EDUCAÇÃO BÁSICA ANITA GAMO S/C LTDA.

CNPJ: 59.753.335/0001-23

Atesto, sob as penas da lei, que efetuei pessoalmente o levantamento da área e que os valores corretos dos azimutes e distâncias e os dados de identificação dos confrontantes são os apresentados nesta oportunidade, na planta e no memorial descritivo que acompanham o presente laudo.

Ao efetuar os trabalhos, constatei o seguinte: o imóvel de Matrícula: 10329 possui descrição tabular precária, sem algumas medidas perimetrais e sem a necessária definição de rumos ou ângulos de deflexão.

O levantamento foi efetuado intramuros, uma vez que as divisas são claras (muros, cerca de arame bem antiga e alambrado) e respeitadas há muitos anos.

Mirandópolis, 17 de janeiro de 2026.

HUGO SILVEIRA RESENDE
ENGENHEIRO CIVIL E AMBIENTAL
CREA: 5070167712
ART: 2620260363463

ANEXO IV



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620260363463

1. Responsável Técnico

HUGO SILVEIRA RESENDE

Título Profissional: **Engenheiro Ambiental, Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2617220230**

Registro: **5070167712-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Rua ADELINO MINARI**

Complemento: **Fórum de Mirandópolis - SP**

Cidade: **Mirandópolis**

Processo Judicial: **0000861-20.2002.8.26.0356** Data de Nomeação: **04/06/2025**

Valor: R\$ **10.000,00**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

Nº: **726**

Bairro: **CENTRO**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CEP: **16800-077**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua NOVE DE JULHO**

Complemento: **Esquina com a Rua Antônio Nozela**

Cidade: **Mirandópolis**

Data de Início: **04/06/2025**

Previsão de Término: **04/06/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Proprietário: **ESCOLA DE EDUCAÇÃO BÁSICA ANITA GAMO S/C LTDA.**

Nº:

Bairro: **JARDIM SAMPAIO II**

UF: **SP**

CEP: **16804-140**

Código:

CPF/CNPJ: **59.753.335/0001-23**

4. Atividade Técnica

Elaboração

				Quantidade	Unidade
1	Laudo	de agrimensura legal	para retificações de imóveis	14503,96700	metro quadrado
	Avaliação	de imóveis	para fins comerciais	14503,96700	metro quadrado

Execução

2	Perícia	de agrimensura legal	para retificações de imóveis	14503,96700	metro quadrado
----------	----------------	-----------------------------	-------------------------------------	--------------------	-----------------------

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Elaboração de peça pericial, de espécie possessória e dominial, da área objeto da lide do Processo 0000861-20.2002.8.26.0356 da 1ª Instância do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme alínea d) do item 6.1 da ABNT NBR 13752:2024 -Perícias de Engenharia na Construção Civil.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

HUGO SILVEIRA RESENDE - CPF: 417.025.368-07

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 108,39

Registrada em: 22/02/2026

Valor Pago R\$

108,39

Nosso Numero: 2620260363463

Versão do sistema

Impresso em: 22/02/2026 10:00:10



Autenticação de ART
2620260363463