



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTOS/SP.**

PROCESSO Nº 0040187-77.2004.8.26.0562

Cumprimento de Sentença – Locação de Imóvel

Vanderlei Jacob Júnior, TJSP 328, engenheiro civil, Crea: 060.504.586/5, nomeado perito judicial nos Autos de **Ação de Cumprimento de Sentença – Locação de Imóvel**, feito em curso perante o M.M. Juízo e Cartório de 9º Ofício, em que Maria Leonor Ribeiro Martins Espolio move em face de Transportadora Bandeirantes Ltda.; vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência após a realização dos estudos e diligências necessárias apresentar o Laudo Judicial.

Santos/SP, 16 de julho de 2025.



Prof. Vanderlei Jacob Júnior

PERITO JUDICIAL

ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DA QUALIDADE – CREA: 060.504.586/5
 AVALIADOR DE IMÓVEIS – CERTIFICADO PELO IBAPE NACIONAL NÍVEL AA
 CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECISP 282144
 AVALIADOR DE IMÓVEIS – CERTIFICADO PELO CRECISP CNAI 49.420
 MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2018

LAUDO JUDICIAL



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
 Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
 Boqueirão - Praia Grande/SP



RESUMO DOS TRABALHOS

Através dos critérios e metodologia indicados no corpo do presente Laudo, chegou-se a um valor médio para o objeto avaliando em questão de R\$ 20.384.325,00 para venda à vista, em dinheiro, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem; portanto, utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação, foi fixado o valor médio de avaliação para o imóvel em questão, em números redondos, é de R\$ 20.400.000,00 (Vinte Milhões e Quatrocentos Mil Reais); valor referente ao mês de julho de 2.025; portanto, **50% (cinquenta por cento) do valor representa o montante de R\$ 10.200.000,00** (Dez Milhões e Duzentos Mil Reais); valor referente ao mês de julho de 2.025

Mínimo (R\$): 17.326.676,25 (- 15%)

Valor Médio do Imóvel (R\$): 20.384.325,00 (média)

Máximo (R\$): 23.441.973,75 (+ 15%)

Portanto, 50% (cinquenta por cento) do valor representa:

Mínimo (R\$): 8.670.000,00 (- 15%)

Valor Médio de 50% do Imóvel (R\$): 10.200.000,00 (média)

Máximo (R\$): 11.730.000,00 (+ 15%)





1. OBJETIVO:

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade determinar tecnicamente o valor de venda de um imóvel localizado na cidade de Guarujá/SP.

2. OBJETO EM QUESTÃO:

Metade de um imóvel denominado "GLEBA 12", da Fazenda Vargem Grande, situada no distrito de Vicente de Carvalho, no município de Guarujá/SP.

3. ENDEREÇO DO OBJETO EM QUESTÃO:

O objeto em questão refere-se a 50% (cinquenta por cento) da Matrícula 69.156 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá e está denominado como "GLEBA 12", da Fazenda Vargem Grande, situada no distrito de Vicente de Carvalho, no município de Guarujá/SP, com a seguinte descrição: Partindo do Ponto "B", localizado sobre o alinhamento de divisa do Sítio Vargem Grande com o Carahú distante 564,00 metros do ponto 4-A, segue com o rumo de 0° 27' SE por 1.375,00 metros até atingir o ponto inicial da Gleba 12; desse ponto segue com o rumo de 0° 27' SE por 115,00 metros onde deflete à direita e segue com o rumo 89° 33' SE por 375,00 metros; desse ponto segue com rumo de 0° 27' NW por 115,00 metros; desse ponto segue com o rumo de 89° 33' SW por 375,00 metros atingindo o ponto inicial da descrição, confrontando em todo o seu perímetro com o remanescente da Gleba 3 do Sítio Vargem Grande e encerrando uma área de 43.125,00 metros quadrados e perímetro de 980,00 metros. Cadastrado pelo INCRA sob nº 642.029.000.400-5.

4. DADOS DA VISTORIA:

A vistoria para coletar dados e informações sobre o imóvel foi realizada no dia 07 de julho de 2.025 às 14h30min, sob a responsabilidade do Engenheiro Civil Vanderlei Jacob Junior, Crea: 060.504.586-5.





5. HABILITAÇÃO TÉCNICA:

O Laudo foi elaborado por um Engenheiro Civil especializado e certificado em engenharia de avaliação; graduado pela Escola de Engenharia de Lins – UNILINS, pós graduado pela Universidade Santa Cecília de Santos – UNISANTA, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE nº 1266 e Membro Vitalício da Associação P. de Peritos Judiciais – APPJ: 15, Membro Titular do Instituto de Engenharia – IE nº 32.943; legalmente habilitado pelo CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do estado de São Paulo, em consonância com a Lei Federal 5194 e com as resoluções nº 205 e nº 218 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia.

6. REFERÊNCIA NORMATIVA:

Serão obedecidos os ditames da Norma de Perícias de Engenharia do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, da Norma Técnica ABNT NBR 13.752:1996 – Perícias de Engenharia da Construção Civil, da Norma Técnica ABNT NBR 14.653–3:2019 – Norma para Avaliações de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais.

7. REGIÃO DO OBJETO EM QUESTÃO:

Vicente de Carvalho é um distrito do município brasileiro de Guarujá, que integra a Região Metropolitana da Baixada Santista, no litoral do estado de São Paulo.

População total: pelo Censo 2010 (IBGE) a população total do distrito era de 151 950 habitantes.

Área territorial: a área territorial do distrito é de 42,716 km².





Bairros: no distrito de Vicente de Carvalho ficam alguns dos maiores bairros da cidade, como o Jardim Boa Esperança, Parque Estuário, a Vila Áurea e o Paecará. Localiza-se também em Vicente de Carvalho a Base Aérea de Santos.

Principal acesso para Vicente de Carvalho: o principal acesso à Vicente de Carvalho é a Rodovia Cônego Domenico Rangoni (SP 55).

Clima: é clima tropical úmido, com chuvas abundantes durante todo o ano, concentradas nos meses de verão e com uma ligeira diminuição no inverno. A temperatura média anual fica em torno 22 °C, com média mínima de 18 °C e a média máxima é de 25 °C. Seu índice pluviométrico anual é de 2 390 milímetros (mm).

Registro civil: atualmente é feito no próprio distrito, pois o Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais do distrito ainda continua ativo.

Saneamento: o serviço de abastecimento de água é feito pela Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (SABESP).

Energia: a responsável pelo abastecimento de energia elétrica é a Neoenergia Elektro, antiga CESP.

Telecomunicações: o sistema de telefones automáticos foi inaugurado no distrito em 1969 pela empresa Serviços Municipais de Telefones Automáticos (SMTA), administrada pela Companhia Telefônica Brasileira (CTB). Já o sistema de discagem direta à distância (DDD) foi implantado em 1974 pela Telecomunicações de São Paulo (TELESP) com o código de área (0132). Na década de 90 o código DDD do distrito foi alterado para (013), para padronização do sistema telefônico com a telefonia celular que estava sendo implantada em todo o estado.





8. LOCALIZAÇÃO:

Sem escala



“GLEBA 12”

Fazenda Vargem Grande

Distrito de Vicente de Carvalho

Município de Guarujá/SP.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com

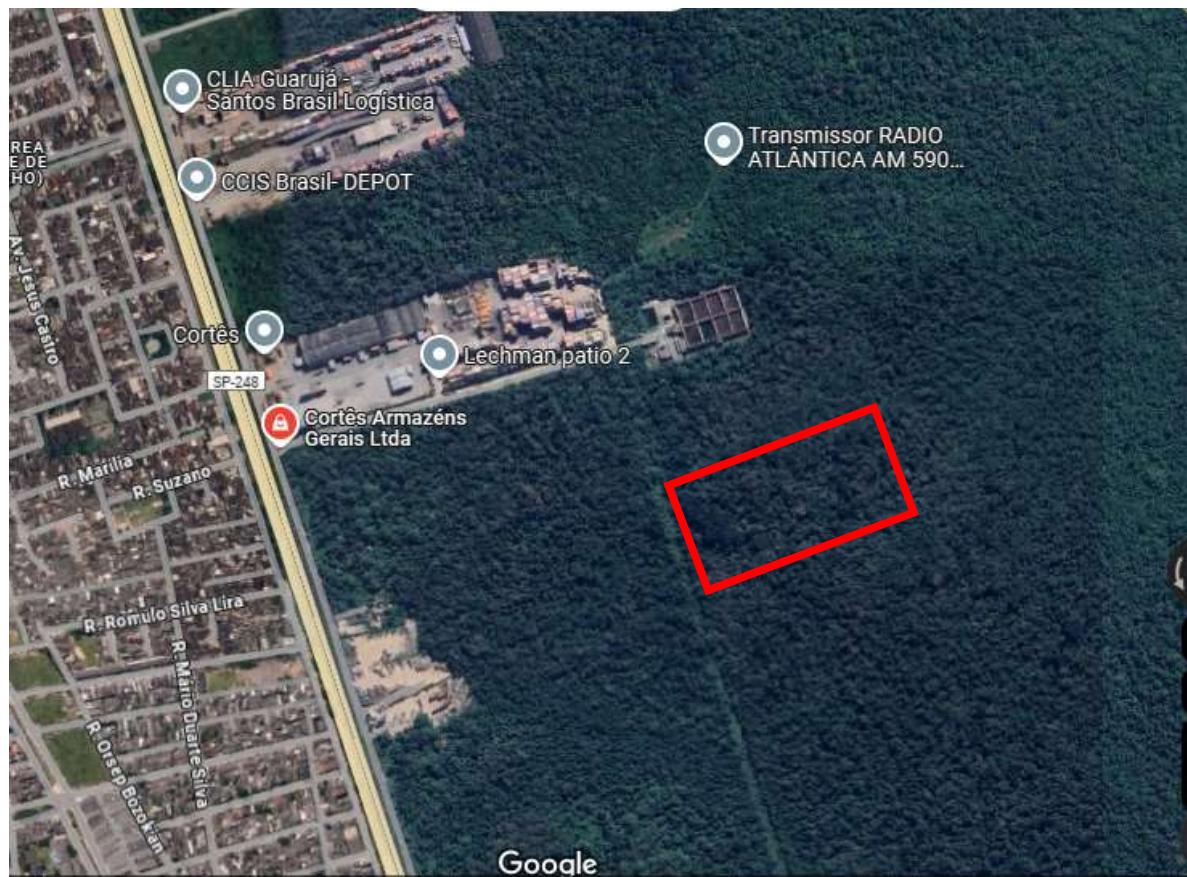


KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



9. VISTA AÉREA:

Sem escala



“GLEBA 12”

Fazenda Vargem Grande

Distrito de Vicente de Carvalho

Município de Guarujá/SP.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



10. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



Foto 1 – Vista da estrada de acesso entre a SABESP e a Rodovia Cônego Domenico Rangoni



Foto 2 – Vista da Rua de acesso ao Imóvel Avaliando na esquina com a estrada de acesso entre a SABESP e a Rodovia Cônego Domenico Rangoni



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



Foto 3 – Vista da Rua de acesso e testada do Imóvel Avaliando



Foto 4 – Vista Aérea do Imóvel Avaliando



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



Foto 5 – Vista Aérea do Imóvel Avaliando



Foto 6 – Vista Aérea do Imóvel Avaliando



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



11. METODOLOGIA BÁSICA APLICADA:

A Metodologia Avaliatória adotada foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado de elementos contemporâneos obtidos através de pesquisa de mercado; ou seja, foram considerados os preços comercializados e ofertados, as características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel e identificou-se o valor de mercado do objeto em questão por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes das amostras, sendo o Laudo fundamentado pelo Método Comparativo Direto de Custos, conforme Norma Brasileira de Avaliações ABNT NBR 14.653-3:2019.

12. FATORES ADOTADOS PARA AVALIAÇÃO:

Para avaliação do objeto em questão foram obedecidas as definições constantes na Norma Técnica ABNT NBR 14.653-3:2019 – Avaliação de Imóveis – Parte 3 – Imóveis Rurais e da Norma para Avaliação de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, através do Método Comparativo Direto com a utilização de Fatores, através da comparação com elementos com características semelhantes obtidas através de ofertas contemporâneas no entorno do mesmo; portanto, cumpriu-se homogeneizá-los para possibilitar a comparação entre as ofertas apresentadas pelas fontes de pesquisa, para confirmação das semelhanças ou não com o objeto em questão; sendo assim, as amostras foram analisadas objetivando a adequação às características físicas do objeto em questão, sendo os dados coletados tratados através dos seguintes fatores:

12.1. Fator de topografia:

Os fatores para as diferentes topografias utilizados para homogeneização:





FATOR TOPOGRAFIA	
Tipo de Relevo	Fator
Plano	1,00
Ondulado	0,90
Montanhoso	0,80

12.2. Fator Fonte / Oferta

Fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Será aplicado um deságio de 10% aos elementos de pesquisa, conforme item 10.1 da norma técnica de avaliação do IBAPE-SP.

12.3. Fator Localização

De acordo com o local onde o elemento está encravado, considerando-se a classificação do uso do solo, o tipo do solo, sua qualidade e nível de fertilidade, agricultabilidade da terra, condições de acesso, situação e viabilidade de circulação: frente para o asfalto, fluxo de veículos no local, as condições de urbanização da via, distância a pontos de referência da zona urbana, etc.

12.4 Área de Terras

Área de terras em ha com utilização para cultivo e pastagem (agrícola e pastoril).





12.5 Construções e Instalações:

De acordo com as edificações: Sede; Casa para Caseiro; Casa; Curral; Barracão Garagem e Paiol.

12.6 Exploração:

De acordo com a exploração do imóvel:

12.6.1 Semoventes

- **Pecuária:** Criação de animais para a produção de carne, leite, ovos e outros produtos.

12.6.2 Cultura

- **Silvicultura:** Cultivo de árvores para a produção de madeira e outros produtos florestais.

12.7 - Fator de recursos hídricos:

Serão considerados os recursos hídricos da região onde os imóveis estão encravados, sendo considerado o acesso e/ou oferta de água por rios, nascentes, córregos e/ou lagoas para se homogeneizar os imóveis.

13. DADOS DO OBJETO EM QUESTÃO:

Imóvel: Rural – GLEBA 12 – Fazenda Vargem Grande.

Localização: Bairro Vargem Grande, distrito de Vicente de Carvalho, município de Guarujá/SP.

Relevo: Plano.





Área: 43.125,00 metros quadrados.

Confrontantes: Área remanescente da Gleba 3 do Sítio Vargem Grande.

Coordenadas: A descrição detalha os pontos e rumos da gleba, partindo do ponto "B" e seguindo em direção a outros pontos com os seguintes rumos: 0° 27' SE com 115,00 metros; 89° 33' NE com 375,00 metros; 0° 27' NW com 115,00 metros e 89° 33' SW com 375,00 metros.

Tipo de Solo: o tipo de solo no bairro Vargem Grande, em Vicente de Carvalho, Guarujá, é caracterizado por solos de planície alagadiça, com predominância de solos arenosos e argilosos, além de áreas com influência de manguezal. Essa combinação resulta de sua localização próxima à costa e de características geológicas da região.

Características do Solo:

- **Solos Arenosos:** são comuns em áreas mais elevadas e bem drenadas, com boa permeabilidade e textura mais leve.
- **Solos Argilosos:** predominam em áreas mais baixas e sujeitas a alagamentos, com menor permeabilidade e maior retenção de água.
- **Influência do Manguezal:** em áreas próximas a estuários e manguezais, o solo pode apresentar alta salinidade e matéria orgânica em decomposição.

Cadastro: INCRA sob nº 642.029.000.400-5.

Acesso: Acesso entre a Rodovia Cônego Domenico Rangoni (SP 55) e a SABESP.

Maquinários: Não possui





Padrão da Terra: A proximidade com a costa e a influência de rios e canais contribuem para a formação de tipos de solo, com características distintas em relação à drenagem, composição e fertilidade, sendo recomendado considerar as características do solo ao construir ou realizar atividades que envolvam o solo no bairro, como jardinagem ou agricultura. A drenagem adequada e a escolha de plantas compatíveis com o tipo de solo são medidas importantes para garantir o sucesso de projetos nessa região.

Hidrografia: Bairro Vargem Grande / Vicente de Carvalho / Guarujá

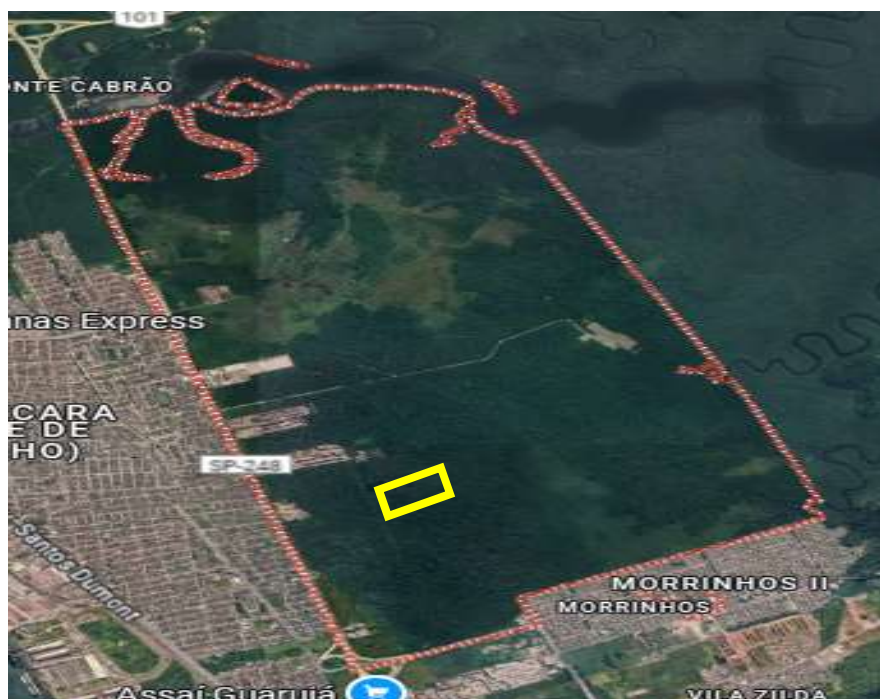
Culturas Pastoril: Não possui

Cultura Agrícolas: Não possui

Construções e Instalações: Não possui

Topografia: Plano

Valor da Terra = Valor Médio de Pesquisa (Terra + Construções + Cultura)





14. ELEMENTOS DE PESQUISA:

Elemento de Pesquisa 01:

Imóvel: Rural – Gleba 11 – Fazenda Vargem Grande

Localização: Vicente de Carvalho / Guarujá/SP

Fator Oferta: 0,90 (oferta)

Área de Terras: 52.500,00 metros quadrados

Valor: R\$ 26.250.000,00

Localização / Padrão da Terra / Hidrografia: Vargem Grande / Vicente de Carvalho

Topografia: Relevo Plano.

Anunciante: Stella Araujo Zanatta – Leilões RN – contato@leiloern.com.br

<https://leiloern.plataformasoleon.com.br/item/869/detalhes?page=1>

Contato: 0800 000 4424




Código: LOTE 69.154

Descrição: IMÓVEL: Gleba nº 11, da Fazenda Vargem Grande, situado no distrito de Vicente de Carvalho, município e comarca de Guarujá-SP, com a seguinte descrição: partindo do ponto "B", localizado sobre o alinhamento de divisa entre o sítio Vargem Grande e Caramã e distante 564,00ms do ponto 4A, segue com o rumo de 09° 27' SE por 1.235m até atingir o ponto inicial da Gleba 11; desse ponto segue com o rumo de 09° 27' SE por 140,00ms; desse ponto segue com o rumo de 89° 33' NE por 375,00ms; desse ponto deflete à esquerda e segue com o rumo de 09° 27' NW por 140,00ms; desse ponto segue com o rumo de 89° 33' SW por 375,00ms atingindo o ponto inicial da descrição, confrontando em todo o seu perímetro com o remanescente da Gleba 3 do sítio Vargem Grande e encerrando a superfície de 52.500,00m². Cadastrado pelo INCRA sob nº 642.029.000.440-5





Imagem:

<p>Detalhes do Lote Compartilhar:   </p>	<p>Carvalho, Guarujá/SP Online</p>
<p>Comitente: Procuradoria da Fazenda Nacional</p> <p>Cidade: Guarujá/SP</p> <p>Endereço:</p> <p>Descrição: IMÓVEL: Gleba nº 11, da Fazenda Vargem Grande, situado no distrito de Vicente de Carvalho, município e comarca de Guarujá-SP, com a seguinte descrição: partindo do ponto "B", localizado sobre o alinhamento de divisa entre o sítio Vargem Grande e Caramã e distante 564,00ms do ponto 4A, segue com o rumo de 09° 27' SE por 1.235m até atingir o ponto inicial da Gleba 11; desse ponto segue com o rumo de 09° 27' SE por 140,00ms; desse ponto segue com o rumo de 89° 33' NE por 375,00ms; desse ponto deflete à esquerda e segue com o rumo de 09° 27' NW por 140,00ms; desse ponto segue com o rumo de 89° 33' SW por 375,00ms atingindo o ponto inicial da descrição, confrontando em todo o seu perímetro com o remanescente da Gleba 3 do sítio Vargem Grande e encerrando a superfície de 52.500,00m2. Cadastrado pelo INCRA sob nº 642.029.000.440-5.</p>	<p>Envie seu lance até: 31/07/2025 às 12:00</p> <p>Valor de Avaliação: R\$26.250.000,00</p>
<p>Observações do Lote</p> <p>PAGAMENTO PARCELADO: 25% DE ENTRADA E O RESTANTE EM 59 PARCELAS.</p> <p>Registre seu lance através do link: https://comprei.pgfn.gov.br/anuncio/detalhe/22346</p> <p style="text-align: center;">ATENÇÃO</p> <p>Em caso de dúvidas, entre em contato pelo telefone 0800-000-4424 ou via WhatsApp: (84) 2020-4424.</p>	<p>Últimos Lances</p> <p>Documentos</p> <p>OFERTE SEU LANCE</p> <p>DOCUMENTOS DO IMÓVEL</p> <p>Mais Informações</p> <p style="text-align: right;"></p>

6 novas notifica



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP

**Elemento de Pesquisa 02:**

Imóvel: Rural – Gleba 11 – Fazenda Vargem Grande

Localização: Vicente de Carvalho / Guarujá/SP

Fator Oferta: 0,90 (oferta)

Área de Terras: 52.500,00 metros quadrados

Valor: R\$ 26.250.000,00

Localização / Padrão da Terra / Hidrografia: Vargem Grande / Vicente de Carvalho

Topografia: Relevo Plano.

Anunciante: Felipe Frazão – felipefrazao@gmail.com

<https://felipefrazao.com.br/externo/lote/223/leilao-terreno-52-500-00m-em-vice-de-carvalho-guaruja/imprimir/imprimir>

Contato: (13) 9 9649 8200

Código:

Descrição: Rod. Conego Domenico Rangoni, gleba 11 Vila Aurea (Vicente De Carvalho) - Guarujá/SP CEP: 11.454-700 IMÓVEL: GLEBA 11 DA FAZENDA VARGEM GRANDE, SITUADO NO DISTRITO DE VICENTE DE CARVALHO, MUNICIPIO E COMARCA DE GUARUJÁ - SP, COM AS SEGUINTE DESCRITÕES: PARTINDO DO PONTO"B", LOCALIZADO SOBRE O ALINHAMENTO DE DIVISSA ENTRE O SITIO VARGEM GRANDE E CARAINU E DISTANTE 564,00MS DO PONTO 4A, SEGUE COM O RUMO DE 0° 27' SE POR 1.235M ATÉ ATINGIR O PONTO INICIAL DA GLEBA 11. DESSE PONTO SEGUE COM O RUMO DE 0° 27' SE POR 140,00MS; DESSE PONTO SEGUE COM RUMO DE 89° 33' NE POR 375,00MS; DESSE PONTO DEFLETE À ESQUERDA E SEGUE COM O RUMO DE 0° 27' NW POR 140,00MS; DESSE PONTO SEGUE COM O RUMO DE 89° 33' SW POR 375MS ATINGINDO O PONTO INICIAL DA DESCRITÃO, CONFRONTANDO EM TODO O SEU PERÍMETRO COM O REMANESCENTE DA GLEBA 3 DO SITIO VARGEM GRANDE E ENCERRANDO A SUPERFÍCIE DE 52.500,00MS2. CADASTRADO NO INCRA SOB Nº 642.029.000.400-5.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP

**Imagem:****Descrição do bem:**

Rod. Conego Domenico Rangoni, gleba 11 Vila Aurea (vicente De Carvalho) - Guarujá/SP CEP: 11.454-700 IMÓVEL: GLEBA 11 DA FAZENDA VARGEM GRANDE, SITUADO NO DISTRITO DE VICENTE DE CARVALHO, MUNICIPIO E COMARCA DE GUARUJÁ - SP, COM AS SEGUINTE DESCRICÖES: PARTINDO DO PONTO "B", LOCALIZADO SOBRE O ALINHAMENTO DE DIVISSA ENTRE O SÍTIO VARGEM GRANDE E CARAINU E DISTANTE 564,00MS DO PONTO 4A, SEGUE COM O RUMO DE 0° 27' SE POR 1.235M ATÉ ATINGIR O PONTO INICIAL DA GLEBA 11. DESSE PONTO SEGUE COM O RUMO DE 0° 27' SE POR 140M00MS; DESSE PONTO SEGUE COM O RUMO DE 89° 33' NE POR 375,00MS; DESSE PONTO DEFLETE À ESQUERDA E SEGUE COM O RUMO DE 0° 27' NW POR 140,00MS; DESSE PONTO SEGUE COM O RUMO DE 89° 33' SW POR 375MS ATINGINDO O PONTO INICIAL DA DESCRICÃO, CONFRONTANDO EM TODO O SEU PERÍMETRO COM O REMANESCENTE DA GLEBA 3 DO SÍTIO VARGEM GRANDE E ENCERRANDO A SUPERFÍCIE DE 52.500,00MS2. CADASTRADO NO INCRA SOB Nº 642.029.000.400-5. Valor da avaliação: R\$26.650.000,00 Preço mínimo: 50% = 13.325.000,00 Condição de parcelamento: 25% + 30 parcelas Imagem meramente ilustrativa da totalidade da Fazenda Vargem Grande. Maiores informações consulte www.felipefrazao.com.br ou pelo número (13) 98115-0425 * As informações desta seção de descrição são livremente editadas pelo intermediário anunciante, não tendo o Comprador qualquer responsabilidade pelo seu teor. As outras seções deste anúncio prevalecem em caso de divergência de dados.

[Ver arquivos do lote](#)

1ª Praça: R\$ 26.250.000,00

2ª Praça: R\$ 13.125.000,00

Incremento: R\$ 20.000,00

Área de Lances

login

Senha

[Esqueci minha senha](#)

ENTRAR

Este lote se encerrará no dia:

17/09/2025

a partir das 00:00:00

TOTAL DE 0 LANCE(S) OFERTADO(S)



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607

Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP

**Elemento de Pesquisa 03:**

Imóvel: Rural – Gleba 25 – Fazenda Vargem Grande

Localização: Vicente de Carvalho / Guarujá/SP

Fator Oferta: 0,90 (oferta)

Área de Terras: 46.340,00 metros quadrados

Valor: R\$ 34.704.830,00

Localização / Padrão da Terra / Hidrografia: Vargem Grande / Vicente de Carvalho

Topografia: Relevo Plano.

Anunciante: Alfa Leilões – contato@alfaleiloes.com.br – www.alfaleiloes.com

<https://d18oh99rn0dkhx.cloudfront.net/public/documentos/Alfa-Leil%C3%B5es@-43VC-do-Foro-Central-Civel-Edital-Proc.-1102808-96.2019.8.26.0100-10072023-V5-22bc9a2c6415ee082ad1f9a294790283.pdf>

Contato: (11) 3230 1126

Código: 89.461

Descrição: Um terreno com 46.340,00 m², localizado no Distrito de Vicente de Carvalho, Cidade do Guarujá/SP, com acesso através de estrada de terra perpendicular à SP-248 - Rodovia Cônego Domenico Rangoni, anteriormente descrito, Gleba “25”, destacada da Gleba 03 da Fazenda Vargem Grande, situada no Distrito de Vicente de Carvalho, município e comarca de Guarujá – SP., tendo como identificação de amarração o Ponto “B”, localizado sobre o alinhamento de divisa do Sítio Vargem Grande com o Sítio Carahú e distante 564,00 metros do Ponto “4 -A “ localizado no alinhamento da Rodovia Guarujá – Cubatão do Ponto “B”, já mencionado, segue com rumo 0° 27’ SE, por uma distância de 1.543,00 metros, até atingir o ponto este localizado na divisa das glebas “24” e “25” sendo a gleba “25” a partir deste ponto assim descrita : “ Partindo do ponto de divisa das Glebas “24” e “25” da Fazenda Vargem Grande segue com o rumo 0° 27’ SE, por uma distância de 140,00 metros, confrontando com as Glebas “13” e “14” da Fazenda Vargem Grande, daí deflete à direita e segue em rumo de 89° 33’ SW, por uma distância de 305,00 metros,





confrontando com a Gleba “26”, destacada da Gleba 03 primitiva, da Fazenda Vargem Grande; daí deflete à direita e segue o alinhamento de divisa com J. Soares por uma distância de 150,00 metros, daí deflete de 357,00 metros confrontando com a Gleba “24” destacada da Gleba 03 primitiva, da Fazenda Vargem Grande, onde encontra o ponto inicial da presente descrição, encerrando neste perímetro a área total de 46.340,00 metros quadrados.

Imagem:



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

43ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **MAIA LOGISTICA LTDA (CNPJ/MF Nº 58.192.345/0001-74)**, na pessoa de seu sócio/representante, ora executado, **VICTOR SCHNEEBERGER MAIA (CPF/MF Nº 087.463.268-47)** e seu cônjuge, se casado for; bem como os credores: **AGFA GEVAERT DO BRASIL LTDA (CNPJ/MF Nº 00.980.360/0001-05)**, **CSL BEHRING COMÉRCIO DE PRODUTOS FARMACÊUTICOS LTDA (CNPJ/MF Nº 62.969.589/0001-98)**, **PRODUMASTER ADVANCER COMPOSITES IND. E COM. DE COMPOSTOS PLÁSTICOS LTDA (CNPJ/MF Nº 43.032.358/0001-09)**, **JORGE ANTÔNIO (CPF/MF Nº 581.952.548-53)**, **CLODOALDO DOS SANTOS (CPF/MF Nº 285.992.172-91)**, **GILBERTO DE SOUZA LIMA (CPF/MF Nº 070.311.968-09)**, **ROSECLER RODRIGUES GOMES (CPF/MF Nº 245.422.788-67)**, **ANDERSON FAZOLINO CUNHA (CPF/MF Nº 291.016.428-47)**, **RICARDO GOMES DA SIVA (CPF/MF Nº 040.470.378-00)**, **JAIRO LUCIANO DOMINGUES DOS SANTOS (CPF/MF Nº 727.539.608-44)**, **GIVAUDAN DO BRASIL LTDA (CNPJ/MF Nº 61.188.488/0001-17)**, **MITSUI PRIME ADVANCED COMPOSITES DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO DE COMPOSTOS PLÁSTICOS S/A (CNPJ/MF Nº 43.032.358/0001-09)**, **GISELLE GALAGGI TAVARES (CPF/MF Nº 253.523.978-74)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Paulo Rogério Santos Pinheiro, da 43ª Vara Cível - Foro Central Cível, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, ajuizada por **FIORDE ASSESSORIA E DESPACHOS LTDA (CNPJ/MF Nº 55.446.835/0001-61)** em face de **MAIA LOGISTICA LTDA (CNPJ/MF Nº 58.192.345/0001-74)**, **VICTOR SCHNEEBERGER MAIA (CPF/MF Nº 087.463.268-47)** e seu cônjuge, se casado for.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



Elemento de Pesquisa 04:

Imóvel: Rural – Gleba 11 – Fazenda Vargem Grande

Localização: Vicente de Carvalho / Guarujá/SP

Fator Oferta: 0,90 (oferta)

Área de Terras: 52.500,00 metros quadrados

Valor: R\$ 26.250.000,00

Localização / Padrão da Terra / Hidrografia: Vargem Grande / Vicente de Carvalho

Topografia: Relevo Plano.

Anunciante: Rodolfo Schontag – contato@leiloeiropublico.com.br – www.leiloeiropublico.com.br

<https://www.leilaoimovel.com.br/imovel/sp/guaruja/rural-guaruja-sp-fazenda-52500-m-imovel-2006554>

Contato: (48) 3304 5004

Código: 200.6554

Descrição: GUARUJÁ (SP): FAZENDA RURAL 52.500,00M² Matrícula 69154 (CNPJ Do Cartório 51.080.695/0001-08 Nome Do Cartório Oficial De Registro De Imóveis, Títulos E Documentos E Civil De Pessoa Jurídica Do Guarujá): ... Gleba no 11, da Fazenda Vargem Grande, distrito Vicente de Carvalho. CAR SP-3518701-C8911144381A4455B568FEBC8DCEA4C0 ... [...] E demais informações contidas em Matrícula do Bem. Destaca-se que a Área do Imóvel descrita poderá apresentar divergência com a Área Real disponível em Venda uma vez que a Matrícula Imobiliária consultada é a extraída dos Autos Judiciais e não está(va) atualizada. Ônus, Gravames e Penhoras: Clique no botão abaixo denominado Acesse Comprei para consultar os dados públicos do imóvel e em tempo real. A compra de bens na Plataforma Comprei PGFN do Governo Federal perante o Poder Judiciário é Causa Originária de Aquisição da Propriedade. Portanto, o(a) comprador(a) recebe o bem desembaraçado e livre de ônus em registro imobiliário. Consulta Processual: Autos: 50063655420184036104, Exequente: União Fazenda Nacional (Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional PGFN), Executado(a)(s): **. Valores após a Ativação do





Anúncio: Avaliação Judicial: R\$ 26.250.000,00* Proposta Mínima: R\$ 13.125.000,00**

*Após a Ativação do Anúncio, Valor Igual ou Superior à Avaliação efetivará a Compra Imediata. **Após a Ativação do Anúncio, Valor Abaixo da Avaliação poderá virar compra se não superada em um prazo máximo de 30 dias. Saiba Formalizar sua Compra ou Proposta(s): Caso esteja certo(a) da aquisição do bem, dos termos que regulam a Venda Judicial e para prosseguir no Arremate pelo Intermédio e Assessoria Profissional do Leiloeiro Rodolfo da Rosa Schöntag, siga as etapas: 1. Clicar no botão abaixo "Acesse Comprei" da Tela da Venda e dos Registros → 2. Optar e confirmar: "Compra Imediata" ou "Faça sua Proposta" → 3. Entrar com sua Conta gov.br e registrar sua oferta → Condições Gerais: a) Bem vendido no estado em que se encontra. b) Lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. c) Fotos meramente ilustrativas. d) Reservamo-nos o direito de erros de digitação. e) As datas descritas para Compra ou Proposta(s) são referenciais e poderão sofrer alterações sem prévios avisos, prevalecendo sempre as datas vigentes na Plataforma "Comprei PGFN", através do botão (Link/Url), denominado "Acesse Comprei", no momento de acesso ao mesmo. f) A transação para alienação de bens inseridos na Plataforma "Comprei PGFN" será feita, exclusivamente, através do botão (Link/Url) denominado "Acesse Comprei". g) O registro no Valor Igual ou Superior à Avaliação prevalecerá sempre. h) Previsão de Parcelamento com garantia do próprio Imóvel: 25,00% de Entrada (Mínima) + até 59 Parcelas Mensais e/ou nos termos do Deferimento Judicial (Consulte previamente o Leiloeiro). Venda Pública Judicial Plataforma "Comprei PGFN": é a modalidade de Venda regulada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) com o objetivo oferecer Bens Dados à União em Acordo ou Penhorados em Processos Judiciais, na forma das Leis nº 6.830, de 1980 (Lei de Execuções Fiscais) e 13.105, de 2015 (Código de Processo Civil)



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



Imagem:

The screenshot shows the Auket website interface. At the top, there are navigation links: 'Encontre seu imóvel', 'Imóveis Caixa', 'Financiamento', 'Leiloeiros Parceiros', 'Quem Somos', 'Blog', 'Contato', 'Login', and a 'Cadastre-se' button. Below the navigation, there are two property listings side-by-side. Each listing has a red header with the closing date and time. The first listing is for 'Fazenda em Guarujá / SP - 2006554' with a closing date of 02/07/2025 at 20:00. The second listing is for 'Fazenda em Guarujá / SP - 1970226' with a closing date of 31/07/2025 at 12:00. Both listings show a price of R\$ 13.125.000,00, which is 50% off the original price of R\$ 26.250.000,00. To the left of the listings, there is a section for 'Palestrantes Confirmados' with a grid of photos and a QR code for a promotion on July 4, 2025. At the bottom of the listings, there are icons for trash, heart, and a plus sign.



(13) 9 9726 1077
 (13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
 Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
 Boqueirão - Praia Grande/SP



Vanderlei Jacob Júnior

CREA: 060504586-5

25 de 47

Elemento de Pesquisa 05:

Imóvel: Rural – Gleba 11 – Fazenda Vargem Grande

Localização: Vicente de Carvalho / Guarujá/SP

Fator Oferta: 0,90 (oferta)

Área de Terras: 52.500,00 metros quadrados

Valor: R\$ 26.250.000,00

Localização / Padrão da Terra / Hidrografia: Vargem Grande / Vicente de Carvalho

Topografia: Relevo Plano.

Anunciante: Luis Otávio M. Shinkawa – Luis Leiloeiro – www.luisleiloeiro.com.br

https://www.luisleiloeiro.com.br/venda-direta/bem_id/1446

Contato: (35) 9 9710 0861

Código: 69.154

Descrição: A. Rural, SN Área Rural De Guarujá - Guarujá/SP CEP: 11.499-899 Lote de terras, localizado na gleba 11 da Fazenda Vargem Grande, Distrito de Vicente de Carvalho, Guarujá/SP. Com área total de 52.500,00 m². Para acesso à descrição completa (Auto de Penhora/RGI) e outras informações complementares e detalhadas pertinentes ao bem (s) penhorado (s), entre em contato com o Leiloeiro responsável. Sobre PARCELAMENTO, caso tenha interesse entrar em contato com o leiloeiro para consultar a possibilidade no imóvel que você tenha interesse

Imagem:

VALOR
R\$ 13.125.000,00

COMISSÃO 5%
R\$ 656.250,00

ENVIO DE PROPOSTA

VOCÊ PRECISA EFETUAR LOGIN PARA ENVIAR UMA PROPOSTA



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



Elemento de Pesquisa 06:

Imóvel: Rural – Gleba 11 – Fazenda Vargem Grande

Localização: Vicente de Carvalho / Guarujá/SP

Fator Oferta: 0,90 (oferta)

Área de Terras: 52.500,00 metros quadrados

Valor: R\$ 26.250.000,00

Localização / Padrão da Terra / Hidrografia: Vargem Grande / Vicente de Carvalho

Topografia: Relevo Plano.

Anunciante: Galeria Pereira Vendas Judiciais – www.galeriapereira.com.br

<https://www.galeriapereira.com.br/lote/lote-de-terras-fazenda-vargem-grande-distrito-vice-de-carvalho-guaruj-sp>

Contato: (19) 9 9631 1050

Código: 69.154

Descrição: A. Rural, SN Área Rural De Guarujá - Guarujá/SP CEP: 11.499-899 Lote de terras, localizado na gleba 11 da Fazenda Vargem Grande, Distrito de Vicente de Carvalho, Guarujá/SP. Com área total de 52.500,00 m². Para acesso à descrição completa (Auto de Penhora/RGI) e outras informações complementares e detalhadas pertinentes ao bem (s) penhorado (s), entre em contato com o Leiloeiro responsável. Sobre PARCELAMENTO, caso tenha interesse entrar em contato com o leiloeiro para consultar a possibilidade no imóvel que você tenha interesse

Imagem:

Fale conosco: (19) 99631-1050 | contato@galeriapereira.com.br

LOGIN / CADASTRE-SE

Home Jornal GP Fale Conosco

DATA DE ABERTURA: 03/02/2025 08:00 ENCERRAMENTO: 04/07/2025 08:00

VALOR MÍNIMO: **R\$ 13.125.000,00**

INFORMAÇÕES

Tipo de Alienação:	Venda direta
Lote:	43
Categoria:	Imóveis
Endereço:	Av. Francisco Castro
Número:	
Bairro:	Vila Aurea (Vicente De

Imagem meramente ilustrativa



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP

**Elemento de Pesquisa 07:**

Imóvel: Rural – Área A5B – Fazenda Vargem Grande

Localização: Vicente de Carvalho / Guarujá/SP

Fator Oferta: 0,90 (oferta)

Área de Terras: 34.761,85 metros quadrados

Valor: R\$ 1.590.630,67

Localização / Padrão da Terra / Hidrografia: Vargem Grande / Vicente de Carvalho

Topografia: Relevo Plano.

Anunciante: Picelli Leilões – contato@picellileiloes.com.br

<https://www.picellileiloes.com.br/imprimir/3989-area-com-34-761m-invadida-regiao-vice-carvalho>

Contato: (19) 9 9695 2810

Código: ID 3989

Descrição: Matrícula 78.236. Área invadida no Guarujá Imóvel com área total de 34.761,85m², na Fazenda Vargem Grande, em Guarujá/SP. Trata-se de uma área invadida com inúmeras moradias na região de Vicente Carvalho no Guarujá. Área que tem como titular de matrícula a Cooperativa Real de Habitação. Matrícula nº 78.236 do CRI de Guarujá/SP. Código Incra:120469.2.0078236-16
DESCRIÇÃO:MATRÍCULA N° 78.236 DO C.R.I. DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP, sendo a ÁREA "A5B" desmembrada da primitiva Área A5, destacada do Sítio Caiambora, situado na Fazenda Vargem Grande, no distrito de Vicente de Carvalho, município e Comarca de Guarujá - SP, que assim se descrevem:' Inicia no Ponto "03" da descrição da gleba primitiva, deste ponto segue com rumo 53 graus, 30 minutos, 32 segundos SE, por uma distância de 91,00ms., até encontrar o ponto "04", deste ponto segue com rumo de 86 graus, 09 minutos, 15 segundos SE, por uma distância de 52,00ms, até encontrar o ponto "05", desse ponto segue com rumo 53 graus, 50 minutos, 36 segundos NE, por uma distância de 60,00 metros, até encontrar o ponto "06", desse ponto segue com rumo 63 graus,13 minutos, 04 segundos SE, por uma



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com




KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



distância de 36,00ms., até encontrar o ponto "07", confrontando do ponto "03" ao ponto "07", com terras da Real Consultoria de Imóveis S/C. Ltda., desse ponto segue com rumo 40 graus, 46 minutos, 58 segundos SE, por uma distância de 91,00ms., até encontrar o ponto "08", confrontando do ponto "07" ao ponto "08", com terras de Gilberto da Costa, compromissadas à Real Consultoria de Imóveis S/C. Ltda., desse ponto deflete à esquerda e segue por uma distância de 80,00ms., até encontrar o ponto "8A", desse aro ponto deflete à esquerda em ângulo de 90 graus, e segue por uma distância de 216,50ms., até encontrar o ponto "8B", confrontando do ponto "08" ao ponto "8B", com a área "A5remanescente", desse ponto deflete à esquerda e segue com rumo 66 graus, 00 minutos, 01segundo SW, por uma distância de 278,467 metros até encontrar o ponto 03, inicial da presente descrição. INCRA nº 642029.000213-4.

Imagem:

www.picelliileiloes.com.br
Área com 34.761m² | INVADIDA | Região Vicente Carvalho |
24/04/2025

FOTO	LOTE	DESCRIÇÃO	AVALIAÇÃO	LANÇE INICIAL
	0001	Área invadida no Guarujá Imóvel com área total de 34.761,85m ² , na Fazenda Vargem Grande, em Guarujá/SP. Trata-se de uma área invadida com inúmeras moradias na região de Vicente Carvalho no Guarujá. Área que tem como titular de matrícula a Cooperativa Real de Habitação. Matrícula nº 78.236 do C.R.I. de Guarujá/SP. Código Incra:120469.2.0078236-16 DESCRIÇÃO:MATRÍCULA N° 78.236 DO C.R.I. DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP, sendo a ÁREA "A5B" desmembrada da primitiva Área A5, destacada do Sítio Caiambora, situado na Fazenda Vargem Grande, no distrito de Vicente de Carvalho, município e Comarca de Guarujá - SP, que assim se descrevem: Inicia no Ponto "03" da descrição da gleba primitiva, deste ponto segue com rumo 53 graus, 30 minutos, 32 segundos SE, por uma distância de 91,00ms., até encontrar o ponto "04", deste ponto segue com rumo de 86 graus, 09 minutos, 15 segundos SE, por uma distância de 52,00ms, até encontrar o ponto "05", desse ponto segue com rumo 53 graus, 50 minutos, 36 segundos NE, por uma distância de 60,00 metros, até encontrar o ponto "06", desse ponto segue com rumo 63 graus, 13 minutos, 04 segundos SE, por uma distância de 36,00ms., até encontrar o ponto "07", confrontando do ponto "03" ao ponto "07", com terras da Real Consultoria de Imóveis S/C. Ltda., desse ponto segue com rumo 40 graus, 46 minutos, 58 segundos SE, por uma distância de 91,00ms., até encontrar o ponto "08", confrontando do ponto "07" ao ponto "08", com terras de Gilberto da Costa, compromissadas à Real Consultoria de Imóveis S/C. Ltda., desse ponto deflete à esquerda e segue por uma distância de 80,00ms., até encontrar o ponto "8A", desse aro ponto deflete à esquerda em ângulo de 90 graus, e segue por uma distância de 216,50ms., até encontrar o ponto "8B", confrontando do ponto "08" ao ponto "8B", com a área "A5remanescente", desse ponto deflete à esquerda e segue com rumo 66 graus, 00 minutos, 01segundo SW, por uma distância de 278,467ms., até encontrar o ponto "03", inicial da presente descrição, confrontando do ponto "8B" ao ponto "03" inicial, com área "A1", encerrando a área de 34.761,85ms ² . Cadastrado no INCRA-Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária sob n. 642029.000213-4 (área maior) Contato@picelliileiloes.com.br WhatsApp (19) 99695-2810 (11) 913867-7810 e-mail: judicial@picelliileiloes.com.br	R\$ 1.590.630,67	R\$ 795.315,33



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
 Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
 Boqueirão - Praia Grande/SP



15. HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE PESQUISA:

14.1) 1 Tentativa:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - 1ª TENTATIVA

Características do Avaliando			Area de Terras M2	Padrão	I _{LAVOURA}	I _{PASTAGEM}	I _{ÁREA}	I _{TOPOG}	I _{BENFEITORIAS}	I _{LOCAL}	Objeto:	GLEBA 12 - FAZENDA VARGEM GRANDE									
			43.125,00	Rural	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00000	1,00	Local:	VARGEM GRANDE - VICENTE DE CARVALHO - GUARUJÁ/SP									
											Homogeneização:	10 DE JULHO DE 2.025									
Elementos	Natureza	Preço (R\$)	LIM INF = 21562,50	GLEBA	AGRICOLA	PASTORIL	FATOR	TOPOGRAFIA	CONSTRUÇÕES	VARGEM GRANDE / VICENTE DE CARVALHO	Fatores							Unitários			
			LIM SUP = 86250,00		(HA)	(HA)	ÁREA	PLANA	RECUROS HIDRICOS		f _{LAVOURA}	f _{BENFEITORIAS}	f _{PASTAGEM}	f _{LOCAL}	f _{ÁREA}	f _{TOPOGR}	f _{OFERTA}	Partida	Homogeneização	Saneados	
1	oferta	26.250.000,00	52500,00	Gleba Rural	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22,68	0,00	0,90	450,00	472,68	472,68	
2	oferta	26.250.000,00	52500,00	Gleba Rural	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22,68	0,00	0,90	450,00	472,68	472,68	
3	oferta	37.704.830,00	46340,00	Gleba Rural	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,28	0,00	0,90	732,29	745,57	discrepante	
4	oferta	26.250.000,00	52500,00	Gleba Rural	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22,68	0,00	0,90	450,00	472,68	472,68	
5	oferta	26.250.000,00	52500,00	Gleba Rural	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22,68	0,00	0,90	450,00	472,68	472,68	
6	oferta	26.250.000,00	52500,00	Gleba Rural	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22,68	0,00	0,90	450,00	472,68	472,68	
7	oferta	1.590.630,67	34761,85	Gleba Rural	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,16	0,00	0,90	41,18	39,02	discrepante	
											Média - m							431,92	449,72	472,68	
Dados do Objeto em Questão											Limite Inferior: 0,70 x m							302,35	314,80	330,88	
											Limite Superior: 1,30 x m							561,50	584,63	614,49	
Homogeneização Automatizada											Desvio Padrão: s							126,24	122,04	0,00	
											Coefficiente de Variação: v = s / m							29,23%	27,14%	0,00%	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 16:53, sob o número WJTS25703014468. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0040187-77.2004.8.26.0562 e código X4pXz3r.



Vanderlei Jacob Júnior

CREA: 060504586-5

31 de 47

14.2) 2 Tentativa:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 16:53, sob o número WSTST25703014468. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0040187-77.2004.8.26.0562 e código X14pXz3r.

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - 2ª TENTATIVA

Características do Avaliando			Area de Terras M2	Padrão	I LAVOURA	I PASTAGEM	I ÁREA	I TOPOG	I BENFEITORIAS	I LOCAL	Objeto: GLEBA 12 - FAZENDA VARGEM GRANDE Local: VARGEM GRANDE - VICENTE DE CARVALHO - GUARUJÁ/SP Homogeneização: 10 DE JULHO DE 2.025									
Elementos	Natureza	Preço (R\$)	LIM INF = 21562,50	GLEBA	AGRICOLA	PASTORIL	FATOR	TOPOGRAFIA	CONSTRUÇÕES	VARGEM GRANDE / VICENTE DE CARVALHO	Fatores						Unitários			
			LIM SUP = 86250,00		(HA)	(HA)	ÁREA	PLANA	RECUROS HIDRICOS		f LAVOURA	f BENFEITORIAS	f PASTAGEM	f LOCAL	f ÁREA	f TOPOGR	f OFERTA	Partida	Homogeneização	Saneados
1	oferta	26.250.000,00	52500,00	Gleba Rural	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22,68	0,00	0,90	450,00	472,68	472,68
2	oferta	26.250.000,00	52500,00	Gleba Rural	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22,68	0,00	0,90	450,00	472,68	472,68
3	oferta	37.704.830,00	46340,00	Gleba Rural	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,28	0,00	0,90	732,29	745,57	discrepante
4	oferta	26.250.000,00	52500,00	Gleba Rural	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22,68	0,00	0,90	450,00	472,68	472,68
5	oferta	26.250.000,00	52500,00	Gleba Rural	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22,68	0,00	0,90	450,00	472,68	472,68
6	oferta	26.250.000,00	52500,00	Gleba Rural	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22,68	0,00	0,90	450,00	472,68	472,68
Dados do Objeto em Questão											Média - m							497,05	518,16	472,68
											Limite Inferior: 0,70 x m							347,93	362,72	330,88
											Limite Superior: 1,30 x m							646,16	673,61	614,49
											Desvio Padrão: s							126,24	122,04	0,00
Homogeneização Automatizada											Coefficiente de Variação: v = s / m							25,40%	23,55%	0,00%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 16:53, sob o número WJTS25703014468. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0040187-77.2004.8.26.0562 e código X4pXz3r.



Vanderlei Jacob Júnior

CREA: 060504586-5

33 de 47

14.3) 3 Tentativa:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - 3ª TENTATIVA

Características do Avaliando			Area de Terras	Padrão	I LAVOURA	I PASTAGEM	I ÁREA	I TOPOG	I BENFEITORIAS	I LOCAL	Objeto: GLEBA 12 - FAZENDA VARGEM GRANDE									
			M2								Local: VARGEM GRANDE - VICENTE DE CARVALHO - GUARUJÁ/SP									
			43.125,00	Rural	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00000	1,00	Homogeneização: 10 DE JULHO DE 2.025									
Elementos	Natureza	Preço (R\$)	LIM INF = 21562,50	GLEBA	AGRICOLA	PASTORIL	FATOR	TOPOGRAFIA	CONSTRUÇÕES	VARGEM GRANDE / VICENTE DE CARVALHO	Fatores						Unitários			
			LIM SUP = 86250,00		(HA)	(HA)	ÁREA	PLANA	RECUROS HIDRICOS		f LAVOURA	f BENFEITORIAS	f PASTAGEM	f LOCAL	f ÁREA	f TOPOGR	f OFERTA	Partida	Homogeneização	Saneados
1	oferta	26.250.000,00	52500,00	Gleba Rural	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22,68	0,00	0,90	450,00	472,68	472,68
2	oferta	26.250.000,00	52500,00	Gleba Rural	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22,68	0,00	0,90	450,00	472,68	472,68
4	oferta	26.250.000,00	52500,00	Gleba Rural	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22,68	0,00	0,90	450,00	472,68	472,68
5	oferta	26.250.000,00	52500,00	Gleba Rural	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22,68	0,00	0,90	450,00	472,68	472,68
6	oferta	26.250.000,00	52500,00	Gleba Rural	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22,68	0,00	0,90	450,00	472,68	472,68
Dados do Objeto em Questão											Média - m						450,00	472,68	472,68	
											Limite Inferior: 0,70 x m						315,00	330,88	330,88	
											Limite Superior: 1,30 x m						585,00	614,49	614,49	
Homogeneização Automatizada											Desvio Padrão: s						0,00	0,00	0,00	
											Coefficiente de Variação: v = s / m						0,00%	0,00%	0,00%	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 16:53, sob o número WJST25703014468. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0040187-77.2004.8.26.0562 e código X4pXz3r.



14.4) Valor Médio do Objeto em Questão:

Os valores das Fazendas pesquisados correspondem à porteira fechada; portanto, não há valores para a terra nua separados das construções e culturas.

3 TENTATIVA
HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE PESQUISA
VALOR MÉDIO = R\$ 472,68 / M2

Valores Unitários de Pesquisa		
Partida	Homogeneização	Saneados
450,00	472,68	472,68
450,00	472,68	472,68
450,00	472,68	472,68
450,00	472,68	472,68
450,00	472,68	472,68
450,00	472,68	472,68
315,00	330,88	330,88
585,00	614,49	614,49
0,00	0,00	0,00
0,00%	0,00%	0,00%





16. DIAGRAMA DE UNITÁRIOS:



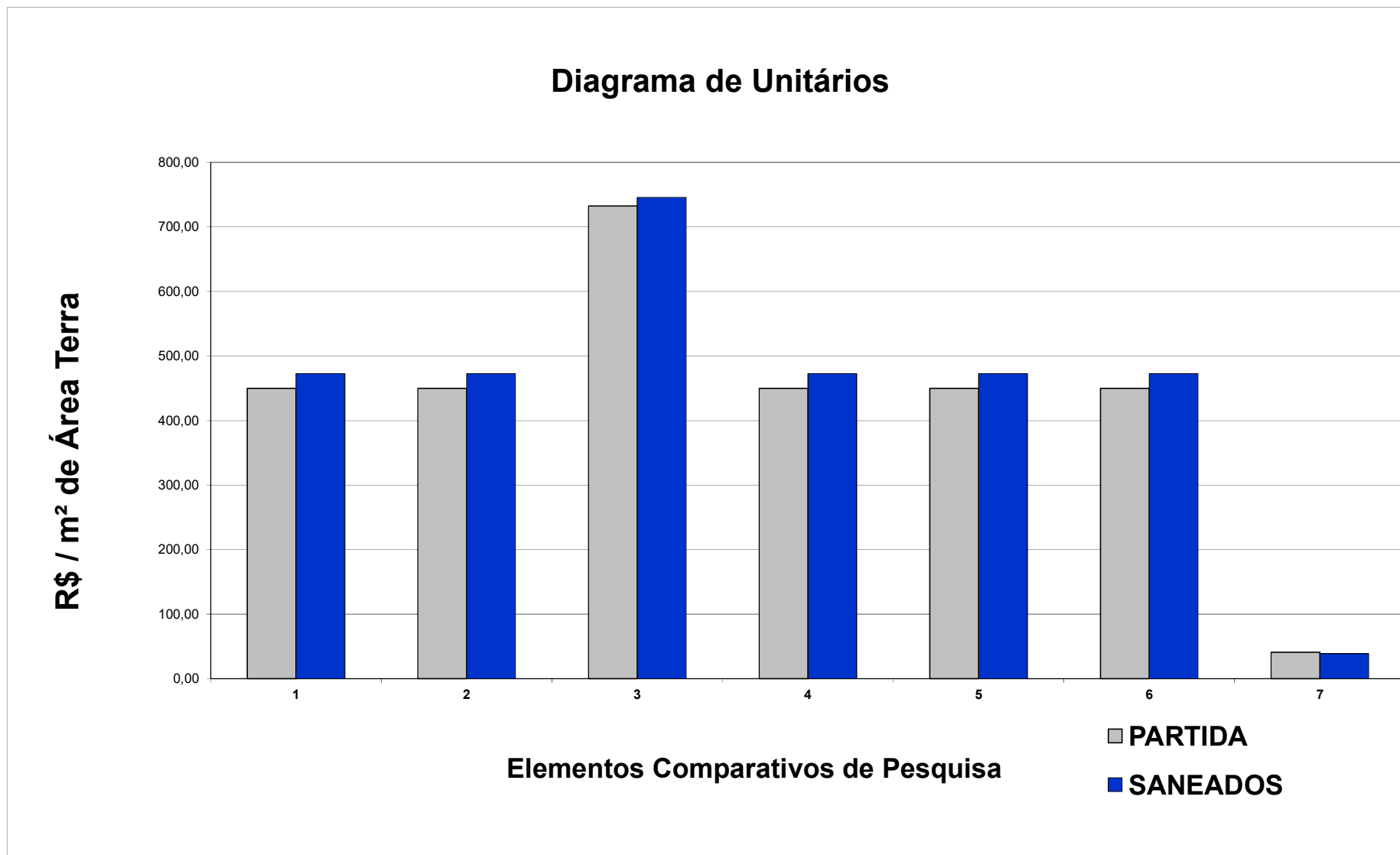
(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP





17. GRÁFICO DE DISPERSÃO DOS ELEMENTOS DE PESQUISA:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087

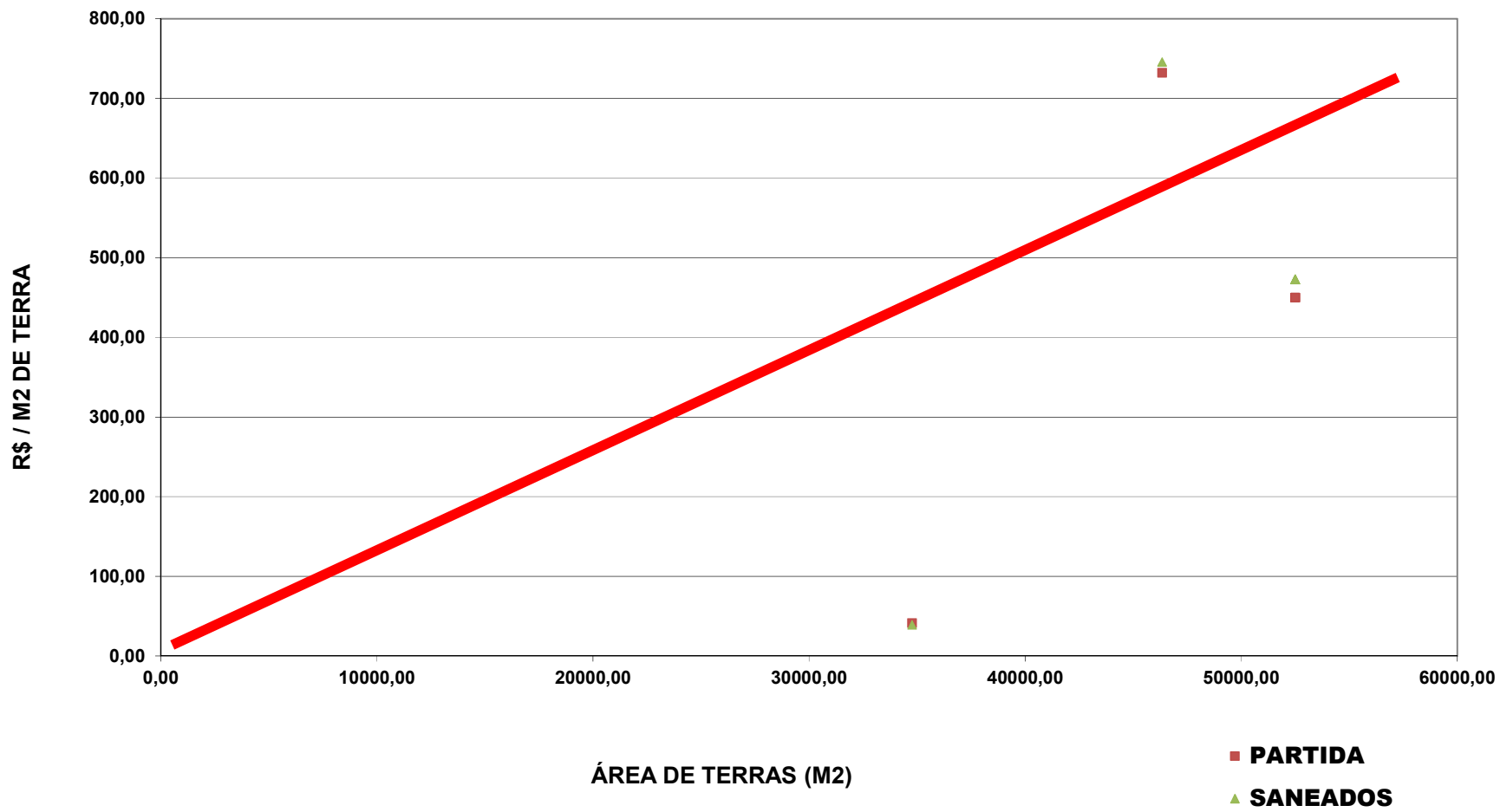


perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP

GRÁFICO DE DISPERSÃO DOS ELEMENTOS DE PESQUISA





18. GRAFICO DE OSCILAÇÃO DOS ELEMENTOPS DE PESQUISA:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087

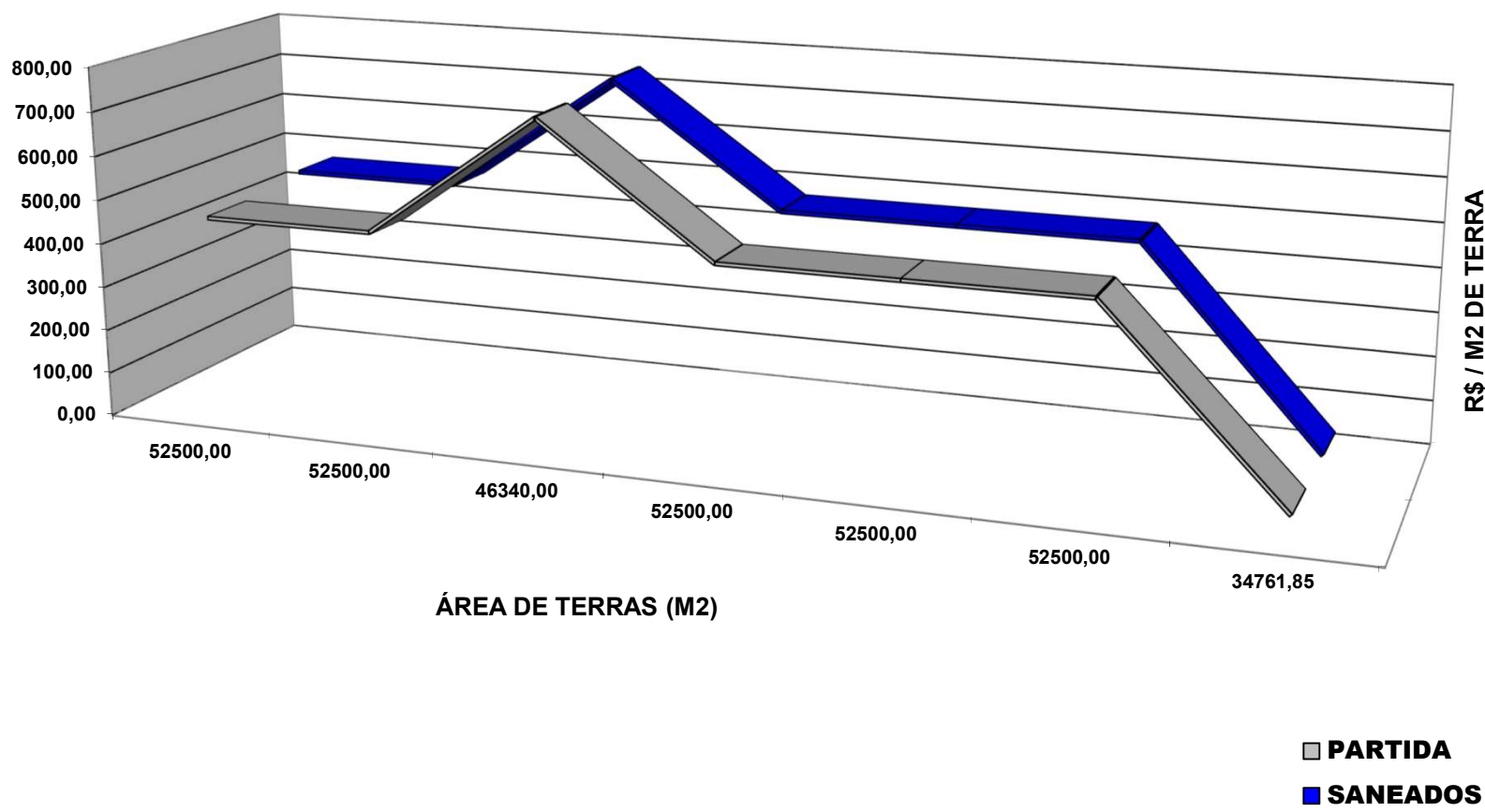


perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP

GRÁFICO DE OSCILAÇÃO DOS ELEMENTOS DE PESQUISA





19. GRAU DE PRECISÃO:

GRAU DE PRECISÃO			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< 30%	< 40%	< 50%
GRAU III EM TERMOS DE PRECISÃO			

20. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do Imóvel Avaliado	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de Situação	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8	6	4	1
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	1
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicação	Análise do Avaliador	1
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25%	0,70 a 1,40%	0,50 a 2,00	1
TOTAL DE PONTOS =				5	
GRAU I EM TERMOS DE FUNDAMENTAÇÃO					





21. VALOR DO OBJETO EM QUESTÃO:

Valor do Imóvel: Valor das Benfeitorias + Valor da Terra =

Valor do Imóvel: Valor Médio de Pesquisa x Área do Imóvel =

Valor do Imóvel: R\$ 472,68 / M² x 43.125,00 M² =

Valor do Imóvel: R\$ 20.384.325,00

Valor Adotado para o Imóvel: R\$ 20.400.000,00

Mínimo (R\$): 17.326.676,25 (- 15%)

Valor Médio do Imóvel (R\$): 20.384.325,00 (média)

Máximo (R\$): 23.441.973,75 (+ 15%)

Portanto, 50% (cinquenta por cento) do valor representa:

Mínimo (R\$): 8.670.000,00 (- 15%)

Valor Médio de 50% do Imóvel (R\$): 10.200.000,00 (média)

Máximo (R\$): 11.730.000,00 (+ 15%)

22. CONCLUSÕES:

Através dos critérios e metodologia indicados no corpo do presente Laudo, chegou-se a um valor médio para o objeto avaliando em questão de R\$ 20.384.325,00 para venda à vista, em dinheiro, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem; portanto, utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação, foi fixado o **valor médio de avaliação para o imóvel em questão, em números redondos**, é de R\$ 20.400.000,00 (Vinte Milhões e Quatrocentos Mil Reais); valor referente ao mês de julho de 2.025; portanto, **50% (cinquenta por cento) do valor representa o montante de R\$ 10.200.000,00** (Dez Milhões e Duzentos Mil Reais); valor referente ao mês de julho de 2.025





23. ENCERRAMENTO:

Foram obedecidos os ditames da Norma Técnica ABNT NBR 14.653–2:2011 – Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos e Norma Técnica ABNT NBR 14.653–3:2019 – Avaliações de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais, da Norma de Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e do Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE-SP e segue o presente Laudo de Avaliação em 47 (quarenta e sete) folhas, impressas de um lado só, sendo as primeiras rubricadas e a última datada e assinada.

Sem mais, aproveito o presente para agradecer a confiança depositada e elevar meus protestos de estima e distinta consideração para com Vossa Excelência, colocando-me à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas referentes ao Laudo Judicial apresentado.

Em atenção ao disposto nos artigos 156 e seguintes do CPC, na resolução nº 233 do CNJ e no provimento CSM nº 2306/2015, informo que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, no site do TJSP – link: <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> os seguintes documentos: Curriculum Vitae, Carteira de Habilitação no Crea/SP, CPF, RG, Certidão do Distribuidor Cível, Certidão do Distribuidor Criminal, Certidão de Regularidade junto ao Conselho de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo e Diploma de Engenharia Civil.

Santos/SP, 16 de julho de 2025.

Prof. Vanderlei Jacob Júnior

PERITO JUDICIAL

ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DA QUALIDADE – CREA: 060.504.586/5
 AVALIADOR DE IMÓVEIS – CERTIFICADO PELO IBAPE NACIONAL NÍVEL AA
 CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECISP 282144
 AVALIADOR DE IMÓVEIS – CERTIFICADO PELO CRECISP CNAI 49.420
 MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2018



(13) 9 9726 1077
 (13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
 Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
 Boqueirão - Praia Grande/SP



Vanderlei Jacob Júnior
CREA: 060504586-5

45 de 47

24. ANEXO:

24.1. – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – CREA/SP



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



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
2620251216095

1. Responsável Técnico

VANDERLEI JACOB JUNIOR

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2602139793**

Registro: **0605045865-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Rodovia CÔNEGO DOMÊNICO RANGONI**

Complemento: **GLEBA 12, Fazenda Vargem Grande, Vicente de Carvalho**

Cidade: **Guarujá**

Processo Judicial: **0040187-77.2004.8.26.0562** Data de Nomeação: **07/02/2024**

Valor: R\$ **6.000,00**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

Nº: **2836**

Bairro: **VILA ÁUREA (VICENTE DE CARVALHO)**

UF: **SP**

CEP: **11454-700**

Vinculada à Art nº:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rodovia CÔNEGO DOMÊNICO RANGONI**

Complemento: **GLEBA 12, Fazenda Vargem Grande, Vicente de Carvalho**

Cidade: **Guarujá**

Data de Início: **07/02/2024**

Previsão de Término: **20/07/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Nº: **2836**

Bairro: **VILA ÁUREA (VICENTE DE CARVALHO)**

UF: **SP**

CEP: **11454-700**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Avaliação

de imóveis

Quantidade

Unidade

43125,00000

metro quadrado

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

5. Observações

Esta ART refere-se a Elaboração de um Laudo Judicial de Avaliação de um imóvel denominado **GLEBA 12**, da Fazenda Vargem Grande, situada no distrito de Vicente de Carvalho, no município de Guarujá/SP, PROCESSO Nº 0040187-77.2004.8.26.0562, Autos de Ação de Cumprimento de Sentença **Locação de Imóvel** feito em curso perante o M.M. Juízo e Cartório de 9º Ofício do Fórum da Comarca de Santos/SP, em que Maria Leonor Ribeiro Martins Espolio move em face de Transportadora Bandeirantes Ltda.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 16:53, sob o número WSTST525703014468. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0040187-77.2004.8.26.0562 e código X14pXz3r.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local de data de

Local data

VANDERLEI JACOB JUNIOR - CPF: 084.837.278-62

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\$ 103,03 Registrada em: 16/07/2025 Valor Pago R\$ 103,03 Nosso Numero: 2620251216095 Versão do sistema
Impresso em: 16/07/2025 16:31:25



Auteticação de ART
2620251216095

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 16:53, sob o número WSTST525703014468. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0040187-77.2004.8.26.0562 e código X14pXz3r.



Vanderlei Jacob Júnior

ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECISP 282144

1 de 27

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SANTOS/SP.**

PROCESSO Nº 0040187-77.2004.8.26.0562

Autos de Ação de Cumprimento de Sentença – Locação de Imóvel

Vanderlei Jacob Júnior, TJSP 328, engenheiro civil, Crea: 060.504.586/5, perito judicial nomeado nos Autos de Ação de Cumprimento de Sentença – Locação de Imóvel, feito em curso perante o M.M. Juízo e Cartório de 9º Ofício, em que Maria Leonor Ribeiro Martins Espolio move em face de Transportadora Bandeirantes Ltda.; vem mui respeitosamente após a entrega do Laudo Judicial apresentar os esclarecimentos solicitados às Fls.1.054 dos Autos.

LAUDO DE ESCLARECIMENTOS



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE - SALA 1607

Vanderlei Jacob Júnior

Este documento é uma cópia digitalizada, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2025 às 10:11, sob o número WSTST5703827639. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0040187-77.2004.8.26.0562 e código ybAnEOru.



1) Objetivo:

O objetivo deste Laudo é apresentar os esclarecimentos referentes a impugnação ao laudo pericial apresentada pela executada às Fls. 990 a 1043 dos Autos.

2) Esclarecimentos:

Às Fls. 990 a 991 dos Autos:

TRANSPORTADORA BANDEIRANTES LTDA, neste ato representada na forma de seu contrato social, nos autos da Ação de Cobrança, ora em fase de Cumprimento de Sentença, que lhe move o ESPÓLIO DE MARIA LEONOR RIBEIRO MARTINS, já devidamente qualificado, vem, com o devido respeito e acatamento, por seus advogados que esta subscrevem, apresentar sua MANIFESTAÇÃO E IMPUGNAÇÃO AO LAUDO PERICIAL de fls. 937/983, o que faz com fundamento nos fatos e no direito a seguir articuladamente expostos.

I – DO LAUDO PERICIAL APRESENTADO

Este D.d juízo na decisão de fls. 664/667, deferiu a penhora sobre a metade ideal do imóvel descrito na matrícula nº 69.156 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, de propriedade desta Executada.

Para a determinação do valor de mercado do bem, foi nomeado o Ilustre Perito Judicial, Engenheiro Vanderlei Jacob Júnior, que, após aceitar o encargo e ter seus honorários fixados, procedeu às diligências necessárias e apresentou o Laudo Pericial de Avaliação, ora impugnado, acostado às fls. 937/983 dos autos.





Vanderlei Jacob Júnior

ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECISP 282144

3 de 27

Esclarecimentos: O Laudo Pericial de Avaliação apresentado às Fls. 937 a 983 dos Autos foi elaborado em estrita observância as determinações da Norma Técnica ABNT NBR 14.653 2:2011 – Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos e da Norma Técnica ABNT NBR 14.653–3:2019 – Avaliações de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais, sendo fornecidos elementos de pesquisa contemporâneos e “semelhantes” ao objeto avaliando, através da apresentação das especificações, fotos e dados completos das fontes de pesquisa; sendo:




Imóvel: Rural – GLEBA 11 – FAZENDA VARGEM GRANDE

Anunciante: Stella Araujo Zanatta – Leilões RN – contato@leiloern.com.br

<https://leiloern.plataformasoleon.com.br/item/869/detalhes?page=1>

Contatos: 0800 000 4424 / 84 2020 4424

Descrição: IMÓVEL: Gleba nº 11, da Fazenda Vargem Grande, situado no distrito de Vicente de Carvalho, município e comarca de Guarujá-SP, com a seguinte descrição: partindo do ponto "B", localizado sobre o alinhamento de divisa entre o sítio Vargem Grande e Caramã e distante 564,00ms do ponto 4A, segue com o rumo de 09° 27' SE por 1.235m até atingir o ponto inicial da Gleba 11; desse ponto segue com o rumo de 09° 27' SE por 140,00ms; desse ponto segue com o rumo de 89° 33' NE por 375,00ms; desse ponto deflete à esquerda e segue com o rumo de 09° 27' NW por 140,00ms; desse ponto segue com o rumo de 89° 33' SW por 375,00ms atingindo o ponto inicial da descrição, confrontando em todo o seu perímetro com o remanescente da Gleba 3 do sítio Vargem Grande e encerrando a superfície de 52.500,00m². Cadastrado pelo INCRA sob nº 642.029.000.440-5

<p>Detalhes do Lote</p> <p>Compartilhar:   </p> <p>Comitente: Procuradoria da Fazenda Nacional</p> <p>Cidade: Guarujá/SP</p> <p>Endereço:</p> <p>Descrição: IMÓVEL: Gleba nº 11, da Fazenda Vargem Grande, situado no distrito de Vicente de Carvalho, município e comarca de Guarujá-SP, com a seguinte descrição: partindo do ponto "B", localizado sobre o alinhamento de divisa entre o sítio Vargem Grande e Caramã e distante 564,00ms do ponto 4A, segue com o rumo de 09° 27' SE por 1.235m até atingir o ponto inicial da Gleba 11; desse ponto segue com o rumo de 09° 27' SE por 140,00ms; desse ponto segue com o rumo de 89° 33' NE por 375,00ms; desse ponto deflete à esquerda e segue com o rumo de 09° 27' NW por 140,00ms; desse ponto segue com o rumo de 89° 33' SW por 375,00ms atingindo o ponto inicial da descrição, confrontando em todo o seu perímetro com o remanescente da Gleba 3 do sítio Vargem Grande e encerrando a superfície de 52.500,00m². Cadastrado pelo INCRA sob nº 642.029.000.440-5.</p> <p>Observações do Lote</p> <p>PAGAMENTO PARCELADO: 25% DE ENTRADA E O RESTANTE EM 59 PARCELAS.</p> <p>Registre seu lance através do link: https://comprei.pgfn.gov.br/anuncio/detalhe/22346</p> <p style="text-align: center;">ATENÇÃO</p> <p>Em caso de dúvidas, entre em contato pelo telefone 0800-000-4424 ou via WhatsApp: (84) 2020-4424.</p>	<p>Carvalho, Guarujá/SP Online</p> <p>Envie seu lance até: 31/07/2025 às 12:00</p> <p>Valor de Avaliação: R\$26.250.000,00</p> <p>Últimos Lances</p> <p>Documentos</p> <p>OFERTE SEU LANCE</p> <p>DOCUMENTOS DO IMÓVEL</p> <p>Mais informações</p>
---	--

Imóvel: Rural – GLEBA 11 – FAZENDA VARGEM GRANDE

Anunciante: Felipe Frazão – felipefrazaoleiloeiro@gmail.com

https://felipefrazao.com.br/externo/lote/223/leilao-terreno-52-500-00m-em_vicente-de-carvalho-guaruja/imprimir/imprimir

Contato: (13) 9 9649 8200



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE - SALA 1607



Vanderlei Jacob Júnior

ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECISP 282144

4 de 27

Descrição: Rod. Conego Domenico Rangoni, gleba 11 Vila Aurea (Vicente De Carvalho) - Guarujá/SP CEP: 11.454-700 IMÓVEL: GLEBA 11 DA FAZENDA VARGEM GRANDE, SITUADO NO DISTRITO DE VICENTE DE CARVALHO, MUNICIPIO E COMARCA DE GUARUJÁ - SP, COM AS SEGUINTE DESCRICÖES: PARTINDO DO PONTO"B", LOCALIZADO SOBRE O ALINHAMENTO DE DIVISSA ENTRE O SITIO VARGEM GRANDE E CARAINU E DISTANTE 564,00MS DO PONTO 4A, SEGUE COM O RUMO DE 0° 27' SE POR 1.235M ATÉ ATINGIR O PONTO INICIAL DA GLEBA 11. DESSE PONTO SEGUE COM O RUMO DE 0° 27' SE POR 140,00MS; DESSE PONTO SEGUE COM RUMO DE 89° 33' NE POR 375,00MS; DESSE PONTO DEFLATE À ESQUERDA E SEGUE COM O RUMO DE 0° 27' NW POR 140,00MS; DESSE PONTO SEGUE COM O RUMO DE 89° 33' SW POR 375MS ATINGINDO O PONTO INICIAL DA DESCRICÖ, CONFRONTANDO EM TODO O SEU PERÍMETRO COM O REMANESCENTE DA GLEBA 3 DO SITIO VARGEM GRANDE E ENCERRANDO A SUPERFÍCIE DE 52.500,00MS2. CADASTRADO NO INCRA SOB Nº 642.029.000.400-5.

Descrição do bem:
Rod. Conego Domenico Rangoni, gleba 11 Vila Aurea (Vicente De Carvalho) - Guarujá/SP CEP: 11.454-700 IMÓVEL: GLEBA 11 DA FAZENDA VARGEM GRANDE, SITUADO NO DISTRITO DE VICENTE DE CARVALHO, MUNICIPIO E COMARCA DE GUARUJÁ - SP, COM AS SEGUINTE DESCRICÖES: PARTINDO DO PONTO"B", LOCALIZADO SOBRE O ALINHAMENTO DE DIVISSA ENTRE O SITIO VARGEM GRANDE E CARAINU E DISTANTE 564,00MS DO PONTO 4A, SEGUE COM O RUMO DE 0° 27' SE POR 1.235M ATÉ ATINGIR O PONTO INICIAL DA GLEBA 11. DESSE PONTO SEGUE COM O RUMO DE 0° 27' SE POR 140,00MS; DESSE PONTO SEGUE COM RUMO DE 89° 33' NE POR 375,00MS; DESSE PONTO DEFLATE À ESQUERDA E SEGUE COM O RUMO DE 0° 27' NW POR 140,00MS; DESSE PONTO SEGUE COM O RUMO DE 89° 33' SW POR 375MS ATINGINDO O PONTO INICIAL DA DESCRICÖ, CONFRONTANDO EM TODO O SEU PERÍMETRO COM O REMANESCENTE DA GLEBA 3 DO SITIO VARGEM GRANDE E ENCERRANDO A SUPERFÍCIE DE 52.500,00MS2. CADASTRADO NO INCRA SOB Nº 642.029.000.400-5. Valor da avaliação: R\$26.650.000,00 Preço mínimo: 50% = 13.325.000,00 Condição de parcelamento: 25% + 30 parcelas/inagem meramente ilustrativa da totalidade da Fazenda Vargem Grande/Mais informações consulte www.felipefazao.com.br ou pelo número (13) 98115-0425 *As informações desta seção de descrição são livremente editadas pelo intermediário anunciante, não tendo o Comprador qualquer responsabilidade pelo seu teor. As outras seções deste anúncio prevalecem em caso de divergência de dados.

1ª Praça: R\$ 26.250.000,00
2ª Praça: R\$ 13.125.000,00
Incremento: R\$ 20.000,00

Área de Lançamento:
[REDACTED]

ENTRAR
Este lote se encerrará no dia:
17/09/2025
a partir das 00:00:00
(TOTAL DE 0 LANÇAMENTO(S) OFERTADO(S))

Imóvel: Rural – GLEBA 25 – FAZENDA VARGEM GRANDE

Anunciante: Alfa Leilões – contato@alfaleiloes.com.br – www.alfaleiloes.com

<https://d18oh99rn0dkhx.cloudfront.net/public/documentos/Alfa-Leil%C3%B5es@43VC-do-Foro-Central-Civel-Edital-Proc.-1102808-96.2019.8.26.0100-10072023V5-22bc9a2c6415ee082ad1f9a294790283.pdf>

Contato: (11) 3230 1126

Descrição: Um terreno com 46.340,00 m², localizado no Distrito de Vicente de Carvalho, Cidade do Guarujá/SP, com acesso através de estrada de terra perpendicular à SP-248 - Rodovia Cônego Domenico Rangoni, anteriormente descrito, Gleba "25", destacada da Gleba 03 da Fazenda Vargem Grande, situada no Distrito de Vicente de Carvalho, município e comarca de Guarujá – SP., tendo como identificação de amarração o Ponto "B", localizado sobre o alinhamento de divisa do Sitio Vargem Grande com o Sitio Carahú e distante 564,00 metros do Ponto "4 -A " localizado no alinhamento da Rodovia Guarujá – Cubatão do Ponto "B", já mencionado, segue com rumo 0° 27' SE, por uma distância de 1.543,00 metros, até atingir o ponto este localizado na divisa das glebas "24" e "25" sendo a gleba "25" a partir deste ponto assim descrita : " Partindo do ponto de divisa das Glebas "24" e "25" da Fazenda Vargem Grande segue com o rumo 0° 27' SE, por uma distância de 140,00 metros, confrontando com as Glebas "13" e "14" da Fazenda Vargem Grande, daí deflete à direita e segue em rumo de 89° 33' SW, por uma distância de 305,00 metros, confrontando com a Gleba "26", destacada da Gleba 03 primitiva, da Fazenda Vargem Grande; daí deflete à direita e segue o alinhamento de divisa com J. Soares por uma distância de 150,00 metros, daí deflete de 357,00 metros confrontando com a Gleba "24" destacada da Gleba 03 primitiva, da Fazenda Vargem Grande, onde encontra o ponto inicial da presente descrição, encerrando neste perímetro a área total de 46.340,00 metros quadrados.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE - SALA 1607



Vanderlei Jacob Júnior

ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECISP 282144

5 de 27



43ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: MAIA LOGISTICA LTDA (CNPJ/MF Nº 58.192.345/0001-74), na pessoa de seu sócio/representante, ora executado, VICTOR SCHNEEBERGER MAIA (CPF/MF Nº 087.463.268-47) e seu cônjuge, se casado for; bem como os credores: AGFA GEVAERT DO BRASIL LTDA (CNPJ/MF Nº 00.980.360/0001-05), CSL BEHRING COMÉRCIO DE PRODUTOS FARMACÊUTICOS LTDA (CNPJ/MF Nº 62.969.589/0001-98), PRODUMASTER ADVANCER COMPOSITES IND. E COM. DE COMPOSTOS PLÁSTICOS LTDA (CNPJ/MF Nº 43.032.358/0001-09), JORGE ANTÔNIO (CPF/MF Nº 581.952.548-53), CLODDALDO DOS SANTOS (CPF/MF Nº 285.992.172-91), GILBERTO DE SOUZA LIMA (CPF/MF Nº 070.311.968-09), ROSECLER RODRIGUES GOMES (CPF/MF Nº 245.422.789-67), ANDERSON FAZOLINO CUNHA (CPF/MF Nº 291.016.428-47), RICARDO GOMES DA SILVA (CPF/MF Nº 040.470.378-00), JAIRO LUCIANO DOMINGUES DOS SANTOS (CPF/MF Nº 727.539.608-44), GIVALDAN DO BRASIL LTDA (CNPJ/MF Nº 61.188.488/0001-17), MITSUI PRIME ADVANCED COMPOSITES DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO DE COMPOSTOS PLÁSTICOS S/A (CNPJ/MF Nº 43.032.358/0001-09), GISELLE GALAGGI TAVARES (CPF/MF Nº 253.523.978-74).

O MM. Juiz de Direito Dr. Paulo Rogério Santos Pinheiro, da 43ª Vara Cível - Foro Central Cível, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial por Quanta Certa Contra Devedor Solvente, ajuizada por FIORDE ASSESSORIA E DESPACHOS LTDA (CNPJ/MF Nº 55.446.835/0001-61) em face de MAIA

Imóvel: Rural – GLEBA 11 – FAZENDA VARGEM GRANDE

Anunciante: Rodolfo Schontag – contato@leiloeiropublico.com.br –
www.leiloeiropublico.com.br

<https://www.leilaoimovel.com.br/imovel/sp/guaruja/rural-guaruja-sp-fazenda-52500-m-imovel-2006554>

Contato: (48) 3304 5004

Descrição: GUARUJÁ (SP): FAZENDA RURAL 52.500,00M² Matrícula 69154 (CNPJ Do Cartório 51.080.695/0001-08 Nome Do Cartório Oficial De Registro De Imóveis, Títulos E Documentos E Civil De Pessoa Jurídica Do Guarujá): ... Gleba no 11, da Fazenda Vargem Grande, distrito Vicente de Carvalho. CAR SP-3518701 C8911144381A4455B568FEB8DCEA4C0 ... [...] E demais informações contidas em Matrícula do Bem. Destaca-se que a Área do Imóvel descrita poderá apresentar divergência com a Área Real disponível em Venda uma vez que a Matrícula Imobiliária consultada é a extraída dos Autos Judiciais e não está(va) atualizada. Ônus, Gravames e Penhoras: Clique no botão abaixo denominado Acesse Comprei para consultar os dados públicos do imóvel e em tempo real. A compra de bens na Plataforma Comprei PGFN do Governo Federal perante o Poder Judiciário é Causa Originária de Aquisição da Propriedade. Portanto, o(a) comprador(a) recebe o bem desembaraçado e livre de ônus em registro imobiliário. Consulta Processual: Autos: 50063655420184036104, Exequente: União Fazenda Nacional (Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional PGFN), Executado(a)(s): **. Valores após a Ativação do Anúncio: Avaliação Judicial: R\$ 26.250.000,00* Proposta Mínima: R\$ 13.125.000,00** *Após a Ativação do Anúncio, Valor Igual ou Superior à Avaliação efetivará a Compra Imediata. **Após a Ativação do Anúncio, Valor Abaixo da Avaliação poderá virar compra se não superada em um prazo máximo de 30 dias. Saiba Formalizar sua Compra ou Proposta(s): Caso esteja certo(a) da aquisição do bem, dos termos que regulam a Venda Judicial e para prosseguir no Arremate pelo Intermediário e Assessoria Profissional do Leiloeiro Rodolfo da Rosa Schöntag, siga as etapas: 1. Clicar no botão abaixo Acesse Comprei" da Tela da Venda e dos Registros ↘ 2. Optar e confirmar: Compra Imediata" ou Faça sua Proposta" ↘ 3. Entrar com sua Conta gov.br e registrar sua oferta ↘ Condições Gerais: a) Bem vendido no estado em que se encontra. b) Lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. c) Fotos meramente ilustrativas. d) Reservamo-nos o direito de erros de digitação. e) As datas descritas para Compra ou Proposta(s) são referenciais e poderão sofrer alterações sem prévios avisos, prevalecendo sempre as datas vigentes na Plataforma Comprei PGFN", através do botão (Link/Url), denominado Acesse Comprei", no momento de acesso ao mesmo. f) A transação para alienação de bens inseridos na Plataforma Comprei PGFN" será feita, exclusivamente, através do botão (Link/Url) denominado Acesse Comprei". g) O registro no Valor Igual ou Superior à Avaliação prevalecerá sempre. h) Previsão de Parcelamento com garantia do próprio Imóvel: 25,00% de Entrada (Mínima) + até 59 Parcelas Mensais e/ou nos termos do Deferimento Judicial (Consulte previamente o Leiloeiro). Venda Pública Judicial Plataforma Comprei PGFN": é a modalidade de Venda regulada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) com o objetivo oferecer Bens Dados à União em Acordo ou Penhorados em Processos Judiciais, na forma das Leis nº 6.830, de 1980 (Lei de Execuções Fiscais) e 13.105, de 2015 (Código de Processo Civil)



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com

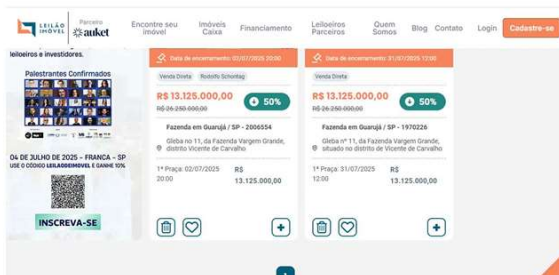


KINBOR OFFICE - SALA 1607



Vanderlei Jacob Júnior

ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECISP 282144



Imóvel: Rural – GLEBA 11 – FAZENDA VARGEM GRANDE

Anunciante: Luis Otávio M. Shinkawa – Luis Leiloeiro – www.luisleiloeiro.com.br

https://www.luisleiloeiro.com.br/venda-direta/bem_id/1446

Contato: (35) 9 9710 0861

Descrição: A. Rural, SN Área Rural De Guarujá - Guarujá/SP CEP: 11.499-899 Lote de terras, localizado na gleba 11 da Fazenda Vargem Grande, Distrito de Vicente de Carvalho, Guarujá/SP. Com área total de 52.500,00 m². Para acesso à descrição completa (Auto de Penhora/RGI) e outras informações complementares e detalhadas pertinentes ao bem (s) penhorado (s), entre em contato com o Leiloeiro responsável. Sobre PARCELAMENTO, caso tenha interesse entrar em contato com o leiloeiro para consultar a possibilidade no imóvel que você tenha interesse



Imóvel: Rural – GLEBA 11 – FAZENDA VARGEM GRANDE

Anunciante: Galeria Pereira Vendas Judiciais – www.galeriapereira.com.br

<https://www.galeriapereira.com.br/lote/lote-de-terras-fazenda-vargem-grande-distrito-vicente-de-carvalho-guaruj-sp>

Contato: (19) 9 9631 1050

Descrição: A. Rural, SN Área Rural De Guarujá - Guarujá/SP CEP: 11.499-899 Lote de terras, localizado na gleba 11 da Fazenda Vargem Grande, Distrito de Vicente de Carvalho, Guarujá/SP. Com área total de 52.500,00 m². Para acesso à descrição completa (Auto de Penhora/RGI) e outras informações complementares e detalhadas pertinentes ao bem (s) penhorado (s), entre em contato com o Leiloeiro responsável. Sobre PARCELAMENTO, caso tenha interesse entrar em contato com o leiloeiro para consultar a possibilidade no imóvel que você tenha interesse



Vanderlei Jacob Júnior, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2025 às 10:11, sob o número WSTS25703827539. Este documento é cópia original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0040187-77.2004.8.26.0562 e código ybAnEOru.



Vanderlei Jacob Júnior

ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECISP 282144

Imóvel: Rural – ÁREA A5B – FAZENDA VARGEM GRANDE

Anunciante: Picelli Leilões – contato@picelleiloes.com.br

<https://www.picelleiloes.com.br/imprimir/3989-area-com-34-761m-invadida-regiao-vice-carvalho>

Contato: (19) 9 9695 2810

Descrição: Matrícula 78.236. Área invadida no Guarujá Imóvel com área total de 34.761,85m², na Fazenda Vargem Grande, em Guarujá/SP. Trata-se de uma área invadida com inúmeras moradias na região de Vicente Carvalho no Guarujá. Área que tem como titular de matrícula a Cooperativa Real de Habitação. Matrícula nº 78.236 do C.R.I. DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP. Código Incra:120469.2.0078236-16 DESCRIÇÃO:MATRÍCULA N° 78.236 DO C.R.I. DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP, sendo a ÁREA "A5B" desmembrada da primitiva Área A5, destacada do Sítio Caiambora, situado na Fazenda Vargem Grande, no distrito de Vicente de Carvalho, município e Comarca de Guarujá - SP, que assim se descrevem: Inicia no Ponto "03" da descrição da gleba primitiva, deste ponto segue com rumo 53 graus, 30 minutos, 32 segundos SE, por uma distância de 91,00ms., até encontrar o ponto "04", deste ponto segue com rumo de 86 graus, 09 minutos, 15 segundos SE, por uma distância de 52,00ms, até encontrar o ponto "05", desse ponto segue com rumo 53 graus, 50 minutos, 36 segundos NE, por uma distância de 60,00 metros, até encontrar o ponto "06", desse ponto segue com rumo 63 graus,13 minutos, 04 segundos SE, por uma distância de 36,00ms., até encontrar o ponto "07",confrontando do ponto "03" ao ponto "07", com terras da Real Consultoria de Imóveis S/C. Ltda., desse ponto segue com rumo 40 graus, 46 minutos, 58 segundos SE, por uma distância de 91,00ms., até encontrar o ponto "08", confrontando do ponto "07" ao ponto "08", com terras de Gilberto da Costa, compromissadas à Real Consultoria de Imóveis S/C. Ltda., desse ponto deflete à esquerda e segue por uma distância de 80,00ms., até encontrar o ponto "8A", desse aro ponto deflete à esquerda em ângulo de 90 graus, e segue por uma distância de 216,50ms.,até encontrar o ponto "8B", confrontando do ponto "08" ao ponto "8B", com a área "A5remanescente", desse ponto deflete à esquerda e segue com rumo 66 graus, 00 minutos, 01segundo SW, por uma distância de 278,467 metros até encontrar o ponto 03, inicial da presente descrição. INCRA n° 642029.000213-4.



Às Fls. 991 dos Autos:

O referido laudo concluiu que o valor total de mercado do imóvel corresponde a R\$ 20.400.000,00 (vinte milhões e quatrocentos mil reais), atribuindo, conseqüentemente, à fração ideal de 50% penhorada o valor de R\$ 10.200.000,00 (dez milhões e duzentos mil reais). Contudo, com o máximo respeito ao trabalho desenvolvido pelo nobre expert, a Executada entende que a avaliação apresentada destoa flagrantemente da realidade mercadológica atual para imóveis com as mesmas características e localização, representando uma subavaliação prejudicial que, se mantida, poderá acarretar em expropriação por preço vil, em afronta aos princípios que regem a execução.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE - SALA 1607



Esclarecimentos: **Conforme demonstrado acima, a afirmação apresentada não possui embasamento técnico, porque todos os elementos apresentados foram demonstrados e obtidos conforme determinações da Norma Técnica ABNT NBR 14.653 2:2011 – Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos e da Norma Técnica ABNT NBR 14.653–3:2019 – Avaliações de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais.**

Às Fls. 991 a 992 dos Autos:

A presente impugnação, portanto, visa demonstrar as graves inconsistências do laudo pericial, notadamente a partir da existência de um parecer técnico contemporâneo, referente a uma gleba contígua e de características essencialmente idênticas, que aponta um valor de mercado substancialmente superior.

Esclarecimentos: **A afirmação apresentada não possui embasamento técnico, porque os elementos de pesquisa considerados não possuem as mesmas características do imóvel avaliando e o referido Parecer Técnico não atende as determinações da Norma Técnica ABNT NBR 14.653 2:2011 – Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos e da Norma Técnica ABNT NBR 14.653–3:2019 – Avaliações de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais; sendo:**

- a. **Notadamente os elementos de pesquisa apresentados no parecer técnico são bastante distintos do objeto avaliando, extrapolando as dimensões determinadas nas Normas Técnicas ABNT NBR que DETERMINAM elementos válidos dentro do intervalo de 50% a 200% das dimensões do objeto avaliando; sendo assim, como o objeto avaliando possui 43.125,00 metros quadrados, TODOS OS ELEMENTOS DE PESQUISA, OBRIGATORIAMENTE, DEVEM POSSUI ENTRE 21.562,50 m² a 86.250,00 m²; porém, o ELEMENTO DE PESQUISA N° 2 possui 93.003,00 m², o ELEMENTO DE PESQUISA N° 3 possui 250,00 m², o ELEMENTO DE PESQUISA N° 5 possui 93.003,00 m e o ELEMENTO DE PESQUISA N° 6 possui 95.168,00 m² E NÃO PODEM SER CONSIDERADOS COMO VÁLIDOS.**





NORMA BRASILEIRA

ABNT NBR 14653-2

Segunda edição
03.02.2011

Válida a partir de
03.03.2011

Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos

*Assets appraisal
Part 2: Appraisal of urban real estate*

B.2 Recomendações quanto à amostra

Recomenda-se que, no tratamento por fatores, a amostra seja composta por dados de mercado com características físicas, socioeconômicas e de localização as mais semelhantes possíveis entre si e em relação ao imóvel avaliando, de forma a exigir apenas pequenos ajustes na homogeneização.

B.2.1 Assim, é recomendável que sejam utilizados dados de mercado:

- com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando e do imóvel paradigma;
- que sejam contemporâneos. Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é desaconselhável a atualização de preço do mercado imobiliário através de índice econômico, quando não houver paridade entre eles, devendo, neste caso, o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte. Quando a atualização na forma mencionada for impraticável, só será admitida a correção dos dados por índices resultantes de pesquisa no mercado.

B.2.2 Para a utilização deste tratamento, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando ou ao paradigma, estejam contidos entre 0,50 e 2,00.

Anexo B (normativo)

Procedimentos para a utilização de tratamento por fatores



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE - SALA 1607



NORMA BRASILEIRA

ABNT NBR 14653-3

Segunda edição
27.06.2019

Versão corrigida
20.08.2019

Avaliação de bens Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes

*Assets appraisal
Part 3: Appraisal of rural real estate*

B.1 Generalidades

B.1.1 Neste tratamento de dados, aplicável ao método comparativo direto de dados de mercado, é admitida *a priori* a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso, são utilizados fatores de homogeneização calculados conforme 7.7.2.1, que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

B.1.2 É recomendável que sejam utilizados dados:

- a) com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando;
- b) que sejam contemporâneos. Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é desaconselhável a atualização do mercado imobiliário através de índices econômicos, quando não houver paridade entre eles, devendo, neste caso, o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte. Quando a atualização na forma mencionada for impraticável, só deve ser admitida a correção dos dados por índices resultantes de pesquisa no mercado.

B.1.2.1 Para a utilização deste tratamento, considera-se como dado com atributos semelhantes aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando, estejam contidos entre 0,50 e 2,00.

Anexo B (normativo)

Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE - SALA 1607



b. Sendo assim, dos elementos de pesquisa apresentados no parecer técnico restaram apenas dois elementos: o ELEMENTO DE PESQUISA N° 1 que possui 71.039,00 m² e o ELEMENTO DE PESQUISA N° 4 possui 71.039,39 m² **NÃO ATINGINDO O NÚMERO MÍNIMO DE 3 (TRÊS) ELEMENTOS DE PESQUISA DETERMINADO NAS NORMAS TÉCNICAS ABNT NBR.**

NORMA
BRASILEIRA

ABNT NBR
14653-2

Segunda edição
03.02.2011

Válida a partir de
03.03.2011

Avaliação de bens
Parte 2: Imóveis urbanos

Assets appraisal
Part 2: Appraisal of urban real estate

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	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

Tabela 3

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2025 às 10:11, sob o número WST525703827639. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0040187-77.2004.8.26.0562 e código ybAnEOru.



Vanderlei Jacob Júnior

ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECISP 282144

12 de 27

NORMA
BRASILEIRA

ABNT NBR
14653-3

Segunda edição
27.06.2019

Versão corrigida
20.08.2019

Avaliação de bens
Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes

Assets appraisal
Part 3: Appraisal of rural real estate

Tabela 4 (conclusão)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8	6	4

Tabela 4

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE - SALA 1607



Às Fls. 992 a 993 dos Autos:

II - Da Vistosa Discrepância entre o Valor Apurado e o Real Valor de Mercado – A Existência de Parâmetro Concreto e Contemporâneo Ignorado

O ponto central da presente impugnação reside na gritante discrepância entre o valor atribuído ao imóvel pelo laudo judicial e o valor de mercado efetivamente praticado para áreas de terra com as mesmas características na mesma localidade, conforme evidenciado por um recente Parecer Técnico de Avaliação, elaborado em abril de 2025 pelo Engenheiro Fernando Pinto Tuzzolo, que avaliou uma gleba contígua e de características idênticas (Laudo de fls. 937/983 - Anexo a esta petição).

*O laudo judicial ora combatido, após suas análises e aplicação de metodologia comparativa, concluiu que a totalidade da "GLEBA 12", com área de 43.125,00 m², possui um valor de mercado de R\$ 20.400.000,00 (vinte milhões e quatrocentos mil reais), o que resulta em um valor médio de **R\$ 473,04 por metro quadrado**. Consequentemente, a fração de 50% penhorada nestes autos foi avaliada em R\$ 10.200.000,00 (dez milhões e duzentos mil reais).*

*Ocorre, nobre Julgador, que está Executada teve acesso a um Parecer Técnico de Avaliação, datado de 14 de abril de 2025, referente à "GLEBA 25", também destacada da Fazenda Vargem Grande e situada na mesma localidade, com área de 46.340,00 m². Trata-se, portanto, de um imóvel de características geográficas, topográficas e de zoneamento praticamente idênticas ao bem aqui avaliado. O referido parecer, elaborado com extremo rigor técnico e utilizando-se de metodologia igualmente comparativa, concluiu que o valor de mercado da "GLEBA 25" é de **R\$ 45.300.000,00 (quarenta e cinco milhões e trezentos mil reais)**.*

*Uma simples operação aritmética revela a magnitude da divergência. O valor por metro quadrado apurado no parecer técnico do Engenheiro Fernando Pinto Tuzzolo para a gleba vizinha é de aproximadamente **R\$ 977,56 por metro quadrado**. Comparando-se os valores unitários, constata-se que a avaliação produzida nos presentes autos pelo Perito do*

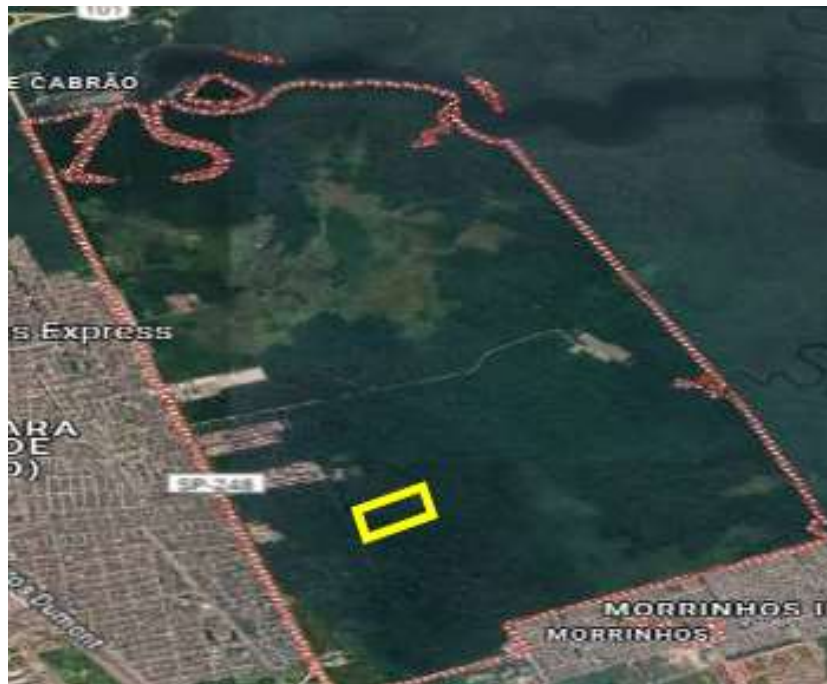




Juízo (R\$ 473,04/m²) representa menos da metade (aproximadamente 48,4%) do valor apurado no parecer técnico para a área contígua (R\$ 977,56/m²). A diferença é superior a 100%, o que, em termos práticos, significa que o imóvel da Executada foi avaliado por um valor que representa um deságio de mais de 50% em relação a um parâmetro de mercado concreto, contemporâneo e de extrema similaridade.

Esclarecimentos: A afirmação apresentada não possui embasamento técnico, porque os elementos de pesquisa considerados não possuem as mesmas características do imóvel avaliando e o referido Parecer Técnico apresenta elementos com localização muito mais privilegiada que o objeto em questão; portanto, resultam em um valor de mercado muito acima do local onde o imóvel avaliando está localizado; sendo:

- a. O imóvel avaliando é constituído da GLEBA 12 DA FAZENDA VARGEM GRANDE que está localizado em uma “ÁREA DE MATA”, “SEM BENFEITORIAS” e que “NÃO POSSUI ARRUAMENTO”; sendo:**



GLEBA 12 DA FAZENDA VARGEM GRANDE



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com

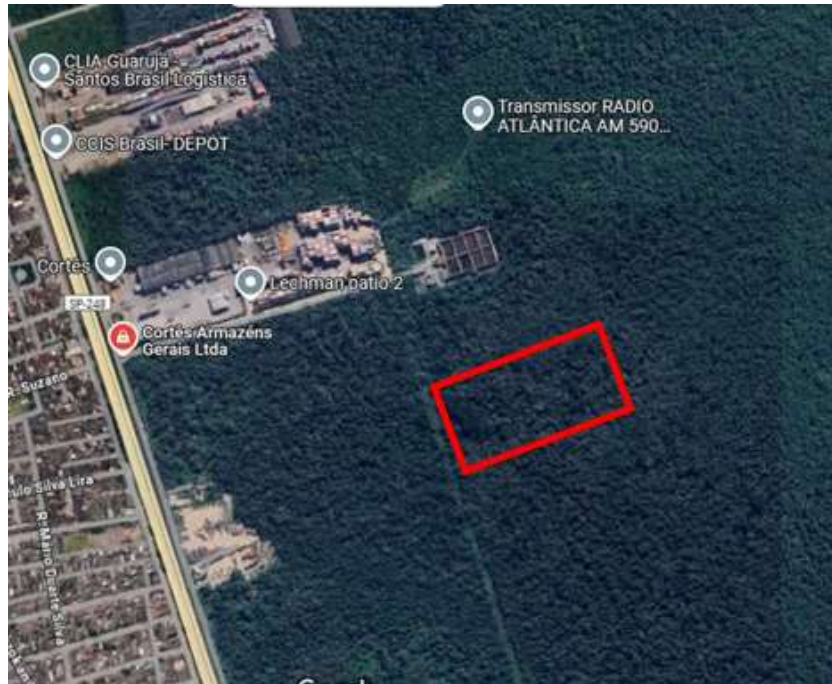


KINBOR OFFICE - SALA 1607



Vanderlei Jacob Júnior

ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECISP 282144



GLEBA 12 DA FAZENDA VARGEM GRANDE



GLEBA 12 DA FAZENDA VARGEM GRANDE



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE - SALA 1607



Vanderlei Jacob Júnior

ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECISP 282144

16 de 27

- b. Notadamente os elementos de pesquisa apresentados no parecer técnico são bastante distintos do objeto avaliando, sendo:

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 1

POSSUI BENFEITORIAS, POSSUI ARRUAMENTO E ESTÁ LOCALIZADO NA CIDADE DE CUBATÃO:

CUBATÃO

JARDIM DAS INDUSTRIAS

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Área total de 71.039 m² em frente a Rodovia Cônego Domênico Rangoni, localizada ao lado do pátio da Ecovias. A 500 m do retorno para São Paulo no Jardim das Indústrias em Cubatão. 66.000 m² de terreno plano e compactado com escritório, refeitório, galpão com mais de 200 m² e área para reparo de containers. Murado e possui fonte de água potável.

<https://zampierimoveis.com.br/imoveis/venda/cubatao/jardim-das-industrias/-/area/5286/imovel/702851>



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE - SALA 1607



Vanderlei Jacob Júnior

ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECISP 282144

17 de 27

ELEMENTO DE PESQUISA N° 2

POSSUI 300,00 METROS DE TESTADA PARA A RODOVIA CÔNEGO DOMENICO RANGONI (PIAÇAGUERA)

Terreno, 93.003 m², à venda por R\$ 90.000.000,09- Rodovia Cônego Domênico Rangoni, 5526 - Vila Áurea (Vicente de Carvalho) - Guarujá/SP

Topografia: Plana;

Zoneamento: Zona de Média Densidade 2 (ZMD2);

Fachada para a Rodovia: 300m na Rodovia Cônego Domênico Rangoni (Piaçaguera);

Distância até o Centro: 2.400m;

Distância até a Praia: 2.800m;

Taxa de Ocupação: 60%;

Coefficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,1;

Coefficiente de Aproveitamento Básico: 2,5;

Coefficiente de Aproveitamento Máximo: 3,0;

<https://www.flbrokers.com.br/imovel/terreno-guaruja-93-003-m/TE0701-FLE?from=sale>



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE - SALA 1607

Vanderlei Jacob Júnior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2025 às 10:11, sob o número WSTST525703827639. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0040187-77.2004.8.26.0562 e código ybAnEOru.



Vanderlei Jacob Júnior

ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECISP 282144

18 de 27

ELEMENTO DE PESQUISA N° 3

ESTA LOCALIZADO EM UM BAIRRO RESIDENCIAL E POSSUI ARRUAMENTO

*Terreno - Vila Áurea (Vicente de Carvalho) - Guarujá/SP
250 m² = Área total
10 x 25 = Dimensão do terreno*

Características: Água, Energia elétrica, Esgoto, Litorâneo

TERRENO - VENDA - VILA ÁUREA - GUARUJÁ

Terreno na Vila Áurea em Vicente de Carvalho - Guarujá, próximo a Rodovia Cônego Domênico Rangoni, também conhecida como Piaçaguera-Guarujá!

O terreno é aterrado e escritura registrada, possui 250m² (10m X 25m), sendo 10,00 m de frente e 25,00m da frente aos fundos, plano, todo murado, em bairro residencial, rua pavimentada, com toda infraestrutura local de rede de abastecimento de água, sistema de coleta de lixo e esgoto e iluminação pública. Próximo á escolas, padarias, mercados e facilidade de transporte.

CLICK & DESCOMPLIQUE IMÓVEIS

Avenida Pedro Lessa, 1640 - salas 802-803 - Aparecida - Santos/SP

Telefone : (13) 3385-4517 / Celular/Whatsapp : (13) 98227-9817 e 97423-0424

<https://www.clickedescomplique.com.br/imoveis/a-venda/terreno/guaruja>



Venda	R\$ 290.000 R\$ 1.160/m ²
IPTU	R\$ 53,93/mês
 Andreia (13) 99787-2270	
Quero visitar	
Quero mais informações	



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE - SALA 1607



Vanderlei Jacob Júnior

ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECISP 282144

19 de 27

ELEMENTO DE PESQUISA N° 5

POSSUI 300,00 METROS DE TESTADA PARA A RODOVIA CÔNEGO DOMENICO RANGONI (PIAÇAGUERA)

Artigo I. Terreno comercial à venda na Rua Valdomiro Macário, Jardim Conceiçãozinha (Vicente de Carvalho), Guarujá

Descrição

Última atualização: 24/05/2025 às 04:15h | Ref: AR0027

Área com 93.000 m² - AR 220701V

Seguem abaixo as informações do terreno à venda, com 93.003m², localizado em Vicente de Carvalho, na cidade de Guarujá, próximo ao Porto de Santos.

O terreno é bastante versátil e com vocação que poderia atender operações de Logística, Industrial, Estaleiro, Posto de Gasolina e Serviços ou Varejo de Grande Porte.

No nosso entendimento, caberia também uma ocupação tipo Mixed Use.

TERRENO:

O imóvel é um dos poucos disponíveis na região e tem as seguintes características: Topografia: Plana; Zoneamento: Zona de Média Densidade 2 (ZMD2);

Fachada para a Rodovia: 300m na Rodovia Cônego Domênico Rangoni (Piaçaguera);

Distância até o Centro: 2.400m; Distância até a Praia: 2.800m; Taxa de Ocupação: 60%; Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,1; Coeficiente de Aproveitamento Básico: 2,5; Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 3,0;

Agende já sua visita! Ouro Vallota Imóveis

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-guaruja-jardim-conceicaozinha-vicente-de-carvalho-93000m2-RS85000000/id-8860715/?relatedAds=true>



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE - SALA 1607



Sendo assim, resta claro porque o valor apresentado no referido parecer técnico está mais elevado que o Laudo Judicial, porque foram utilizados elementos com características diferentes do objeto avaliando; ou seja, foram apresentados elementos com benfeitorias, localizados defronte uma rodovia, localizados defronte arruamento, em área residencial e até em uma cidade diferente da que está localizado o objeto em questão; portanto os ELEMENTOS DE PESQUISAS APRESENTADOS NO PARECER TÉCNICO NÃO DEVEM SER CONSIDERADOS porque contrariam as determinações da Norma Técnica ABNT NBR que OBRIGA QUE TODOS OS ELEMENTOS POSSUAM CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES AO OBJETO AVALIANDO; PORTANTO, NÃO PODEM SER CONSIDERADOS COMO VÁLIDOS.

ABNT NBR 14.653

8.2.1.4 Tratamento de dados

8.2.1.4.1 Preliminares

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) isenção das fontes de informação;
- c) identificação das fontes de informação, observada a exceção contida em 8.2.1.3.3;
- d) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- e) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas; diferenças relevantes perante o avaliando devem ser tratadas adequadamente nos modelos adotados;



**ABNT NBR 14.653****Anexo B (normativo)****Procedimentos para a utilização de tratamento por fatores****B.2 Recomendações quanto à amostra**

Recomenda-se que, no tratamento por fatores, a amostra seja composta por dados de mercado com características físicas, socioeconômicas e de localização as mais semelhantes possíveis entre si e em relação ao imóvel avaliando, de forma a exigir apenas pequenos ajustes na homogeneização.

B.2.1 Assim, é recomendável que sejam utilizados dados de mercado:

- a) com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando e do imóvel paradigma;
- b) que sejam contemporâneos. Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é desaconselhável a atualização de preço do mercado imobiliário através de índice econômico, quando não houver paridade entre eles, devendo, neste caso, o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte. Quando a atualização na forma mencionada for impraticável, só será admitida a correção dos dados por índices resultantes de pesquisa no mercado.

B.2.2 Para a utilização deste tratamento, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando ou ao paradigma, estejam contidos entre 0,50 e 2,00.

Às Fls. 993 a 994 dos Autos:

Tal disparidade não pode ser tratada como uma mera divergência de critérios ou uma flutuação natural de mercado. Estamos diante de um erro crasso de avaliação, que, se mantido, implicará na alienação do patrimônio da Executada por preço manifestamente vil, o que é vedado pelo ordenamento jurídico, em especial pelo artigo 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil. A existência de um laudo recente, bem fundamentado, que avalia uma área vizinha e de características idênticas por mais que o dobro do valor, constitui prova robusta e irrefutável de que a avaliação judicial está equivocada e deve ser impreterivelmente revista.

Esclarecimentos: A afirmação referente “características idênticas” não restou comprovada e o parecer técnico não atende as determinações da Norma Técnica específica; além do fato, que não foi demonstrado que a avaliação judicial está equivocada, pois não foi apresentado embasamento técnico que comprove desconformidades com relação às Normas Técnicas.





Às Fls. 994 a 995 dos Autos:

III - Da Metodologia Empregada pelo I. Perito e da Insuficiência dos Elementos Comparativos

A análise da metodologia empregada pelo Ilustre Perito Judicial, descrita no laudo de fls. 937/983, revela fragilidades que podem ter contribuído para a drástica subavaliação do imóvel. Embora o perito tenha se valido do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é o mais indicado para este tipo de avaliação, a seleção e o tratamento dos elementos paradigmas parecem não ter refletido com precisão as particularidades do mercado imobiliário da região para glebas com o potencial da área avaliada.

O laudo de fls. 937/983 baseia suas conclusões em sete elementos de pesquisa (fls. 952/962). Contudo, uma análise mais atenta desses elementos, à luz do parecer técnico anexo, sugere que a amostra pode não ser representativa ou que os fatores de homogeneização foram aplicados de maneira a reduzir artificialmente o valor final.

Esclarecimentos: Novamente a afirmação não restou comprovada, pois não foi apresentado embasamento técnico que comprove desconformidades com relação às Normas Técnicas e o Laudo Pericial de Avaliação apresentado às Fls. 937 a 983 dos Autos foi elaborado em estrita observância as determinações da Norma Técnica ABNT NBR 14.653 2:2011 – Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos e da Norma Técnica ABNT NBR 14.653–3:2019 – Avaliações de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais.

É de se questionar se o nobre expert realizou uma busca exaustiva por transações e ofertas recentes que envolvessem imóveis com o mesmo potencial logístico e industrial, localizados na mesma zona retroportuária e com acesso direto a uma das mais importantes rodovias do sistema.





Esclarecimentos: Os elementos de pesquisa apresentados no Laudo Pericial de Avaliação são compostos “exclusivamente” de Glebas encravadas na Fazenda Vargem Grande; portanto, todos os elementos utilizados possuem o mesmo potencial logístico, mesmo potencial industrial, mesmo acesso e estão localizados na mesma zona retroportuária do objeto avaliando; sendo que, o número reduzido de elementos obtidos foi justificado pela diversidade de fontes ofertadas de pesquisa.

Desta forma, o laudo pericial se mostra deficiente, não apenas pela conclusão dissonante da realidade, mas também por uma aparente falha metodológica na coleta e ponderação dos dados de mercado, o que resultou em uma avaliação que não pode subsistir, sob pena de grave prejuízo à Executada.

Esclarecimentos: Foi apontada uma “aparente falha metodológica” que novamente não restou comprovada tecnicamente, pois o Laudo Pericial de Avaliação foi elaborado em estrita observância as determinações da Norma Técnica.

Às Fls. 995 a 996 dos Autos:

IV - Da Necessidade de Esclarecimentos e da Potencial Nulidade do Ato Pericial

Diante das flagrantes inconsistências apontadas, torna-se imperiosa a intimação do Ilustre Perito Judicial para que preste os devidos esclarecimentos, nos termos do artigo 477, § 2º, do Código de Processo Civil. A discrepância abissal entre os valores e a omissão de um paradigma de mercado tão relevante são questões que demandam uma justificativa técnica pormenorizada por parte do expert. A manutenção do valor apurado no laudo de fls. 937/983, sem uma revisão criteriosa, acarretará na expropriação de um valioso ativo da Executada por um preço que não corresponde à sua real valia, violando o princípio da menor onerosidade da execução e propiciando o enriquecimento ilícito de eventual arrematante. A execução deve ser efetiva, mas também justa, e a justiça do ato expropriatório começa com uma avaliação correta e fidedigna do bem. Caso os esclarecimentos do nobre Perito não





sejam suficientes para justificar a colossal diferença de valores, o laudo deverá ser declarado nulo, por vício de fundamentação e por não refletir a verdade do mercado, determinando-se a realização de uma nova perícia, a ser conduzida por outro profissional, ou, alternativamente, a convocação de uma segunda avaliação, conforme faculta o artigo 873 do Código de Processo Civil, a fim de se obter um valor que seja, de fato, justo e condizente com a realidade.

Esclarecimentos: Foram informadas “flagrantes inconsistências” e “vício de fundamentação” que novamente não foram comprovados tecnicamente, sendo os motivos para justificar a diferença de valores apresentados de forma detalhada no corpo deste Laudo de Esclarecimentos e atribuídos a elementos de pesquisa utilizados no parecer técnico que não condizem com as características, especificações e até localização do objeto avaliando; sendo que, com relação a realização de uma avaliação correta e fidedigna do bem, vale ressaltar que não foi apresentado embasamento técnico que comprove desconformidades com relação às Normas Técnicas, pois o Laudo Judicial foi elaborado em estrita observância as determinações da Norma Técnica por um profissional habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e certificado em Nível AA pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE Nacional.

Às Fls. 996 a 997 dos Autos:

V - DOS PEDIDOS

Ante o exposto, e com o devido respeito ao trabalho realizado pelo Ilustre Perito Judicial, a Executada requer a Vossa Excelência:

a) O recebimento e acolhimento da presente impugnação em todos seus termos, para que se reconheçam as inconsistências e a subavaliação contidas no laudo pericial de fls. 937/983;





Esclarecimentos: Não foram demonstrados tecnicamente inconsistências e/ou subavaliação no Laudo Judicial apresentado.

b) A intimação do Ilustre Perito Judicial, Engenheiro Vanderlei Jacob Júnior, para que, no prazo legal, preste os devidos esclarecimentos sobre os pontos aqui levantados, em especial para que justifique a discrepância de mais de 100% entre o valor por ele apurado para o metro quadrado (R\$ 473,04/m²) e o valor apurado no parecer técnico anexo para a gleba contígua (R\$ 977,56/m²), e para que esclareça por quais motivos deixou de considerar referido paradigma em sua pesquisa de mercado;

Esclarecimentos: Os motivos da discrepância nos valores foram apresentados de forma detalhada no corpo deste Laudo de Esclarecimentos e atribuídos a elementos de pesquisa utilizados no parecer técnico que não condizem com as características, especificações e até localização do objeto avaliando; sendo que, este profissional utilizou “exclusivamente” elementos de pesquisa constituídos de Glebas encravadas na Fazenda Vargem Grande; portanto, elementos com o mesmo potencial logístico, mesmo potencial industrial, mesmo acesso e mesma localização na zona retroportuária do objeto avaliando.

c) Subsidiariamente, caso os esclarecimentos não sejam suficientes para sanar as inconsistências apontadas, requer se a declaração de nulidade do laudo pericial de fls. 937/983, com a consequente nomeação de um novo perito para a realização de uma nova avaliação do imóvel, ou, alternativamente, a determinação de uma segunda avaliação, nos termos do artigo 873 do Código de Processo Civil;

Esclarecimentos: O Laudo Judicial foi elaborado em estrita observância as determinações da Norma Técnica por um profissional habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e certificado em Nível AA pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE Nacional.



**Às Fls. 998 a 1.043 dos Autos:**

Esclarecimentos: **O Parecer Técnico apresentado não possui as descrições completas dos elementos de pesquisa e não demonstra fotograficamente os mesmos, contrariando as determinações para apresentação dos Elementos de Pesquisa; o Parecer Técnico apresentado não considerou apenas elementos de pesquisa semelhantes ao objeto avaliando; os elementos de pesquisa apresentados no Parecer Técnico possuem dimensões que extrapolam os limites determinados na Norma Técnica de 50% a 200% de intervalo para as dimensões do objeto avaliando; além de, apresentar elementos de pesquisa fora das Glebas da Fazenda Vargem Grande e até um elemento localizado em uma cidade diferente da que está localizado o objeto em questão; portanto, restou constatado que os elementos de pesquisa apresentados no parecer técnico são bastante distintos do objeto avaliando, elementos com características diferentes do objeto avaliando; ou seja, foram apresentados elementos com benfeitorias, localizados defronte uma rodovia, localizados defronte arruamento, em área residencial e até em uma cidade diferente da que está localizado o objeto em questão; resultando em uma discrepância significativa no valor final da área em questão.**

3) Conclusão:

Todos os esclarecimentos solicitados foram apresentados; sendo que, este profissional ratifica integralmente o Laudo Judicial apresentado.

4) Encerramento:

Segue o presente Laudo de Esclarecimento em 27 (vinte e sete) folhas impressas de um lado só, sendo as primeiras rubricadas e a última datada e assinada.





Vanderlei Jacob Júnior

ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECISP 282144

27 de 27

Sem mais, aproveita o presente, para agradecer a confiança depositada e elevar protestos de estima e distinta consideração para com Vossa Excelência; estando à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas referentes ao Laudo de Esclarecimento apresentado.

Em atenção ao disposto nos artigos 156 e seguintes do CPC, na resolução nº 233 do CNJ e no provimento CSM nº 2306/2015, informo que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, no site do TJSP – link: <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> os seguintes documentos: Curriculum Vitae, Carteira de Habilitação no Crea/SP, CPF, RG, Certidão do Distribuidor Cível, Certidão do Distribuidor Criminal, Certidão de Regularidade junto ao Conselho de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo, Diploma de Engenharia Civil, Certificado de Curso de Perícias em Ações Reais Imobiliárias, Certificado de Avaliação de Imóveis Urbanos, Certificação de Qualidade NIVEL AA em Avaliações expedido pelo Ibape Nacional, Certificado de Curso de Perícias Judiciais, Certificado de Curso de Perícias em Edificações, Diploma de MBA em Sistema de Gestão Integrada (Qualidade, Segurança, Saúde e Meio Ambiente), Certificado de Auditor Interno da Norma ISO 9001:2008 – Engenheiro da Qualidade.

Santos/SP, 3 de setembro de 2025.

Prof. Vanderlei Jacob Júnior

PERITO JUDICIAL / TJSP 328

ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DA QUALIDADE / CREA: 060.504.586-5
MBA SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA / AUDITOR DA NORMA ISO 9001
AVALIADOR DE IMÓVEIS CERTIFICADO EM “NIVEL AA” PELO IBAPE NACIONAL

CORRETOR DE IMÓVEIS / CRECISP: 282144
CERTIFICADO EM AVALIAÇÕES MERCADOLÓGICAS / CNAI: 49.420

ESPECIALISTA EM ENGENHARIA DIAGNÓSTICA / ESPECIALISTA EM GRAFOSCOPIA

RESPONSÁVEL TÉCNICO E PROFESSOR DA ESCOLA DE PERÍCIAS DE ENGENHARIA “VANDERLEI JACOB” – PRAIA GRANDE/SP - CREA: 0744280



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE - SALA 1607



IBAPE NACIONAL

Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

CERTIFICADO PROFISSIONAL EM ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conferido ao

Engenheiro Civil

Vanderlei Jacob Júnior

E outorga-lhe o presente certificado em 17 de outubro de 2022.

Qualificação AA.



Esse certificado é válido por um período de 3 anos

Eng. Químico

Amarilio da Silva Mattos Junior

Presidente do IBAPE Nacional



ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL

Filiado a IVSC International Valuation Standards Committee
UPAV - Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2025 às 10:11, sob o número WST525703827639. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0040187-77.2004.8.26.0562 e código ybAnEOru.

Histórico

Certificado:

17 de Outubro de 2016 sob nº 2016 05 0090

Recertificado:

17 de Outubro de 2019 sob nº 2019 05 0090

17 de Outubro de 2022 sob nº 2022 05 0090

