

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Processo nº: 0000409-71.2025.8.26.0075

(Cumprimento de Sentença – Extinção de Condomínio)

Partes:

Exequente: José Vieira da Silva Filho

Executada: Maria Rosangela da Silva

Juízo:

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJSP

Comarca de Bertioga – 1ª Vara Cível

Juíza de Direito: Dra. Jade Marguti Cidade

Perito Judicial:

FELIPE MARTINS BATISTA VITARELLE DE FREITAS – Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho – CREA: 5070020138 – CPF: 103.494.046-58

Imóvel Avaliado:

Lote nº 02, da Quadra 03, situado no **Loteamento Balneário Mogiano**, Município de **Bertioga/SP**, com área total de **450,00 m²** (aproximadamente 10,00 m x 45,00 m).

O lote apresenta **duas edificações residenciais construídas** ao longo dos anos pelos condôminos.

1ª Casa – Frente (ocupada pela mãe e filho)

Dados obtidos em vistoria de 07/03/2026

- Tipologia: residência térrea
- Quartos: 3
- Sala: 1
- Cozinha: 1
- Banheiro: 1

- Área construída estimada: 30M²
- Padrão construtivo: simples
- Sistema construtivo: alvenaria
- Acabamento: piso cerâmico simples, pintura látex, laje com forro PVC
- Estado de conservação: regular

2ª Casa – Fundos (edificação antiga da mãe de José)

Dados obtidos em vistoria de 07/03/2026

- Tipologia: residência térrea antiga
- Quartos: 4
- Sala: 1
- Copa: 1
- Cozinha: 1
- Banheiros: 2
- Padrão de acabamento: simples e antigo
- Estado de conservação: inferior
- Depreciação física: elevada
- Depreciação funcional: evidente
- Depreciação econômica: significativa
- Área construída estimada: 40M²

Situação Registral:

- Matrícula individual: não consta nos autos
- Documentos do RGI: não apresentados
- Loteamento Balneário Mogiano: indicado como irregular e possivelmente não regularizado junto ao GRAPROHAB.



Sumário

1. Introdução
 2. Objetivo da Avaliação
 3. Fundamentação Normativa
 4. Pressupostos, Ressalvas e Condições Limitantes
 5. Identificação e Caracterização do Imóvel
 6. Caracterização da Região e do Entorno
 7. Diagnóstico de Mercado
 8. Método, Procedimentos e Tratamento dos Dados
 9. Especificação da Avaliação (Parâmetros do Modelo)
 10. Resultados da Avaliação
 11. Conclusão (Valor de Mercado)
 12. Referências
 13. Apêndice
-

1. Introdução

O presente laudo pericial é elaborado pelo Perito Judicial nomeado nos autos nº 0000409-71.2025.8.26.0075, visando a determinação do valor de mercado do imóvel localizado no Loteamento Balneário Mogiano, Bertioga/SP, para fins de extinção de condomínio e alienação judicial, conforme sentença e determinações posteriores..

2. Objetivo da Avaliação

Determinar o valor de mercado de compra e venda do imóvel composto por lote de 450 m² e duas edificações residenciais, para subsidiar a alienação judicial e posterior partilha entre as partes no percentual de 50% para cada coproprietário.

Data-base da avaliação:

01/05/2026

3. Fundamentação Normativa

- ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos gerais
- ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis urbanos
- Diretrizes IBAPE-SP para avaliações e perícias de engenharia
- CPC – artigos referentes à prova pericial
- Sentença e decisões nos autos do processo 0000409-71.2025.8.26.0075

4. Pressupostos, Ressalvas e Condições Limitantes

- Avaliação realizada com base em informações contidas nos autos, vistoria pericial e pesquisas de mercado.
- Não houve fornecimento de planta, projeto, ART ou documentação técnica das construções existentes.
- A idade exata das edificações não consta no processo.
- Eventuais pendências urbanísticas ou ambientais não puderam ser verificadas documentalmente.
- O loteamento apresenta indícios de irregularidade, fato que impacta o valor de mercado e deve ser registrado como condicionante.
- As benfeitorias não estão regularizadas no RGI, o que implica depreciação econômica e redução de liquidez.
- O presente laudo destina-se exclusivamente ao processo judicial em referência.

5. Identificação e Caracterização do Imóvel

Tipologia geral:

Lote urbano de 450 m² com duas casas construídas, ocupação familiar e benfeitorias sem regularização oficial.

Localização:

Lote 02 – Quadra 03 – Loteamento Balneário Mogiano
Município de Bertioga/SP

Características do terreno:

- Área: 450 m²
- Testada: 10 m
- Profundidade: 45 m
- Topografia: não descrita nos autos
- Pavimentação da via: informação não encontrada nos autos
- Situação do loteamento: irregular

Benfeitorias:

Casa da frente

- Tipologia simples, construção em alvenaria
- 3 dormitórios, sala, cozinha e 1 banheiro
- Estado geral: regular

Casa do fundo (mais antiga)

- Tipologia simples, padrão antigo
- 4 dormitórios, sala, copa, cozinha e 2 banheiros
- Estado geral: inferior, com necessidade de manutenção
- Depreciação: física, funcional e econômica significativa

Comprovação registral:

- Matrícula do lote: não apresentada
- Registro da construção: não encontrado
- Indícios de loteamento irregular: sim

6. Caracterização da Região e do Entorno

O imóvel avaliado está localizado no Loteamento Balneário Mogiano, Município de Bertioga/SP, região caracterizada por uso predominantemente residencial, com presença de construções térreas de padrão simples a médio, resultantes de ocupação progressiva ao longo dos últimos anos.

A infraestrutura urbana do entorno é parcial, compatível com loteamentos irregulares em processo de adensamento, apresentando:

- vias de circulação em solo natural e trechos parcialmente pavimentados (a Rua onde se situa o lote e de terra);
- fornecimento de energia elétrica regular;
- abastecimento de água de modo misto (rede + soluções individuais);
- coleta de resíduos urbanos;
- comércio local básico próximo (mercadinhos, pequenos estabelecimentos e prestadores de serviço).

O bairro apresenta ocupação consolidada, com moradias habitadas e outras em construção. A densidade urbana crescente tende a valorizar gradualmente o local, embora a irregularidade do loteamento siga sendo fator que reduz liquidez e afeta o valor de mercado.

Distâncias aproximadas:

- Rodovia Rio-Santos (SP-055): ~1,5 km
- Centro de Bertioga: ~7 km
- Praia mais próxima: ~2,8 km

O entorno é caracterizado por residências unifamiliares simples, com padrão construtivo modesto, e ausência de condomínios fechados ou equipamentos urbanos de maior porte.

7. Diagnóstico de Mercado

O mercado imobiliário de Bertioga apresenta elevada variação de preços em função da localização, situação regular/irregular do loteamento, proximidade à praia e padrão das construções.

Com base nas suas planilhas e nas pesquisas de mercado:

Terrenos na região de Bertioga (áreas entre 450 e 504 m²)

- Faixa geral: R\$ 380.000 a R\$ 750.000
- Valor médio: R\$ 850 a R\$ 1.300/m²

Para o Balneário Mogiano especificamente:

O padrão do bairro é inferior ao de regiões como Maitinga ou Centro, motivo pelo qual os terrenos na área tendem a se posicionar na faixa:

R\$ 350.000 a R\$ 480.000
para lotes entre 400 e 500 m².

Benfeitorias (casas construídas):

O mercado local, conforme pesquisa e dados colhidos, demonstra que:

- Casas simples de 2 a 3 dormitórios variam entre R\$ 150.000 a R\$ 280.000, dependendo da metragem.
- Casas antigas, em estado fraco, com muitos anos de uso, sofrem descontos elevados.
- Construções não regularizadas e em loteamentos irregulares possuem redução de liquidez de 5% a 15%.

Diagnóstico técnico aplicado ao caso:

O imóvel avaliado possui:

- um lote de 450 m²,
- duas casas construídas,
- ambas não regularizadas,
- inserido em loteamento irregular,
- padrão simples,
- com uma das benfeitorias antiga e depreciada.

Portanto:

O valor final do bem não pode ser comparado diretamente com casas novas ou loteamentos regularizados, devendo-se trabalhar com ajustes negativos de liquidez, padrão e documentação.

8. Método, Procedimentos e Tratamento dos Dados

A avaliação utilizou o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com aplicação de tratamento estatístico via regressão linear múltipla (software **SisDEA Home**), seguindo a **NBR 14653-2**.

Procedimentos adotados:

1. **Coleta de dados comparativos**
Foram analisados **21 dados** de mercado consistentes, conforme planilhas anexas, sendo **19 efetivamente utilizados** no modelo estatístico após exclusão automática de outliers pelo SisDEA.
2. Variáveis consideradas no modelo final:
 - Área total do lote**
 - Padrão construtivo da amostra**
 - Situação da via**
 - Setor/Localização**
3. Variável dependente:
 - Valor Total**
4. Transformações:
Nenhuma, modelo em escala natural (x) conforme recomenda a norma para lotes urbanos com benfeitorias simples.
5. Qualidade estatística do modelo (modelo final validado):
 - **Correlação (R): 0,8594**
 - **Determinação (R²): 0,7385**
 - **R² ajustado: 0,6376**
 - **F Calculado: 16,84**
 - **Significância do modelo: 0,00012 (excelente)**
 - **Normalidade dos resíduos: 100% dentro de ±1,96 DP**
 - **Outliers: 0 (0,00%)**
 - **Grau de Fundamentação: Grau III**

O modelo atende integralmente aos critérios estatísticos exigidos pela NBR 14653-2, inclusive com grau máximo de fundamentação.

9. Especificação da Avaliação (Parâmetros do Modelo)

Dados do avaliando (caso José Vieira x Maria Rosangela)

- **Endereço:**
Lote 02 – Quadra 03 – Loteamento Balneário Mogiano – Bertioga/SP
(*número oficial não consta nos autos*)
- **Área do terreno:**
450,00 m²
- **Área construída utilizada no modelo SISDEA:**
70,00 m²

- **Tipologia:**
Imóvel residencial composto por casa construção globalmente no terreno, avaliando o conjunto “imóvel edificado + terreno” como um único bem, conforme objetivo judicial.
- **Padrão construtivo:**
Simples (compatível com a amostra utilizada)
- **Setor urbano (SISDEA):**
1,00

Faixas / Amplitudes da Amostra (Relatório SISDEA – CASAS)

1. Área total dos comparativos:

40,00 m² a 80,00 m²
(Amostra final dos 19 dados utilizados)

2. Padrão construtivo (comparativos):

1,00 a 3,00
(Simples → Médio)

3. Setor urbano:

1,00 a 3,00
(Classificação da amostra do SISDEA)

4. Valores totais observados (Valor Total):

R\$ 330.000,00 a R\$ 750.000,00

5. Valores unitários observados (Valor Unitário):

R\$ 5.782,61/m² a R\$ 10.603,45/m²

Observação:
A amostra de mercado utilizada pelo SISDEA é formada por casas térreas pequenas (40 a 80 m²), em diversos bairros de Bertioga (incluindo bairros mais valorizados).
Isso explica o valor unitário elevado.

O modelo, entretanto, corrige essa dispersão internamente pela equação 1/Valor Total, que foi validada estatisticamente.

Parâmetros do Modelo Estatístico (SISDEA – Grau III)

- Correlação (R): 0,8233535
- Coeficiente de Determinação (R²): 0,6779110
- F Calculado: 16,84
- Significância do Modelo: 0,01%
- Resíduos dentro de $\pm 1,96$ DP: 100%
- Outliers: 0 (0,00%)
- Grau de Fundamentação: Grau III (máximo)

Equação estimativa utilizada (extraída do relatório):

1 / Valor Total =

**+ 8.053252106E-07

- $8.927981732E-05 / \text{Área total} - 5.127920164E-08 \times (\text{Infraestrutura Urbana})^{2**}$

10. Resultados da Avaliação

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

- Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	450.632,04	8,55%	
Valor Médio	492.739,01	-	III
Valor Máximo	543.525,96	10,31%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Vereador Geraldo Hellmeister, nº 19	-
Área total	70,00	Não
INFRAESTRUTURA URBANA	1,00	Não
Contato		-
Descrição do imóvel		-

Estimativa principal: R\$ 450.632,04 (quatrocentos e cinquenta mil, seiscentos e trinta e dois reais e quatro centavos).

10.1. Avaliação Complementar do Lote (Terra Nua) – Fins Informativos

A tabela de terrenos anexada ao processo contém dados reais de mercado referentes a lotes urbanos de Bertioga/SP, com variações conforme área, localização, padrão do entorno e disponibilidade de infraestrutura. A amostra inclui terrenos entre 360 m² e 504 m², com valores anunciados na faixa aproximada de R\$ 350.000,00 a R\$ 600.000,00, a depender do bairro e do nível de urbanização.

O Loteamento Balneário Mogiano, onde se localiza o imóvel do caso José Vieira x Maria Rosângela, apresenta características inferiores às amostras de bairros como Maitinga e Morada da Praia, devido a:

- indícios de irregularidade urbanística,
- padrão simples do entorno,
- ausência de documentação individual de lote,
- infraestrutura parcial.

Considerando apenas os dados da planilha de terrenos e aplicando ajuste locacional compatível com o Balneário Mogiano, obtém-se o seguinte valor informativo do lote como terra nua (sem considerar construções):

- Valor informativo do lote (terra nua): R\$ 350.000,00
(*trezentos e cinquenta mil reais*)
- Faixa informativa observada:
R\$ 320.000,00 a R\$ 380.000,00, conforme ajuste da amostra para o padrão do bairro e características do lote avaliando (450 m²).

Ressalva Técnica

O valor acima possui caráter exclusivamente informativo, servindo para eventual referência pelo Juízo em discussões acessórias ou composições. O imóvel objeto da presente perícia não é um terreno vazio, mas sim uma unidade imobiliária edificada, com ocupação consolidada e uso residencial.

Para fins de alienação judicial, o bem será ofertado no estado em que se encontra, sendo que o Valor de Mercado do imóvel edificado é aquele apurado no modelo estatístico principal (SISDEA), conforme item 10 e conclusão do laudo:

- **Valor mínimo adotado no caso José e Maria:
R\$ 450.632,04
(quatrocentos e cinquenta mil, seiscentos e trinta e dois reais e quatro centavos)**

Este valor permanece como valor oficial da avaliação judicial.

11. Conclusão

À vista dos elementos constantes, atribui-se ao imóvel o valor de mercado de compra e venda de R\$ 450.632,04 (quatrocentos e cinquenta mil, seiscentos e trinta e dois reais e quatro centavos).

12. Referências

- ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-2
- Diretrizes IBAPE-SP (2019)
- Fontes de mercado (imobiliárias locais e portais – relação no Apêndice)
- IBGE/Prefeitura/Mapa viário

13. Apêndice

1. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado de compra e venda.

1. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado de compra e venda do imóvel urbano edificado (casa + terreno), localizado no Lote 02 – Quadra 03 – Loteamento Balneário Mogiano, Bertioga/SP, para fins de alienação judicial no processo de extinção de condomínio entre José Vieira da Silva Filho e Maria Rosangela da Silva.

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se nas normas técnicas da ABNT – NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos) e baseia-se:

- Na documentação constante dos autos do processo nº 0000409-71.2025.8.26.0075;
- Nas informações obtidas “in loco”, quando da vistoria realizada pelo Perito Judicial;
- Em informações levantadas junto ao mercado imobiliário de Bertioga (corretores, anúncios e imobiliárias).

Limitações e ressalvas:

- O loteamento Balneário Mogiano apresenta indícios de irregularidade urbanística, não havendo matrícula individualizada em nome das partes;
- As edificações existentes não possuem documentação técnica (planta, ART, habite-se);
- As medições e constatações foram realizadas sem equipamentos topográficos;
- As partes não compareceram ao ato pericial;
- As informações fornecidas foram consideradas de boa-fé;
- Não foram realizadas análises jurídicas, fiscais, ambientais ou estruturais além do escopo pericial definido pelo juízo;
- Considera-se, para fins periciais, que a documentação constante nos autos representa a situação declarada perante o processo judicial.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Tipo de bem:
Imóvel urbano composto por lote de 450,00 m² com edificação residencial construída (aprox. 70,00 m², conforme modelagem SISDEA).

- Situação registral:
Não consta matrícula individualizada nos autos; loteamento com indícios de irregularidade urbanística.
- Ocupação:
O imóvel encontra-se ocupado por familiares das partes.
- Endereço:
Lote 02 – Quadra 03 – Loteamento Balneário Mogiano – Bertioga/SP.
- Área do terreno:
450,00 m² (10 x 45 m).
- Área construída considerada na avaliação:
70,00 m² (compatível com a amostra do modelo estatístico utilizado).

Caracterização da região

O imóvel localiza-se em setor urbano periférico do município de Bertioga/SP, em área de ocupação residencial progressiva, com predominância de casas térreas de padrão simples. A infraestrutura disponível é parcial, composta por:

- energia elétrica;
- abastecimento de água (rede e soluções mistas);
- coleta de resíduos;
- vias locais em terra batida e trechos pavimentados recentemente;
- comércio de bairro distribuído ao longo das vias coletoras.

O loteamento apresenta indícios de irregularidade, não possuindo infraestrutura urbana completa.

A liquidez do imóvel é classificada como média, típica de bairros simples e com documentação incompleta.



Localização do Avaliando e entorno. (Fonte: Google Maps)

Caracterização do Imóvel:

O imóvel consiste em lote de 450 m² com casa residencial edificada, padrão simples, composta por:

- edificação principal em alvenaria, conservação regular;
- estrutura complementar ao fundo do lote (construção antiga, maior depreciação);
- instalações básicas;
- acabamentos simples (piso cerâmico, pintura látex, forro PVC em partes).

Especificações técnicas (resumo):

- Esquadrias metálicas
- Pisos cerâmicos
- Paredes em alvenaria com pintura látex
- Cozinha simples com revestimentos cerâmicos
- Cobertura simples/laje conforme dependência

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário de Bertioga apresenta grande variação entre bairros próximos à praia e regiões mais afastadas.

O Balneário Mogiano possui:

- padrão simples;
- infraestrutura parcial;
- liquidez média;
- imóveis majoritariamente residenciais térreos;
- preços significativamente inferiores aos bairros centrais e à Riviera.

Os valores de casas simples utilizadas na amostra SISDEA variaram entre R\$ 330.000,00 e R\$ 750.000,00, para áreas construídas entre 40 m² e 80 m².

O avaliando está compatível com o segmento econômico, razão pela qual a liquidez do bem é considerada MÉDIA.

5. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento estatístico via Regressão Linear (SisDEA – Modelo CASAS – Grau III), conforme NBR 14653.

Dados utilizados:

- Dados coletados: 21
- Dados válidos no modelo: 19
- Variáveis significativas:
 - Área total (40 a 80 m²)
 - Padrão construtivo (1 a 3)
 - Setor urbano (1 a 3)

O modelo apresentou:

- $R = 0,8233$
- $R^2 = 0,6779$
- $F = 16,84$
- Significância = 0,01%
- Outliers = 0
- Grau de Fundamentação = III

2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

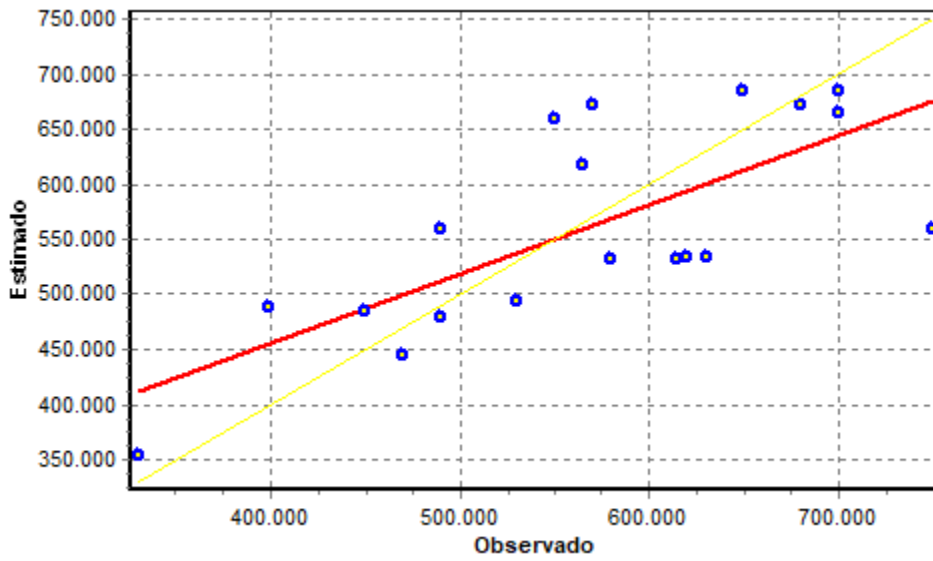
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo	10%	20%	30%	3

	para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)				
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

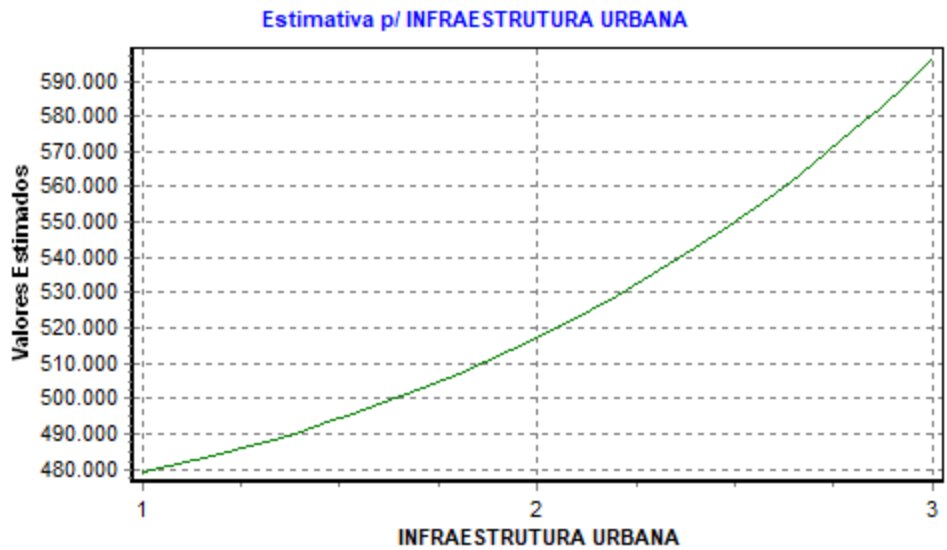
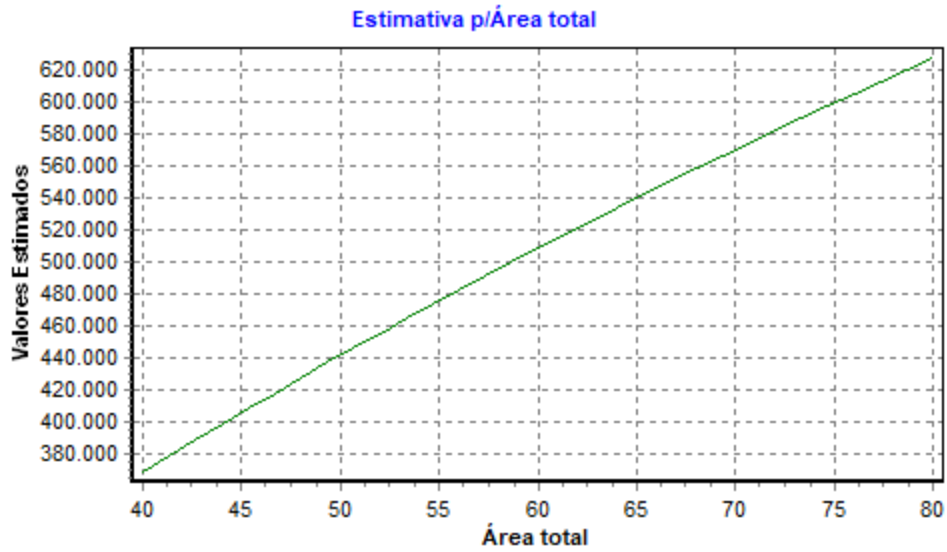
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Contato	Descrição do imóvel
1		Rua Comendador Lino Frescht, Nº 734	Concept Imoveis Ltda	Casa residencial para VENDA em Bertioga de 40m ² de área construída, terreno 400m ² , com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, varanda, quintal, piso de cerâmica e 3 vagas de garagem descobertas. IPTU R\$ 102,51 - Mensal Distância para Suzano: 80,7 km (Via Estrada dos Fernandes); Distância para Mogi das Cruzes: 69,5km (Via Rodovia Henrique Eroles); Distância para Poá: 84,7 km (Via Avenida Governador Jânio Quadros); Distância para o centro de Ferraz de Vasconcelos: 87,8 km (Via Rua Godofredo Osório Novaes); Distância para Itaquaquecetuba: 87,0 km (Via Avenida Fernando V. Rossi); Distância para São Paulo: 135 km (Via Avenida Radial Leste); Distância para Santos: 95,9 km (Via BR-050) -
2		Avenida Vereador Ney Moura Nehme	Bbusiness Imobiliária	Casa mobiliada à venda em condomínio fechado no Jardim Rio da Praia, com 122,51 m ² de área total e 52,92 m ² de área construída, ideal para quem busca conforto,

				<p>segurança e praticidade. O imóvel está pronto para morar, contando com 2 quartos bem iluminados e arejados, 1 banheiro, armários planejados na área de serviço, cozinha equipada e no espaço gourmet, que é privativo e dispõe de churrasqueira, perfeito para receber familiares e amigos. Totalmente mobiliada, oferece um ambiente aconchegante e funcional, aproveitando cada detalhe do espaço. Localizada em um dos bairros mais tranquilos e valorizados de Bertioga, próximo à praia e com fácil acesso a comércios, serviços e opções de lazer, é uma excelente oportunidade tanto para morar quanto para investir em um imóvel de qualidade dentro de um condomínio seguro e agradável.</p>
3			Perto Do Mar Imóveis	<p>Casa ☹️ venda em condomínio no bairro Maitinga – Bertioga/SP 🌴 Viva o privilégio de morar no Maitinga! Conforto, praticidade e localização privilegiada em um dos bairros mais desejados de Bertioga! Descrição do imóvel: <input checked="" type="checkbox"/> 2 dormitórios <input checked="" type="checkbox"/> Sala espaçosa e bem</p>

				<p>iluminada <input checked="" type="checkbox"/> Cozinha americana integrada <input checked="" type="checkbox"/> Banheiro social <input checked="" type="checkbox"/> Quintal privativo 🚗 1 vaga de garagem Com planta bem distribuída e ambientes amplos, essa casa oferece o equilíbrio ideal entre conforto e praticidade para o seu dia a dia. O condomínio é um charme: ambiente tranquilo e familiar, com lindo jardim, piscina e área gourmet com churrasqueira — perfeito para momentos de lazer e descanso. 📍</p> <p>Localização privilegiada: o Maitinga é um bairro completo, com infraestrutura de comércio, escolas, mercados e serviços, além de estar pertinho da praia! Área construída: 57m² Área total: 78m² 📄</p> <p>Documentação em ordem – aceita financiamento bancário em todos os bancos. 🏠</p>
4		Rua Luís Carlos Faria Rodrigues, Nº 129	José Santos	<p>Imagine você e sua Família vivendo em um verdadeiro paraíso! A JS IMÓVEIS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA apresenta o seu novo lar! Esta casa sensacional mobiliado localizada no Bairro de Maitinga na Cidade de Bertioga – SP, há 800 metros da praia, com área</p>

				<p>total de 54m², esta casa foi cuidadosamente planejada, equipada para oferecer a você e sua Família conforto, lazer, comodidade, bem-estar, com 2 excelentes dormitórios 2 banheiros, living para 2 ambientes (sala) cozinha americana conjugada para preparar as deliciosas refeições, espaço gourmet com churrasqueira para privativa preparar aquele delicioso churrasco em família, 1 vaga de garagem descoberta com entrada independente.O Condomínio Oferecem aos seus condôminos:Piscina adulto e infantil, espaço Gourmet com churrasqueira compartilhada, banheiros social WC. Prestador de Serviços.</p> <p>LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA:Onde você se conecta a infraestruturas de todo comercio em geral há sua volta sem precisar tirar seu veículo</p>
5		Rua Djalma Almeida de Oliveira, Nº 351	Red Consultoria De Imóveis S/C Ltda	<p>CASA DE PRAIA / BERTIOGAExcelente oportunidade de morar ou investir em Bertioga,localização estratégica próxima ao Restaurante O Colibri e à Avenida 19 de Maio, principal via de acesso da cidade.A região conta com ampla infraestrutura</p>

				<p>comercial, com fácil acesso a diversos serviços e conveniências, como farmácias, academias, padarias, clínicas, restaurantes, lojas, pet shop, bancas de jornais e lojas de materiais de construção, além dos supermercados Krill e Semar. O imóvel está localizado a aproximadamente 15 minutos de caminhada da Praia da Enseada, uma das mais procuradas da região. Características do</p> <p>Imóvel*Sala*Cozinha* 2 dormitórios*1 banheiro*1 lavabo*Garagem coberta para 1 veículo*Fiação elétrica nova (220V)Imóvel ideal tanto para moradia quanto para veraneio ou investimento em locação de temporada.- Condições de NegociaçãoValor para permuta: R\$ 600.000Aceita financiamento bancárioEstuda pe</p>
6		Rua Djalma Almeida de Oliveira	Zaca Imóveis	<p>Oportunidade imperdível no litoral! Seu refúgio em Bertioga está aqui!Se você busca qualidade de vida, conforto e um investimento inteligente, essa casa no Jardim Albatroz é simplesmente perfeita para você!Localizada em uma das regiões que mais crescem em Bertioga, essa</p>

				<p>charmosa residência une praticidade, tranquilidade e a proximidade do mar que todo mundo sonha.Valor: R\$ 615.00057 m² de área construídaDestaques do imóvel:2 dormitórios bem distribuídos, ideais para descanso e privacidadeSala aconchegante, perfeita para momentos em famíliaCozinha funcional, pensada para o dia a diaBanheiro bem ventiladoAmbientes iluminados e arejadosVaga de garagemImagine viver ou passar seus finais de semana a poucos minutos da praia, com toda a tranquilidade e segurança que você merece. Aqui, você encontra o equilíbrio perfeito entre descanso e praticidade seja para morar, veranejar ou investir!Excelente potencial de valorizaç</p>
7		Rua Milton Pinto de Oliveira	Duetto Imóveis Negócios Imobiliários	<p>Excelente oportunidade em Maitinga, em localização privilegiada, com fácil acesso a comércios, serviços e à praia.Casa térrea, com quintal privativo, projetada para oferecer conforto, praticidade e ótima distribuição dos ambientes.Characteríst icas do imóvel:2 dormitórios, sendo 1 suíteSala de estar</p>

				<p>integrada à cozinha, com excelente iluminação natural Banheiro social Quintal privativo, ideal para lazer e funcionalidade no dia a dia 1 vaga de garagem Porteira fechada - Mobiliado 600 metros da praia móvel moderno, com acabamento atual e planta bem aproveitada, perfeito tanto para moradia quanto para investimento. Entre em contato e agende uma visita para conhecer pessoalmente essa excelente oportunidade no Maitinga. Chave do anúncio: Sfj3sNC1JvNJ7TGt</p>
8		Rua Doutor Oswaldo dos Santos Soares	Imobiliaria Steiner Ltda	<p>Corretora: Luci CRECI: 86796-F Corretor: Edvaldo Santos CRECI: 135683-FC Casa com 2 dormitórios à venda, R\$ 399.000,00 - Balneário Mogiano - Bertioga/SP Casa térrea à venda no Balneário Mogiano em Bertioga/SP, com dois dormitórios, sala ampla e arejada, cozinha funcional, dois banheiros, área de serviço, corredor lateral e duas vagas de garagem. O imóvel, com aproximadamente 15 anos de construção, possui quintal espaçoso com forno de pizza e fogão a lenha, perfeito para momentos de lazer.</p>

				<p>Localizada em uma rua tranquila, próxima à Avenida Aquelino Estebanez Nanni, oferece fácil acesso à Rodovia Mogi-Bertioga (SP-98) e está a poucos minutos de belas praias como Boracéia, Guaratuba, Juréia e Engenho. A região é rica em áreas de preservação ambiental, como o Parque Estadual Restinga de Bertioga e o Parque das Neblinas, além de contar com opções de hospedagem, comércio local e conveniências no centro de Bertioga e na Riviera de São Lourenço.</p> <p>Documentação em or</p>
9			<p>Moura Souza Empreendimentos Imobiliários</p>	<p>Venha conhecer esta encantadora casa à venda no bairro Rio da Praia. Com 02 dormitórios, sendo 01 suíte, e 01 banheiro, esta residência conta com uma área construída de 70m², perfeita para quem busca conforto e praticidade em um só lugar. Localizada em uma região tranquila e de fácil acesso, esta casa é ideal para famílias que desejam desfrutar do melhor que Bertioga tem a oferecer. Seja para morar ou investir, esta propriedade é uma excelente oportunidade no mercado imobiliário da região. Com acabamentos impecáveis e uma</p>

				<p>planta bem distribuída, esta residência possui tudo o que você precisa para viver momentos inesquecíveis ao lado da sua família. E o melhor de tudo: está disponível para compra! Não perca tempo, agende uma visita e descubra todos os detalhes deste imóvel dos sonhos. Entre em contato conosco e de o primeiro passo rumo à realização do seu desejo de comprar uma casa no bairro Rio da Praia em Bertioga-SP. Esta é a oportunidade que você estava es</p>
10		Rua Lionesia Saula Piques, Nº 08	Ronaldo Imóveis	<p>Oportunidade!!! Casa Térrea com Quintal Privativo 2 Quartos no Maitinga em Bertioga.* 234 m² de área total;* 70,80 m² de área útil;* 2 Dorm ;* Sala para 2 ambientes;* Cozinha americana;* Banheiro social;* Lavanderia;* 2 Vagas de garagem ;* Amplo Quintal privativo;* Ótima localização próximo ao centro, supermercados, lojas e serviços;* Estuda propostas e condições de pagamento;Agende HOJE mesmo uma visita.* Disponibilidade e valores podem sofrer alteração sem aviso prévio.Fale conosco: -</p>
11	*	Avenida Francisco Soto Barreiro Filho	Bbusiness Imobiliária	Lindo Sobrado em Villaggio no Maitinga

				<p>BertiogaA apenas 100 metros da praia, com conforto, lazer e excelente localização!Descubra o prazer de viver ou investir em um dos bairros mais valorizados de Bertioga. Este lindo sobrado em villaggio, localizado no Maitinga, combina praticidade, aconchego e um estilo de vida próximo ao mar.O imóvel conta com dois dormitórios bem iluminados, dois banheiros modernos, uma sala ampla e arejada, perfeita para reunir a família ou receber amigos, e uma cozinha espaçosa e funcional, planejada para oferecer praticidade no dia a dia. Os ambientes são bem distribuídos, proporcionando conforto e excelente ventilação natural.O condomínio oferece uma estrutura de lazer completa, com piscina compartilhada, ideal para se refrescar nos dias ensolarados, e um espaço de festas com churrasqueira, perfeito para confraternizações e momentos de descanso. Tudo isso em um ambiente tranquilo, seguro e bem cuidado.Além da proximidade</p>
12			Medeiros & Matos Gestão Empresarial - Ltda	<p>Villagio/Sobrado em Condomínio Morada da Praia em Boraceia Bertioga Constituído de - 02 Dormitórios</p>

				<p>no andar superior; - 02 Banheiros, sendo 01 no andar superior; - Ambientes com ar condicionado; - Piscina coletiva; - Salão de festas; - Churrasqueira coletiva, - Condomínio fechado. Localizado em uma das áreas mais deslumbrantes da região, o Condomínio Morada da Praia oferece uma oportunidade única de viver com conforto e segurança. Com uma área construída de 70 metros quadrados, esta residência é o local ideal para quem busca qualidade de vida e tranquilidade. Situado em um condomínio fechado, onde a segurança e a privacidade são prioridades, você poderá desfrutar de sua casa com total tranquilidade. A portaria com serviço de segurança 24 horas por dia garante a proteção e o bem- estar de sua família, tornando o Morada da Praia um lugar ideal para viver. *As informações deste anuncio podem sofrer alterações sem prévio</p>
13		Rua João Ramalho	Bbusiness Imobiliária	
14			Perto Do Mar Imóveis	<p>Ótima casa à venda com 3 dormitórios no bairro Maitinga em Bertoga. Sendo: <input checked="" type="checkbox"/> 3 dormitórios sendo uma suíte com closet <input checked="" type="checkbox"/> Sala 2 ambientes <input checked="" type="checkbox"/> Cozinha</p>

				<p>americana <input checked="" type="checkbox"/> Banheiro social <input checked="" type="checkbox"/> Área de serviço <input checked="" type="checkbox"/> Área gourmet com churrasqueira e WC 🚻 3 vagas de garagem (sendo uma coberta) 🏠 Área total: 240m² 🏠 Área útil: 75m² 💎 localização excelente em rua sem saída, próximo a várias opções de serviços e comércios: banco, padaria, hortifrutis, pizarias, cafés, restaurantes, hamburgueria e apenas 5 minutos de hipermercados e muito mais. Toda infraestrutura que você e sua família precisam estão aqui. E ainda a poucos passos de praça super agradável! 💎 Casa está com ótimo estado de conservação, recém reformada, é super arejada e está climatizada com ares condicionados na sala e suíte. 💎 Área gourmet super aconchegante que vai possibilitar você e sua família desfrutarem de momentos de incríveis. Possui espaço no quintal com possibilidade para fazer</p>
15			Bmtp Invest Negocios Imobiliarios	Descubra seu próximo lar em Bertiooga com este encantador imóvel disponível para locação! Localizado em um dos destinos

				<p>mais desejados do litoral, este imóvel exclusivo oferecido por www.bmtp.com.br é a combinação perfeita de conforto, estilo e conveniência. Villagio Encantador O Seu Novo Lar Espera por Você! Este lindo Villagio oferece o ambiente perfeito para quem busca conforto e praticidade, aliado a uma excelente localização. Características do imóvel:- 02 suítes aconchegantes, ideal para o seu descanso- Sala conjugada, integrada e perfeita para receber amigos e familiares- 1 banheiro social- 01 Vaga de garagem, proporcionando mais comodidade- Excelente localização, com fácil acesso a comércios, escolas e transporte público- Área externa com piscina, ideal para relaxar e aproveitar os dias de sol. Se você procura qualidade de vida e um lugar para chamar de seu, este Villagio é a escolha certa. Agende já sua visita e</p>
16		Rua Guarajuba	Imobiliária Lopes Praiamar	<p>• Casa à Venda no Morada da Praia, localizada em condomínio fechado no litoral norte de São Paulo. Imóvel ideal para quem procura casa de praia com segurança e excelente localização. • 02 dormitórios (2</p>

				<p>suítes)• 01 Banheiro • Sala• Cozinha • 01 Vaga de Garagem• Área Gourmet Privativa com Churrasqueira• Piscina CompartilhadaTerreno: 92,35 m² Construção: 77,50m²Condomínio Morada da Praia – Bertioga/SP Infraestrutura completa, segurança e fácil acesso à praia.Entre em contato para mais informações ou agendar uma visita.Valor Sujeito a Alteração!</p>
17		Rua Engenheiro Paulo Rubens Arieta Filho	Bbusiness Imobiliária	<p>Oportunidade Imperdível Casa Mobiliada em Condomínio com Piscina!Se você busca conforto, segurança e praticidade, esse imóvel é perfeito para você! Destaques do imóvel: 78m² muito bem distribuídos 2 suítes, garantindo mais privacidade e conforto Totalmente mobiliada, pronta para morar Placa solar, economia e sustentabilidade no dia a dia Fechadura eletrônica na porta de entrada Portão da garagem eletrônico Condomínio com piscina, ideal para momentos de lazer com a família e amigos Valor: R\$ 680.000Um imóvel moderno, funcional e com excelente custo-benefício perfeito tanto para moradia quanto para</p>

				investimento! Entre em contato e agende sua visita!
18		Rua Guarajuba	Imobiliária Lopes Praiamar	<p>•Villagio à Venda no Morada da Praia, localizada em condomínio fechado no litoral norte de São Paulo. Imóvel ideal para quem procura casa de praia com segurança e excelente localização. • 03 dormitórios (2 suítes) • 01 Banheiro • Sala • Cozinha • 01 Vaga de Garagem • Depósito • Churrasqueira</p> <p>Terreno: 108,00 m² Construção: 78,00 m²Condomínio Morada da Praia – Bertioga/SP</p> <p>Infraestrutura completa, segurança e fácil acesso à praia. Entre em contato para mais informações ou agendar uma visita. Valor Sujeito a Alteração!</p>
19	*	Rua Aprovada 083	Bbusiness Imobiliária	<p>Linda casa térrea totalmente mobiliada, à venda no bairro Rio da Praia, em Bertioga. O imóvel conta com 2 dormitórios amplos, 2 banheiros completos e 3 vagas de garagem, oferecendo conforto e praticidade para toda a família. Um dos grandes destaques é o quintal espaçoso e muito bem cuidado, cercado por diversas plantas que criam um ambiente acolhedor, ideal para quem valoriza o contato com a natureza. A área gourmet com churrasqueira é</p>

				<p>perfeita para receber amigos e familiares, tornando os finais de semana ainda mais especiais.A casa está em ótimo estado de conservação, pronta para morar, com espaços bem distribuídos e excelente iluminação natural. Localizada em um dos bairros mais tranquilos e procurados da cidade, a poucos minutos da praia, essa é a oportunidade ideal para quem busca um lar confortável ou até mesmo uma casa de veraneio.</p>
20		Rua Manuel de Almeida	Bbusiness Imobiliária	<p>Casa Moderna com Piscina e Área Gourmet Excelente Oportunidade!Apresentamos este lindo imóvel ideal para quem busca conforto, lazer e um ambiente perfeito para receber amigos e família.A casa conta com 2 dormitórios, ambientes bem iluminados e integrados, além de sala de estar com ventilador de teto e cozinha em conceito aberto, trazendo mais amplitude e praticidade ao dia a dia.Na área externa, o destaque fica por conta da maravilhosa piscina privativa e da área gourmet completa com churrasqueira, perfeita para momentos de lazer e confraternização. Diferenciais do imóvel:* 2</p>

				<p>dormitórios* Sala integrada à cozinha * Cozinha funcional* Banheiro social* Área gourmet com churrasqueira* Piscina privativa* Quintal amplo* Acabamentos modernos Valor: R\$ 600.000Uma excelente oportunidade para morar com qualidade ou investir em uma casa com grande potencial de valorização. Entre em contato para mais informação</p>
21			Sócio Corretor Negócios Imobiliários Ltda-Me	<p>Casa Térrea 80m² Reformada 2 dormitórios com Piscina e Churrasqueira em Bertioga SPAGENDE SUA VISITAACEITA FINANCIAMENTODetalhes do ImóvelCasa Térrea recém reformada, Varanda na lateral, com dois dormitórios sendo 1 suíte, sala com dois ambientes, varanda, Cozinha com porta balcão de frente para a churrasqueira, churrasqueira, garagem para dois carros, sendo que podem parar até 6 na frente do imóvel, uma linda piscina com espaço, super privativo para toda a família. Local Tranquilo e acolhedor, venha conhecer essa linda casa.Demais detalhes do imóvel, Elétrica substituída por completo, Forro completo, Piso,</p>

				Telhado revisado, Banheiros, Janelas e portas trocadas, Tudo novoLocalização privilegiada, fica a 900 metros da Praia de BoracéiaObservação, informações fornecidas pelo proprietário, sujeito a alterações -
--	--	--	--	--

Variáveis Numéricas:

ID	Desabi litado	Dormitório s	Banheiros	Vagas de Garagem	Área total	PADRÃO CONSTRUT IVO	SETOR URBANO	SITUAÇÃO DA VIA
1		2,00	1,00	3,00	40,00	1,0	1,0	1,0
2		2,00	1,00	1,00	52,00	2,0	2,0	3,0
3		2,00	1,00	1,00	53,00	2,0	2,0	3,0
4		2,00	2,00	1,00	54,00	2,0	2,0	1,0
5		2,00	1,00	1,00	58,00	2,0	2,0	3,0
6		2,00	2,00	1,00	58,00	2,0	2,0	3,0
7		2,00	2,00	1,00	60,00	2,0	2,0	1,0
8		2,00	2,00	2,00	69,00	2,0	2,0	3,0
9		2,00	1,00	8,00	70,00	2,0	2,0	1,0
10		2,00	1,00	1,00	70,00	2,0	2,0	3,0
11	*	2,00	2,00	2,00	70,00	3,0	2,0	3,0
12		2,00	2,00	1,00	70,00	3,0	2,0	1,0
13		2,00	1,00	1,00	75,00	3,0	2,0	1,0
14		3,00	3,00	3,00	75,00	3,0	2,0	1,0
15		2,00	1,00	1,00	76,00	3,0	2,0	3,0
16		2,00	1,00	1,00	77,00	3,0	2,0	3,0
17		2,00	3,00	1,00	78,00	3,0	2,0	3,0
18		3,00	1,00	1,00	78,00	3,0	2,0	3,0
19	*	2,00	2,00	3,00	80,00	3,0	2,0	3,0
20		2,00	2,00	2,00	80,00	3,0	2,0	3,0
21		2,00	2,00	8,00	80,00	3,0	1,0	3,0

ID	Desabi litado	ESTADO DE CONSERVA ÇÃO	INFRAESTR UTURA URBANA	Telefone do contato	Valor unitário	Valor total
1		1,0	2,0	1.147.481.1 10,00	8.250,00	330.000,00
2		3,0	3,0	22.997.348. 051,00	8.653,85	450.000,00

3		3,0	3,0	13.982.191. 506,00	10.000,00	530.000,00
4		3,0	2,0	13.982.040. 887,00	8.703,70	470.000,00
5		2,0	3,0	1.147.414.8 00,00	10.000,00	580.000,00
6		2,0	3,0	11.913.203. 980,00	10.603,45	615.000,00
7		2,0	2,0	1.147.995.6 00,00	8.166,67	490.000,00
8		2,0	1,0	1.124.632.6 26,00	5.782,61	399.000,00
9		2,0	2,0	11.958.096. 892,00	9.000,00	630.000,00
10		3,0	2,0	1.333.173.2 24,00	8.857,14	620.000,00
11	*	3,0	3,0	22.997.348. 051,00	6.857,14	480.000,00
12		3,0	3,0	13.997.654. 610,00	8.071,43	565.000,00
13		3,0	2,0	22.997.348. 051,00	6.533,33	490.000,00
14		3,0	2,0	13.982.191. 506,00	10.000,00	750.000,00
15		3,0	3,0	13.996.377. 007,00	7.236,84	550.000,00
16		3,0	3,0	13.997.310. 529,00	9.090,91	700.000,00
17		3,0	3,0	22.997.348. 051,00	8.717,95	680.000,00
18		3,0	3,0	13.997.310. 529,00	7.307,69	570.000,00
19	*	3,0	3,0	22.997.348. 051,00	5.875,00	470.000,00
20		3,0	3,0	22.997.348. 051,00	8.125,00	650.000,00
21		3,0	3,0	1.122.299.6 66,00	8.750,00	700.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	450.632,04	8,55%	
Valor Médio	492.739,01	-	III
Valor Máximo	543.525,96	10,31%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Vereador Geraldo Hellmeister, nº 19	-
Área total	70,00	Não
INFRAESTRUTURA URBANA	1,00	Não
Contato		-
Descrição do imóvel		-

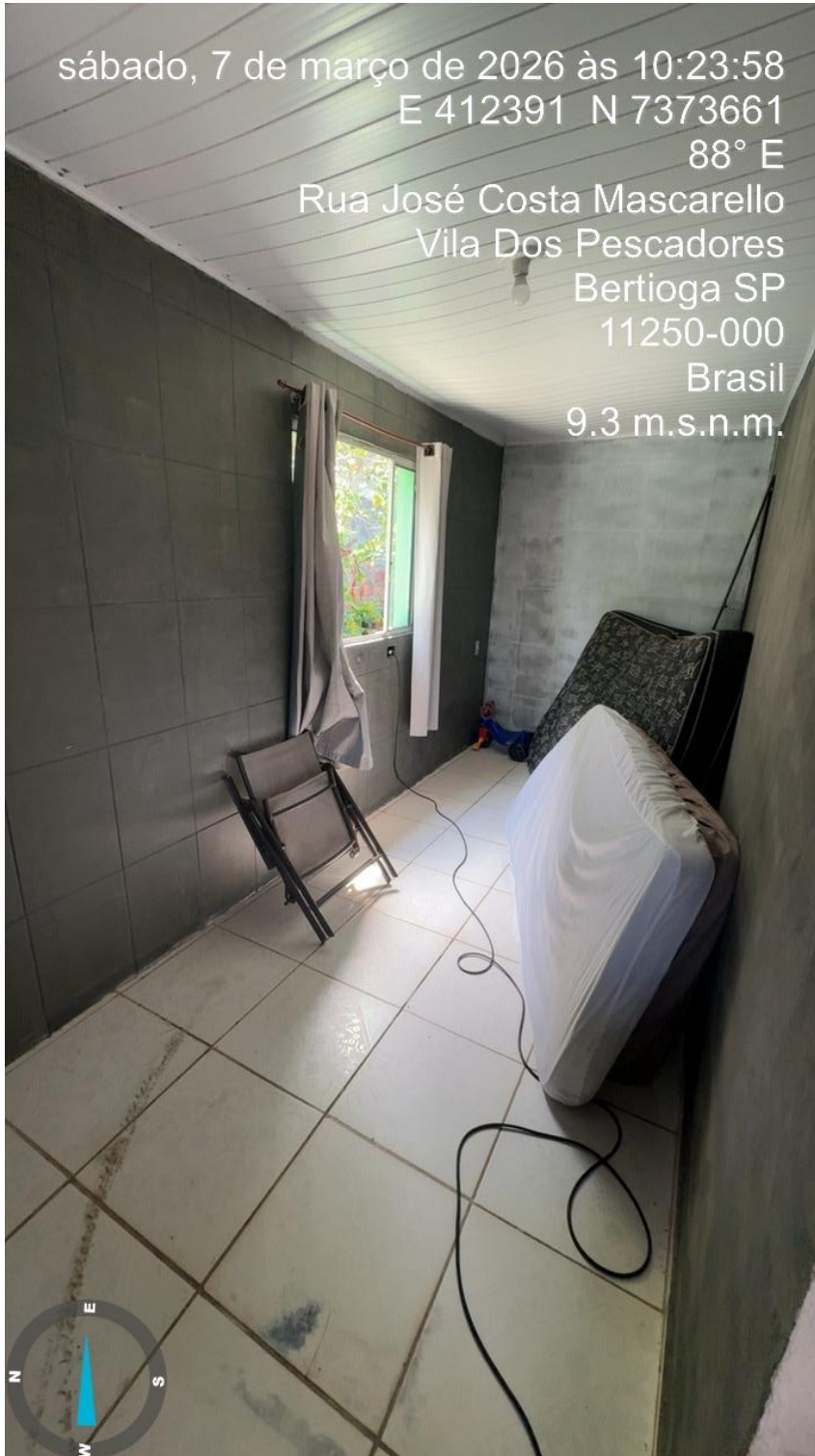
ANEXO III



Fotografia 1: Entrada da Casa



Fotografia 2: Lateral, Acesso ao 2 Imóvel (casa Mãe José)



Fotografia 3: Quarto Casa 1

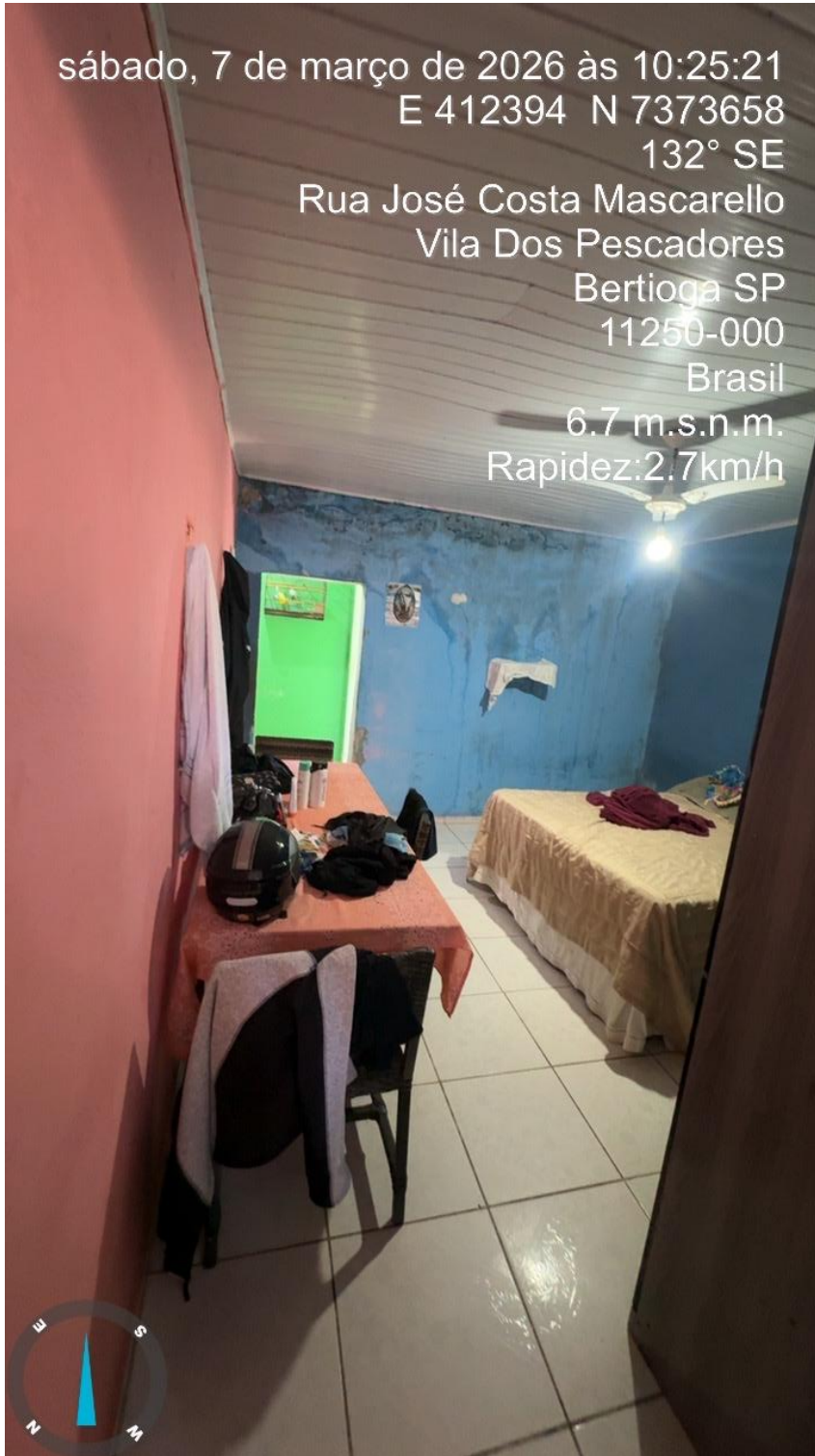


Fotografia 4: Sala – Casa 1





sábado, 7 de março de 2026 às 10:25:06
E 412394 N 7373658
180° S
Rua José Costa Mascarello
Vila Dos Pescadores
Bertioga SP
11250-000
Brasil
6.7 m.s.n.m.
Rapidez:2.7km/h



sábado, 7 de março de 2026 às 10:25:21
E 412394 N 7373658
132° SE
Rua José Costa Mascarello
Vila Dos Pescadores
Bertioga SP
11250-000
Brasil
6.7 m.s.n.m.
Rapidez:2.7km/h

Fotografia 8: Quarto 2 – Casa 1



Fotografia 9: Quarto 3 – Casa 1



Fotografia 10: Cozinha – Casa 1



Fotografia 10: Vista Entrada Casa 2 nos Fundos



Fotografia 11: Vista Terreno na Frente Casa 2 nos Fundos



Fotografia 12: Frente Casa 2 – Fundos

ANEXO IV: DOCUMENTO DO IMOVEL

ANEXO V: ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART

Felipe Martins Batista Vitarelle de Freitas
Perito e Avaliador Judicial
CREA/SP 5070020138



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
2620261287498

1. Responsável Técnico

FELIPE MARTINS BATISTA VITARELLE DE FREITAS

Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**

Empresa Contratada:

RNP: **1416470328**

Registro: **5070943580-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA**

Endereço: **Praça da Sé**

Complemento: **sp tj**

Cidade: **São Paulo**

Contrato: **0000409-71.2025.8.26.0075**

Valor: R\$ **632,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **01/05/2026**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Bairro: **Sé**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**

Nº:

CEP: **01001-000**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua Vereador Geraldo Hellmeister**

Complemento: **casa**

Cidade: **Bertioga**

Data de Início: **07/03/2026**

Previsão de Término: **01/05/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Nº: **19**

Bairro: **Boraceia**

UF: **SP**

CEP: **11271-105**

Código:

4. Atividade Técnica

Elaboração

			Quantidade	Unidade
1	Avaliação	de quadro de avaliação de custos	1,00000	unidade

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

5. Observações

Processo nº: 0000409-71.2025.8.26.0075

(Cumprimento de Sentença Extinção de Condomínio)

Partes:

Exequente: José Vieira da Silva Filho Executada: Maria Rosangela da Silva

Juízo:

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJSP Comarca de Bertioga 1ª Vara Cível Juiza de Direito: Dra. Jade Marguti Cidade

Perito Judicial:

FELIPE MARTINS BATISTA VITARELLE DE FREITAS Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA: 5070020138 CPF: 103.494.046-58

Imóvel Avaliado:

Lote nº 02, da Quadra 03, situado no Loteamento Balneário Mogiano, Município de Bertioga/SP, com área total de 450,00 m² (aproximadamente 10,00 m x 45,00 m). O lote apresenta duas edificações residenciais construídas ao longo dos anos pelos condôminos.

6. Declarações

Cláusula Compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SP, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

Profissional

Contratante

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

FELIPE MARTINS BATISTA VITARELLE DE FREITAS - CPF: 103.494.046-58

SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

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: 01/05/2026 Valor Pago R\$ 108,39 Nosso Numero: 2620261287498 Versão do sistema
 Impresso em: 01/05/2026 18:00:11



Autenticação de ART
 2620261287498

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MARTINS BATISTA VITARELLE DE FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/05/2026 às 18:38, sob o número WBRT26700144183. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000409-71.2025.8.26.0075 e código WhG9wGLa.