

Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

fls. 41

408
9

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE ATIBAIA – SP**

PROCESSO Nº 1008963-06.2018.8.26.0048

MARINELA NUCCI CARBONIERI, Arquiteta e Urbanista,
Perita Judicial, nomeada nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO**, requerida por
BANCO BRADESCO S/A, em face de **AUTO POSTO ROMA II LTDA. E OUTROS**,
dando por terminados suas diligências, vistorias e estudos, vem apresentar suas
conclusões no seguinte

LAUDO

Termos em que,
Pede e Espera Deferimento.

Atibaia, 17 de abril de 2019.

MARINELA NUCCI CARBONIERI
ARQUITETA E URBANISTA
CAU/SP (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) nº A84537-0
(antigo CREA 5061244334/D)

- Membro Titular do IBAPE –
Instituto Brasileiro de Avaliações e
Perícias de Engenharia/SP, desde 2003.
- Pós-graduada em "Avaliações e Perícias de Engenharia".
- Pós-graduada em "Georreferenciamento de Imóveis Rurais".

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

I – RESUMO

Conforme os cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, os **VALORES DOS BENS IMÓVEIS**, objetos da presente Ação, são:

IMÓVEL	DESCRIÇÃO	ÁREAS	VALORES (R\$)
IMÓVEIS URBANOS LOCALIZADOS EM ATIBAIA/SP			
1	Av. Valparaíso, nº 391, Jardim do Lago, Atibaia/SP	Terreno: 369.790,00	Total: 956.400,00
		Edificação: 586.607,00	
2	Rua Pedra Grande, nº 70, Jardim Eneide, Atibaia/SP	Terreno: 180.735,00	Total: 432.640,00
		Edificação: 251.905,00	
3	Rua Pedra Grande, nº 80, Jardim Eneide, Atibaia/SP	Terreno: 180.735,00	Total: 479.400,00
		Edificação: 298.671,00	
4	Rua Pedra Grande, nº 90, Jardim Eneide, Atibaia/SP	Terreno: 203.236,00	Total: 527.770,00
		Edificação: 324.538,00	
VALOR TOTAL DOS BENS IMÓVEIS			R\$ 2.396.210,00

410
9

II – INTRODUÇÃO

De acordo com dados constantes nos autos, o presente Laudo tem a finalidade de proceder à **AVALIAÇÃO** dos imóveis listados abaixo:

IMÓVEL 1- Alameda Valparaíso, 391, Jardim do Lago, CEP: 12947-250, Atibaia-SP;

IMÓVEL 2- Rua Pedra Grande, 70, Jardim Eneide, CEP: 12947-610, Atibaia-SP;

IMÓVEL 3- Rua Pedra Grande, 80, Jardim Eneide, CEP: 12947-610, Atibaia-SP;

IMÓVEL 4- Rua Pedra Grande, 90, Jardim Eneide, CEP: 12947-610, Atibaia-SP.

Conforme o despacho de fl. 22 dos autos, o M.M. Juiz determinou a avaliação dos bens imóveis, objetos da presente Ação, sendo esta signatária honrada com a nomeação para exercer as funções de Perita do Juízo.

Pelo Requerente e pelos Requeridos não foram formulados quesitos, bem como não indicaram assistente técnico.

III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O método adotado para a referida avaliação foi o "MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO", normatizado pelas ABNT NBR 14.653-1 (PROCEDIMENTOS GERAIS), ABNT NBR 14.653-2 (IMÓVEIS URBANOS) e ABNT NBR 14.653-3 (IMÓVEIS RURAIS).

Referido método tem na pesquisa de mercado e no tratamento de seus dados sua principal fundamentação, que é composta pelas seguintes etapas:

- a) planejamento da pesquisa de mercado;
- b) levantamento de dados do mercado;
- c) vistoria dos elementos amostrais;
- d) tratamento dos dados.

1 – PARA ÁREAS URBANAS

Para a avaliação dos imóveis urbanos, o **tratamento de dados** foi realizado através do **tratamento por fatores**, fundamentado pela ABNT NBR 14.653-2 e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE-SP – 2011, indicados a seguir.

1.1 – Fator oferta ou fonte (Ff)

A superestimativa de dados de oferta é considerada da seguinte forma:

Oferta	Depreciação	Fator
Proprietário	5%	0,95
Imobiliárias	10%	0,90

1.2 – Coeficiente localização (C_L)

O ajuste do fator localização pode ser utilizado com base na Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, quando atualizada, ou através de **estudo fundamentado**. Não podem ser considerados elementos com índices que apresentem discrepância superior ou inferior a 50%.

1.3 – Coeficientes de profundidade (C_p) e testada (C_f)

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos coeficientes explanados a seguir.

C_p – Coeficiente de profundidade

O **C_p** é o coeficiente de ajuste entre a profundidade de referência, fornecida pela Norma ou pelo paradigma local, e a profundidade do imóvel avaliando.

As relações entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites, profundidade mínima (P_{mi}) e profundidade máxima (P_{ma}), se dão de acordo com as seguintes situações:

- a) se a profundidade equivalente for inferior às mínimas e estiver acima da metade das mesmas ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a fórmula

$$(P_e/P_{mi})^p$$

- b) se a profundidade equivalente for superior às máximas até o triplo das mesmas ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada será

$$(P_{ma}/P_e)^p + [(1-P_{ma}/P_e) \cdot (P_{ma}/P_e)^p]$$

onde o expoente "p" é definido de acordo com a Tabela da referida

Norma.

C_f – Coeficiente de frente

O **C_f** é o coeficiente de ajuste entre a frente de referência, fornecida pela Norma ou pelo paradigma local, e a frente do imóvel avaliando (frente projetada).

A relação entre a frente projetada (F_{pr}) e a frente de referência (F_r) se dá através da seguinte expressão:

$$C_f = (F_{pr}/F_r)^f$$

413
9

Norma.

onde o expoente "f" é definido de acordo com a Tabela da referida

abaixo:

A frente projetada (Fpr) deve sempre obedecer ao limite expresso

$$Fr/2 \leq Fpr \leq 2Fr$$

1.4 – Coeficiente de frentes múltiplas (Ce)

Deve ser aplicado conforme determina a Tabela da referida **Norma**.

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95

Para os ajustes mencionados acima, fora da região metropolitana de São Paulo, os coeficientes de referência utilizados deverão estar de acordo com o estudo local.

1.5 – Fator de topografia (Ft):

O Ft é um fator valorizante ou desvalorizante do terreno de acordo com suas características topográficas (em elevação ou depressão, em alicve ou declive).

Existem duas formas de se obter o Ft:

- 1) pela dedução ou acréscimo correspondente aos gastos necessários para **colocar o terreno em situação ideal de aproveitamento**;
- 2) pelos fatores corretivos genéricos apresentados na **Norma** (tabela a seguir).

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11

documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	1,11

1.6 – Fator de consistência do terreno (Fc):

O **Fc** é um fator valorizante ou desvalorizante do terreno, de acordo com as características morfológicas e físicas de seu solo.

A tabela a seguir indica os fatores corretivos genéricos aplicáveis aos terrenos de acordo com a consistência do solo.

Situação	Depreciação	Fator
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67

2 – PARA ÁREAS RURAIS

Para a avaliação dos imóveis rurais, o **tratamento de dados** foi realizado através do **tratamento por fatores**, fundamentado pela **ABNT NBR 14.653-3**, indicados a seguir.

2.1 – Fator oferta ou fonte (Ff)

A superestimativa de dados de oferta é considerada da seguinte forma:

Oferta	Depreciação	Fator
Proprietário	5%	0,95
Imobiliárias	10%	0,90

2.2 - Fator de classe de capacidade de uso das terras:

Referido fator está diretamente relacionado com a capacidade de uso e taxonomia das terras, conforme as seguintes características: fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras.

	Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	Situação	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,067	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Fonte: ARANTES, C. A.; SALDANHA, M. S. *Avaliação de Imóveis Rurais Norma NBR 14.653-3 ABNT COMENTADA*. 1. ed. São Paulo: Livraria e Editora Universitária de Direito, 2009. 270 p.

2.3 - Fator de situação:

Referido fator é habitualmente aplicado nos ajustes quanto à localização e condições das vias de acesso dos imóveis rurais.

Situação	Características			
	Tipo de estrada	Importância das distâncias	Praticabilidade durante o ano	Escala de valor (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito boa	1ª classe s/ asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estradas e servidões	Vias e distâncias se equivalem	Sem condições satisfatórias	80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios com chuvas	75
Péssima	Fechos e intercep. p/ córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo c/ seca	70

Fonte: ARANTES, C. A.; SALDANHA, M. S. *Avaliação de Imóveis Rurais Norma NBR 14.653-3 ABNT COMENTADA*. 1. ed. São Paulo: Livraria e Editora Universitária de Direito, 2009. 270 p.

3 – PARA ÁREAS INDUSTRIAIS

Para a avaliação das áreas industriais, por orientação da **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE-SP – 2011, tópico 10.7.4 – Lotes industriais**, temos:

"A avaliação de lotes industriais deve ser feita, em princípio, pelo unitário e pela localização. A pesquisa deve compreender terrenos com áreas e dimensões equivalentes, próximos dos da área avalianda. Não necessitarão obrigatoriamente ser levados em conta os fatores testada, profundidade e frentes múltiplas, desde que o acesso seja suficiente e proporcional às superfícies.

Na eventualidade de inexistirem dados em número suficiente preenchendo as condições de área e frente, poderão ser usados outros com superfícies e extensões menores, ou maiores, desde que feita análise demonstrando a relação valor unitário/área."

Após o tratamento dos dados através dos fatores/coeficientes indicados anteriormente, a avaliação dos terrenos/ áreas é feita pela seguinte expressão, segundo a Norma:

$$Vt = At \times Vu$$

onde:

Vt = Valor total do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor básico unitário

4 – EDIFICAÇÕES

4.1 – Fator Idade:

O Foc é o fator de depreciação da edificação que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como seu estado de conservação. É obtido através de uma adequação do método Ross/Heideck.

A fórmula utilizada para os cálculos do Foc é a seguinte:

$$\text{Foc} = R + K (1 - R)$$

onde:

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

R = Coeficiente residual

K = Coeficiente de Ross/Heideck

b1) R – Coeficiente residual

O R é o valor residual calculado como sendo 20% de K, segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, IBAPE".

b2) K – Coeficiente Ross/Heideck

O K é o coeficiente obtido através da relação percentual entre a idade da edificação (Ie) e a vida referencial (Ir), levando-se em conta o estado de conservação da edificação.

4.2 – Fator padrão construtivo:

O fator padrão construtivo é obtido com base na "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, de 2007.

418
9

A aplicação do fator do padrão construtivo sobre o **Custo Unitário Básico de Edificações – CUB (padrão R8-N)**, publicado pela revista "Construção – Mercado" da Editora Pini, resulta no **Vu**, que corresponde ao valor do metro quadrado da edificação.

O **CUB** é elaborado mensalmente pelo SINDUSCON (Sindicato das Indústrias da Construção Civil de Grandes Estruturas), de acordo com o artigo 54 da Lei 4.591 e com a Norma NBR 12.721/2006 da ABNT.

Após o tratamento dos dados através dos fatores acima indicados, a avaliação da edificação é feita pela seguinte expressão, segundo a Norma:

$$Ve = Ae \times Vu \times Foc$$

onde:

Ve = Valor total da edificação

Ae = Área da edificação

Vu = Valor básico unitário

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

IV – VISTORIA E AVALIAÇÃO

IMÓVEL 1

Alameda Valparaíso, nº 391, Jardim Do Lago,
Atibaia/SP

1 - VISTORIA

1.1 – DO LOCAL

O imóvel, objeto da presente Ação, situa-se na **ALAMEDA VALPARAISO, Nº 391, Jardim do Lago, Atibaia**, Estado de São Paulo, no quarteirão formado pela citada rua e mais: Alameda Dracena e Alameda Jundiá.

A reprodução do mapa da cidade de Atibaia, a imagem aérea (Figuras 1, 2 e 3) e as fotos a seguir ilustram a localização do imóvel.

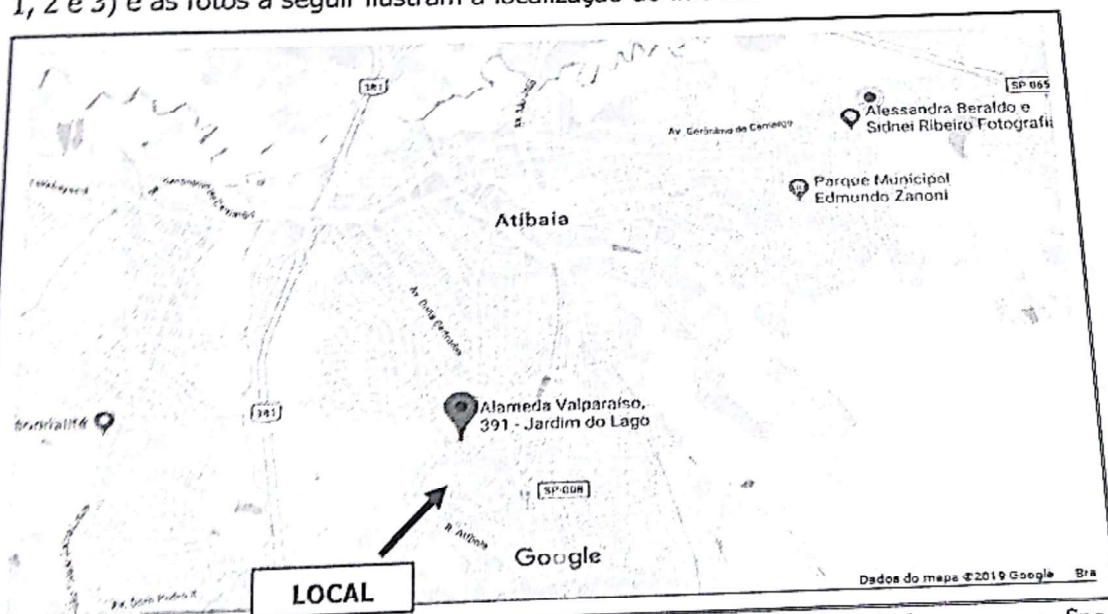


FIGURA 1 – Localização do imóvel em questão, com relação ao centro da cidade (imagem para fins ilustrativos).
Fonte: www.google.com.br, 2019.

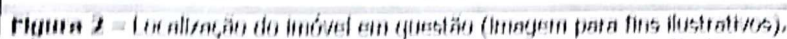
e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

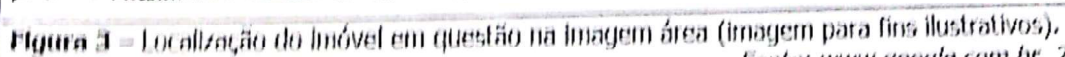
Martins & Carbonell
Arquitecta e Interiores
CALL 854537-9

1175

CALL 844-531-0



Fonte: www.google.com.br, 2019.



Fonte: www.google.com.br, 2019.

e-mail: mncperlclaz@gmail.com
 Cel: (11) 99534-6332

9.



Foto 1 – Vista da Alameda Valparaíso, no trecho onde se localiza o imóvel.

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

Rede de água
Rede de esgoto
Energia elétrica domiciliar
Galerias pluviais
Rede telefônica
Iluminação pública
Pavimentação
Guias e sarjetas
Transporte coletivo
Coleta de lixo

Conforme verificado "in loco", o imóvel está situado em bairro residencial, distante 4 Km do centro da cidade de Atibaia e a 5 km da Rodovia Fernão Dias.

1.2- CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL EM QUESTÃO

1.2.1 - DADOS CADASTRAIS

De acordo com o "Espelho IPTU" fornecido pela Prefeitura da Estância de Atibaia, o lote em questão possui os seguintes dados cadastrais:

PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA ESPELHO IPTU Insc. Mun.: 02.024.008.00-0011752				Exercício 2019
Proprietário: Compromissário:	VALERIA TEREZA SCUTARI CORREA			
Endereço de Entrega:	AVN PADRE ARLINDO VIEIRA, 610 - AP 211-B - VILA DAS MERCES SÃO PAULO/SP 04297-000			
Local do Imóvel:	AL VALPARAISO, 391 CEP. 12947-250			
Loteam/Bairro:	JARDIM DO LAGO/JARDIM DO LAGO			
Lote:	967	Quadra:	52	Condomínio:
Área do Terreno MP:	415,00	Valor m2 - R\$	Fator Prof. Gleba	Valor Venal Terreno:
Área do Terreno Exc:	0,00	627,34	0,9818	Valor Venal Terreno Exc.:
Área Global MP:	415,00			0,00
Área Construída MP:	358,34	Uso:	Residencial	Valor Venal Construção:
				Valor Venal Imóvel
BASE DE CÁLCULO DO IPTU (ART. 5º DA LEI COMPL. 749/2017)				
Valor:	R\$ 384.253,61	Alíquota:	1,1%	Desconto
Valor Terreno Exc.:	R\$ 0,00	Alíquota:	0,0%	Desconto Terreno
				Valor do IPTU:
				R\$ 1.129,21
				R\$ 0,00
				R\$ 3.097,58

1.3 - TERRENO

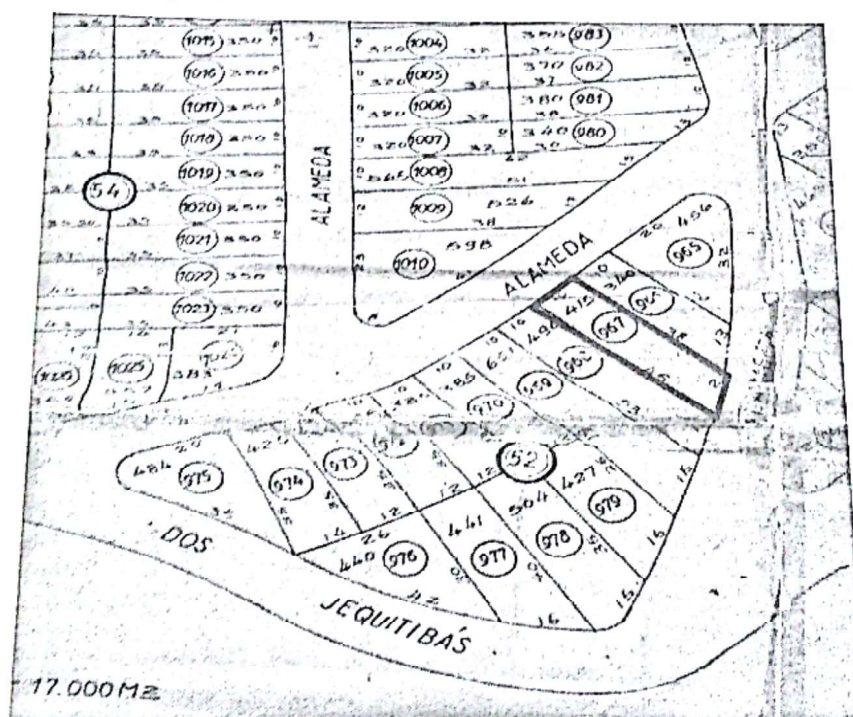
O lote, objeto da presente Ação, está registrado na matrícula nº 27.819 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia SP, com a seguinte descrição:

IMÓVEL: -" Lote de terreno nº 967, quadra 52, do desmembramento do imóvel denominado Jardim do Lago - 3.a gleba, bairro do Piqueri, zona urbana do município de Atibaia, com área de 415,00 m², medindo 10 ms. de frente para a Alameda Valparaíso; 12 ms. de fundos onde

te documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

confronta com a Al. Dracena; 38 ms. em um lado para o lote 966; 45 ms. em outro lado para o lote 968."

De acordo com a planta do loteamento fornecida pela Prefeitura da Estância de Atibaia, temos a seguinte configuração do lote em questão:



Os dados cadastrais do imóvel em questão, como Espelho Cadastral e Matrícula podem ser verificados no **ANEXO I**, do presente laudo.

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51 .

424
9

O lote em **questão** apresenta, ainda, as seguintes características:

- ✓ **topografia em declive da frente aos fundos;**
- ✓ **formato regular;**
- ✓ **consistência seca;**

1.4 – EDIFICAÇÕES

Sobre o terreno descrito no item anterior, encontra-se edificado um sobrado residencial, contendo as seguintes dependências:

- no pavimento térreo: salas em dois ambientes, lavabo, cozinha e três dormitórios, sendo uma suíte;
- no pavimento inferior: salão, banheiro, um dormitório, área de serviços e área de lazer com piscina.

Possui uma área construída total de **358,34 m²**.

O imóvel possui idade estimada de **25 (vinte e cinco) anos** e encontra-se em condições regulares de conservação, conforme se pode verificar nas tomadas fotográficas à frente.

As características construtivas e de acabamento do imóvel são descritas a seguir:

<u>Áreas secas:</u>	
Piso.....	Ardósia
Paredes	Pintura látex
Forro	Forro de gesso com pintura látex
Esquadrias	Portas e janelas madeira/ferro e vidro

<u>Áreas molhadas:</u>	
Piso.....	Piso cerâmico
Paredes	Placas cerâmicas até o teto
Forro	Forro de gesso com pintura látex
Esquadrias	Portas e janelas madeira/ferro e vidro

425
9

A SEGUIR, SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS EXTERNAS E INTERNAS DO IMÓVEL EM QUESTÃO.

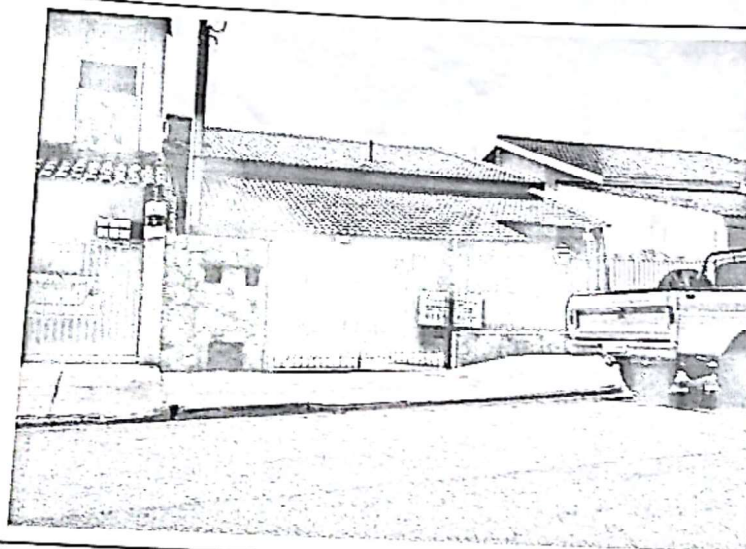


Foto 2 – Vista da fachada do imóvel em questão.



Foto 3 – Vista externa do imóvel em questão.

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

te documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

426
g



Foto 4 – Vista da sala, observando as suas características de acabamento.

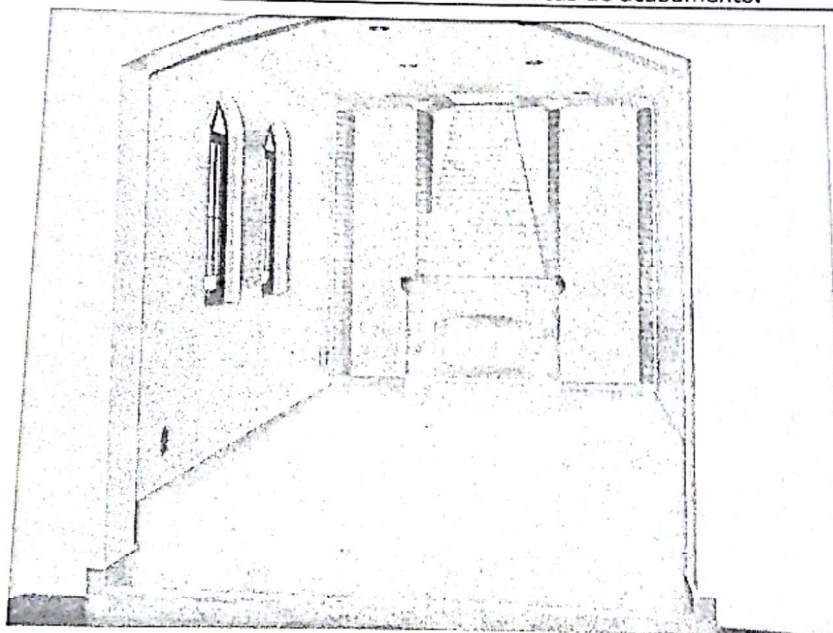


Foto 5 – Vista da sala de estar, observando suas características gerais.

428
9

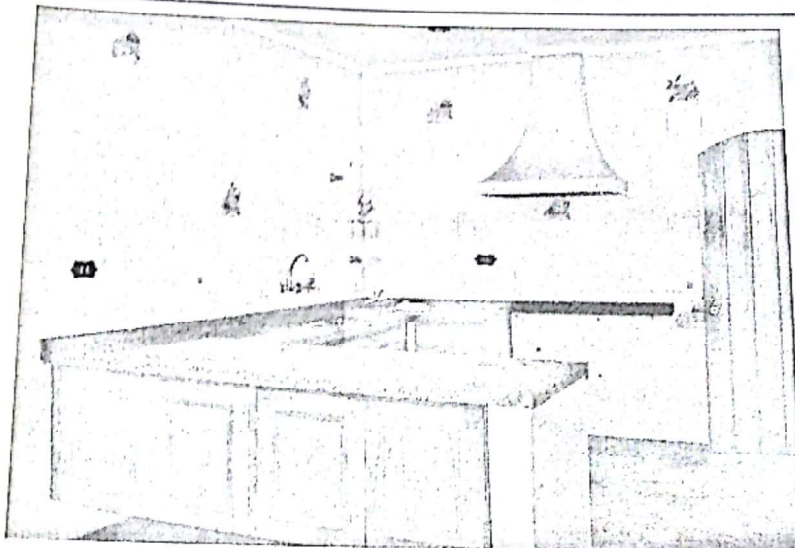


Foto 6 – Vista da cozinha, observando suas características de acabamento.

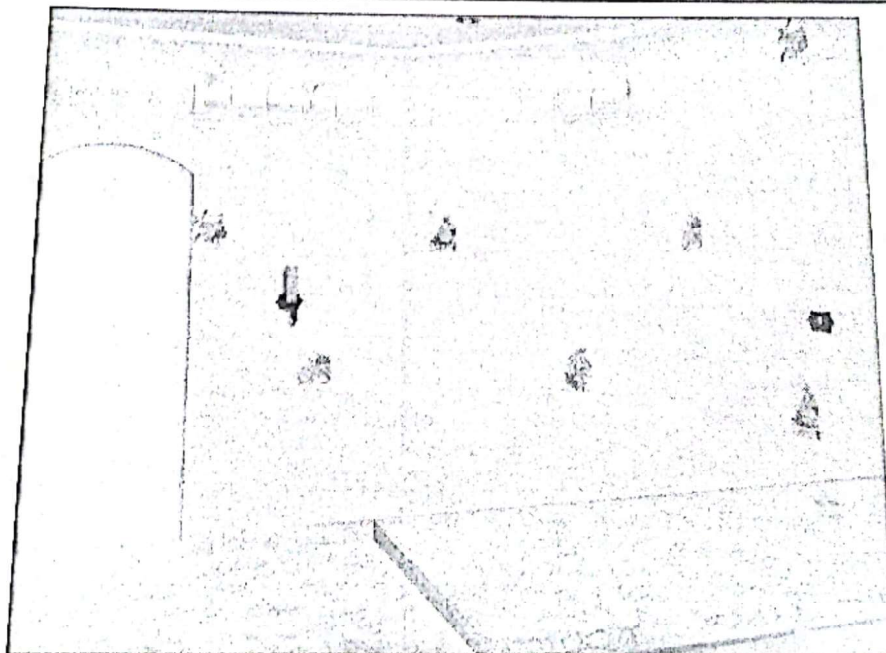


Foto 7 – Outra vista da cozinha.

428
9

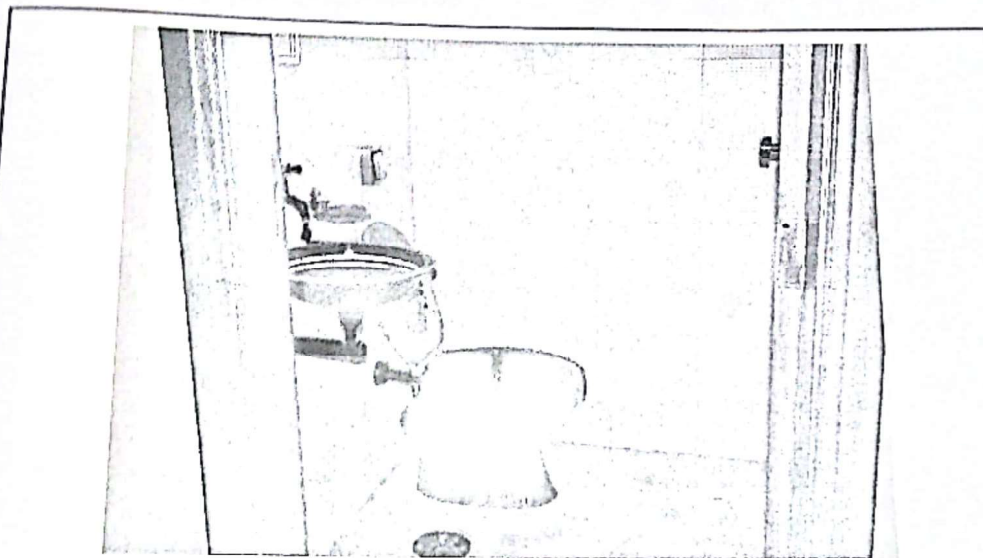


Foto 8 – Vista de um dos banheiros do imóvel em questão.

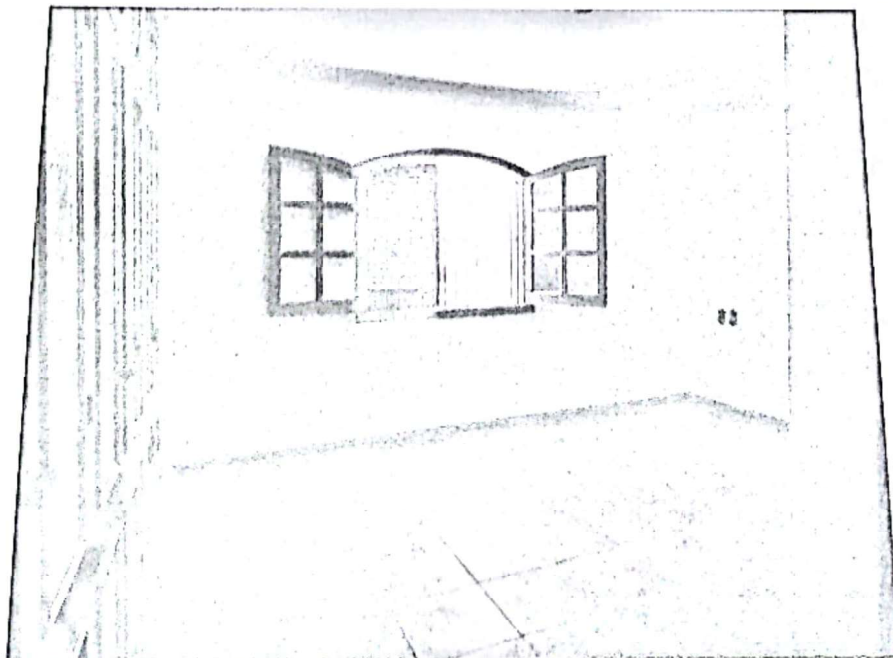


Foto 9 – Vista de um dos dormitórios, observando as suas características de acabamento.

429
9



Foto 10 – Vista de um banheiro (suíte).

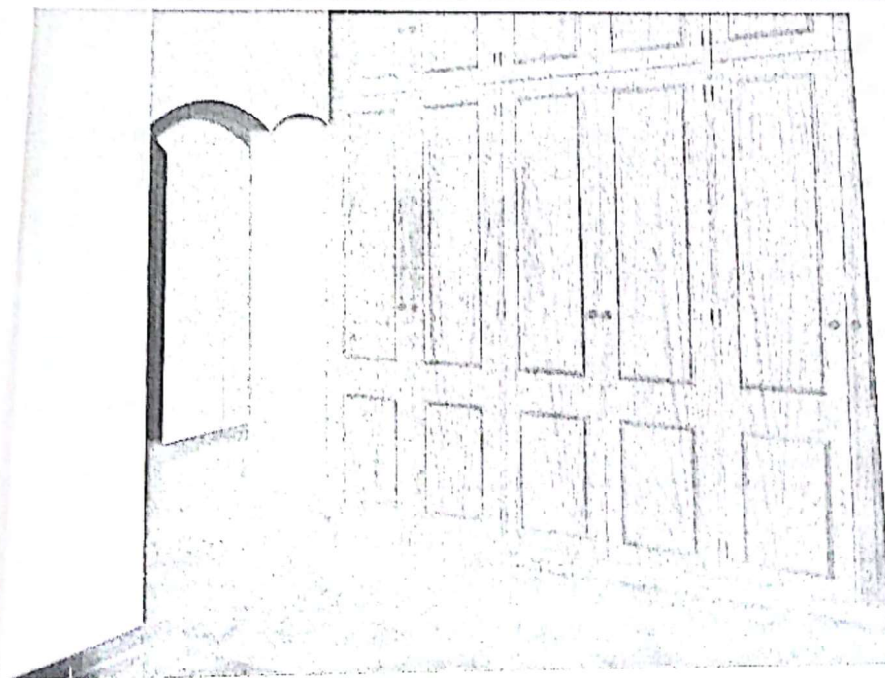


Foto 11 – Vista de outro dormitório, observando suas características gerais.

to é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

430
9

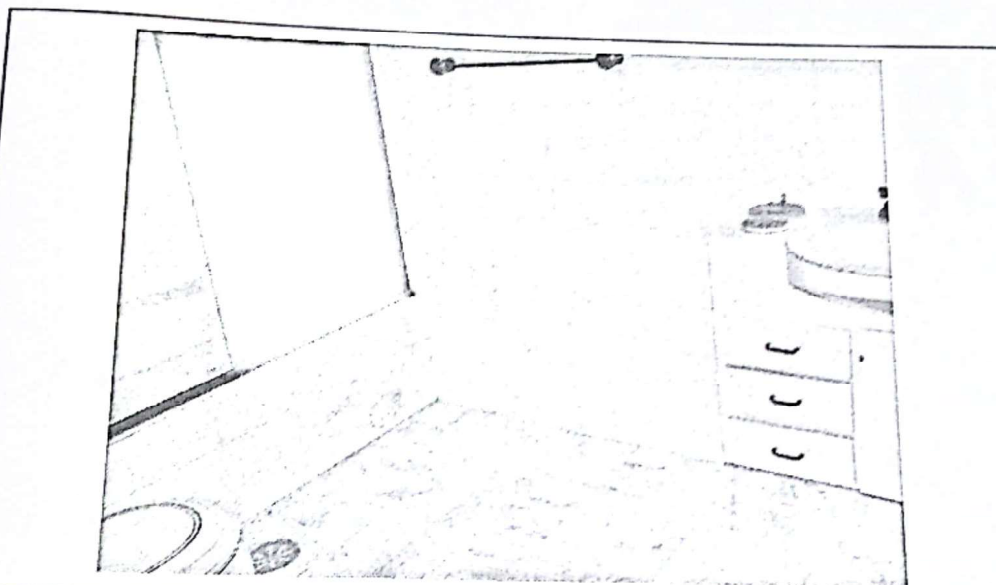


Foto 12 – Vista de um dos banheiros.

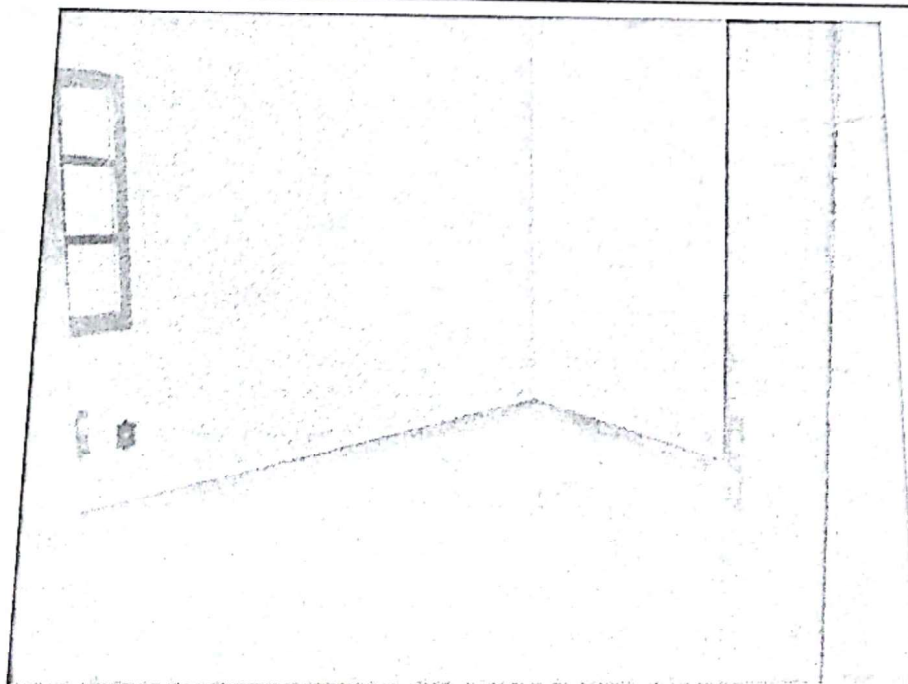


Foto 13 – Vista de um dos dormitórios, observando as suas características de acabamento.

cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

431
9

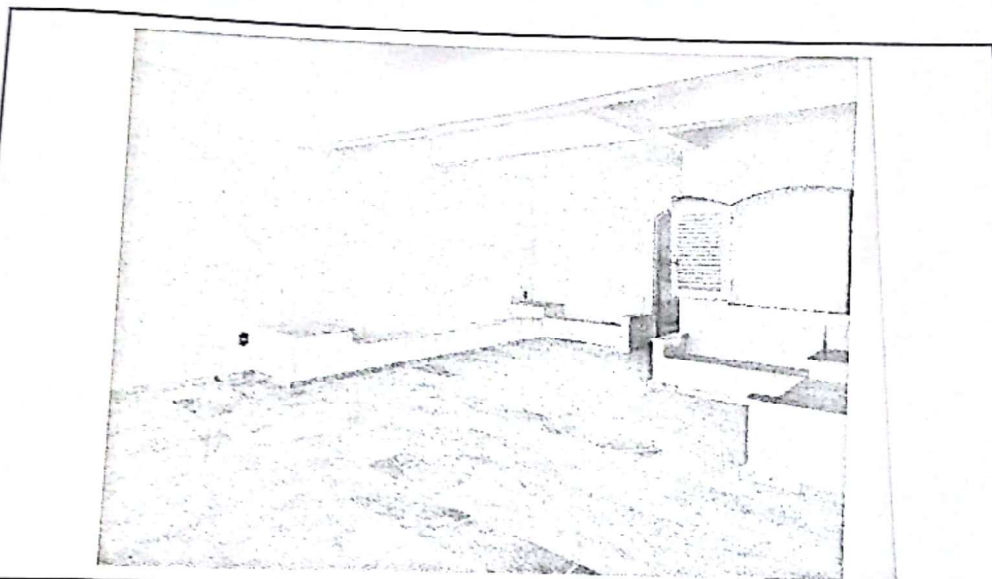


Foto 14 – Vista do salão.



Foto 15 – Vista do banheiro, parte da suíte localizada na parte inferior do imóvel.

é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

432
G

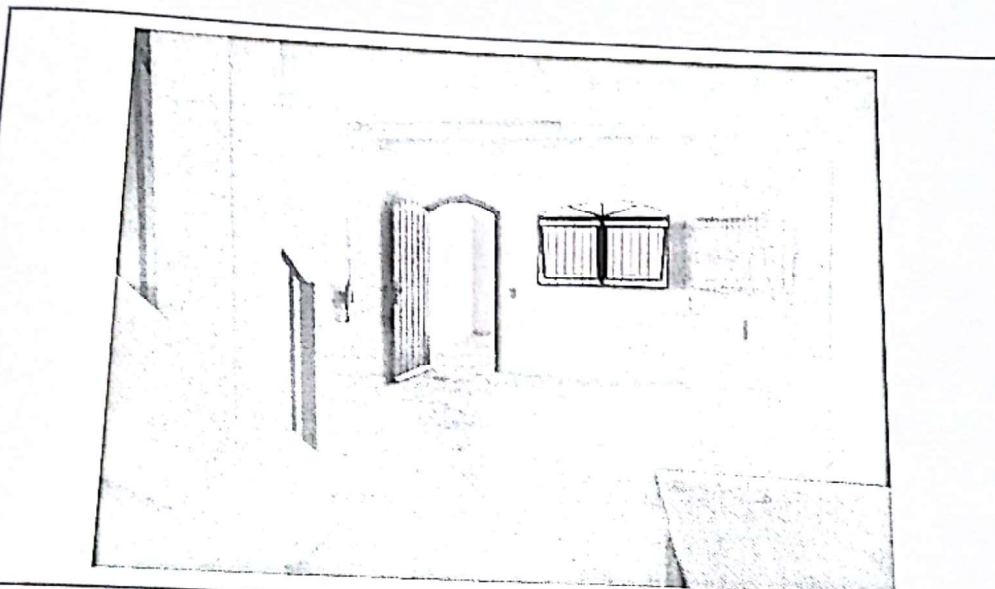


Foto 16 – Vista da área de serviço.

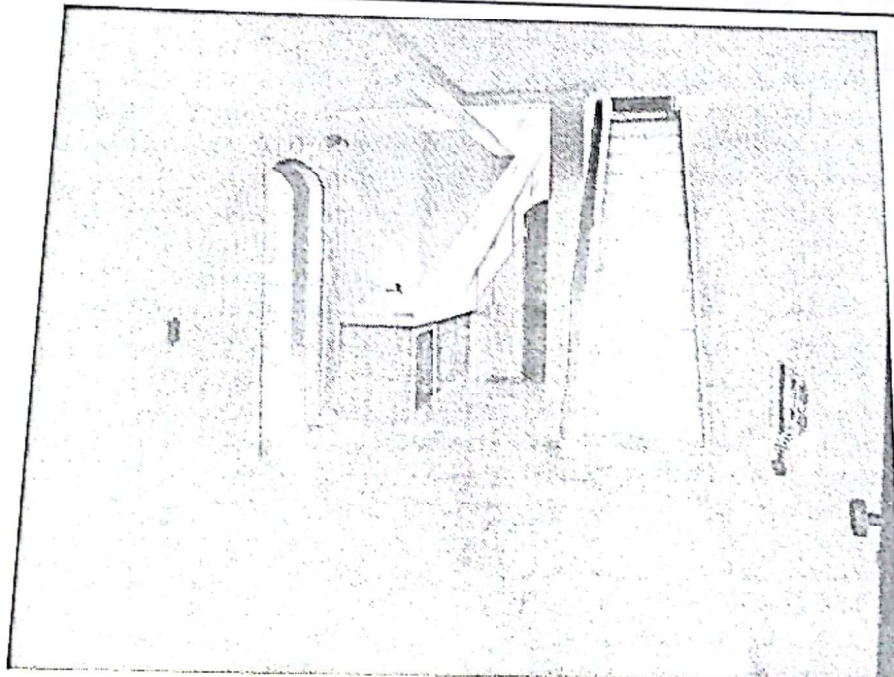


Foto 17 – Outra vista da área de serviço, localizada na parte inferior da residência, observando as suas características de acabamento.

to é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

437
9

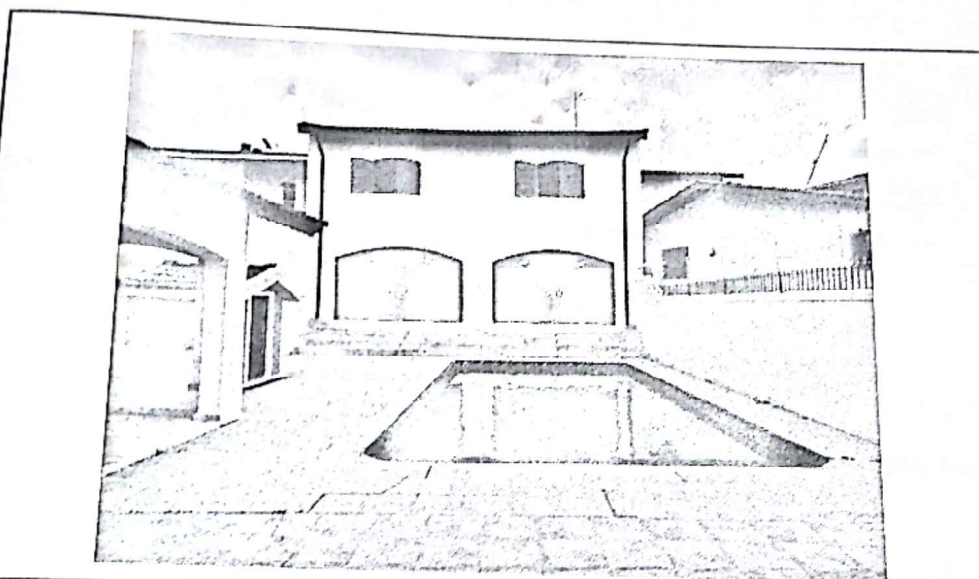


Foto 18 – Vista dos fundos do imóvel, observando suas características gerais.

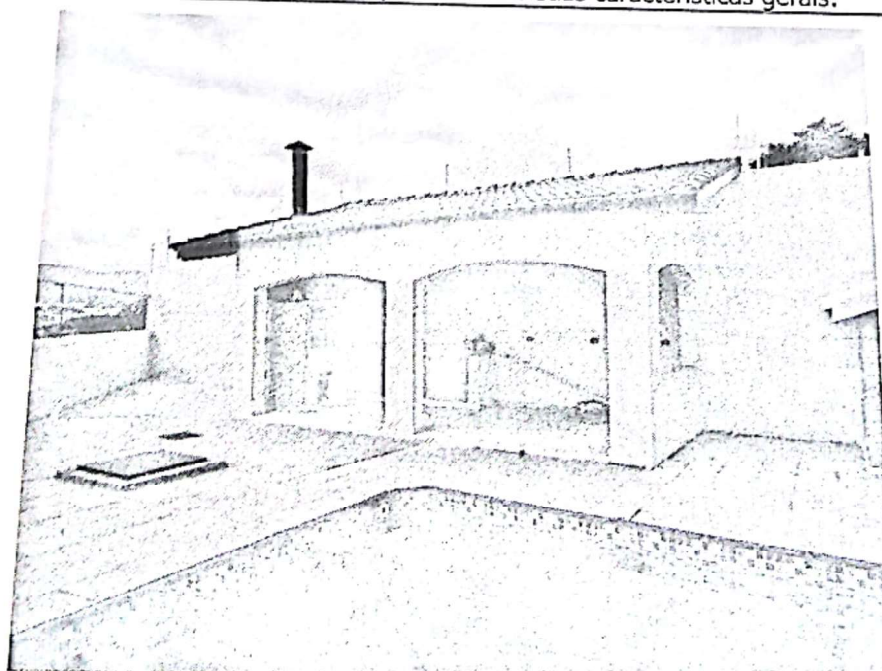


Foto 19 – Vista da área de lazer externa, localizada nos fundos do imóvel.

é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

434
9

2 - AVALIAÇÃO

De acordo com os critérios mencionados no item III do presente laudo, para a avaliação do imóvel em questão, temos:

2.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

2.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Conforme pesquisa de mercado em **ANEXO II**, o valor unitário básico obtido foi de:

R\$ 891,06/m²

(oitocentos e noventa e um reais e seis centavos)

válido para ABRIL de 2019

2.2- CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

$$Vt = At \times Vu \times Cf$$

onde:

$$At = 415,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$}891,06/\text{m}^2 \text{ (ABRIL/2019)}$$

$$Vt = 415,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$} 891,06/\text{m}^2 \times 1,00$$

$$\textbf{Vt = R\$ 369.790,00 (ABRIL/2019)}$$

é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

435
9

2.3 – CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

$$Ve = Ae \times Vu \times Foc$$

Onde:

Ve = valor total da edificação

Ae = área da edificação = **358,34 m²**

Vu = valor básico unitário = **R\$ 2.075,06/m²** (R\$ 1.386,15/m² * x 1,497**)

*R8N – SINDUSCON

**tabela de valores de edificações de imóveis urbanos (IBAPE/SP) – Casa Padrão Simples = 1,497

Foc = Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação = **0,7889*****

***Foc = R + K (1-R)

Foc = 0,2 + 0,0,7362 (1-0,2)

Foc = 0,7889

$$Ve = 358,34 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.075,06/\text{m}^2 \times 0,7889$$

$$\text{Ve} = \text{R\$ } 586.607,00 \text{ (ABRIL/2019)}$$

2.4 - VALOR FINAL DO IMÓVEL 1

O valor final do imóvel "1" resulta da soma do terreno mais a edificação, ou seja:

$$VI = Vt + Ve$$

$$VI = \text{R\$ } 369.790,00 + \text{R\$ } 586.607,00$$

$$\text{VI - 1} = \text{R\$ } 956.400,00$$

(novecentos e cinquenta e seis mil e quatrocentos reais)
válido para ABRIL de 2019

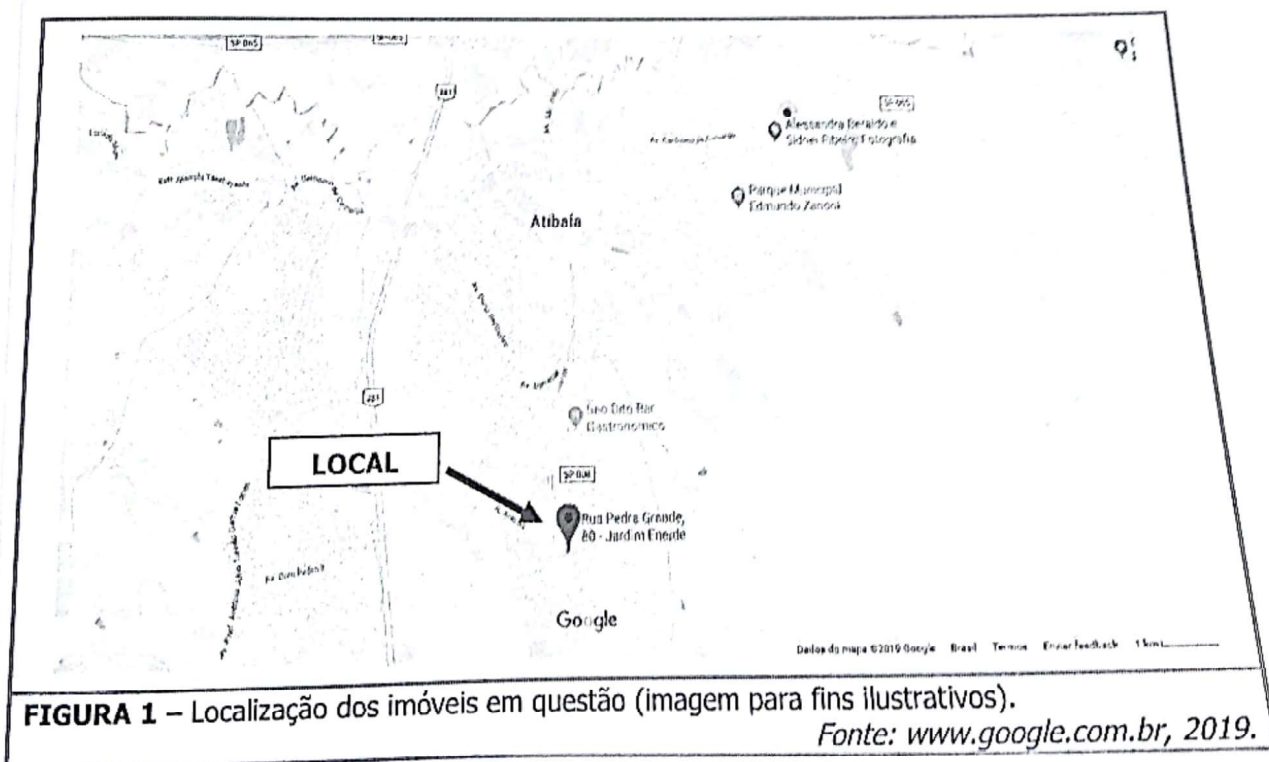
IMÓVEIS 2, 3 e 4

1 - VISTORIA

1.1 - DO LOCAL

Os imóveis, objetos da presente Ação, situam-se na **RUA PEDRA GRANDE, nº 70, nº 80 e nº 90, Jardim Eneide, Atibaia**, Estado de São Paulo, no quarteirão formado pela citada rua e mais: Avenida Santa Bárbara, Rua Daniel Silveiras e Rua Havana.

A reprodução do mapa da cidade de Atibaia, a imagem aérea (Figuras 1, 2 e 3) e as fotos a seguir ilustram a localização dos imóveis.



437
9

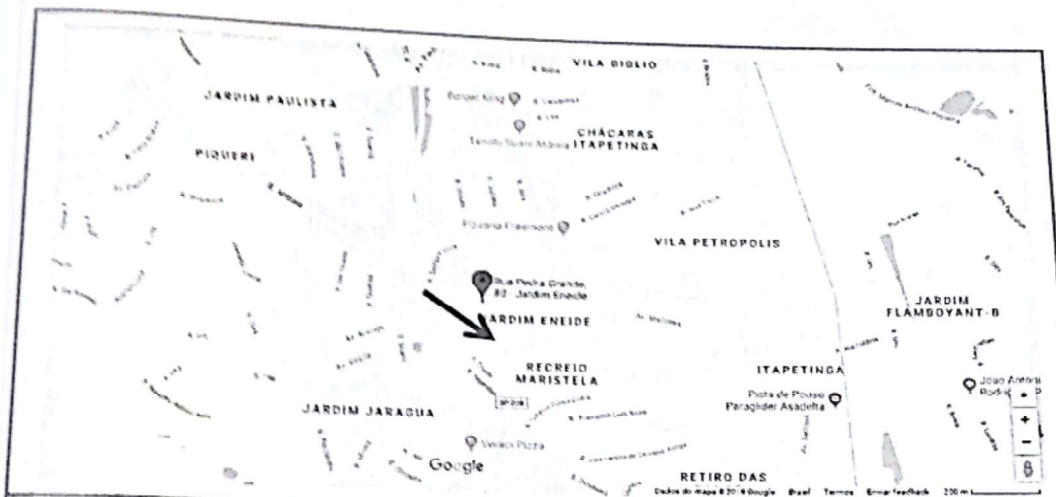


FIGURA 2 – Localização dos imóveis em questão (imagem para fins ilustrativos).

Fonte: www.google.com.br, 2019.

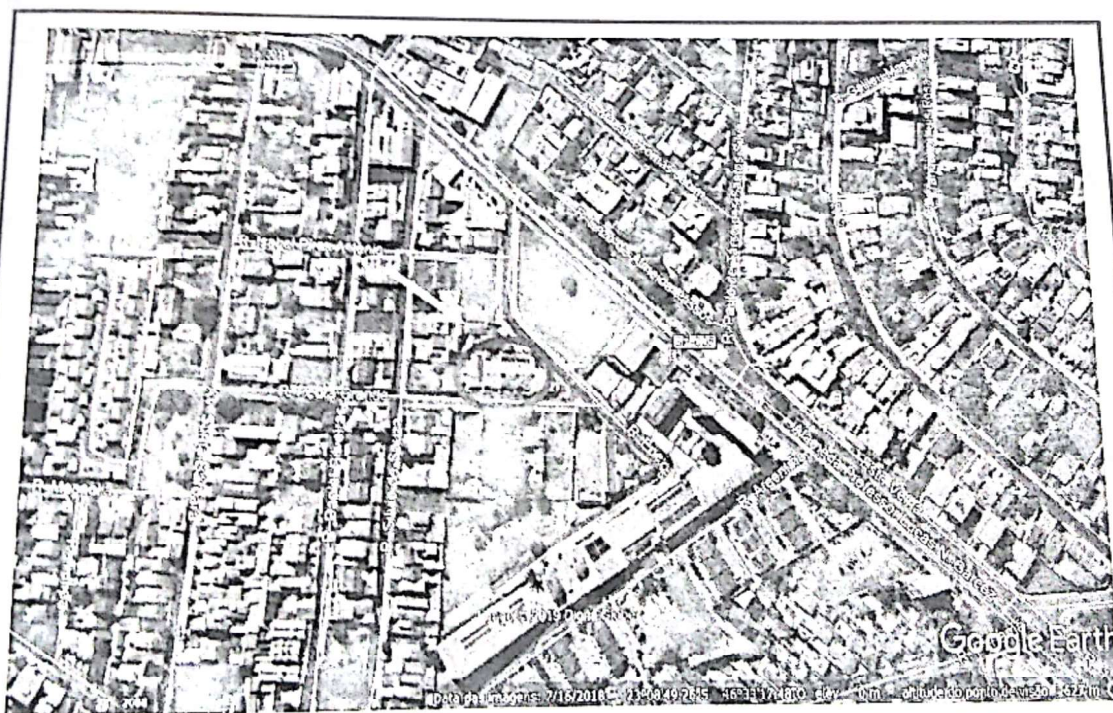


Figura 3 – Localização dos imóveis em questão na imagem área (imagem para fins ilustrativos).

Fonte: www.google.com.br, 2019.

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.



Foto 1 – Vista da Rua Pedra Grande, no trecho onde se localizam os imóveis.

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

Rede de água
Rede de esgoto
Energia elétrica domiciliar
Galerias pluviais
Rede telefônica
Iluminação pública
Pavimentação
Gulas e sarjetas
Transporte coletivo
Coleta de lixo

Conforme verificado "in loco", os imóveis estão situados em bairro residencial, distante 4,5 Km do centro da cidade de Atibala e a 3 km da Rodovia Fernão Dias.

439
9

IMÓVEL 2
Rua Pedra Grande, nº 70, Jardim Eneide, CEP: 12947-610
Atibaia/SP

1.2- CARACTERÍSTICAS GERAIS DO LOTE EM QUESTÃO

1.2.1 - DADOS CADASTRAIS

De acordo com o "Espelho IPTU" fornecido pela Prefeitura da Estância de Atibaia, o lote em questão possui os seguintes dados cadastrais:

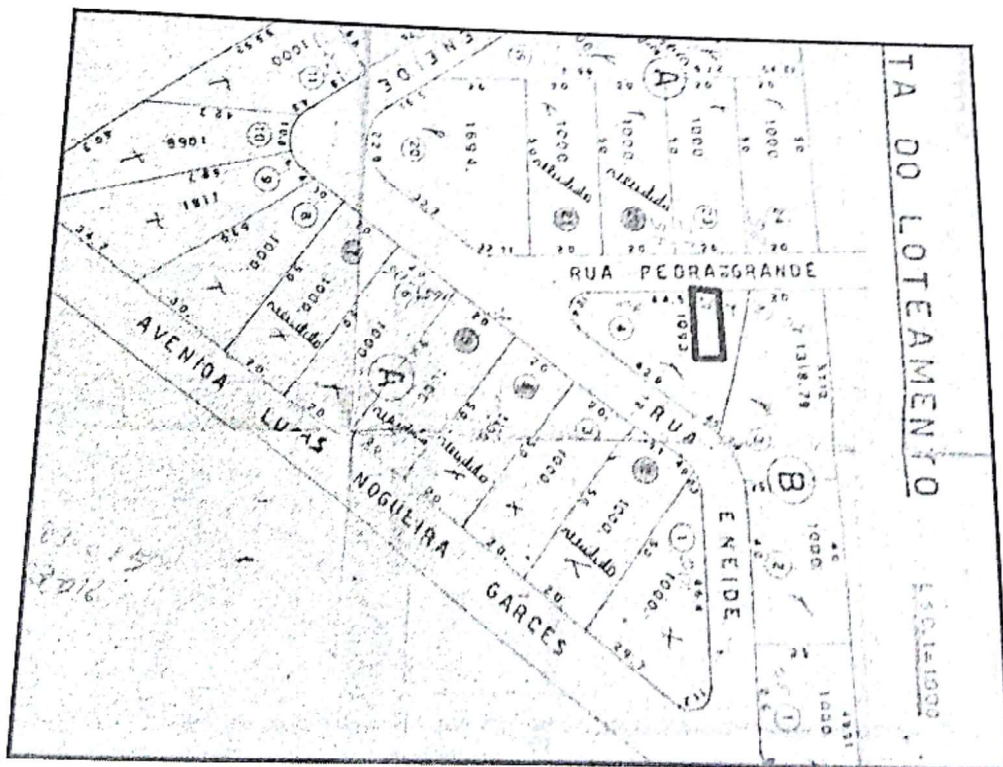
		PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA			Exercício	
		ESPELHO IPTU			2019	
		Insc. Mun.: 03.016.005.00-0113894				
Proprietário:		VALERIA TEREZA SCUTARI CORREA				
Compromissário:						
Endereço de Entrega:		RUA ARARAQUARA, 17 - JARDIM PAULISTA				
		ATIBAIA/SP				
		12947-000				
Local do Imóvel:		RUA PEDRA GRANDE, 70 CEP.12947-610				
Loteam/Bairro:		JARDIM ENEIDE/JARDIM ENEIDE				
Lote:		03 04 P SL 03	Quadra: B	Condomínio:		
Área do Terreno M²:	269,32	Valor m2 - R\$	Fator Prof./Gleba:	Valor Venal Terreno:	140.795,11	
Área do Terreno/Exc:	0,00	527,78	1,0000	Valor Venal Terreno Exc.:	0,00	
Área Global M²:	269,32					
Área Construída M²:	144,52	Uso:	Residencial	Valor Venal Construção:	143.948,19	
				Valor Venal Imóvel:	284.743,30	
BASE DE CÁLCULO DO IPTU (ART. 5º DA LEI COMPL 749/2017)						
Valor:	R\$ 199.320,31	Alíquota:	0,6%	Desconto:	R\$ 125,47	
Valor Terreno Exc.:	R\$ 0,00	Alíquota:	0,0%	Desconto Terreno	R\$ 0,00	
				Valor do IPTU	R\$ 1.469,09	

1.3 - TERRENO

O lote, objeto da presente Ação, está registrado na matrícula nº84.074 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia SP, com a seguinte descrição:

IMÓVEL: -" Um Terreno, com área total de 269,325 m²., designado SUB-LOTE 03, desdobrado dos lotes 03 e 04 da quadra B, do loteamento de imóvel denominado "Jardim Eneide", no Bairro do Piquerê, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, medindo linearmente, 10,50 m. de frente para a Rua Pedra Grande; igual dimensão nos fundos, onde confronta com parte do Sub-lote 7; por 25,65 m. da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito, de quem da citada Rua olha para o imóvel, com o Sub-lote 4; e do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, com o Sub-lote 2."

De acordo com a planta do loteamento fornecida pela Prefeitura da Estância de Atibaia, temos a seguinte configuração do lote em questão:



Os dados cadastrais do imóvel em questão, como Espelho Cadastral e Matrícula podem ser verificados no **ANEXO I**, do presente laudo.

- ✓ topografia em alçive da frente aos fundos;
- ✓ formato regular;
- ✓ consistência seca;

Sobre o terreno descrito no item anterior, encontra-se edificado um imóvel térreo residencial, contendo as seguintes dependências: três dormitórios, sendo uma suíte, banheiro, cozinha, lavanderia, sala com dois ambientes e garagem.

Possui uma área construída total de **144,52 m²**.

As características construtivas e de acabamento do imóvel são descritas a seguir:

Piso.....	Cerâmica
Paredes	Pintura látex
Fôrro	Laje com pintura látex
Esquadrias	Portas e janelas madeira/ferro e vidro

Áreas molhadas:	
Piso.....	Piso cerâmico
Paredes	Placas cerâmicas
Fôrro	Laje com pintura látex
Esquadrias	Portas e janelas madeira/ferro e vidro

442
9

A SEGUIR, SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS EXTERNAS E INTERNAS DO IMÓVEL EM QUESTÃO.

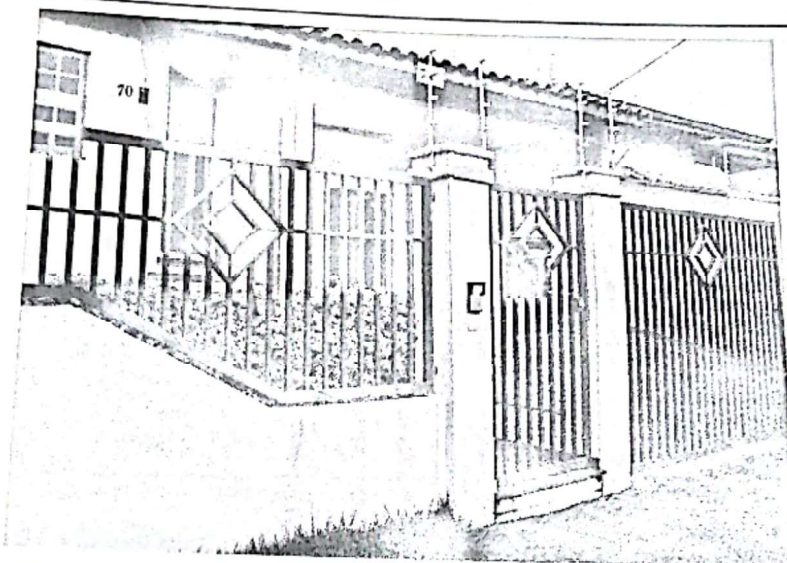


Foto 2 – Vista da fachada do imóvel em questão.

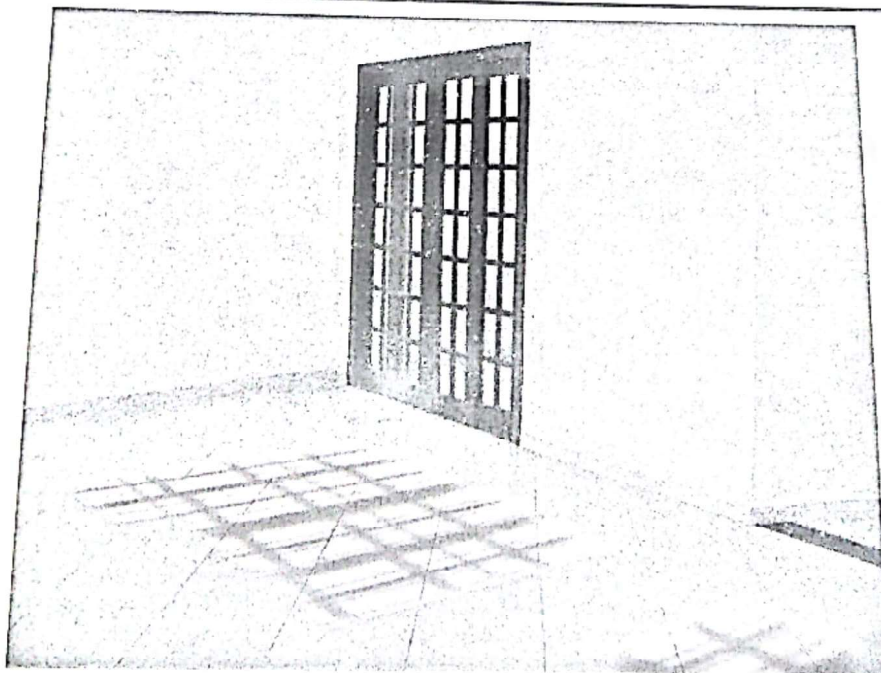


Foto 3 – Vista sala de estar, localizada na entrada do imóvel.

443
9

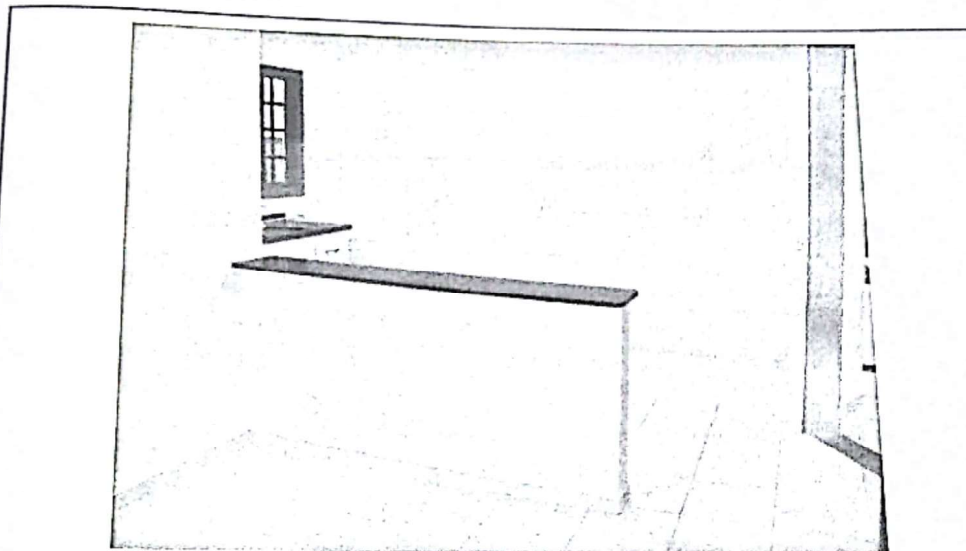


Foto 4— Vista da cozinha, observando as suas características de acabamento.

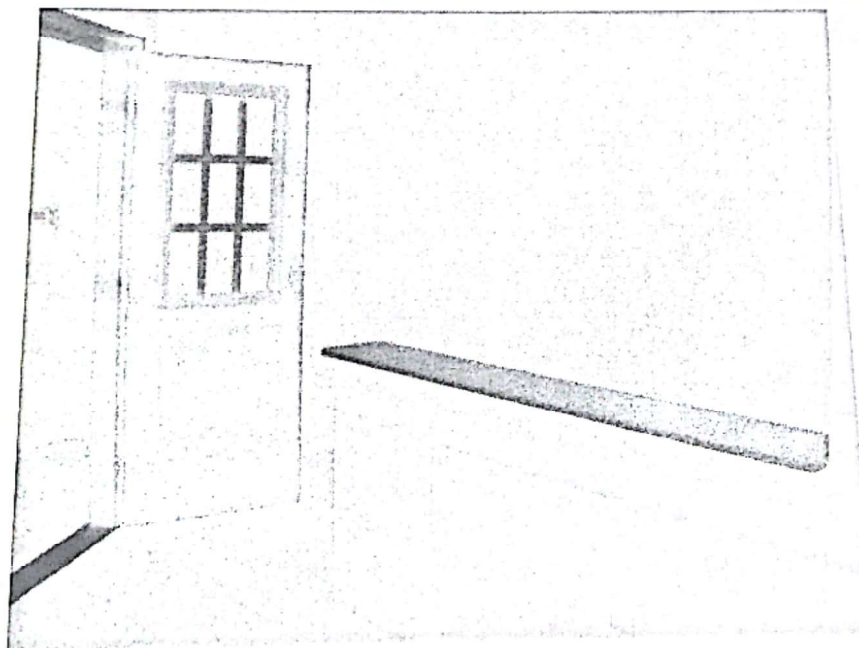


Foto 5 - Vista da sala de jantar, observando suas características gerais.

444
9

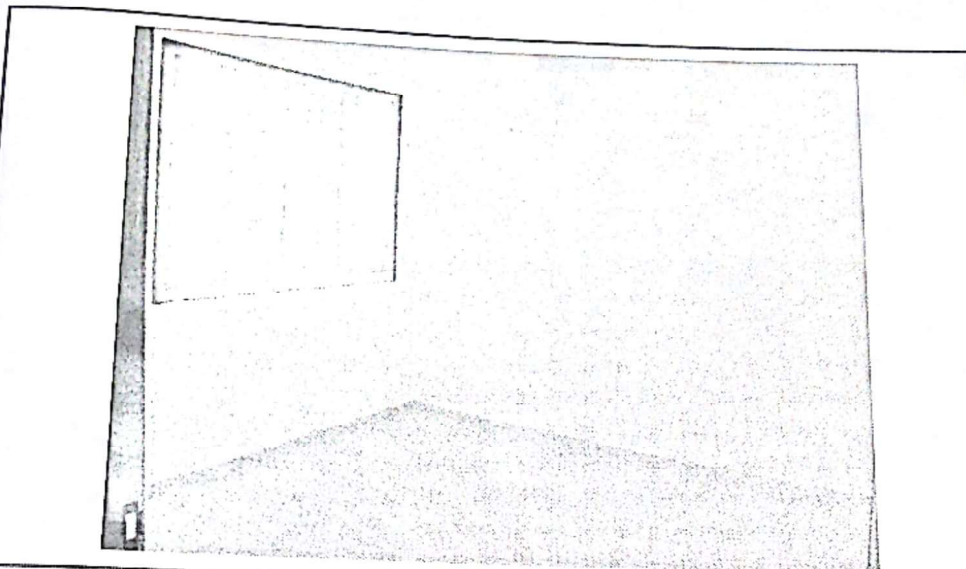


Foto 6 – Vista do dormitório, observando suas características.

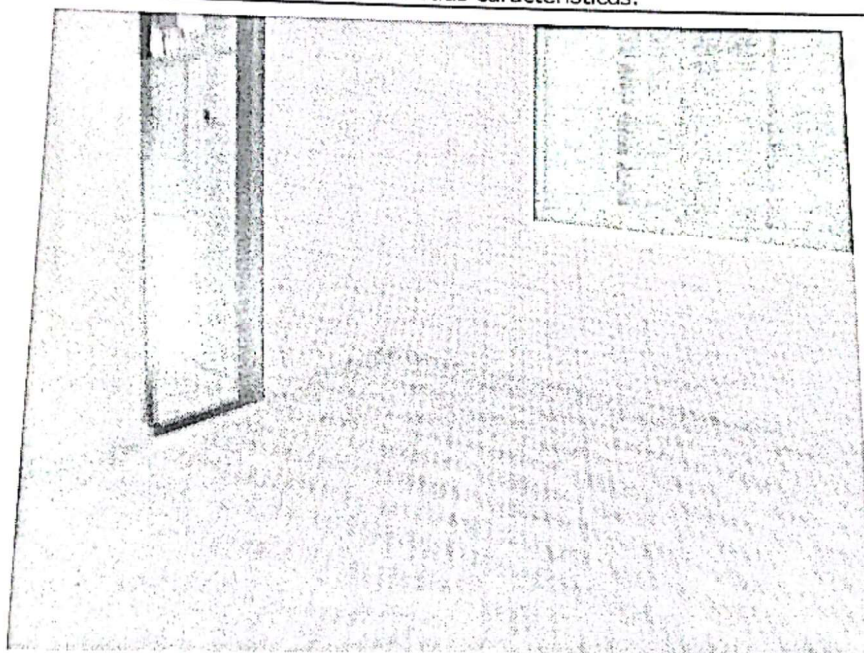


Foto 7 – Vista da suíte, observando suas características gerais.

445
9

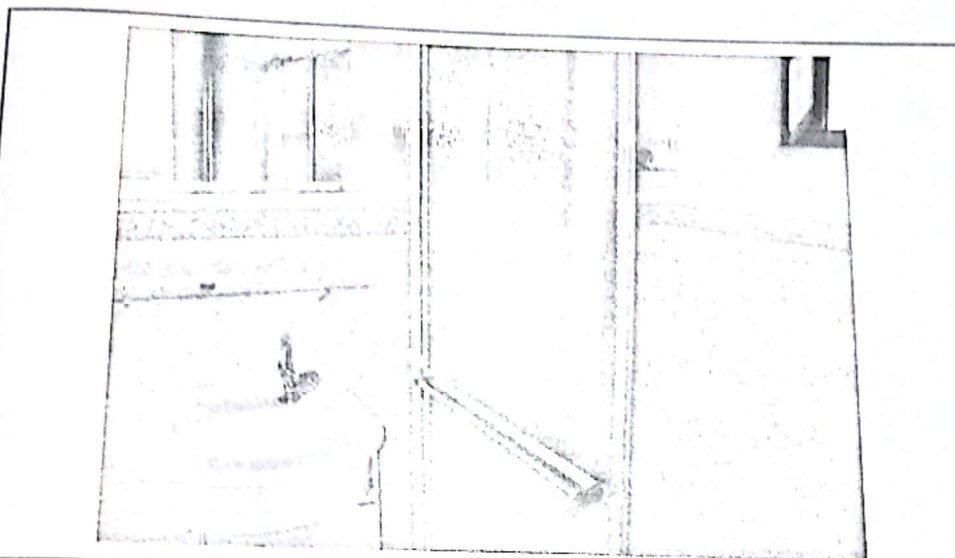


Foto 8 – Vista de um dos banheiros do imóvel em questão.

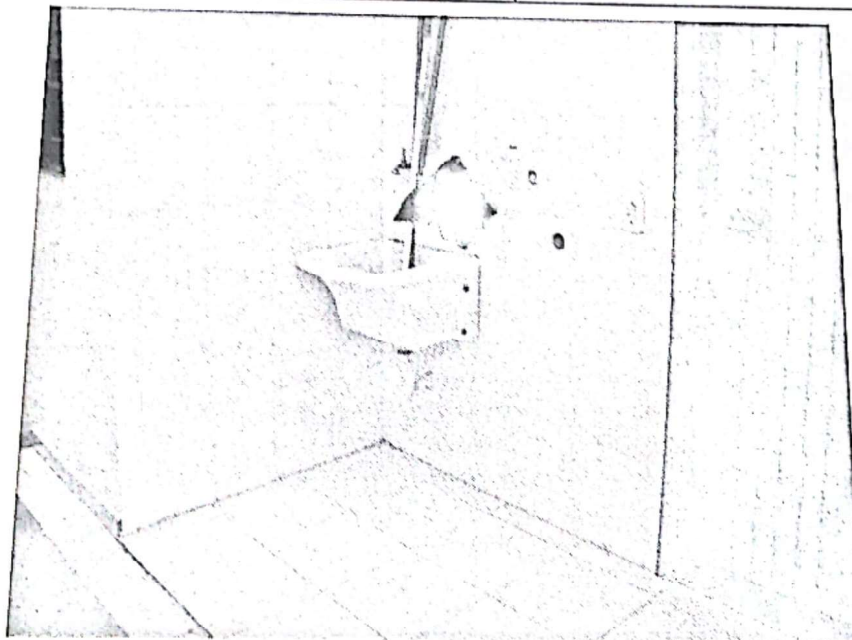


Foto 9 – Vista da área de serviço.

446
9

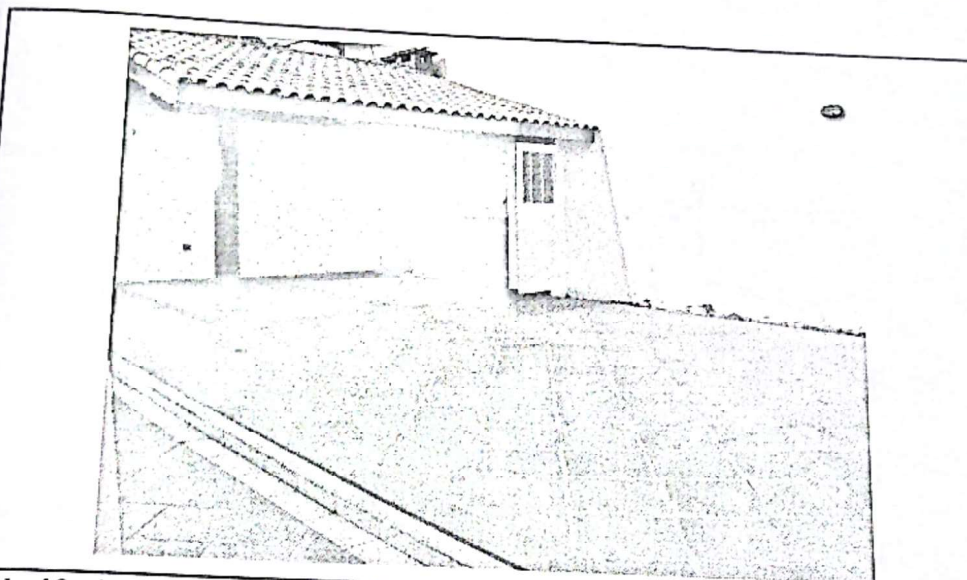


Foto 10 – Vista da área de lazer, localizada nos fundos do imóvel.

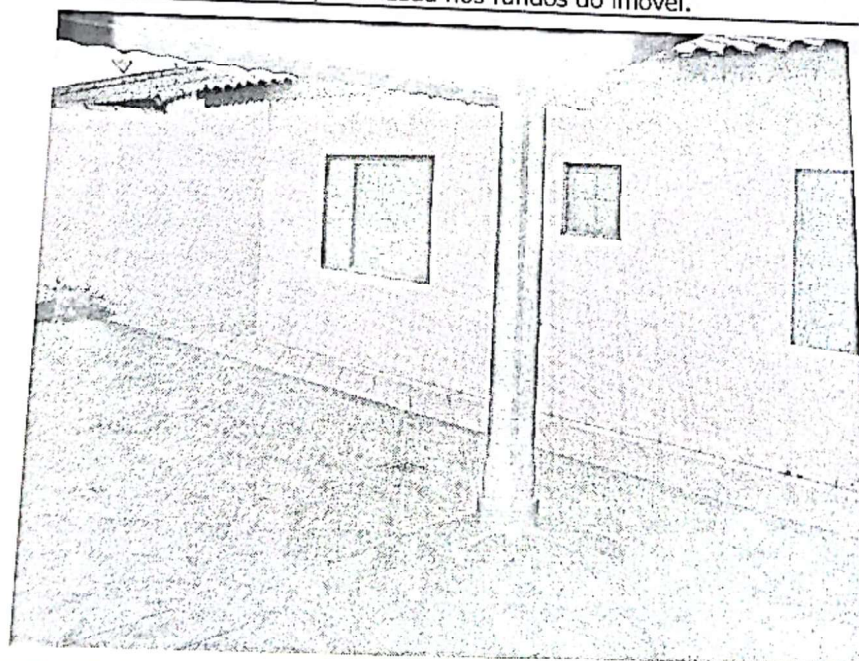


Foto 11 – Vista dos fundos do imóvel, observando suas características gerais.

447
9

2 - AVALIAÇÃO

De acordo com os critérios mencionados no item III do presente laudo, para a avaliação do imóvel em questão, temos:

2.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

2.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Conforme pesquisa de mercado em **ANEXO II**, o valor unitário básico obtido foi de:

R\$ 671,08/m²

(seiscentos e setenta e um reais e trinta e oito centavos)

válido para ABRIL de 2019

2.2- CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

$$Vt = At \times Vu \times Cf$$

onde:

$$At = 269,32 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 671,08/\text{m}^2 \text{ (MAIO/2018)}$$

$$Vt = 269,32 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 671,08 / \text{m}^2 \times 1,00$$

$$\underline{Vt = \text{R\$ } 180.735,00 \text{ (ABRIL/2019)}}$$

448
9

2.3 – CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

$$Ve = Ae \times Vu \times Foc$$

Onde:

Ve = valor total da edificação

Ae = área da edificação = **171,35 m²**

Vu = valor básico unitário = **R\$ 2.075,06/m²** (R\$ 1.386,15/m²* x 1,497**)

*R8N – SINDUSCON

**tabela de valores de edificações de imóveis urbanos (IBAPE/SP) – Casa Padrão Simples = 1,497

Foc = Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação = **0,840*****

***Foc = R + K (1-R)

Foc = 0,2 + 0,8001(1-0,2)

Foc = 0,840

$$Ve = 144,52 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.075,06/\text{m}^2 \times 0,840$$

$$\text{Ve} = \text{R\$ } 251.905,00 \text{ (ABRIL/2019)}$$

2.4 - VALOR FINAL DO IMÓVEL 2

O valor final do imóvel "2" resulta da soma do terreno mais a edificação, ou seja:

$$VI = Vt + Ve$$

$$VI = \text{R\$ } 180.735,00 + \text{R\$ } 251.905,00$$

$$\text{VI - 2} = \text{R\$ } 432.640,00$$

(quatrocentos e trinta e dois mil, seiscentos e quarenta reais)
válido para ABRIL de 2019

Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

fls. 82

449
9

IMÓVEL 3
Rua Pedra Grande, nº 80, Jardim Eneide, CEP: 12947-610
Atibaia/SP

1.2- CARACTERÍSTICAS GERAIS DO LOTE EM QUESTÃO

1.2.1 - DADOS CADASTRAIS

De acordo com o "Espelho IPTU" fornecido pela Prefeitura da Estância de Atibaia, o lote em questão possui os seguintes dados cadastrais:

PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA					Exercício
ESPELHO IPTU					2019
Insc. Mun.: 03.016.004.00-0021123					
Proprietário:	VALERIA TEREZA SCUTARI CORREA				
Compromissário:					
Endereço de Entrega:	RUA ARARAQUARA, 17 - JARDIM PAULISTA				
	ATIBAIA/SP				
	12947-610				
Local do Imóvel:	RUA PEDRA GRANDE, 80 CEP. 12947-610				
Loteam/Bairro:	JARDIM ENEIDE/JARDIM ENEIDE				
Lote:	03 04 P SL 02	Quadra: B	Condomínio:		
Área do Terreno M²:	269,32	Valor m² - R\$	Fator Prof./Gleba:	Valor Venal Terreno:	
Área do Terreno Exc.	0,00	522,78	1,0000	Valor Venal Terreno Exc:	
Área Global M²:	269,32			149.795,11	
				0,00	
Área Construída M²:	171,35	Uso: Residencial	Valor Venal Construção	170.672,04	
			Valor Venal Imóvel:	311.467,15	
BASE DE CÁLCULO DO IPTU (ART. 5º DA LEI COMPL. 749/2017)					
Valor:	R\$ 218.027,00	Alíquota:	0,8%	Desconto	
Valor Terreno Exc.:	R\$ 0,00	Alíquota:	0,0%	Desconto Terreno	
				R\$ 125,47	
				R\$ 0,00	
				Valor do IPTU:	
				R\$ 1.618,75	

1.3 - TERRENO

O lote, objeto da presente Ação, está registrado na matrícula **84.073** no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia SP, com seguinte descrição:

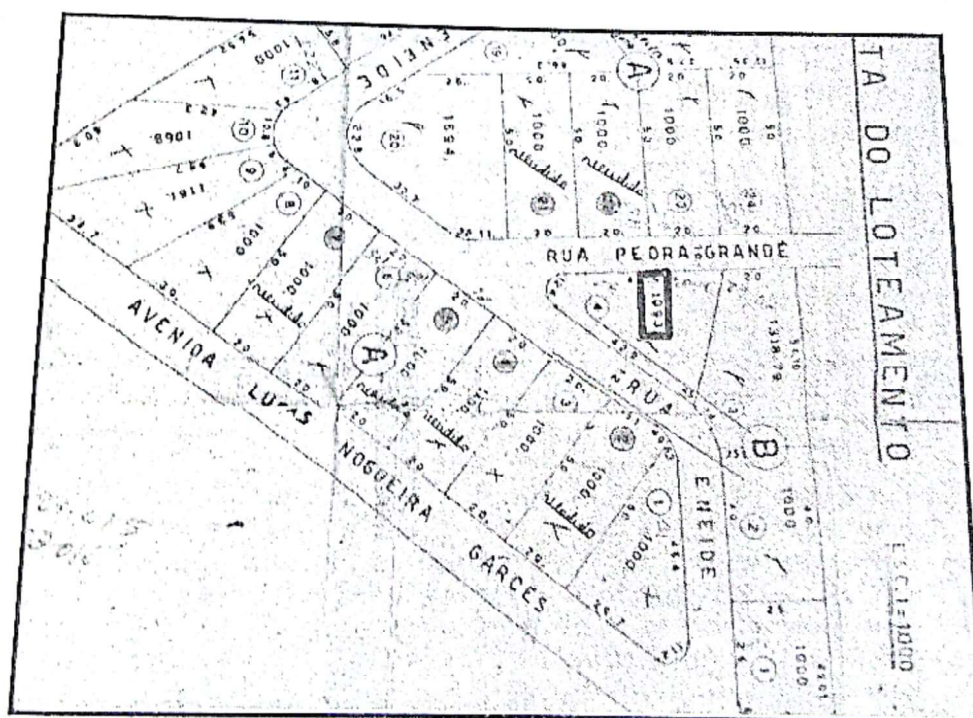
e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

mento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

450
9

IMÓVEL: -" Um Terreno, com área total de 269,325 m²., designado SUB-LOTE 02, desdobrado dos lotes 03 e 04 da quadra B, do loteamento de imóvel denominado "Jardim Eneide", no Bairro do Piqueri, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, medindo linearmente, 10,50 m. de frente para a Rua Pedra Grande; igual dimensão nos fundos, onde confronta com parte do Sub-lote 7; por 25,65 m. da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito, de quem da citada Rua olha para o imóvel, com o Sub-lote 3; e do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, com o Sub-lote 1."

De acordo com a planta do loteamento fornecida pela Prefeitura da Estância de Atibaia, temos a seguinte configuração do lote em questão:



Os dados cadastrais do imóvel em questão, como Espelho Cadastral e Matrícula podem ser verificados no **ANEXO I**, do presente laudo.

451
9

- O lote em **questão** apresenta, ainda, as seguintes características:
- ✓ **topografia em aclave da frente aos fundos;**
 - ✓ **formato regular;**
 - ✓ **consistência seca;**

1.4 – DAS CONSTRUÇÕES

Sobre o terreno descrito no item anterior, encontra-se edificado um imóvel térreo residencial, contendo as seguintes dependências:

- três dormitórios, sendo uma suíte, banheiro, cozinha, lavanderia, sala com dois ambientes, e garagem.

No fundo do imóvel verifica-se ainda uma construção, composta por uma área de lazer, churrasqueira e piscina.

Possui uma área construída total de **171,35 m²**.

O imóvel possui idade estimada de **20 (vinte) anos** e encontra-se em condições regulares de conservação, conforme se pode verificar nas tomadas fotográficas à frente.

As características construtivas e de acabamento do imóvel são descritas a seguir:

<u>Áreas secas:</u>	
Piso.....	Cerâmica
Paredes	Pintura látex
Forro	Laje com pintura látex
Esquadrias	Portas e janelas madeira/ferro e vidro

<u>Áreas molhadas:</u>	
Piso.....	Piso cerâmico
Paredes	Placas cerâmicas até o teto
Forro	Laje com pintura látex
Esquadrias	Portas e janelas madeira/ferro e vidro

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

452
9

A SEGUIR, SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS EXTERNAS E INTERNAS DO IMÓVEL EM QUESTÃO.

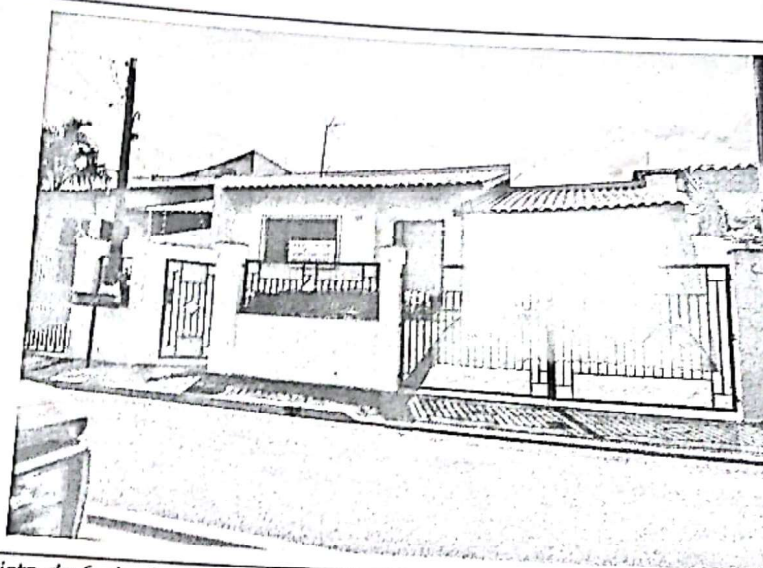


Foto 1 – Vista da fachada do imóvel em questão.

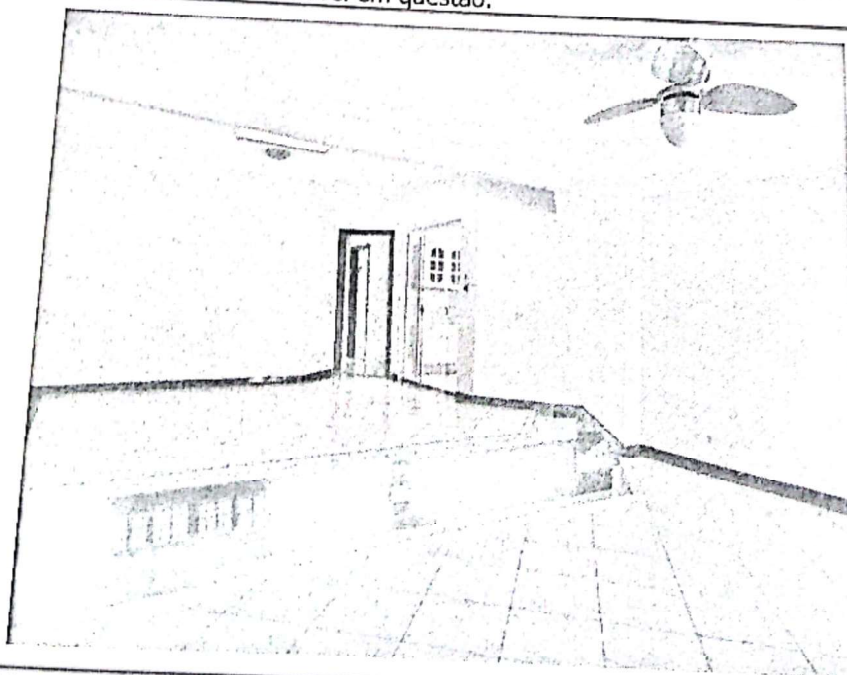


Foto 2 – Vista sala de estar, localizada na entrada do imóvel.

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

453
9

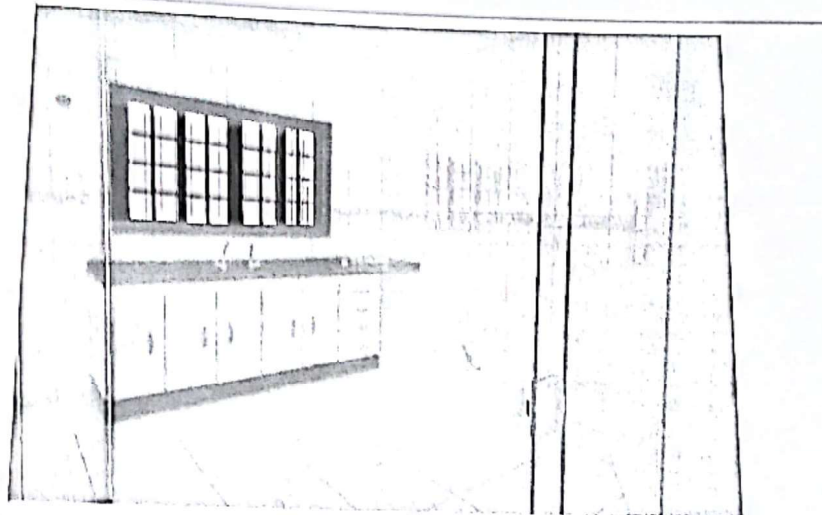


Foto 3 = Vista da cozinha, observando as suas características de acabamento.

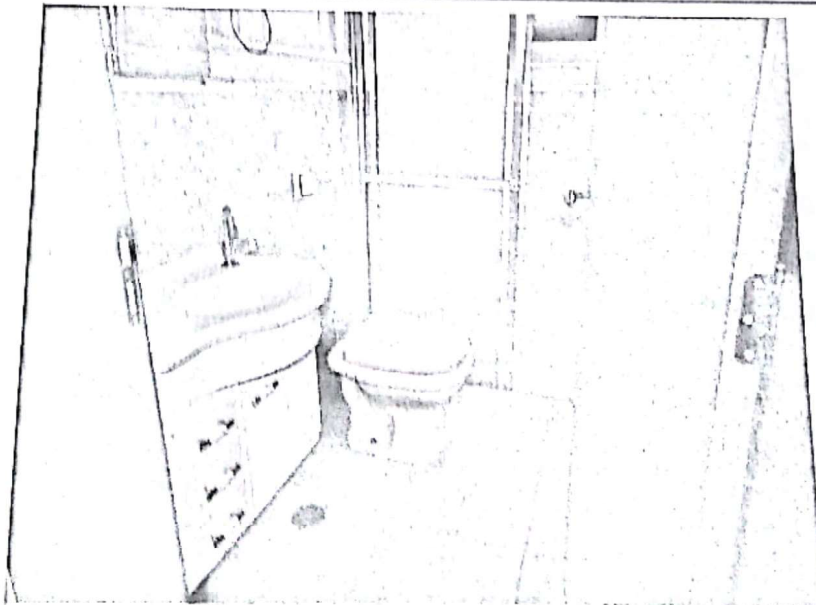


Foto 4 = Vista o banheiro, observando suas características gerais.

454
9

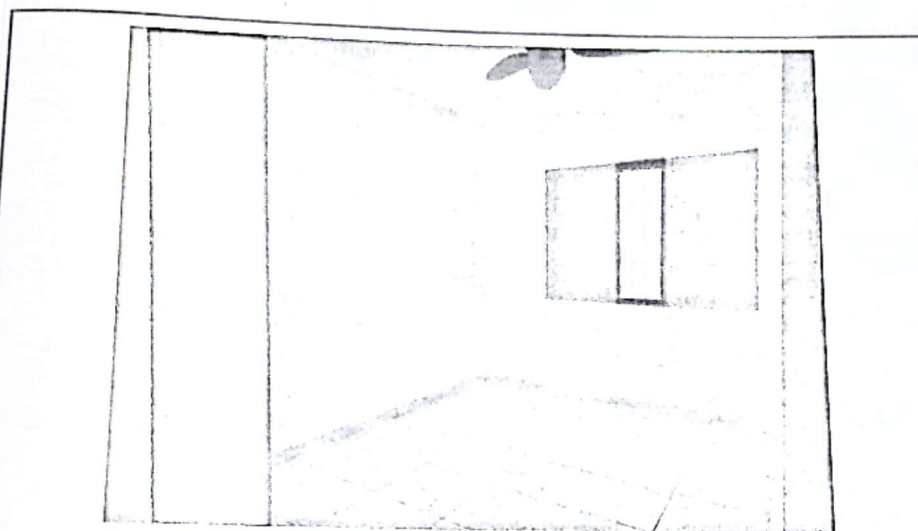


Foto 5 – Vista do dormitório, observando suas características de acabamento.

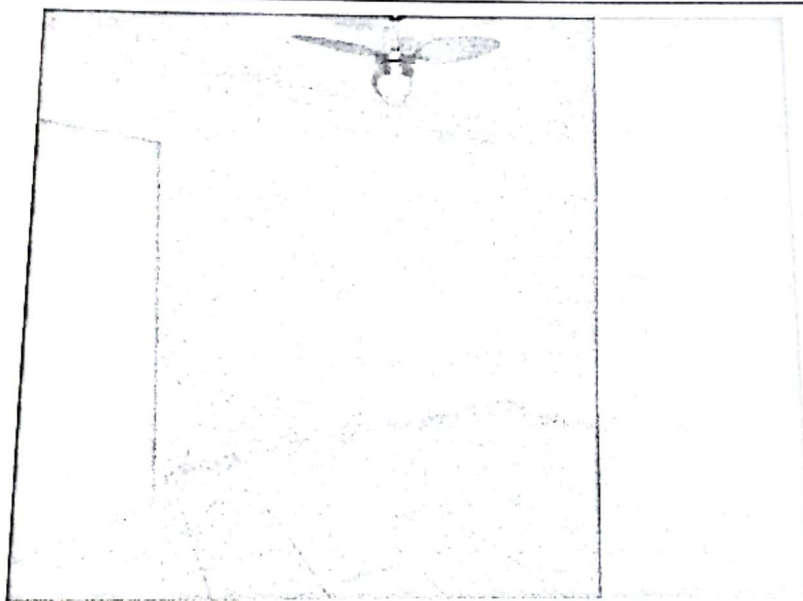


Foto 6 – Vista da suíte, observando suas características gerais.

455
9

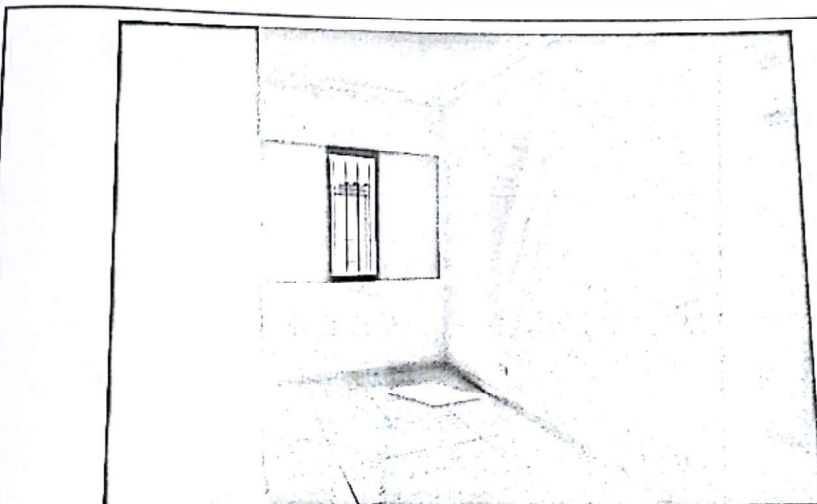


Foto 7 – Vista do dormitório.



Foto 8 – Vista do banheiro da suíte.

Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

fls. 09

456
9

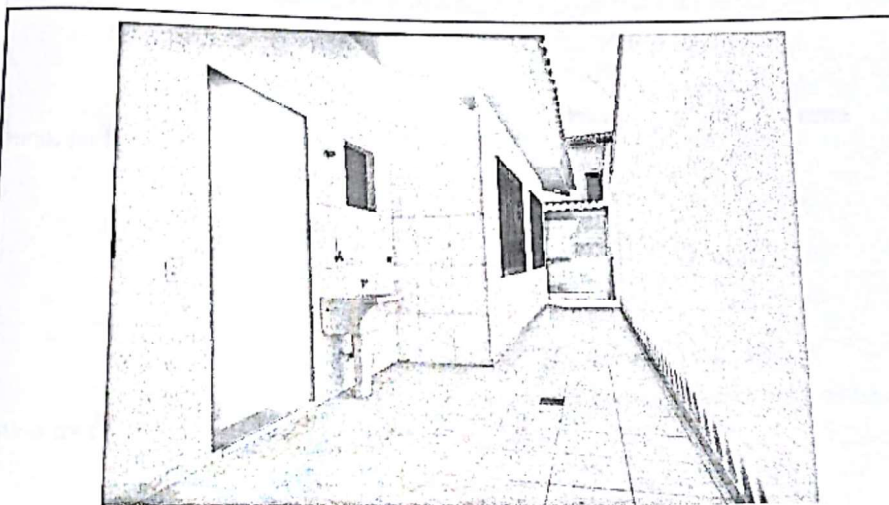


Foto 9 – Vista da área de serviço.

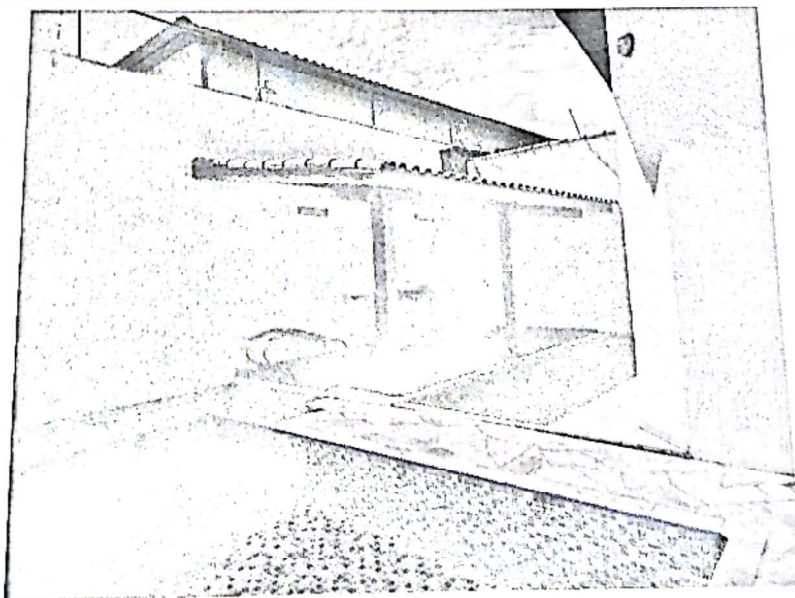


Foto 10 – Vista da área de lazer, localizada nos fundos do imóvel.

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

2 - AVALIAÇÃO

De acordo com os critérios mencionados no item III do presente
Auto, para a avaliação do imóvel em questão, temos:

2.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

2.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Conforme pesquisa de mercado em **ANEXO II**, o valor unitário básico
obtido foi de:

R\$ 671,08/m²

(seiscentos e setenta e um reais e trinta e oito centavos)

válido para ABRIL de 2019

2.2- CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

$$Vt = At \times Vu \times Cf$$

onde:

$$At = 269,32 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 671,08/\text{m}^2 \text{ (MAIO/2018)}$$

$$Vt = 269,32 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 671,08 / \text{m}^2 \times 1,00$$

$$\textbf{Vt = R\$ 180.735,00 (ABRIL/2019)}$$

2.3 - CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

$$Ve = Ae \times Vu \times Foc$$

Onde:

Ve = valor total da edificação

Ae = área da edificação = 171,35 m²

Vu = valor básico unitário = R\$ 2.075,06/m² (R\$ 1.386,15/m² * x 1,497**)

*RSN - SINDUSCON

**tabela de valores de edificações de imóveis urbanos (IBAPE/SP) - Casa Padrão Simples = 1,497

Foc = Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação = 0,840***

***Foc = R + K (1-R)

Foc = 0,2 + 0,8001(1-0,2)

Foc = 0,840

$$Ve = 171,35 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.075,06/\text{m}^2 \times 0,840$$

$$Ve = \text{R\$ } 298.671,00 \text{ (ABRIL/2019)}$$

2.4 - VALOR FINAL DO IMÓVEL 2

O valor final do imóvel "3" resulta da soma do terreno mais a edificação, ou seja:

$$VI = Vt + Ve$$

$$VI = \text{R\$ } 180.735,00 + \text{R\$ } 298.671,00$$

$$VI - 3 = \text{R\$ } 479.400,00$$

(quatrocentos e setenta e nove mil e quatrocentos reais)
válido para ABRIL de 2019

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

459
9

IMÓVEL 4
Rua Pedra Grande, nº 90, Jardim Eneide, CEP: 12947-610
Atibaia/SP

1.2- CARACTERÍSTICAS GERAIS DO LOTE EM QUESTÃO

1.2.1 - DADOS CADASTRAIS

De acordo com o "Espelho IPTU" fornecido pela Prefeitura da Estância de Atibaia, o lote em questão possui os seguintes dados cadastrais:

PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA				Exercício	
ESPELHO IPTU				2019	
Insc. Mun.: 03.016.003.00-0021122					
Proprietário:	VALERIA TEREZA SCUTARI CORREA				
Compromissário:					
Endereço de Entrega:	RUA ARARAQUARA, 17 - JARDIM PAULISTA				
Atibaia/SP					
12947-400					
Local do Imóvel:	RUA PEDRA GRANDE, 90 CEP: 12947-610				
Quilom/Bairro:	JARDIM ENEIDE/JARDIM ENEIDE				
Cidade:	01 04 P SL 01	Quadra: B	Condomínio:		
Área do Terreno IM:	302,85	Valor m2 - R\$	Fator Prof./Gleba:	Valor Venal Terreno	158.323,92
Área do Terreno/Exc.	0,00			Valor Venal Terreno Exc.	0,00
Área Global IM:	302,85	522,78	1,0000		
Área Construída IM:	186,19	Uso: Residencial		Valor Venal Construção:	185.453,32
BASE DE CÁLCULO DO IPTU (ART. 5º DA LEI COMPL. 749/2017)				Valor Venal Imóvel:	343.777,24
Valor:	R\$ 240.844,07	Alíquota:	0,8%	Desconto	R\$ 125,47
Valor Terreno Exc.:	R\$ 0,00	Alíquota:	0,0%	Desconto Terreno	R\$ 0,00
				Valor do IPTU	R\$ 1.799,68

1.3 - TERRENO

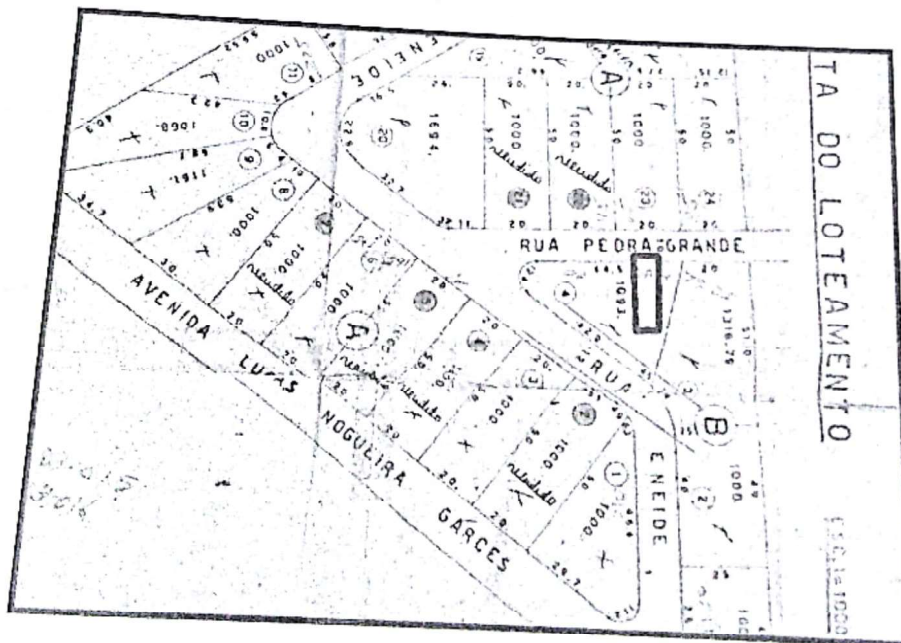
O lote, objeto da presente Ação, está registrado na matrícula nº84.072 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia SP, com a seguinte descrição:

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

IMÓVEL: -" Um Terreno, com área total de 302,85 m², designado SUB-LOTE 01, desdobrado dos lotes 03 e 04 da quadra B, do loteamento de imóvel denominado "Jardim Eneide", no Bairro do Piqueri, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, medindo linearmente, 9,00 m. de frente para a Rua Pedra Grande; Igual dimensão nos fundos, onde confronta com parte do Sub-lote 8; por 33,65 m. da frente aos fundos, do lado direito, de quem da citada Rua olha para o imóvel, onde confronta, nos primeiros 25,65 m., com o Sub-lote 2; e nos últimos 8,00 m. com o Sub-lote 7; por 33,65 m. do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, com propriedade de Benvenuto Ambrosi."

De acordo com a planta do loteamento fornecida pela Prefeitura da Estância de Atibaia, temos a seguinte configuração do lote em questão:



Os dados cadastrais do imóvel em questão, como Espelho Cadastral e Matrícula podem ser verificados no **ANEXO I**, do presente laudo.

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

- O lote em **questão** apresenta, ainda, as seguintes características:
- ✓ **topografia em aclive da frente aos fundos;**
 - ✓ **formato regular;**
 - ✓ **consistência seca;**

1.4 – DAS CONSTRUÇÕES

Sobre o terreno descrito no item anterior, encontra-se edificado um imóvel térreo residencial, contendo as seguintes dependências:

- três dormitórios, sendo uma suíte, banheiro, cozinha, lavanderia, sala com dois ambientes, e garagem.

No fundo do imóvel verifica-se ainda uma construção, composta por uma área de lazer, churrasqueira e piscina.

Possui uma área construída total de **144,52 m²**.

O imóvel possui idade estimada de **20 (vinte) anos** e encontra-se em condições regulares de conservação, conforme se pode verificar nas tomadas fotográficas à frente.

As características construtivas e de acabamento do imóvel são descritas a seguir:

Áreas secas:

Piso.....	Cerâmica
Paredes	Pintura látex
Forro	Laje com pintura látex
Esquadrias	Portas e janelas madeira/ferro e vidro

Áreas molhadas:

Piso.....	Piso cerâmico
Paredes	Placas cerâmicas
Forro	Laje com pintura látex
Esquadrias	Portas e janelas madeira/ferro e vidro

Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU 884537-0

Rs. 95

A SEGUIR, SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS EXTERNAS E
INTERNAS DO IMÓVEL EM QUESTÃO.

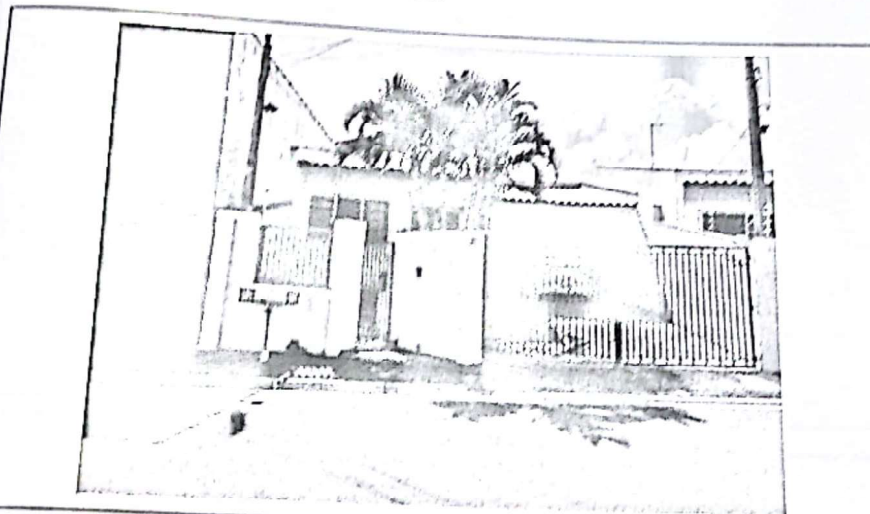


Foto 1 – Vista da fachada do imóvel em questão.

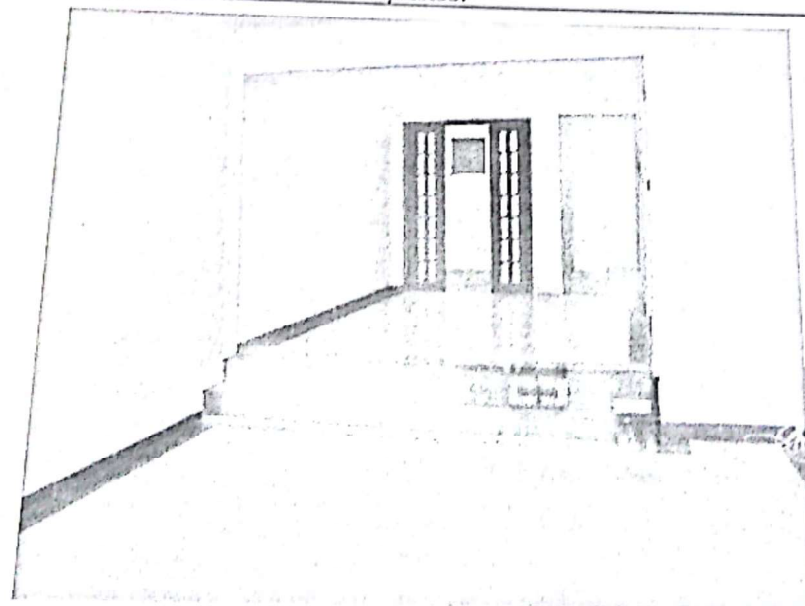


Foto 2 – Vista sala de estar, localizada na entrada do imóvel.

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 15:51.

463
9

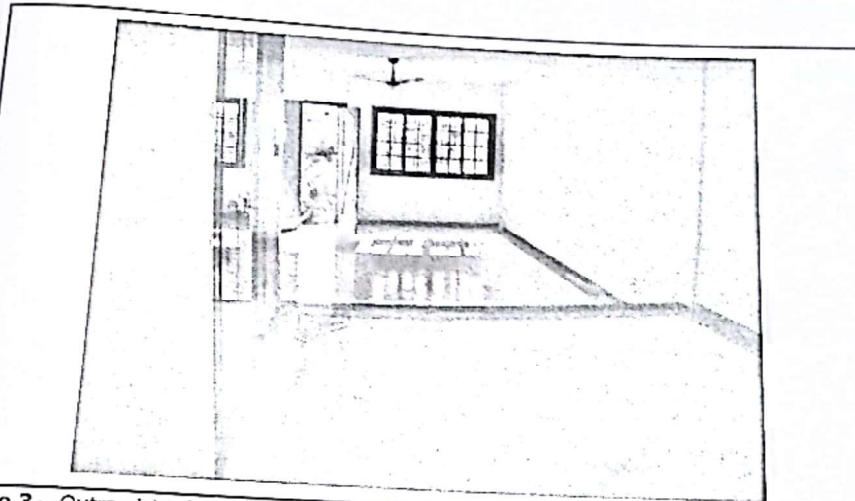


Foto 3 – Outra vista da sala, observando as suas características de acabamento.

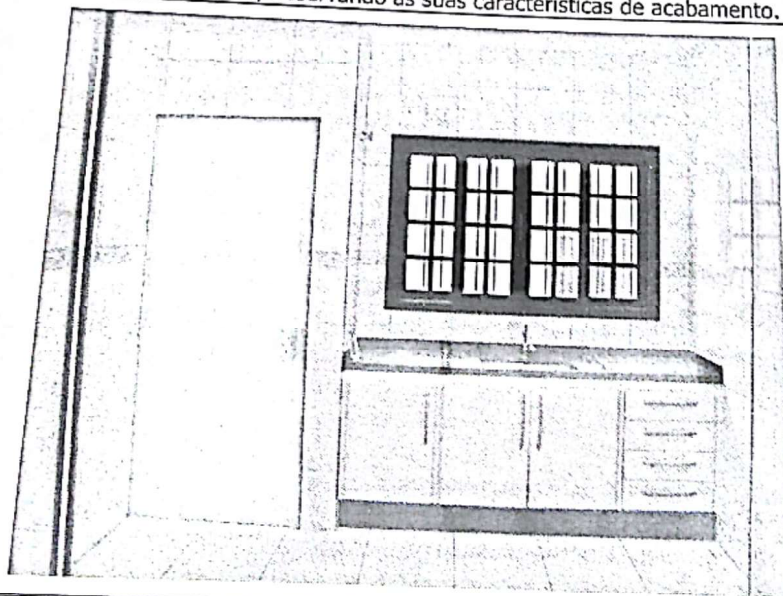


Foto 4 – Vista da cozinha, observando suas características gerais.

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

464
9

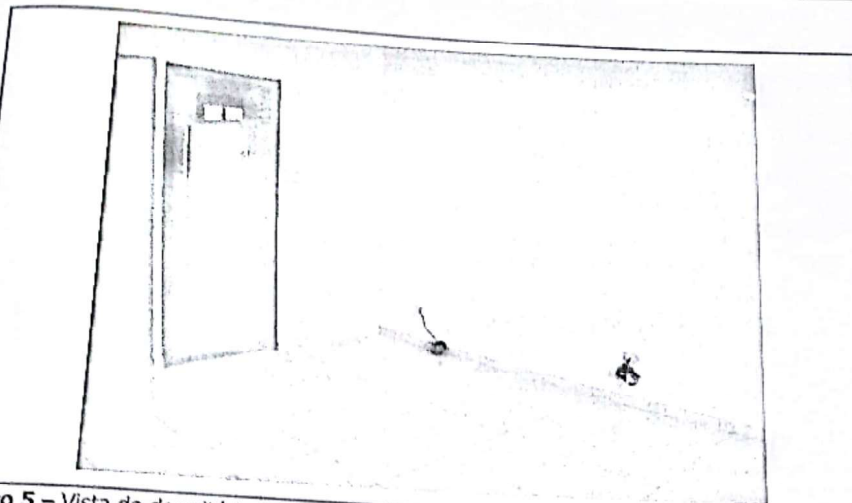


Foto 5 – Vista do dormitório, observando suas características.

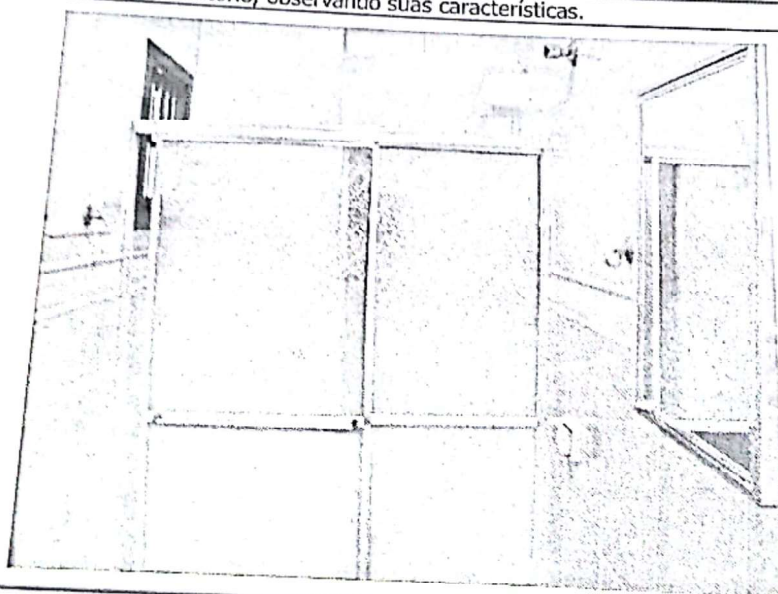


Foto 6 – Vista do banheiro.

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

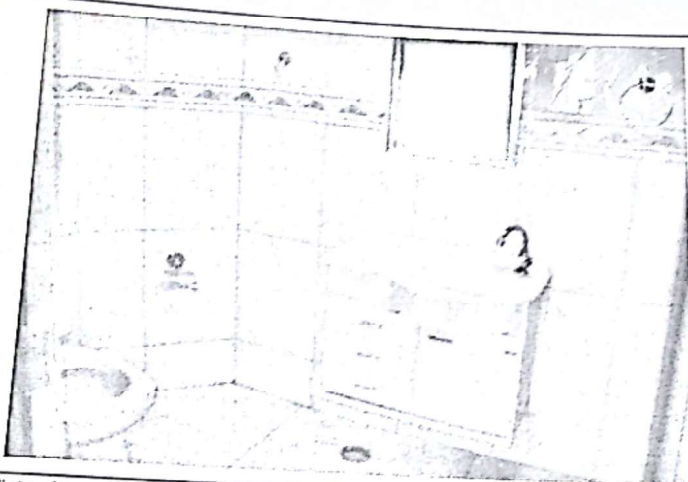


Foto 7- Vista de um dos banheiros do imóvel em questão.

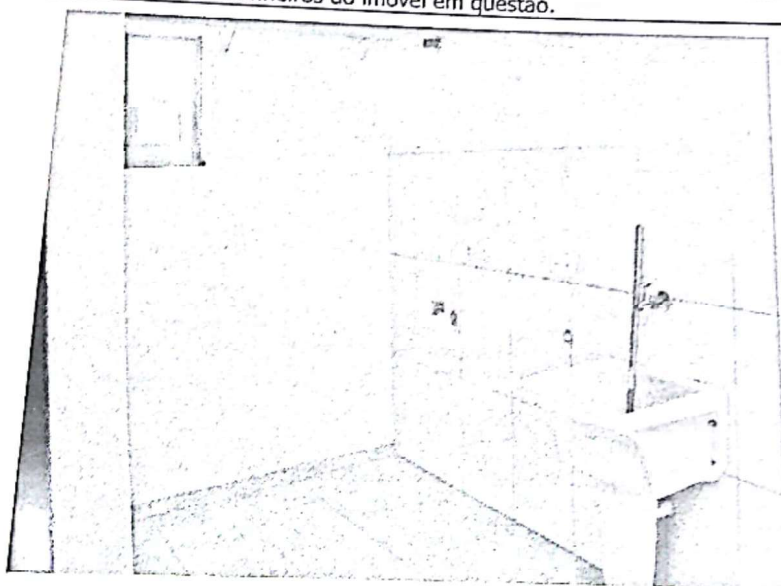


Foto 8- Vista da área de serviço.

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, litorado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

1166
9

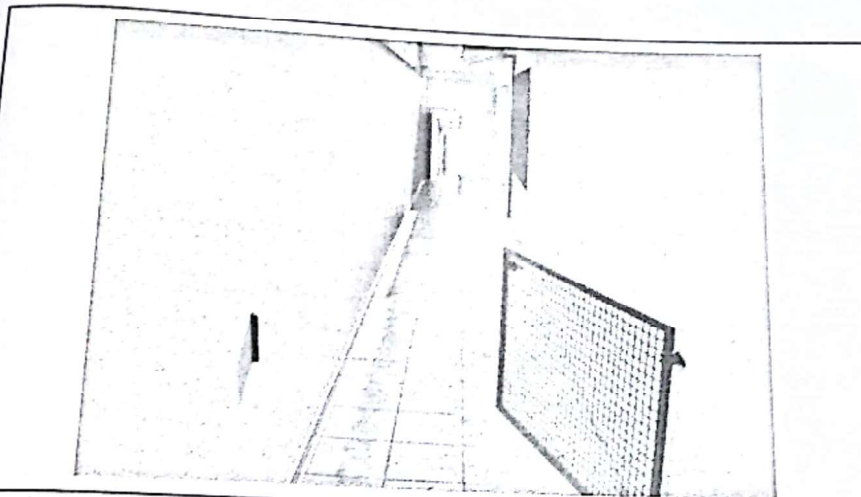


Foto 9 – Vista do corredor que dá acesso aos fundos do imóvel.

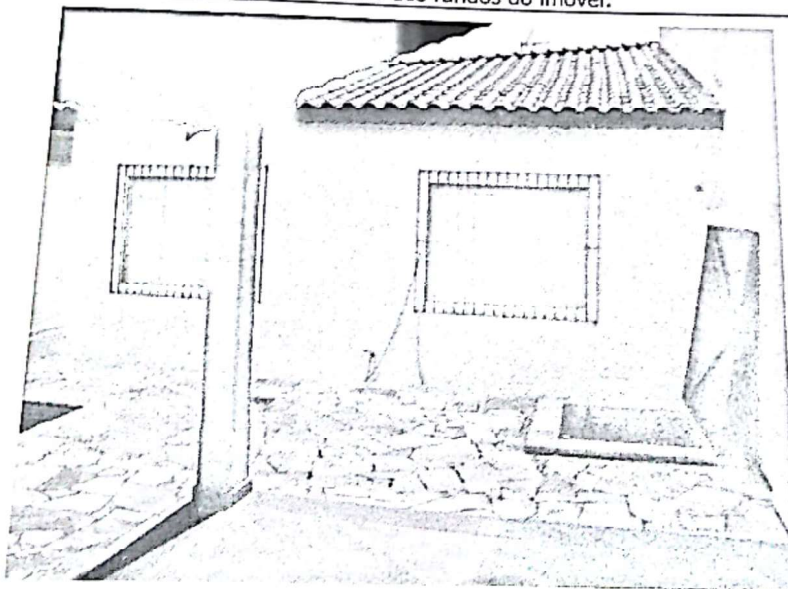


Foto 10 – Vista dos fundos do imóvel.

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

1508
9

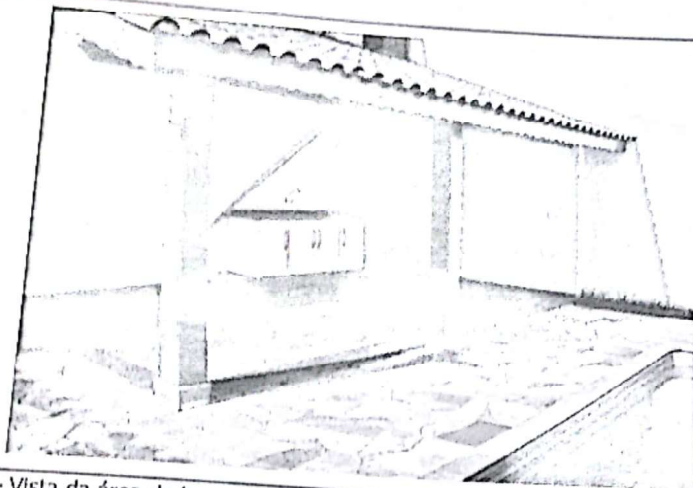


Foto 11 – Vista da área de lazer.

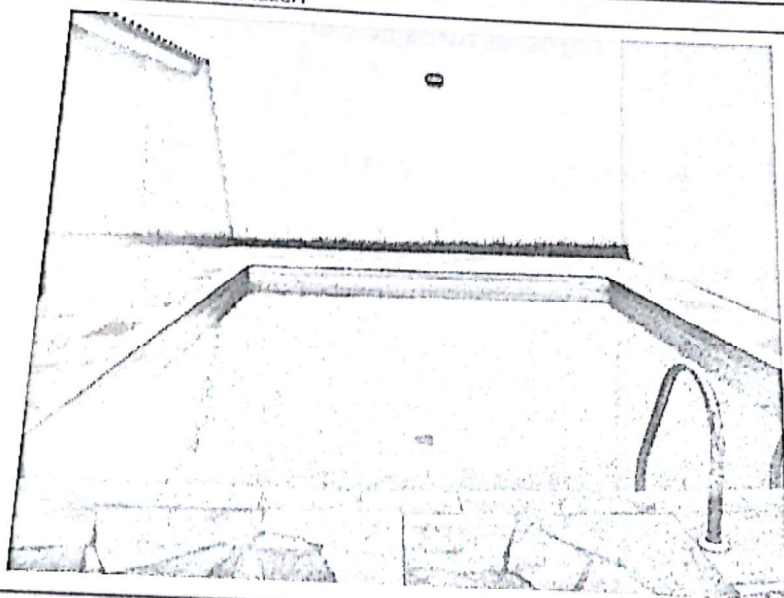


Foto 12 – Vista da piscina, localizada nos fundos do imóvel.

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 15:51.

2 - AVALIAÇÃO

De acordo com os critérios mencionados no item III do presente laudo, para a avaliação do imóvel em questão, temos:

2.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

2.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Conforme pesquisa de mercado em **ANEXO II**, o valor unitário básico obtido foi de:

R\$ 671,08/m²

(seiscentos e setenta e um reais e trinta e oito centavos)

válido para ABRIL de 2019

2.2- CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

$$Vt = At \times Vu \times Cf$$

onde:

$$At = 302,85 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 671,08/\text{m}^2 \text{ (MAIO/2018)}$$

$$Vt = 302,85 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 671,08 / \text{m}^2 \times 1,00$$

$$\textbf{Vt = R\$ 203.236,00 (ABRIL/2019)}$$

2.3 - CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

$$Ve = Ae \times Vu \times Foc$$

Onde:

Ve = valor total da edificação

Ae = área da edificação = **186,19 m²**

Vu = valor básico unitário = **R\$ 2.075,06/m²** (R\$ 1.386,15/m²* x 1,497**)

*R8N - SINDUSCON

**tabela de valores de edificações de imóveis urbanos (IBAPE/SP) - Casa Padrão Simples = 1,497

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação = **0,840*****

***Foc = $R + K(1-R)$

Foc = $0,2 + 0,8001(1-0,2)$

Foc = **0,840**

$$Ve = 186,19 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.075,06/\text{m}^2 \times 0,840$$

$$\underline{Ve = \text{R\$ } 324.538,00 \text{ (ABRIL/2019)}}$$

2.4 - VALOR FINAL DO IMÓVEL 4

O valor final do imóvel "4" resulta da soma do terreno mais a edificação, ou seja:

$$VI = Vt + Ve$$

$$VI = \text{R\$ } 203.236,00 + \text{R\$ } 324.538,00$$

$$\underline{VI - 4 = \text{R\$ } 527.770,00}$$

(quinhentos e vinte e sete mil, setecentos e setenta reais)
válido para ABRIL de 2019

VI – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com a NBR 14.653-2, os laudos de avaliação devem se enquadrar nos graus de fundamentação e de precisão, conforme item 9 da referida norma. Assim temos:

1 – Grau de Fundamentação:

Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	9	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

– Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação = 15

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

2 – Enquadramento dos laudos:

- Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Grau	III	II	I
Pontos mínimos	10	9	8
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	Item 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

NOTA Observar subseção 9.1.

3 – Grau de Precisão:

- Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%

NOTA Observar subseção 9.1.

De acordo com a pontuação e tabelas acima, a presente avaliação se enquadra no grau III de fundamentação e de precisão.

472
9

V – CONCLUSÃO

Conforme os cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, os **VALORES DOS BENS IMÓVEIS**, objetos da presente Ação, são:

IMÓVEL	DESCRIÇÃO	ÁREAS	VALORES (R\$)
IMÓVEIS URBANOS LOCALIZADOS EM ATIBAIA/SP			
1	Av. Valparaíso, nº 391, Jardim do Lago, Atibaia/SP	Terreno: 369.790,00	Total: 956.400,00
		Edificação: 586.607,00	
2	Rua Pedra Grande, nº 70, Jardim Eneide, Atibaia/SP	Terreno: 180.735,00	Total: 432.640,00
		Edificação: 251.905,00	
3	Rua Pedra Grande, nº 80, Jardim Eneide, Atibaia/SP	Terreno: 180.735,00	Total: 479.400,00
		Edificação: 298.671,00	
4	Rua Pedra Grande, nº 90, Jardim Eneide, Atibaia/SP	Terreno: 203.236,00	Total: 527.770,00
		Edificação: 324.538,00	
VALOR TOTAL DOS BENS IMÓVEIS		R\$ 2.396.210,00	

43
9

VI – ENCERRAMENTO

Consta, o presente **LAUDO**, de **65** (sessenta e cinco) folhas, em arquivo digital na formatação PDF, mais os seguintes anexos:

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO REFERENTE AOS IMÓVEIS

ANEXO II – PESQUISAS DE MERCADO

Termos em que,
Pede e Espera Deferimento.

Atibaia, 17 de abril de 2019.

MARINELA NUCCI CARBONIERI
ARQUITETA E URBANISTA
CAU/SP (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) nº A84537-0
(antigo CREA 5061244334/D)

- Membro Titular do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP, desde 2003.
- Pós-graduada em "Avaliações e Perícias de Engenharia".
- Pós-graduada em "Georreferenciamento de Imóveis Rurais".

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

Perícias Técnicas da Arquitetura
Engenharia
Ativa Ambiental
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU AB4537-0

fls. 107

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO REFERENTE AOS IMÓVEIS

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 16:51.

Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

fls. 108

IMÓVEL 1

PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA ESPELHO IPTU				Exercício 2019	
Insc. Mun.: 02.024.008.00-0011752					
Proprietário: VALERIA TEREZA SCUTARI CORREA					
Compromissário:					
Endereço de Entrega: AVN PADRE ARLINDO VIEIRA, 610 - AP 211-B - VILA DAS MERCES SÃO PAULO/SP 04297-000					
Local do Imóvel: AL VALPARAISO, 391 CEP. 12947-250					
Loteam/Bairro: JARDIM DO LAGO/JARDIM DO LAGO					
Lote: 067 Quadra: 52 Condomínio:					
Área do Terreno M²	415,00	Valor m² - R\$		Valor Venal Terreno	255.607,80
Área do Terreno Exc.	0,00	Valor m² - R\$	627,34	Valor Venal Terreno Exc.	0,00
Área Global M²	415,00	Fator Prof. Global	0,9818		
Área Construída M²	358,34	Uso: Residencial		Valor Venal Construção	293.325,93
BASE DE CÁLCULO DO IPTU (ART. 5º DA LEI COMPL. 749/2017)				Valor Venal Imóvel	548.933,73
Valor:	R\$ 384.253,61	Alíquota	1,1%	Desconto	R\$ 1.129,21
Valor Terreno Exc.:	R\$ 0,00	Alíquota	0,0%	Desconto Terreno	R\$ 0,00
				Valor do IPTU	R\$ 3.097,58

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Atelo Ambiente
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU AB4537-0

fls. 109



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ATIBAIA - SP
Marta do Carmo de Rezende Campos Couto
LVR 141

Foto 01 de 04

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE ATIBAIA - SP
Livro n.º 2

Registro Geral

Matrícula n.º 27819

IMÓVEL: Lote de terreno n.º 967, quadra 52, do desmembramento do imóvel denominado "Jardim do Lago - 3a gleba, bairro do Piquari, zona urbana do município de Atibaia, com a área de 415,00 m2, medindo 10 ms. de frente para a Alameda Valparaíso; 12 ms. de fundos onde confronta com a Al. Dracenas; 38 ms. em um lado para o lote 966; 45 ms. em outro lado para o lote 968.

PROPRIETÁRIOS: Antonio João de Toledo Garcia Lopes, RG n.º 1609.894, e sua mulher Maria da Graça Profeta Garcia Lopes, RG n.º 1.993.303, brasileiros, proprietários, domiciliados em Atibaia, Travessa São Benedito n.º 23, CPF conjunto n.º 003.003.200/94. REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º 10.200 do livro 8-AD e Matrícula n.º 27210. Atibaia, 29 ABR 1982

João Márcio Mascoso
Escritor Autorizado

N.º 27.819 - Por escritura de venda e compra lavrada em 29.04.1982, das partes do 1º Cartório de Atibaia, SP, lv. 535, fls. 237, os proprietários acima qualificados, transmitiram a ARMANDO FALCONE, brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens antes da lei 6515/77 com LYDIA CARNEIRO FALCONE, funcionário público estadual, RG 4030028P, CIC. 039258978-97, domiciliado em São Paulo, Capital, a Rua Caramuru 260, Vila Mariana; JULIA FALCONE MINIMARRO, brasileira, casada pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77 com ANGELO TUDELA MINIMARRO, RG n.º 1073958SP, do lar, RG 001159SP, CIC. 019139488-20, domiciliada em São Paulo, Capital, a Rua Claudio Rossi 86, Jardim da Glória e CHRISTINA FALCONE COZZA, brasileira, casada pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77 com MARIO COZZA, RG 511145, do lar, RG 903597SP, CIC. 264343738-04, domiciliada em São Paulo, Capital, a Rua Castro Alves 654, Edifício Tobiasio, apto. 32, o imóvel desta matrícula. VALOR - R\$ 170.000,00. Atibaia, 05 Janeiro, 1983. O Escr. Auto. *[Assinatura]*

ARMANDO FALCONE
Escritor Autorizado

continua no verso.

Armando Pedro Lima Lúia
Escritor Autorizado

Rua Castro Fafe, 255, 2º andar - Centro - Atibaia/SP - CEP: 12940-440
Fone: (11) 4414-5550 - Site: www.siatibaia.com.br - E-mail: certidao@siatibaia.com.br

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia - SP

e-mail: mncpetelas@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

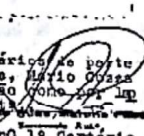
Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Atibaia - SP

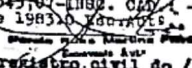
12048-5-AA 415236

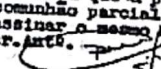
Prod.: 218053 - Mat.: 27819

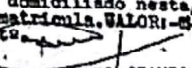
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, lido em 17/04/2019 às 18:51.

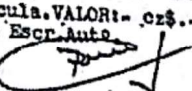
Folha 01v de 04

Av. 1- 27.819-O número correto do cic. dos proprietários do posto do imóvel objeto desta matrícula, retro qualificados, Mario Cozza e s/m. Christina Falcão Cozza e 254.343.738/04 e não como consta no conatou. Atibaia, 24 de outubro de 1983.0 Escr. Aut. 

R. 2-27.819-Por escritura de Venda e Compra lavrada no 1º Cartório de Notas desta comarca, livro 547 fls. 181 em 13.10.83, os proprietários retro qualificados, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula pela quantia de R\$ 700.000,00 a DULCE FÁTIMA APOINHO MARTINS brasileira, solteira, maior, do lar, RG.8963444-SP, e DIO DIZZELLIS S/85, residente e domiciliado em São Paulo, Capital e Rua Eurípedes Sodre nº 1053, apto. 84, 8º andar. VENAL: R\$ 314.345,00- LUSO. CIO. n.º 010202400800011752. Atibaia, 24 de outubro de 1983.0 Escr. Aut. 

Av2-27.819 - Conforme certidão do cartório do registro civil do 22º Subdistrito de São Paulo-SP., de 31. julho. 1984, lv. 8 de fls. 191, termo 1989, consta que a proprietária do R2 acima, casou-se pelo regime da comunhão parcial de bens, com José Vieira Neto, passando a assinar o mesmo nome de solteira. Atibaia, 13 fevereiro. 1985.0 Escr. Aut. 

R.3- 27.819 - Por escritura de venda e compra lavrada em 20. novembro. 1984, das notas do 1º Cartório de Atibaia-SP., lv. 557, fls. 343, os proprietários do R2-Av. 2- Dulce Fátima Afonso Martins e s/m. José Vieira Neto, brasileiro, RG. 29127659P, CIC. 059.765.108-68, proprietário, transmitiram a ZENY DA VEIGA FERREIRA, brasileira, viúva, do lar, RG 428.053-RV CIC. 011.509.438-58, domiciliado nesta cidade, à Av. Major Alvim 839, o imóvel desta matrícula. VALOR: R\$ 1.000.000. Atibaia, 13 fevereiro 1985.0 Escr. Aut. 

R.4- 27.819 - Por escritura de venda e compra lavrada em 12 de fevereiro de 1.987, das notas do 2º Cartório de Atibaia-SP., lv. nº 386, fls. 345, a proprietária do R3- Zeny da Veiga Ferreira, transmitiu a MASAHITO HAMASUNA, lavrador, RG 3.976.208-RE 683.169-SP, e CIC. 713.519.578-72, casado com CHIEKO YOKOZAWA HAMASUNA, RG 6.016.743-RE 790.534-SP, pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, japoneses, domiciliados nesta cidade, à Av. Juca Pençanha 533, Vila Santista, o imóvel desta matrícula. VALOR: R\$ 15.000,00. Atibaia, 19 de fevereiro de 1.987.0 Escr. Aut. 

continua ficha R2 REONALDO GRANDA
Escritor Aut.

Armando Pedro Lima Lulu
Escritor Autorizado

Prod: 218053 - Mat: 27810

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ATIBAIA - SP
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto
OFICIAL

Folha 02 de 04.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ATIBAIA - SP
Livro nº 2

Registro Geral

Matrícula nº 27.819

Ficha nº 2

IMÓVEL: (continuação)

R-5-27.819- Por escritura de venda e compra de 13 de março de 1.987, das notas do 2º Tabelionato desta cidade, Ls. 389-fls. 55, os proprietários do imóvel objeto desta matrícula, pelo - R-4- Masahiro Hamasuna s/m. Chieko Yokozawa Hamasuna, anteriormente qualificados, transmitiram o imóvel objeto desta a MASA-SUKE KUROKI, RG nº 2.668.354, c/c nº 127.589.068/72, brasileiro - lavrador, casado pelo regime de comunhão de bens com SAYOKO KUROKI, antes da Lei 6515/77, domiciliado e residente nesta cidade, s. Rua Pedro Gerbino, 217, Bº Atibaia-Jardim, pelo valor de c/s 15.000,00 - Atibaia, 18 de outubro de 1.987. O -

João de Amarante Leite

R-6-27.819- Por escritura de venda e compra de 5 de outubro de 1987, das notas do 2º Tabelionato desta cidade, Ls. 394-fls. 139, os proprietários do imóvel objeto desta matrícula, pelo R-5- Masasuke Kuroki s/m. Sayoko Kuroki, supra qualificados, transmitiram a REGIS TAVIRA DA COSTA, RG nº 3.451.755, c/c nº 303.555.678/49, brasileiro, comerciante, casado pelo regime de comunhão de bens com MARIA REGINA VICENTE DA COSTA, RG nº 5.203.354, c/c nº 073.485.298/36, brasileira, do lar, antes da Lei 6515/77, domiciliado e residente nesta cidade, à Rua 1º, dígito Rua 13 de Maio, nº 370, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de c/s 20.000,00 - Atibaia, 6 de outubro de 1987. O - Esc. Aut. -

João de Amarante Leite

R-7-27.819- Por Instrumento Particular de Abertura de Crédito, Pacto adjeto de Hipoteca e outras Avenges, passado na cidade de Osasco, dest. Estado, aos 20 de maio de 1.988, assinado pelas partes e testemunhas, os proprietários do imóvel objeto desta matrícula Regis Taveira da Costa e sua mulher Maria Regina Vicente da Costa, supra qualificados, constituíram-se devedores a BRADESCO S/A - CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com CGC/MP nº 60.917.036/0001-66, da importância de c/s 4.470.463,69, destinado a construção da residência dos mutuários, e ser liberada em 6 parcelas - Taxa de Juros Nominal e Efetiva: 9,60% a.a. - e 10,03% a.a. - Prazo de reembolso 10 anos - Sistema de Z.digo, continue no verso...

João de Amarante Leite

Armando Pedro Lima Lula
Escrivente Autorizado

Prot.: 216953 - Mat.: 27819

Rua Castro Fafe, 255, 2º andar - Centro - Atibaia/SP - CEP: 12940-440
Fone: (11) 4414-5550 - Site: www.riatibaia.com.br - E-mail: certidao@riatibaia.com.br

QUALQUER REGISTRAÇÃO, PASSADA EM PRESENÇA, ANULAÇÃO E FOLHA DOCUMENTADA

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Ofício de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Atibaia - SP

12048-5-AA 415237

12048-5-AA 415237

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

Sistema de Amortização - TA - Tabela Price - Data prevista para
vencimento da 1ª prestação - 30/07/99 - As prestações, sucessivas
e razão de progressão, serão fixadas mensalmente, de modo a
vencimento da última prestação, mediante a aplicação de índice infla-
tório ao utilizado para as reajustamentos dos débitos da poupança
do Provedor e Equivalência Integridade do Sistema Previsão
Data 20-11-98 - Data prevista para a prestação para o valor de R\$ -
01/89, dando os débitos em GARANTIA À CREDORA, EM PRIMEIRA, 091
DA R. BRUNOIA, RIV. 091, o imóvel objeto desta matrícula, inscri-
ção. Aut. 20-11-98. - Atibaia, 2 de junho de 1.998, 0 =

João de Amante Lelis
Escritor

AV-3-27.819- Averba-se a edificação de um prédio residencial, no
imóvel objeto desta matrícula, com frente para a Alameda Valparaíso,
nº 301, com a área construída de 350,34 m², conforme Declara-
ção, expedido pela municipalidade local, em 10 de novembro de -
1.990, Proc. nº 8.663/87, e UNI do IAPAS, série "B", nº 550717,
expedido em Bragança Paulista, em 10 de janeiro de 1.991, a requi-
sitação do proprietário de 30 de janeiro de 1.991. Valor de R\$ -
3.800.000,00. Atibaia, 18 de fevereiro de 1.991. O Esc.

João de Amante Lelis
Escritor

R-4-27.819- Em cumprimento ao R. Mandado expedido em 17/setembro/
1.991, nos autos da ação de execução fiscal que a FAZENDA NACIO-
NAL move contra REGIS TAVELRA DA COSTA, Proc. nº 24/91, em transi-
te perante o cartório e o Juízo de Direito da Vara do Serviço -
Anexo das Fazendas da comarca, e feito este registro para constar
que a "metade ideal" do imóvel objeto desta matrícula, foi perdo-
rada e depositada em mãos do executado Regis Tavelra da Costa, -
Valor da avaliação ar. 40.000.000,00- Valor da R. 2.373,61.
Atibaia, 18 de outubro de 1.991. O Esc.

João de Amante Lelis
Escritor

AV.4 - 27.819 - Por Instrumento Particular de Quitação, passado em São Capri-
tal, em 24/06/1.994, pelo credor, atualmente Banco Bradesco S/A, averba-se o
CANCELAMENTO do R.7, sobre a supra, em virtude da quitação total do débito, -
Atibaia, 26 de Agosto de 1.994. O Esc. Aut. 26-08-94.
(NIO. 118.356)

JOÃO DE AMANTE LELIS
Escritor

CONFIRMAÇÃO Nº 03

Armando Pedro Lima Luli
Escritor Autorizado

Prod. 210953 - Mat. 27819

QUAISQUER DUPLICAÇÕES, SEM NATUREZA DE EMENDA, QUALQUER FOR, SÃO REJEITADAS

Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU AB4537-0

pg. 113



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ATIBAIA - SP
Maria da Carmo de Rezende Campos Costa
(rev. 1.1)

Página 02 de 04

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ATIBAIA - SP

Livro nº 2

Registro Geral

Matricula nº 27.810

(PTECA Nº 0001)

IMÓVEL:(cont.)

Av.5 - 27.810 - Em cumprimento ao r. mandado de 16 de Agosto de 1.994, do MM. Juiz de Direito, da Vara do Serviço Rural das Famílias desta comarca - de Atibaia, no processo nº 24/01, é CANCELADA a matrícula nº 27.810 (2ª v.). Atibaia, 26 de Agosto de 1.994. O Esc. Aut. (Nº 118.357)

JOSÉ DE ALEMANO VIEIRA
Escriturante Aut.

R.9 - 27.810 - Por escritura de venda e compra lavrada em 19 de Agosto de 1.994, nas notas do 1º Cartório local, Lv. 703, fls. 130, os proprietários pelo R.6, Regis Taveira da Costa e sua mulher Maria Regina Vitoria da Costa, transmitiram o imóvel desta matrícula a PETER PEREZ MARTINEZ, brasileiro, do comércio, RG. 1.933.998-SP., e CPF. 036.248.988/20, casado pelo regime de comunhão de bens anterior a vigência da Lei 6.515/77, com IGNEZ ROSSI MARTINEZ, brasileira, do lar, RG. 4.533.997-SP., residente e domiciliado em São Paulo, Capital, na Rua Paulo Orozimbo, nº 993, Aptº 62, Bairro Aclimação. VALOR - R\$ 65.000,00. Atibaia, 26 de Agosto de 1.994. O Esc. Aut. (Nº 118.358)

JOSÉ DE ALEMANO VIEIRA
Escriturante Aut.

R-10-27.810- Por escritura de venda e compra, lavrada em 19 de Janeiro de 1.995, nas notas do 2º Cartório local, Lº 563-fls:100, os proprietários - no R-9- supra Pedro Perez Martinez e sua mulher Ignez Rossi Martinez, - transmitiram o imóvel desta matrícula a LAURA DA COSTA PEREIRA PEREIRA, RG. 1:728.184-SP., c/c 021:147:398/72, brasileira, viúva, do lar, domiciliada e residente nesta cidade de Atibaia, na Alameda Valparaíso, nº 391, Jardim do Lago: Valor R\$ 65.000,00. Atibaia, 02 de Fevereiro de 1.995: O esc. Aut.:

(Nº 120.728)

):

José de Amarante Leite
Escriturante Aut.

Cópia do Livro ...

Armando Pedro Lima Lodi
Escriturante Autorizado

PROL. 215953 - Mat. 27119

Rua Castro Fafe, 255, 2º andar - Centro - Atibaia/SP - CEP: 12940-440
Fone: (11) 4414-5550 - Site: www.risatibaia.com.br - E-mail: certidao@risatibaia.com.br

CONFERIR: ARQUIVADO, TRANSFERIDO, REPRODUZIDO, REPRODUZIDO, REPRODUZIDO

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

[illegible]

Av. 12/27.819 = IMÓVELS MUNICIPAIS = O imóvel desta matricu-
la, encontra-se cadastrado na Prefeitura de São Paulo, sob
o nº 02.024.008/001172. Atinha, 10 de setembro de 1981.
Brasão de Armas do Estado

N. 113/27.819 - VENDA - COMPRA - FOLHA AUTENTICA de venda de
 compra, lavrada em 18.08.2003, de 2 (dois) imóveis de Rua
 local - (Lz. 761, f. 100), a proprietária LAURA DA COSTA PE-
 REIRA FERREIRA, já qualificada, transmitiu o imóvel objeto desta
 escritura a VALERIA FERREIRA SUTARI CORREA, Ri-
 maior, advogada, domiciliada e residente em Rua Pinheiro, 101,
 Avenida Padre Afonso Vieira, n. 208, apto. 213, Edifício
 Carolina, Vila das Morenas, pelo preço de R\$. 76.000,00. Foi
 apresentada a CND/CFR expedida em 18.08.2003, sob nº 03824
 onde consta o pagamento do valor total atualizado de R\$
 126.678,00. Atibaia, 19 de setembro de 2003. O Escrivão,

Assinado pelo tabelião

(Protocolo 177611, de 21.09/sete 2003)

Av.19/27.819 = Na oficial = REIFICAÇÃO DE NUMERAÇÃO DE ATOS = Fica retificada a numeração dos 18 atos efetutados nesta matrícula que a partir desta data serão considerados como sequencia numérica única, em ordem crescente, iniciando-se no 11.81 até a presente averbação, numeração esta que deverá ser seguida nos atos subsequentes, nos termos do artigo 212 do Lei n. 6.015/71. Atualiza: 03 de abril de 2018. E. B. ...

(continua na Ficha 04)

Atinando Pedro Lina Luli
Escritor e Autorizado

Printed : 21/06/2014 : 14:04 : 276436

[illegible]

e-mail: mncpetelous@gmail.com
Cell: (11) 99534-6332

Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

fls. 115

482
9

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ATIBAIA - SP
Marta do Carmo de Rezende Campos Couto
OFICIAL

Folha 04 de 04.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
27.819

FOLHA
04

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS nº 12.046-5

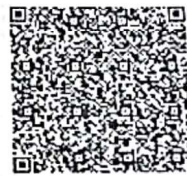
Av. 20/27.819 - Protocolo Eletrônico n. 318.191 de 12/03/2018 - PENHORA - Conforme certidão expedida pelo Juízo do 5º Ofício Cível de Osasco - SP, em 12/03/2018, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 164-10, protocolo PH000201768, que BANCO BRADESCO S.A., CNPJ: 60.746.948/0001-12, move em face de VALERIA TEREZA SCUTARI CORREA, já qualificada, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeada depositária a executada. Valor da causa: R\$ 939.627,53. Valor desta: R\$ 234.906,88. Atibaia, 03 de abril de 2018. O Escrevente,

Wagner Luis Constantino Vellanti

CERTIFICO E DOU FE, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº 27819 do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73 e reproduz os atos relativos a ônus e alienações, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima, e até o dia (tal anterior a esta data. Esta certidão serve de filiação vintanária no caso da matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos. O Escrevente, Armando Pedro Lima Luiz.

Atibaia-SP, 01 de março de 2019.

Selo nº: [1204853C3YL000030518/W191] - <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Of. 31,68+Est.9,00+S.FAZ.6,16+RC.1,67+T.1.2,17+MP.1,52+JRS.0,63+RS\$2,83.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGISP Cap. XIV, 15, "c").



Ofício de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Atibaia - SP

12048-5-AA 415239



Prot.: 216993 - Mat.: 27819

Rua Castro Fafe, 255, 2º andar - Centro - Atibaia/SP - CEP: 12940-440
Fone: (11) 4414-5550 - Site: www.risatibaia.com.br - E-mail: certidao@risatibaia.com.br

QUINQUENÁRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - VALIDA 30 DIAS (DOCUMENTO)

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

Rs. 110

483
g

IMÓVEL 2

PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA ESPELHO IPTU				Exercício 2019	
Insc. Mun.: 03.016.005.00-0113894					
Proprietário: VALERIA TEREZA SCUTARI CORREA					
Compromissário:					
Endereço de Entrega: RUA ARARAQUARA, 17 - JARDIM PAULISTA ATIBAIA/SP 12047-000					
Local do Imóvel: RUA PEDRA GRANDE, 70 CEP 12947-410					
Loteam/Bairro: JARDIM ENEIDE/JARDIM ENEIDE					
Lote: 03 04 P SL 03 Quadra: B Condomínio:					
Área do Terreno M²	269,32	Valor m² - R\$	Fator Prof./Gleba:	Valor Venal Terreno:	140.795,11
Área do Terreno/Exc.	0,00	522,78	1,0000	Valor Venal Terreno Exc.:	0,00
Área Global M²	269,32				
Área Construída M²	144,52	Uso: Residencial		Valor Venal Construção	143.948,19
BASE DE CÁLCULO DO IPTU (ART. 5º DA LEI COMPL. 749/2017)				Valor Venal Imóvel	284.743,30
Valor:	R\$ 199.320,31	Alíquota:	0,5%	Desconto:	R\$ 125,47
Valor Terreno Exc.:	R\$ 0,00	Alíquota:	0,0%	Desconto Terreno	R\$ 0,00
				Valor do IPTU	R\$ 1.469,09

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 13:51.

484
9

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ATIBAIA - SP
Mário do Carmo de Rezende Campos Couto
OFICIAL

Folha 01 de 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
84.074

FOLHA
01

REGISTRO DE IMÓVEIS
ATIBAIA - Estado de São Paulo

IMÓVEL:- Um Terreno, com a área total de 269,325 m², designado SUB-LOTE 03, desdobrado dos lotes 03 e 04 da quadra B. do loteamento de imóvel denominado "Jardim Eneide", no Bairro do Piqueri, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, medindo linearmente, 10,50 m. de frente para a Rua Pedra Grande; igual dimensão nos fundos, onde confronta com parte do Sub-lote 7; por 25,65 m. da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito, de quem da esquerda, seguindo a mesma orientação, com o Sub-lote 4; e do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, com o Sub-lote 2.

PROPRIETÁRIOS:- PAULO RICARDO PAOLILLO, RG: 10.109.719/SP., CIC: 014.464.629/54, brasileiro, engenheiro agrônomo, sua mulher MILZA HELENA LOPES PAOLILLO, RG: 5.731.512-7/SP., CIC: 014.462.468/09, brasileira, socióloga, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade na Avenida Maracanã, n. 55, Jardim Floresta; CILSO JOSE TURRA, RG: 9.715.606/SP., CIC: 014.012.358/08, brasileiro, corretor de imóveis, sua mulher MARCIA REGINA BRIGIDA TURRA, RG: 16.619.504-2/SP., CIC: 155.884.479/32, brasileira, secretária, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Hortência, n. 59, Alvinópolis; e AUGUSTO TADEU DE OLIVEIRA, RG: 17.169.061/SP., CIC: 077.632.308/35, brasileiro, comerciante, casado pelo regime de separação total de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com ANGELA BARBOSA LEITE DE OLIVEIRA, RG: 17.563.695/SP., CIC: 102.154.448/13, brasileira, comerciante, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada neste Registro de Imóveis, sob n. 8.148, Lv.3, Reg. Auxiliar, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Magnólia, n. 51, Vila Gardênia.

TÍTULO AQUISITIVO:- R.4 - Matrículas 37.670 e 37.671, Lv. 02 - Reg. Geral de 18 de Dezembro de 2002, atualmente Matrícula 84.071, Lv. 02 - Reg. Geral desta data. (Av.1 - Matrícula 84.071, Lv. 02 - Reg. Geral, desta data - DESDOBRAMENTO).

Atibaia, 08 de Janeiro de 2003.

O Escrevente Autorizado

(Me. 173.141 - 24/12/2002 - RG 21/11)

José de Alencar Vieira
Escrevente Autorizado

(CONTINUA NO VERSO)

Armando Pedro Lima Lúis
Escrevente Autorizado

Prot. 216053 - Mat. 84074

Rua Castro Fafe, 255, 2º andar - Centro - Atibaia/SP - CEP: 12940-440
Fone: (11) 4414-5550 - Site: www.risatibaia.com.br - E-mail: certidao@risatibaia.com.br
QUANTO ÀS ATIVIDADES DE REGISTRO DE IMÓVEIS, O REGISTRO DE IMÓVEIS DE ATIBAIA - SP

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Cópia de Registro de Imóvel e Anexos
Comarca de Atibaia - SP

12048-5-AA 415240

12048-5-AA 415240

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

485
9

Folha 01 de 02

MATRÍCULA
84.074

FICHA
1

VERSO

AV.1/84.074 - QUALIFICAÇÃO - Conforme consulta pública ao Cadastro de Pessoas Físicas, realizada em 29.1.2004, verifica-se que a condômina Angela Barbosa Leite de Oliveira, na realidade encontra-se inscrita no CPF/MF. sob nº. 102.514.448/13, e não como constou. Atibaia, 2 de fevereiro de 2004. O Escrevente Autorizado.

(ROLO 2733)

AV.2 - 84.074 - INSCRIÇÃO CADASTRAL - O imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura sob n. 03.016.005.00.0138997. Atibaia, 27 de abril de 2004. O Escrev.

Perito Raul Martins Filho

R.3 - 84.074 - VENDA E COMPRA - Por escritura de venda e compra lavrada em 07 de abril de 2004 (fls. 197 Livro 611), no Tabelionato de Piracajá/SP., os proprietários, já qualificados, Paulo Ricardo Paolillo e sua mulher Nilza Helena Lopes Paolillo; Celso José Turra e sua mulher Marcia Regina Brígida Turra, ela por ele representada nos termos da procuração lavrada em 23/10/2003 no 2º Tabelião desta cidade, Livro 766, fls. 064/067; e Augusto Tadeu de Oliveira e sua mulher Angela Barbosa Leite de Oliveira, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula a MARCIO PAGANNA DE SOUZA, RG. 14.204.298-5 SSP/SP., CPF/MF. 100.534.298/93, brasileiro, separado judicialmente, empregado, domiciliado nesta cidade, onde reside na Rua Aratiquara n. 17, Jardim Paulista, pelo preço de R\$ 19.500,00. Foi apresentada a CNF/PEA n. 000728 de 29/04/2004. Atibaia, 27 de abril de 2004. O Escrev. Aut.

(NÚC. 181.162 DE 17/11/2014 - ROL 2718)

Perito Raul Martins Filho

AV.4 - 84.074 - EDIFICAÇÃO - No imóvel objeto desta matrícula foi edificado um prédio residencial com a área de 130,03 m²., com frente para a Rua Pedra Grande n. 70, conforme Habite-se Residencial Definitivo, expedido pela Prefeitura local em 29 de março de 2004, no processo n. 6.326/04 JP 19862/03, e CND/INSS n. 007792C04 21026020, emitida em 02/04/2004, confirmada nesta data, que instruem petição do

CONTINUA NA FICHA 02

Armando Pedro Lima Lúio
Escrevente Autorizado

Prot.: 210953 - Mat.: 84074

QUALQUER ADUSTAÇÃO ASSINA OU EMBODA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ATIBAIA - SP
Mário do Carmo de Rezende Campos Couto
OFICIAL

Folha 02 de 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
84.074

FOLHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS
ATIBAIA - Estado de São Paulo

proprietário, Marcio Peçanha de Souza, de 07/04/2004. Valor atribuído: R\$ 25.000,00. Sinduscon R\$ 406.904,00. Atibaia, 27 de abril de 2004. O Escrevente Autorizado, (Nº 131.361 de 19/04/2004 - R\$ 27.751)

Armando Pedro Lima Luiz

R.3/84.074 - VENDA E COMPRA - Pela escritura lavrada aos 27.03.2005, no Tabelionato de Notas de Piracicaba/SP, Liv. 629, fls. 083, o proprietário MARCIO PEÇANHA DE SOUZA, já qualificado, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula a VALERIA TEREZA SCUTARI CORREA, brasileira, solteira, maior, advogada, RG: 22.557.337-4/SP, CPF: 278.502.538/60, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Araraquara, n. 17, Jardim Paulista, pelo preço de R\$ 39.900,00. Foi apresentada a Certidão expedida em 02.06.2005, pela Prefeitura, nos termos do art. 273A do CTM. Valor Venal R\$ 59.989,78. Atibaia, 28 de junho de 2005. O Escrevente Autorizado,

(Protocolo 122166, de 30.06/2005 3171)

Armando Pedro Lima Luiz

Av.06/84.074 - Protocolo Eletrônico n. 318.191 de 12/03/2018 - PENHORA - Conforme certidão expedida pelo Juízo do 5º Ofício Cível de Osasco - SP, em 12/03/2018, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 164-10, protocolo PH000201768, que BANCO BRADESCO S.A., CNPJ: 60.746.948/0001-12, move em face de VALERIA TEREZA SCUTARI CORREA, já qualificada, foi determinada a PENHORA do imóvel aqui matriculado, sendo nomeada depositária a executada. Valor da causa: R\$ 939.627,53. Valor desta: R\$ 234.906,88. Atibaia, 03 de abril de 2018. O Escrevente,

Wagner Luis Constantino Vellani

CERTIFICO E DOUFE, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº 84074 do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73 e reproduz os atos relativos a ônus e alienações, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima, e até o dia útil anterior a esta data. Esta certidão serve de filiação vintenária no caso da matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos. O Escrevente, Armando Pedro Lima Luiz.

Atibaia-SP, 01 de março de 2019.

Selo nº: [1204853C3TV000030519H019H] - <https://selodigital.sp.gov.br>
Of 31,68+Est 9,00+S FAZ 6,16+RC 1,67+T1 2,17+MP 1,52+ISS 0,63+R\$52,83
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSC/GJSP/ Cap. XIV, 15, "c")



Prot.: 216053 - Mat.: 84074

Rua Castro Fafe, 255, 2º andar - Centro - Atibaia/SP - CEP: 12940-440
Fone: (11) 4414-5550 - Site: www.ratibaia.com.br - E-mail: certidao@ratibaia.com.br

IMPLANTAÇÃO DA TERCIA DO TABELÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

12048-5-AA 415241

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

Rs. 120

487
9

IMÓVEL 3

PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA ESPELHO IPTU				Exercício 2019	
Proprietário: VALERIA TEREZA SCUTARI CORREA Insc. Mun.: 03.016.004.00-0021123					
Compromissário:					
Endereço de Entrega: RUA ARARAQUARA, 17 - JARDIM PAULISTA ATIBAIA/SP 12947-400					
Local do Imóvel: RUA PEDRA GRANDE, 89 CEP: 12947-610 Loteam/Bairro: JARDIM ENEIDE/JARDIM ENEIDE Lote: 03 04 P. SL 02 Quadra: B Condomínio:					
Área do Terreno M²:	269,32	Valor m² - R\$	Fator Prof./Gleba:	Valor Venal Terreno:	140.795,11
Área do Terreno Exc.	0,00	522,78	1,0000	Valor Venal Terreno Exc.:	0,00
Área Global M²:	269,32				
Área Construída M²:	171,35	Uso: Residencial		Valor Venal Construção	170.872,04
				Valor Venal Imóvel:	311.667,15
BASE DE CÁLCULO DO IPTU (ART. 5º DA LEI COMPL 749/2017)					
Valor:	R\$ 218.027,00	Alíquota:	0,8%	Desconto:	R\$ 125,47
Valor Terreno Exc.:	R\$ 0,00	Alíquota:	0,0%	Desconto Terreno	R\$ 0,00
				Valor do IPTU	R\$ 1.618,75

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ATIBAIA - SP
Maria da Carmo de Rezende Campos Couto
OFICIAL

Folha 01 de 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
R4.073

FOLHA
01

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

IMÓVEL:- Um Terreno, com a Área total de 269,325 m²., designado SUB-LOTE 02, dandobrado dos lotes 03 e 04 da quadra B, do loteamento de imóvel denominado "Jardim Enxide", no Bairro do Piqueri, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, medindo linearmente, 10,50 m. de frente para a RUA Pedra Grande; igual dimensão nos fundos, onde confronta com parte do Sub-lote 7; por 25,65 m. de frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito, de quem da citada Rua olha para o imóvel, com o Sub-lote 3; e do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, com parte do Sub-lote 1.

PROPRIETARIOS:- PAULO RICARDO PAOLILLO, RG: 10.109.719/SP., CIC: 014.464.628/54, brasileiro, engenheiro agrônomo, sua mulher NILZA HELENA LOPES PAOLILLO, RG: 5.731.512-7/SP., CIC: 014.462.460/09, brasileira, socióloga, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade na Avenida Maracanã, n. 55, Jardim Floresta; CELSO JOSÉ TURRA, RG: 9.715.606/SP., CIC: 014.012.358/08, brasileiro, corretor de imóveis, sua mulher MARGIA REGINA BRIGIDA TURRA, RG: 16.619.504-2/SP., CIC: 155.884.478/32, brasileira, secretária, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Hortência, n. 59, Alvinópolis; e, AUGUSTO TADEU DE OLIVEIRA, RG: 17.169.061/SP., CIC: 077.632.308/35, brasileiro, comerciante, casado pelo regime de separação total de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com ANGELA BARBOSA LEITE DE OLIVEIRA, RG: 17.663.695/SP., CIC: 102.154.448/13, brasileira, comerciante, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada neste Registro de Imóveis, sob n. 8.148, Lv. 3, Reg. Auxiliar, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Magnólia, n. 51, Vila Gardênia.

TÍTULO AQUISITIVO:- R.4 - Matrículas 37.670 e 37.671, Lv. 02 - Reg. Geral de 18 de Dezembro de 2002, atualmente Matrícula 84.071, Lv. 02 - Reg. Geral desta data. (Av.1 - Matrículas 84.071, Lv. 02 - Reg. Geral, desta data - DESDOBRAMENTO).

Atibaia, 08 de Janeiro de 2003.

O Escrevente Autorizado

(Nic. 173.161 - 30/12/2002 - 8030 2077)

(CONTINUA NO VERSO)

Armando Pedro Lima Lutz
Escrevente Autorizado

Prot.: 219903 - Mat.: 84073

Rua Castro Fafe, 255, 2º andar - Centro - Atibaia/SP - CEP: 12940-440
Fone: (11) 4414-5550 - Site: www.ratibaia.com.br - E-mail: certidao@ratibaia.com.br

QUALIDADE ADULTERADA: PASSAR O CURSÓRIO PARA DETECÇÃO DE FALSIFICAÇÃO

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

12048-5-AA 415242

Cidade de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Atibaia - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

Folha 01v de 02

MATRÍCULA
84.073

FICHA
1
VERSO

AV.1/84.073 - QUALIFICAÇÃO - Conforme consulta pública ao Cadastro de Pessoas Físicas, realizada em 29.1.2004, verifica-se que a condômina Angela Barbosa Leite de Oliveira, na realidade encontra-se inscrita no CPF/MF, sob nº. 102.516.448/13, e não como constou. Atibaia, 2 de fevereiro de 2004. O Escrevente Autorizado.

(ROLO 2733)

AV.2/84.073 - INSCRIÇÃO MUNICIPAL - O imóvel desta matrícula, encontra-se cadastrado na Prefeitura, sob n. 03 016 004 00/0021123. Atibaia, 20 de outubro de 2004. O Escrevente, Documento Autorizado.

R.3/84.073 - VENDA E COMPRA - Pela escritura lavrada aos 24.09.2004, no Tabelionato de Notas de Piracema/SP - Lv. 618, fls. 102, os proprietários, PAULO RICARDO PAOLILLO e s/mulher NILZA HELENA LOPES PAOLILLO; CELSO JOSE TURRA, por si e representando s/mulher MÂRCIA REGINA DRIGIDA TURRA, nos termos da procuração lavrada no 2º Tabelionato local, aos 23.10.2003, Lv. 766, fls. 064/067; e, AUGUSTO TADEU DE OLIVEIRA, casado com ANGELA BARBOSA LEITE DE OLIVEIRA, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula a MÂRCIO PECANHA DE SOUZA, RG: 14.204.298-5/SP, CIC: 100.534.298/93, brasileiro, separado judicialmente, empresário, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Araraquara, n. 17, Jd. Paulista, pelo preço de R\$.19.500,00. Foi apresentada a Certidão Negativa Fiscal, expedida pelo Departamento de Tributos da Prefeitura da Estância de Atibaia, em 13.09.2004, sob n. 2459. Atibaia, 20 de outubro de 2004. O Escrevente, Documento Autorizado.

[Protocolo 104701, de 08.10/Nota 2004]

AV.4/84.073 - EDIFICAÇÃO - No imóvel desta matrícula foi edificado um prédio residencial com 135,00 m² de área construída, com frente para a RUA PEDRA GRANDE, n.º 80, conforme requerido pelo proprietário Márcio Pecanha de Souza, em petição de 24.09.2004, instruída com Habite-se da municipalidade local, expedido em 14.09.2004, Processo n.º 16030/04.

(CONTINUA NA FICHA 02)

Amândeo Pedro Lima Lúti
Escrevente Autorizado

Prot.: 210953 - Mat.: 84073

QUALQUER ADULTERAÇÃO, FALSIFICAÇÃO OU ENDERRO, IMPEDIRÁ A REPRODUÇÃO

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

fls. 123

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ATIBAIA - SP
Marta do Carmo de Rezende Campos Couto
OFICIAL

Folha 02 de 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA
84.073

FOLHA
2

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

JP.14538/04, e C.N.D. do INSS nº 022212004/21026020. Valor atribuído: R\$ 50.000,00. Valor Sindacaat: R\$ 116.418,60. Atibaia, 20 de outubro de 2004. O Escrevente, **ARMANDO PEDRO LIMA LUIZ**, Escrevente Autorizado

(Protocolo 111789, de 09.10/2019)

R.5-84.073 - VENDA E COMPRA - Por escritura de venda e compra, lavrada em 27 de maio de 2005, livro 629, folhas 77, no Tabelionato de Notas da cidade de Piracema-SP., o proprietário no R.3, Marcio Paçanha de Souza (separado judicialmente), já qualificado, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula a **VALERIA TEREZA SCUTARI CORREA**, brasileira, solteira, advogada, RG. n. 22.337.337-4-SP., CPF. n. 278.592.538/60, residente e domiciliada na Rua Araraquara, n. 17, Jardim Paulista, nesta cidade. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais sob o nº. 1589 de 02/06/2005. Valor R\$. 69.500,00. Valor Venal R\$. 69.513,36. Atibaia, 28 de junho de 2005.

[Microfilm nº. 128.168 de 28/06/2005 - Sala nº. 1.071]

João de Amazento Leite
Escrevente Autorizado

Av.06/84.073 - Protocolo Eletrônico n. 318.194 de 12/03/2018 - PENHORA - Conforme certidão expedida pelo Juízo do 5º Ofício Cível de Osasco - SP, em 12/03/2018, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 164-19, protocolo PH000201768, que BANCO BRADESCO S.A., CNPJ: 60.746.948/0001-12, move em face de VALERIA TEREZA SCUTARI CORREA, já qualificada, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeada depositária a executada. Valor da causa: R\$ 939.627,53. Valor desta: R\$ 234.906,88. Atibaia, 03 de abril de 2018. O Escrevente,

Wagner Luis Constantino Velloni

CERTIFICADO E DOUFE, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº 84073 do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73 e reproduz os atos relativos a ônus e alienações, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima, e até o dia útil anterior a esta data. Esta certidão serve de filiação vintenzaria no caso da matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos. O Escrevente, Armando Pedro Lima Luiz.

Atibaia-SP, 01 de março de 2019.

Selo nº: [1204853C3UA000030520WM196] - <https://selo.digital.tj-sp.jus.br>
Of 31,68+Ent.9,00+S FAZ.6,16+RC.1,67+TI 2,17+MP.1,52+IS.0,63+R\$52,83.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NR/CGJSP Cap. XIV, 15, "c")



Prot.: 210043 - Mat.: 84073

Rua Castro Fafe, 255, 2º andar - Centro - Atibaia/SP - CEP: 12940-440
Fone: (11) 4414-5550 - Site: www.ratibaia.com.br - E-mail: certidao@ratibaia.com.br

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

fls. 124

IMÓVEL 4

PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA ESPELHO IPTU				Exercício 2019	
Proprietário: VALERIA TEREZA SCUTARI CORREA Insc. Mun.: 03.016.003.00-0021122					
Endereço de Entrega: RUA ARARAQUARA, 17 - JARDIM PAULISTA ATIBAIA/SP 12947-400					
Local do Imóvel: RUA PEDRA GRANDE, 90 CEP: 12947-410 Lote/Bairro: JARDIM ENCIDE/JARDIM ENEIDE Lote: 03 04 P SL 01 Quadra: B Condomínio:					
Área do Terreno M²:	302,85	Valor m² - R\$:	Fator Prof./Gleba:	Valor Venal Terreno:	158.323,92
Área do Terreno Exc:	0,00	522,78	1,0000	Valor Venal Terreno Exc.:	0,00
Área Global M²:	302,85				
Área Construída M²:	186,19	Uso: Residencial		Valor Venal Construção:	185.453,32
BASE DE CÁLCULO DO IPTU (ART. 5º DA LEI COMPL. 749/2017)					
Valor:	R\$ 240.644,07	Alíquota:	0,8%	Desconto:	R\$ 125,47
Valor Terreno Exc.:	R\$ 0,00	Alíquota:	0,0%	Desconto Terreno:	R\$ 0,00
				Valor do IPTU:	R\$ 1.799,68

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

Page 424

145

Prüfung April 2006

04.02.13

Figure 6

Prinzipale: *Reinhold von der Linde*

[illegible]

(CONTINUA NO VERSO)

Print: 210/90/3 - 1440 - 0.0071

e-mail: mncpsdcl@2@gmail.com

493
g

Ficha Cívica de C2

MATRÍCULA	FICHA
84.072	1

(CONTINUA NA FICHA 02)

Av. 1/84.072 - QUALIFICAÇÃO - Conforme consulta pública ao Cadastro de Pessoas Físicas, realizada em 29.1.2004, verifica-se que a condômina Angela Barbosa Leite de Oliveira, na realidade encontra-se inscrita no CPF/MF, sob nº. 102.514.448/13, e não como constatou. Atibaia, 2 de fevereiro de 2004. O Escrevente Autorizado.

(ROLO 2733)

Av. 2-84.072 - INSCRIÇÃO CADASTRAL - O imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura sob o nº. 03.016.003.00-0021122. Atibaia, 22 de julho de 2004.

Av. 3-84.072 - VENDA E COMPRA - Pela escritura de venda e compra, lavrada em 02 de julho de 2004, livro 614, folhas 162, no Tabelionato de Notas da cidade de Piracala-SP., os proprietários retro qualificados Paulo Ricardo Paolillo e sua esposa Milza Helena Lopes Paolillo; Celso José Turra e sua esposa Marcia Regina Brigida Turra, ela representada por ele, nos termos da procuração lavrada no 2º Tabelionato desta cidade em 23/10/2003, livro 766, folhas 064/067; e, Augusto Tadeu de Oliveira e sua esposa Angela Barbosa Leite de Oliveira, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula a MARCIO PECANHA DE SOUZA, RG. n. 14.204.298-5-SP., CPF. n. 100.534.298/93, brasileiro, separado judicialmente, empresário, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Araraquara, n. 17, Jardim Paulista. Foi apresentada a C.N.F da P.M.A n. 674 de 25/03/2004. Valor R\$. 19.500,00. Atibaia, 22 de julho de 2004.

(Microfilm nº. 183.312 de 15/07/2004 - Rol nº. 7.841)

Av. 4/84.072 - EDIFICAÇÃO - No imóvel desta matrícula foi edificado um prédio residencial com 146,40 m² de área construída, com frente para a RUA PEDRA GRANDE, n. 90, conforme requerido pelo proprietário Marcio Pecanha de Souza, em petição de 23.8.2004, instruída com Habite-se da municipalidade.

(CONTINUA NA FICHA 02)

Armando Pedro Lima Luli
Escrevente Autorizado

Prot: 216053 - MM: 8409

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU AB4537-0

fls. 127

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ATIBAIA - SP
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto
OFICIAL

Folha 02 de 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
84.072

FOLHA
2

REGISTRO DE IMÓVEIS
ATIBAIA - Estado de São Paulo

(CARTILHA Nº 173...)
de local, expedido em 02.07.2004. Processo nº 13146/04.
Jp. 3.193/04, e C.N.D. do INSS nº 018672004/21026020. Valor
atribuído: R\$ 38.000,00. Valor Sinduscon: R\$ 123.032,92.
Atibaia, 21 de setembro de 2004. O Escrevente.

(Protocolo 184231, de 10.09/2005)

ENTRADA 1016 CARTEI
Escritura Autorizada

R.5-84.072 - VENDA E COMPRA - Por escritura de venda e
compra, lavrada em 27 de maio de 2005, livro 629, folhas 81,
no Tabelionato de Notas da cidade de Piracema-SP., o
proprietário no R.3, Marcio Peçanha de Sousa (separado
judicialmente), já qualificado, transmitiu o imóvel objeto
desta matrícula a VALERIA TEREZA SCUTARI CORREA, brasileira,
solteira, advogada, RG. n. 22.557.337-4-SP., CPF. n.
278.592.538/60, residente e domiciliada na rua Araxáquare,
n. 17, Jardim Paulista, nesta cidade. Foi apresentada a
Certidão Negativa de Tributos Municipais sob o nº. 1566 de
02/06/2005. Valor R\$ 75.800,00. Valor Venal R\$ 75.862,97.
Atibaia, 28 de junho de 2005.

[Microfilm nº. 188.961 de 22/06/2005 - Série nº. 1.873]

Selo do Escritor Leito
Escritura Autorizada

Av.06/84.072 - Protocolo Eletrônico n. 318.191 de 12/03/2018 - PENHORA - Conforme
certidão expedida pelo Juízo do 5º Ofício Cível de Osasco - SP, em 12/03/2018, nos autos da
ação de Execução Civil - proc. nº 164-10, protocolo P11000201768, que BANCO
BRADESCO S.A., CNPJ: 60.746.948/0001-12, move em face de VALERIA TEREZA
SCUTARI CORREA, já qualificada, foi determinada a PENHORA do imóvel aqui
matriculado, sendo nomeada depositária a executada. Valor da causa: R\$ 939.627,53. Valor
desta: R\$ 234.906,88. Atibaia, 03 de abril de 2018. O Escrevente.

Escritura Autorizada

CERTIFICADO E DOUFE, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula
nº 84072 do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei
6.015/73 e reproduz os atos relativos a ônus e alienações, relatando os fatos
jurídicos até o último ato acima, e até o dia útil anterior a esta data, esta
certidão serve de filiação vinteneria no caso da matrícula ter sido aberta há mais
de 20 anos. O Escrevente, Armando Pedro Lima Luiz.

Atibaia-SP, 01 de março de 2019.

Selo nº [1204853C3PL000030521FX19Y] - <https://selodigital.tjsp.jus.br>
CF 31,68+Est.9,00+S.FAZ.6,16+RC.1,67+TJ.2,17+MP.1,52+ISS.0,67+RS.2,83
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSC/SP Cap. XIV, 15, "e")



Rua Castro Fafe, 255, 2º andar - Centro - Atibaia/SP - CEP: 12940-440
Fone: (11) 4414-5550 - Site: www.rtiatibaia.com.br - E-mail: certidao@rtiatibaia.com.br

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Prod. 216053 - Mat. 8407

Classe de Registro de Imóveis e Anexos
Carteira de Atibaia-SP

12048-5-AA 415245

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e TITULAR de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 15:15:15.

Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

fls. 128

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU AB4537-0

495
9

ANEXO II

PESQUISA DE MERCADO

IMÓVEL 1

e-mail: mncperitclas@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

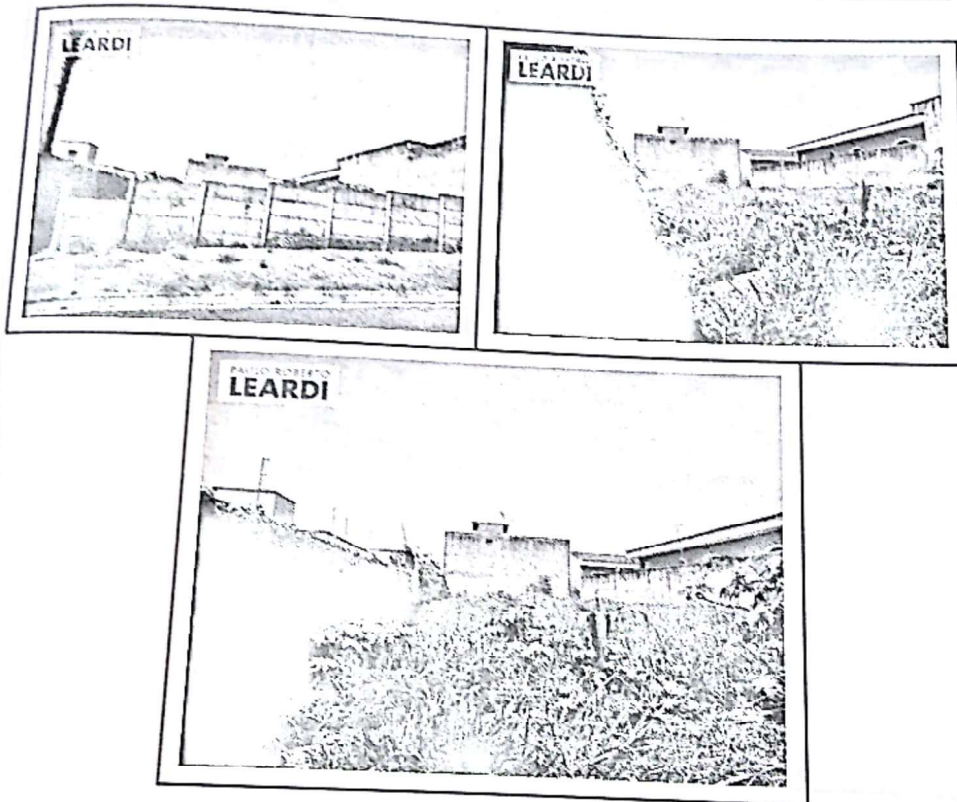
Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

fls. 129

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

496
9

ELEMENTO 01



Localização do imóvel:

Local: Jardim do Lago, Atibaia, SP

Características do terreno:

Área do terreno: 470,00 m²

Frente do terreno: 15,00 m²

Topografia: leve aclive da frente aos fundos

Consistência: seca

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: R\$ 420.000,00

Ofertante: Viva Real Imobiliária - Fone: (11) 4413-1806 - CRECI: 25.810

Origem: Abril/2019

e-mail: mncpericias@gmail.com

Cel: (11) 99534-6332

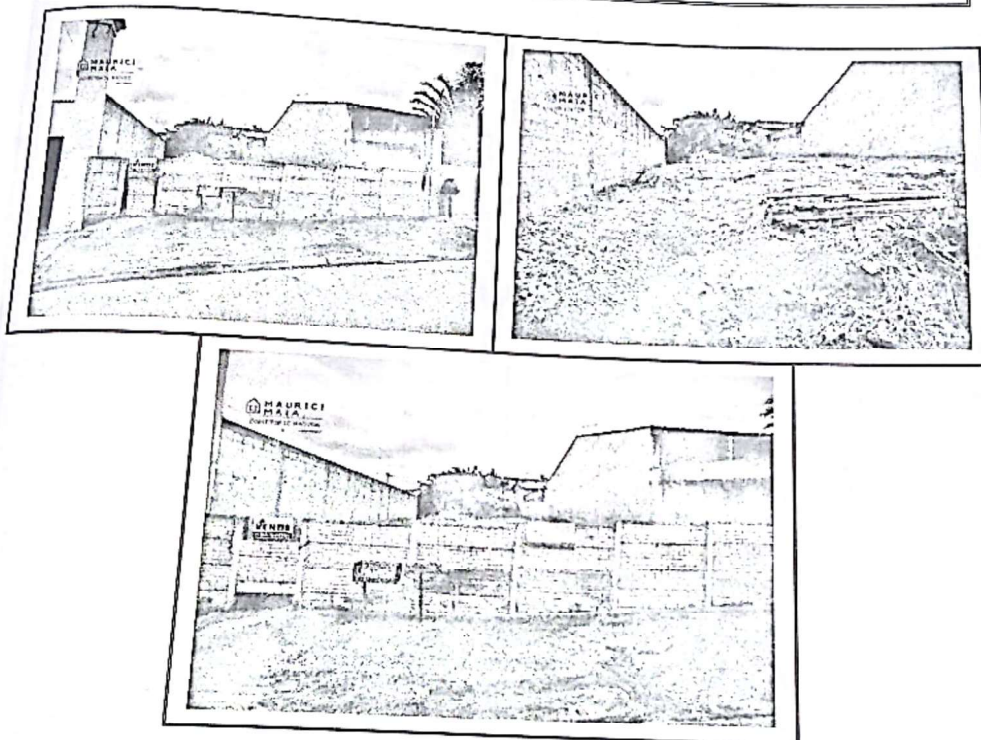
documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

fls. 130

ELEMENTO 02



Localização do imóvel:

Local: Jardim do Lago, Atibaia, SP

Características do terreno:

Área do terreno: 350,00 m²

Frente do terreno: 10,00 m²

Topografia: aclave da frente aos fundos

Consistência: seca

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: R\$ 300.000,00

Ofertante: Re/Max Viva Consultoria Imobiliária – Fone: (11) 4412-6677 – CRECI: 21886

Origem: Abril/2019

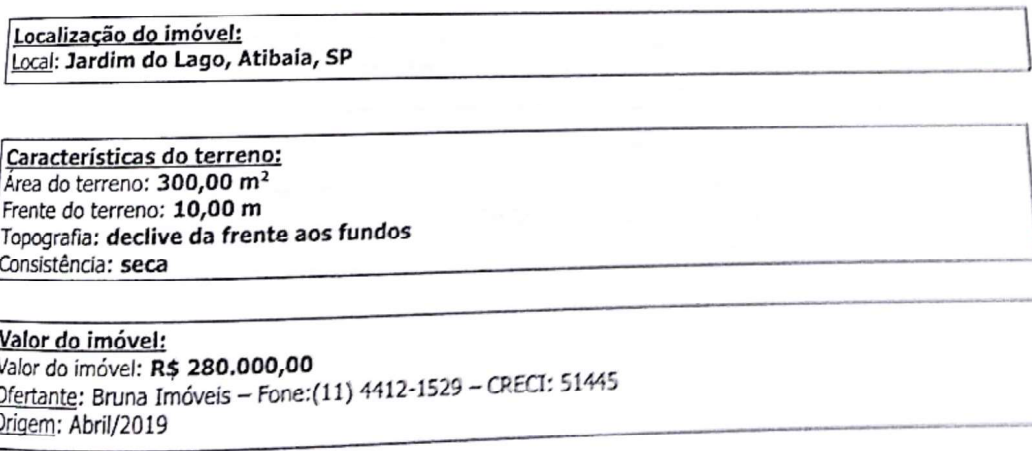
e-mail: mncpericias@gmail.com

Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

498
9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARSONIERI e Tivela de Jesus do Estado de São Paulo. Para mais informações, acesse o site www.tjsp.br



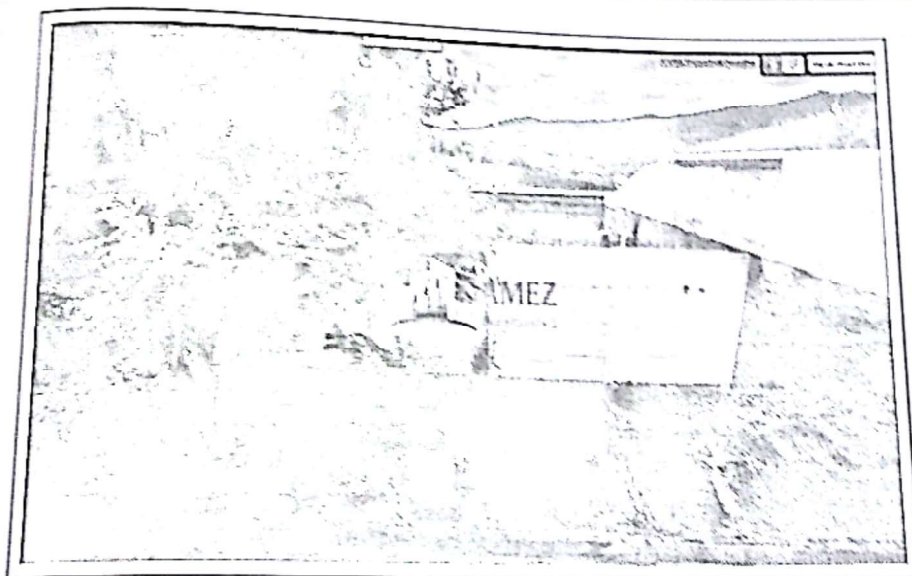
e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

Martina Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84837-0

fls. 132

ELEMENTO 04



Localização do imóvel:

Local: Jardim do Lago, Atibaia, SP

Características do terreno:

Área do terreno: 360,00 m²

Frente do terreno: 10,00 m²

Topografia: **declive da frente aos fundos**

Consistência: **seca**

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: **R\$ 290.000,00**

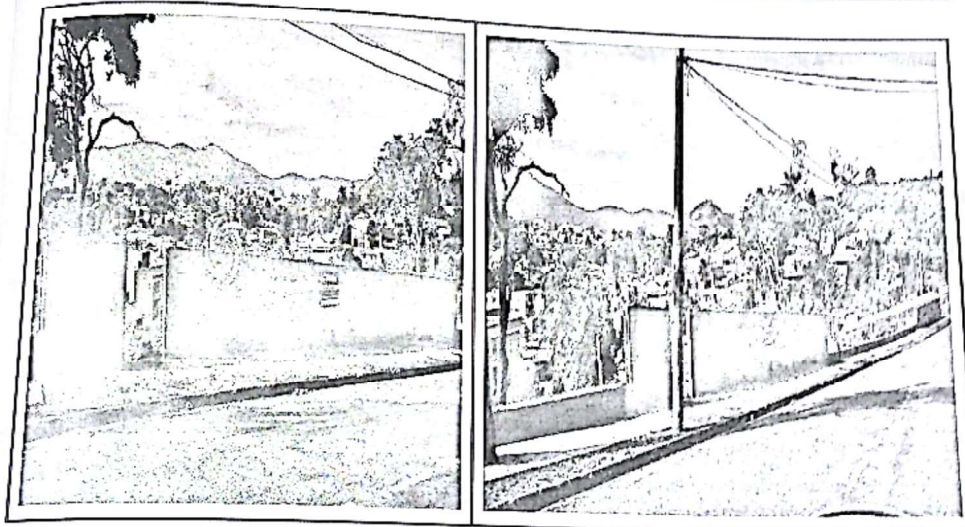
Ofertante: Gamez Imóveis – Fone: (11) 4413-3378 – CRECI: 20871

Origem: Abril/2019

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARTINA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 13:51.

ELEMENTO 05



Localização do imóvel:

Local: **Jardim do Lago, Atibaia, SP**

Características do terreno:

Área do terreno: **350,00 m²**

Frente do terreno: **15,00 m**

Topografia: **declive da frente aos fundos**

Consistência: **seca**

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: **R\$ 360.000,00**

Ofertante: Corretora Monique Ziolli Pires -Fone: (11) 4417-4519- CRECI: 15865

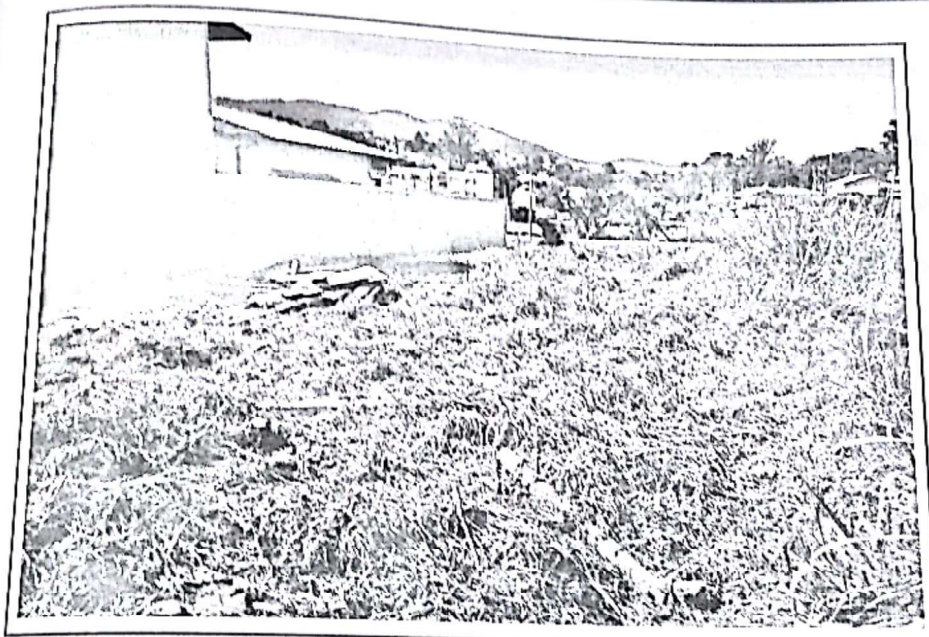
Origem: Abril/2019

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

509

ELEMENTO 06



Localização do imóvel:

Local: Jardim do Lago, Atibala, SP

Características do terreno:

Área do terreno: 356,00 m²

Frente do terreno: 10,00 m²

Topografia: plano

Consistência: seca

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: R\$ 350.000,00

Ofertante: Viva Real Imobiliária – Fone: (11) 4412-3513 – CRECI: 82738

Origem: Abril/2019

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

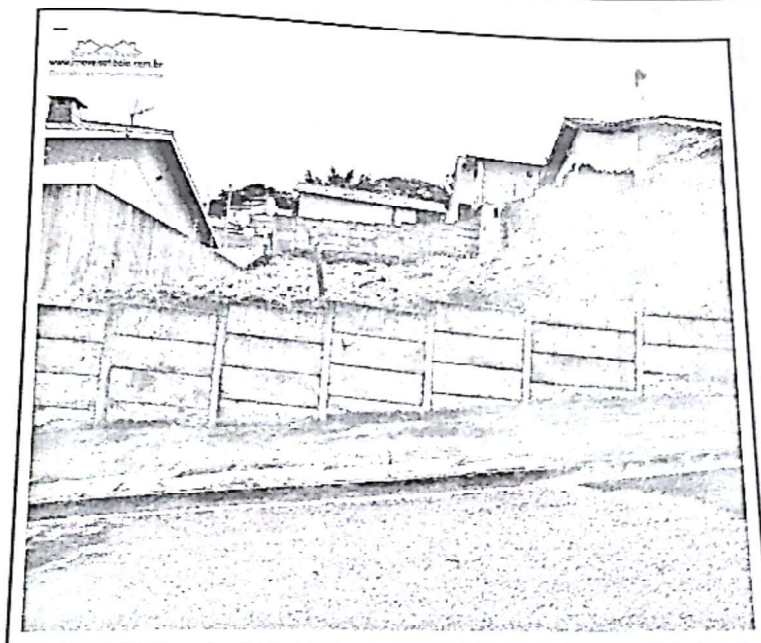
Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

fls. 135

502
9

ELEMENTO 07

**Localização do imóvel:**

Local: Jardim do Lago Atibaia, SP

Características do terreno:

Área do terreno: 325,00 m²

Frente do terreno: 10,00 m²

Topografia: aclive da frente aos fundos

Consistência: seca

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: R\$ 330.000,00

Ofertante: Imóveis Atibaia – Fone:(11) 97333-7444 – CRECI: 142833

Origem: Abril/2019

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

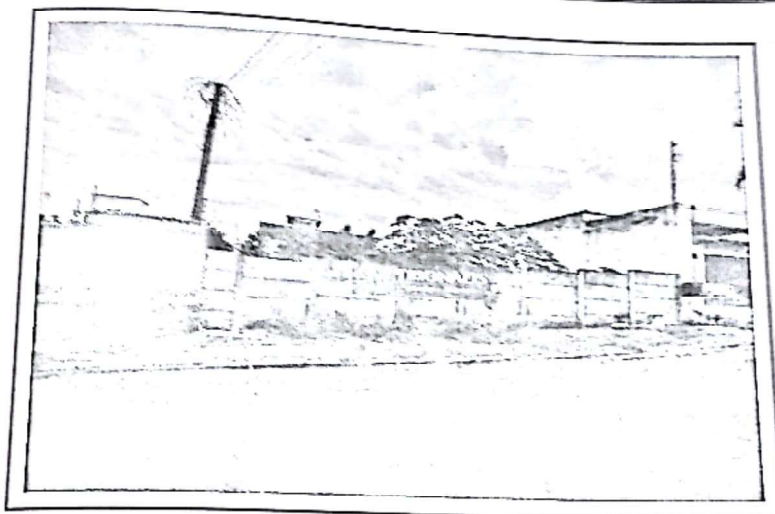
Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

fls. 136

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A34537-0

503
9

ELEMENTO 08



Localização do imóvel:

Local: Jardim do Lago, Atibaia, SP

Características do terreno:

Área do terreno: 471,00 m²

Frente do terreno: 12,00 m²

Topografia: leve aclive da frente aos fundos

Consistência: seca

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: R\$ 420.000,00

Ofertante: Trionalis Consultoria Imobiliária – Fone: (11) 4411-2007 – CRECI: 21970

Origem: Abril/2019

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 11:01.

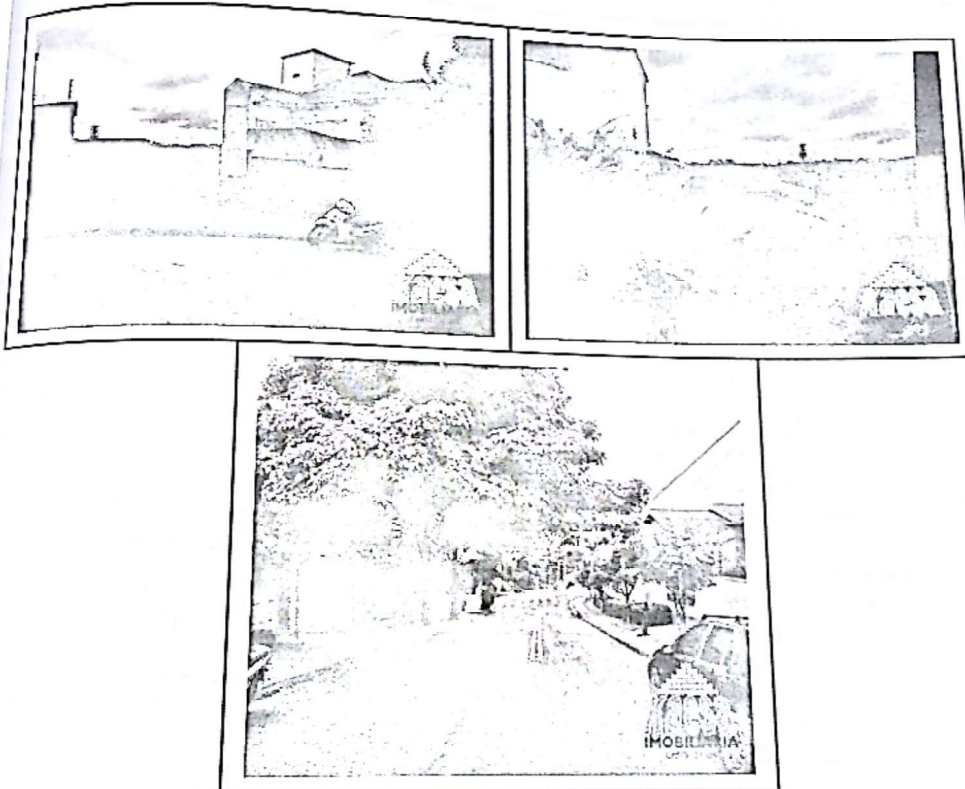
Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

fls. 137

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

504
9

ELEMENTO 9



Localização do imóvel:

Local: Jardim do Lago, Atibaia, SP

Características do terreno:

Área do terreno: 300,00 m²
Frente do terreno: 10,00 m²
Topografia: declive da frente aos fundos
Consistência: seca

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: R\$ 297.000,00
Ofertante: Kaesa
Imobiliária - Fone: (11) 4411-9559 - CRECI: 27225
Origem: Abril/2019

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

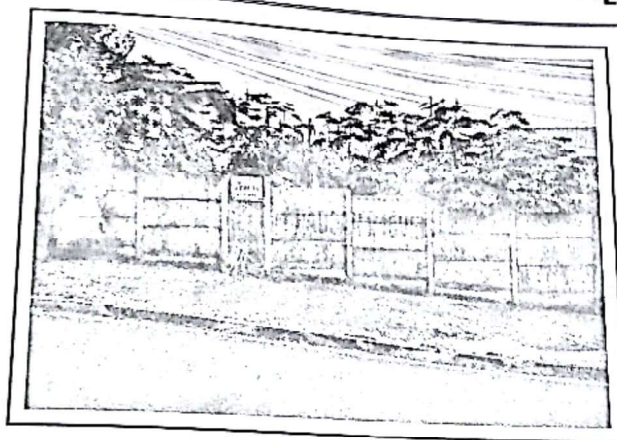
Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

ns. 138

505
9

ELEMENTO 10



Localização do imóvel:

Local: Jardim do Lago, Atibaia, SP

Características do terreno:

Área do terreno: 300,00 m²

Frente do terreno: 10,00 m²

Topografia: declive da frente aos fundos

Consistência: seca

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: R\$ 280.000,00

Ofertante: Padoan Assessoria Imobiliária Eirele-ME – Fone: (11) 4413-0101 - CRECI: 26119

Origem: Abril/2019

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

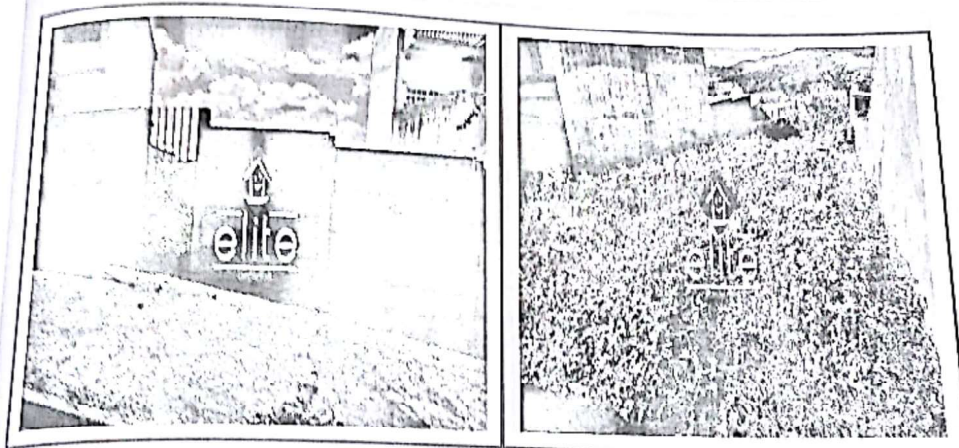
Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

fls. 139

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

506
9

ELEMENTO 11



Localização do imóvel:

Local: Jardim do Lago, Atibala, SP

Características do terreno:

Área do terreno: 300,00 m²

Frente do terreno: 10,00 m²

Topografia: declive da frente aos fundos

Consistência: seca

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: R\$ 300.000,00

Ofertante: elite Imóveis – Fone: (11) 4411-9884 – CRECI: 38328

Origem: Abril/2019

e-mail: mncpericias@gmail.com

mento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

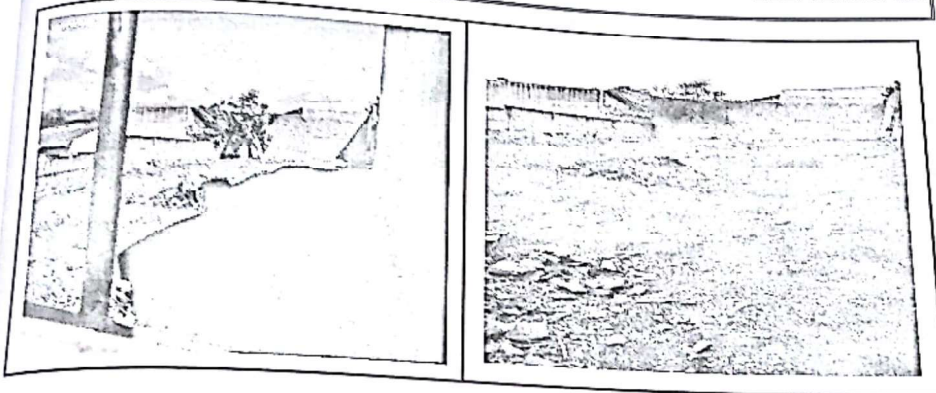
Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

fls. 140

507
9

ELEMENTO 12



Localização do imóvel:

Local: Jardim do Lago, Atibaia, SP

Características do terreno:

Área do terreno: 332,00 m²
Frente do terreno: 10,20 m²
Topografia: aclave da frente aos fundos
Consistência: seca

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: R\$ 290.000,00
Ofertante: Renato Willian Yazbk – Fone: (11) 2427-1003– CRECI: 30491
Origem: Abril/ 2019

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

Tabela 1 - Valor do terreno e tratamento de fatores

Elementos	Valor total (R\$)	Área do terreno (m²)	Ff	Ft	Vu (R\$/m²)
1	420.000,00	470,00			
2	300.000,00	350,00	0,90	1,05	844,47
3	280.000,00	300,00	0,90	1,05	810,00
4	290.000,00	360,00	0,90	1,11	932,40
5	360.000,00	350,00	0,90	1,11	804,75
6	350.000,00	356,00	0,90	1,05	972,00
7	330.000,00	325,00	0,90	1,00	884,83
8	420.000,00	471,00	0,90	1,05	959,54
9	297.000,00	300,00	0,90	1,05	842,68
10	280.000,00	300,00	0,90	1,05	935,55
11	300.000,00	300,00	0,90	1,05	882,00
12	290.000,00	332,00	0,90	1,11	999,00
			0,90	1,05	825,45
				Média	891,06

Tabela 2 - Saneamento Amostral

Intervalo	Vu (R\$/m²)
amostral	
- 20%	712,85
média	891,06
+ 20%	1.069,27

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

fig. 142

509
9

17/04/2019 às 18:51.

PESQUISA DE MERCADO
IMÓVEIS 2, 3 E 4

e-mail: mncpericlas@gmail.com

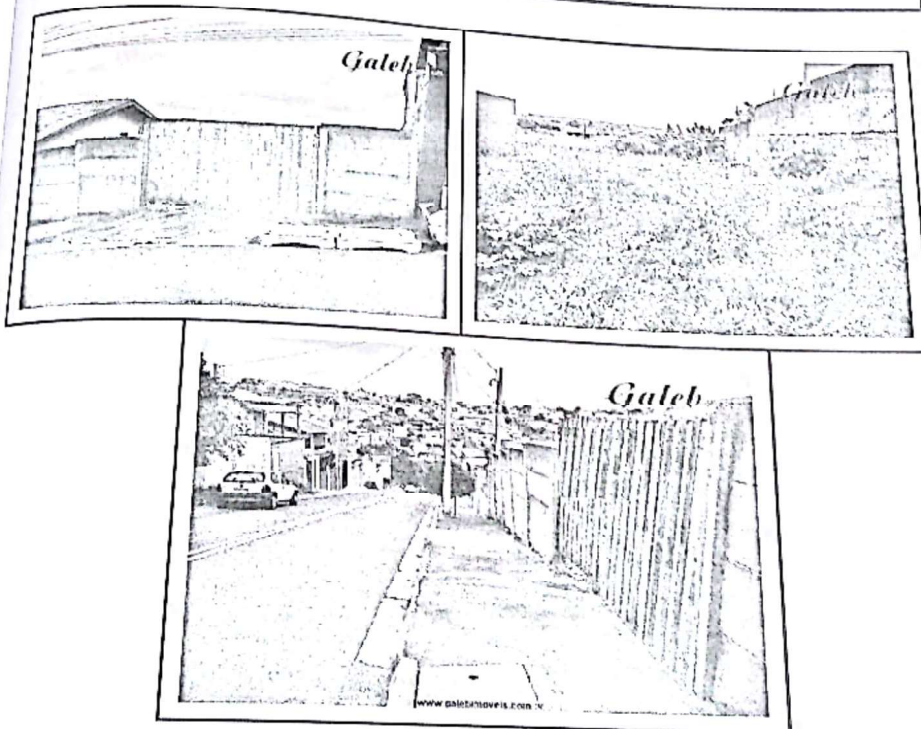
perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

fls. 143

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

510
9

ELEMENTO 01



Localização do imóvel:

Local: Jardim Eneide, Atibaia, SP

Características do terreno:

Área do terreno: 450,00 m²

Frente do terreno: 15,00 m²

Topografia: declive da frente aos fundos

Consistência: seca

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: R\$ 320.000,00

Ofertante: Galeb Imóveis - Fone: (11) 4411-5642 - CRECI: 90.568

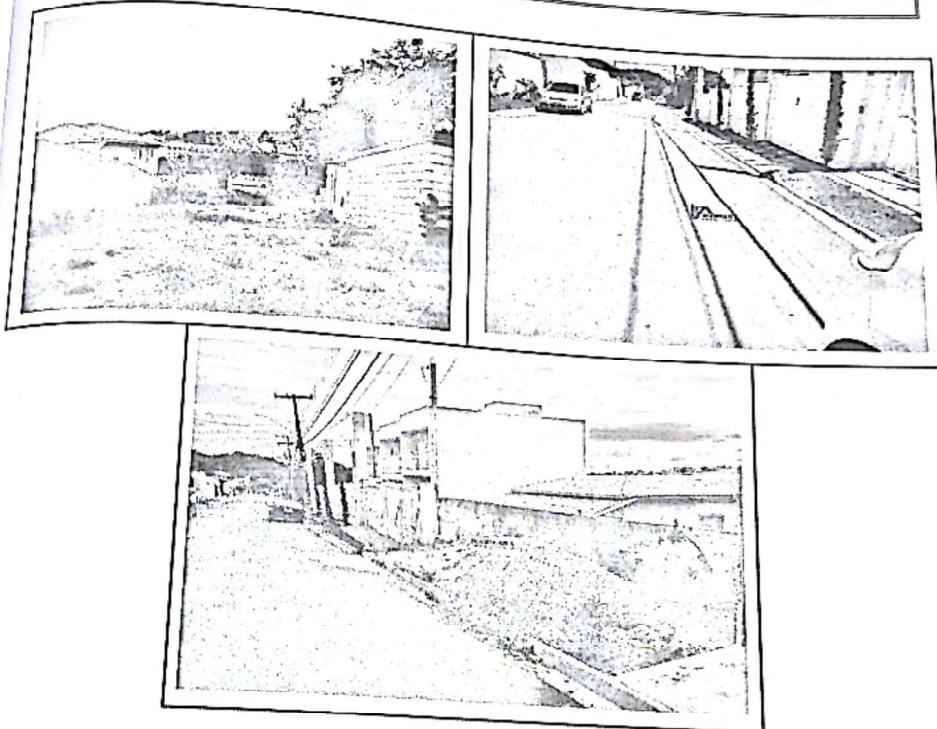
Origem: Abril/2019

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 13:51.

511
9

ELEMENTO 02



Localização do imóvel:

Local: Jardim Jaraguá, Atibaia, SP

Características do terreno:

Área do terreno: 370,00 m²

Frente do terreno: 10,00 m²

Topografia: declive da frente aos fundos

Consistência: seca

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: R\$ 275.000,00

Ofertante: Rodrigues Consultoria Imobiliária – Fone: (11) 2427-7255 – CRECI: 27094

Origem: Abril/2019

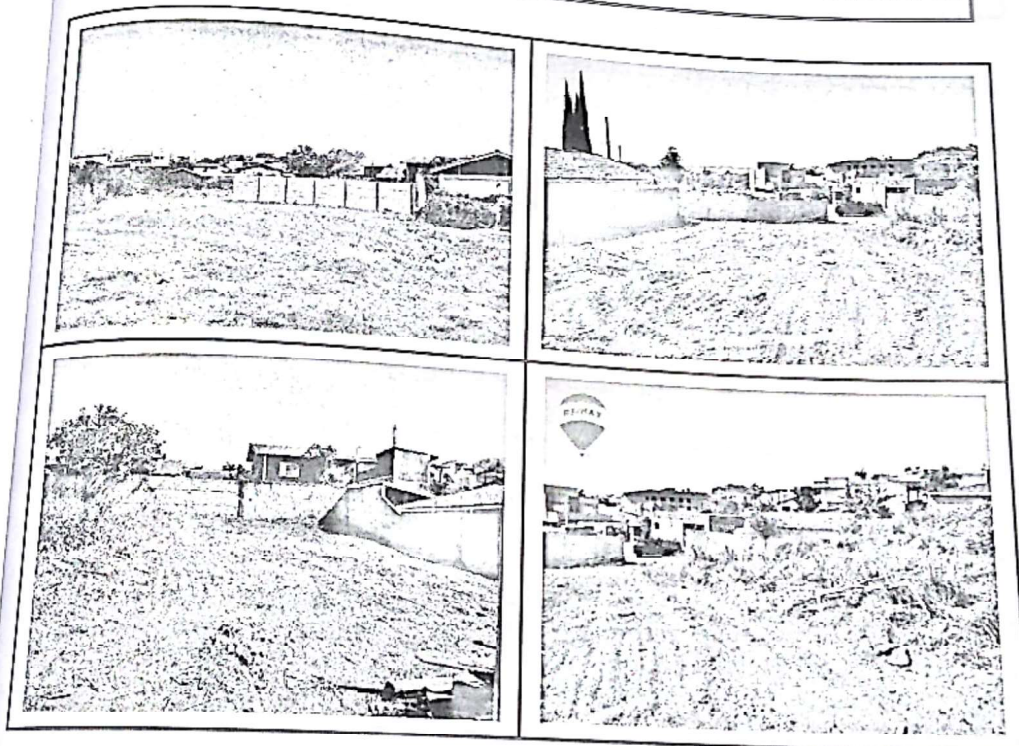
e-mail: mncpericias@gmail.com

Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

512
9

ELEMENTO 03



Localização do imóvel:

Local: Jardim Jaraguá, Atibaia, SP

Características do terreno:

Área do terreno: 296,00 m²

Frente do terreno: 12,00 m

Topografia: aclave da frente aos fundos

Consistência: seca

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: R\$ 230.000,00

Ofertante: Re/max Viva Imobiliária - Fone: (11) 4412-6677 - CRECI: 21886

Origem: Abril/2019

e-mail: mncpericias@gmail.com

Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

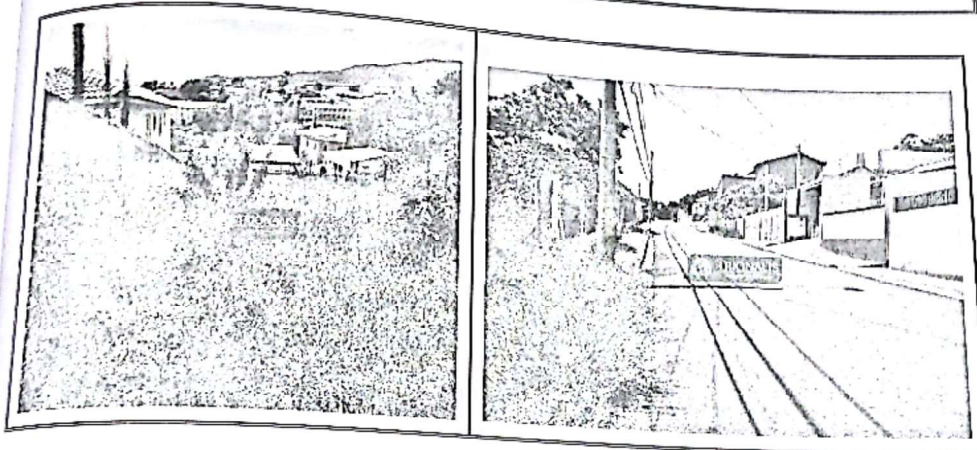
Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

fls. 146

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

513
9

ELEMENTO 04



Localização do imóvel:

Local: Jardim Jaraguá, Atibaia, SP

Características do terreno:

Área do terreno: 380,00 m²

Frente do terreno: 10,00 m²

Topografia: declive da frente aos fundos

Consistência: seca

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: R\$ 224.000,00

Ofertante: Trionalis Imobiliária - Fone: (11) 4411-2007 - CRECI: 21970

Origem: Abril/2019

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

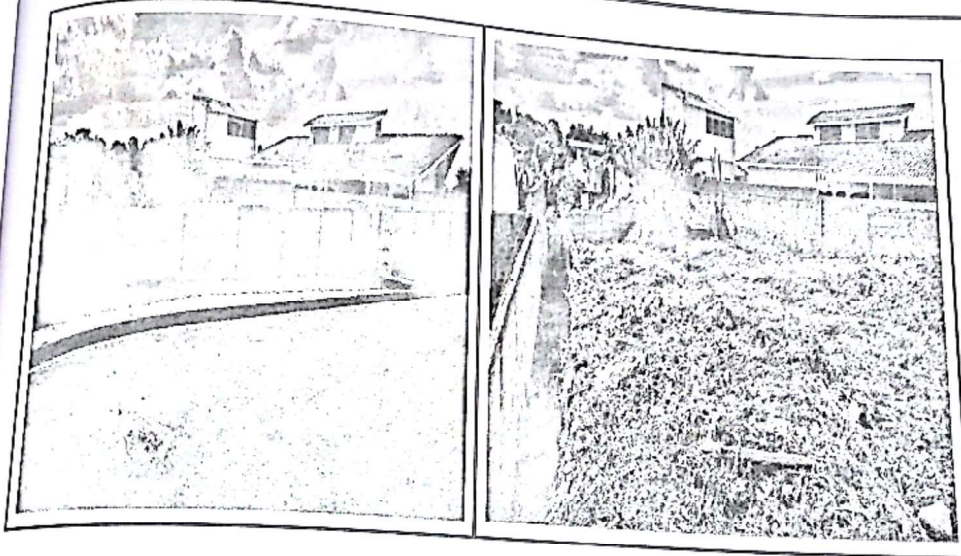
Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

fls. 147

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

514
9

ELEMENTO 05



Localização do imóvel:

Local: Jardim Jaraguá, Atibaia, SP

Características do terreno:

Área do terreno: **594,00 m²**

Frente do terreno: **15,00 m**

Topografia: **declive da frente aos fundos**

Consistência: **seca**

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: **R\$ 360.000,00**

Ofertante: Imoplan Imobiliária -Fone: (11) 4411-9988- CRECI: 29677

Origem: Abril/2019

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

e documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

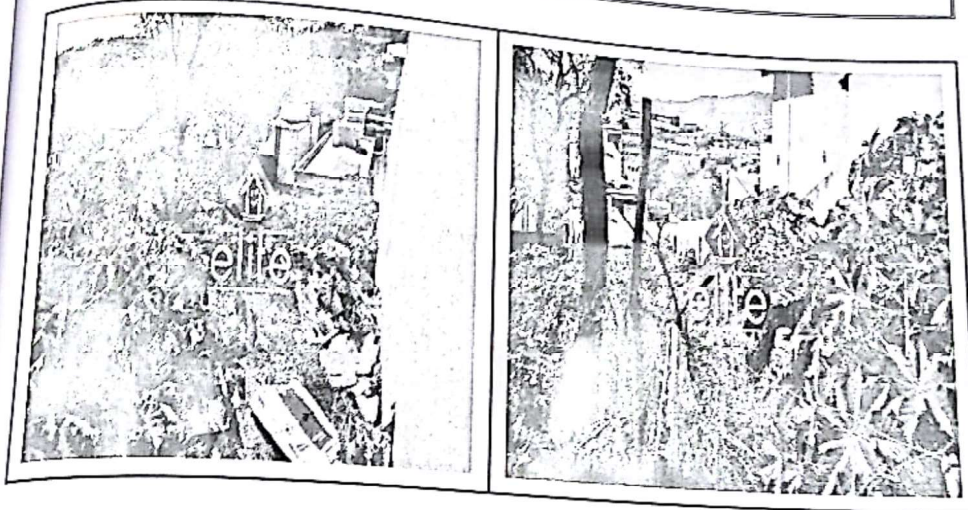
Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

fls. 148

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

515
9

ELEMENTO 06



Localização do imóvel:

Local: Vitória Régia, Atibaia, SP

Características do terreno:

Área do terreno: 370,00 m²

Frente do terreno: 10,00 m²

Topografia: declive da frente aos fundos

Consistência: seca

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: R\$ 250.000,00

Ofertante: elite Imobiliária – Fone: (11) 4411-9884 – CRECI: 38328

Origem: Abril/2019

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

Slb
9

ELEMENTO 07



Localização do Imóvel:

Local: Jardim Jaraguá, Atibala, SP

Características do terreno:

Área do terreno: 370,00 m²

Frente do terreno: 10,00 m²

Topografia: declive da frente aos fundos

Consistência: seca

Valor do Imóvel:

Valor do imóvel: R\$ 220.000,00

Ofertante: Viva Real Imobiliária - Fone: (11) 4413-1806

Origem: Abril/2019

e-mail: mncpericias@gmail.com

Cel: (11) 99534-6332

ste documento é cópia do original assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

Feições técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

fls. 150

57
9

ELEMENTO 08



Localização do imóvel:

Local: **Jardim Jaraguá, Atibaia, SP**

Características do terreno:

Área do terreno: **370,00 m²**

Frente do terreno: **15,00 m²**

Topografia: **aclive da frente aos fundos**

Consistência: **seca**

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: **R\$ 260.000,00**

Ofertante: **Rodrigues Consultoria Imobiliária** – Fone: (11) 2427-7255 – CRECI: 27094

Origem: **Abril/2019**

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

fls. 151

518
9

ELEMENTO 9



Localização do imóvel:

Local: Jardim Jaraguá, Atibaia, SP

Características do terreno:

Área do terreno: 370,00 m²

Frente do terreno: 15,00 m²

Topografia: aclave da frente aos fundos

Consistência: seca

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: R\$ 251.000,00

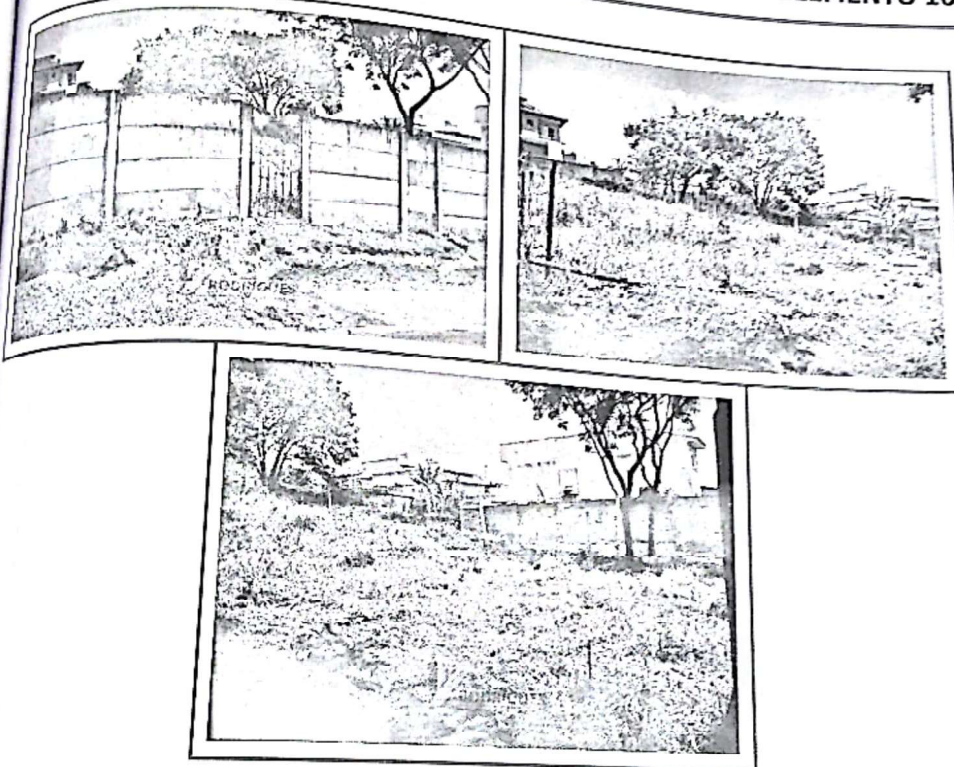
Ofertante: Viva Real Imobiliária - Fone: (11) 4411-6107

Origem: Abril/2019

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

ELEMENTO 10



Localização do imóvel:

Local: **Jardim Jaraguá, Atibaia, SP**

Características do terreno:

Área do terreno: **370,00 m²**
Frente do terreno: **10,00 m²**
Topografia: **declive da frente aos fundos**
Consistência: **seca**

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: **R\$ 265.000,00**
Ofertante: **Rodrigues Consultoria Imobiliária** – Fone: (11) 2427-7255 – CRECI: 27094
Origem: **Abril/2019**

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

529

ELEMENTO 11



Localização do imóvel:

Local: Recreio Maristela, Atibaia, SP

Características do terreno:

Área do terreno: 300,00 m²

Frente do terreno: 15,00 m²

Topografia: leve aclive da frente aos fundos

Consistência: seca

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: R\$ 235.000,00

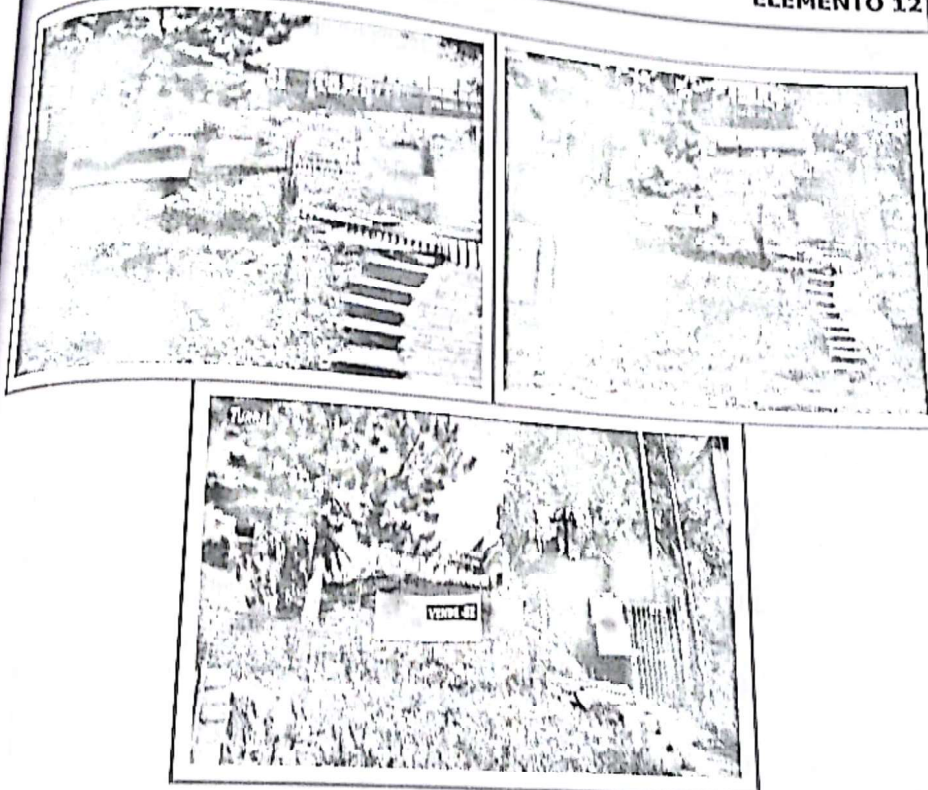
Ofertante: Imoplan Imobiliária - Fone: (11) 4411-9988 - CRECI: 29677

Origem: Abril/2019

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 18:51.

ELEMENTO 12



Localização do Imóvel:

Local: **Recreio Maristela, Atibala, SP**

Características do terreno:

Área do terreno: **327,00 m²**

Frente do terreno: **10,20 m²**

Topografia: **acilve da frente aos fundos**

Consistência: **seca**

Valor do Imóvel:

Valor do Imóvel: **R\$ 260.000,00**

Ofertante: **Turra Imóveis - Fone: (11) 4402-2000 - CRECI: 31101**

Origem: **Abril/2019**

e-mail: **mncpericias@gmail.com**
Cel: **(11) 99534-6332**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINELA NUCCI CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 17/04/2019 às 13:51.

Tabela 1 - Valor do terreno e tratamento de fatores

Elementos	Valor total (R\$)	Área do terreno (m²)	Ff	Ft	Vu (R\$/m²)
1	320.000,00	450,00			
2	275.000,00	370,00	0,90	1,05	672,00
3	230.000,00	296,00	0,90	1,11	742,50
4	224.000,00	380,00	0,90	1,05	734,29
5	360.000,00	594,00	0,90	1,11	588,88
6	250.000,00	370,00	0,90	1,05	572,73
7	220.000,00	370,00	0,90	1,11	675,00
8	260.000,00	370,00	0,90	1,11	594,00
9	251.000,00	370,00	0,90	1,05	664,05
10	265.000,00	370,00	0,90	1,05	641,07
11	235.000,00	300,00	0,90	1,05	676,82
12	260.000,00	327,00	0,90	1,05	740,25
				Média	671,08

Tabela 2 - Saneamento Amostral

Intervalo amostral	Vu (R\$/m²)
- 20%	536,86
média	671,08
+ 20%	805,30