

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Trata a presente Ação de Cumprimento de sentença, requerida por Coelho de Oliveira Sociedade de Advogados em face de Sheila Salafia Costas, Autos nº 0000717-33.2021.8.26.0048, em curso na 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA, SP.

Após as alegações das partes, foi o signatário designado para desempenhar as funções de Perito Judicial, conforme decisão de fl. 147-148.

### II.- ÂMBITO DA PERÍCIA

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

Efetuar a devida avaliação do valor do seguinte bem imóvel:

- **LOTE DE TERRENO Nº15**, quadra J, do plano de loteamento e arruamento do imóvel denominado “Portal dos Nobres”, no Bairro da Laranja Azeda, perímetro urbano deste município e comarca de Atibaia-SP, com área de 490,00m², **Matrícula 44.355**.

Conforme decisão de fl. 147-148 da presente Ação.

### III.- LAUDO

O presente Laudo de Avaliação foi executado de acordo com a NBR 14.653 e NBR 12.721, da Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo-IBAPE-SP, obedecendo portanto, os seguintes parâmetros técnicos avaliatórios.

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

Para a avaliação do imóvel, foram adotados os seguintes métodos: **MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO** e **MÉTODO DOS PREÇOS DE CUSTO DE REPRODUÇÃO**, conforme as determinações das Normas NBR 14.653 e NBR 12.721, a Associação Brasileira de Normas

Técnicas-ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP;

- d) O valor estimado é válido para a situação e estado em que se encontram os imóveis;
- e) Todas as medidas e quantidades citadas e utilizadas nesta avaliação foram obtidas da documentação fornecida no Processo;
- f) O presente Laudo de Avaliação é de Uso exclusivo para fins Judiciais;
- g) O termo **VALOR** nesta Avaliação significa:

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

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

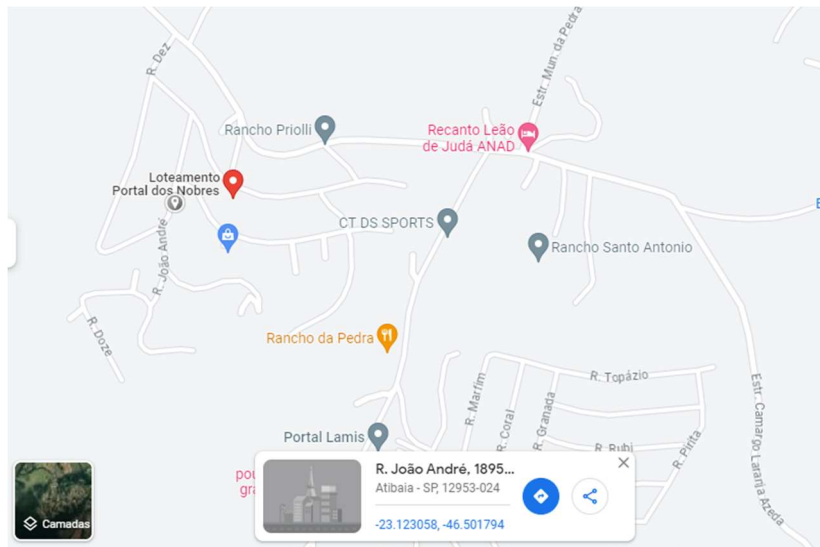
#### **IV.- VISTORIA**

A vistoria do imóvel foi realizada dia 25 de julho de 2023 as 14h30, conforme prévio agendamento nos autos sob fl. 209.

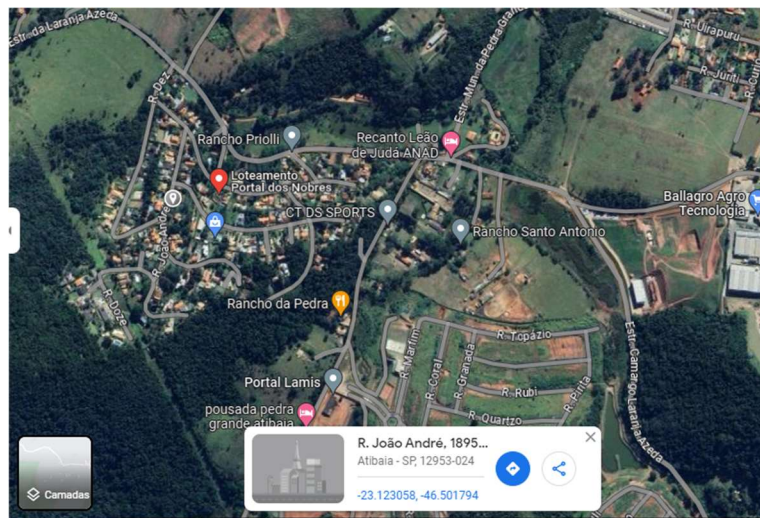
##### **4.1- DO LOCAL**

O imóvel **LOTE DE TERRENO Nº15**, quadra J, do plano de loteamento e arruamento do imóvel denominado “Portal dos Nobres”, no Bairro da Laranja Azeda, perímetro urbano deste município e comarca de Atibaia-SP, com área de 490,00m², **Matrícula 44.355**, a região apresenta características de uso “RESIDENCIAL”.

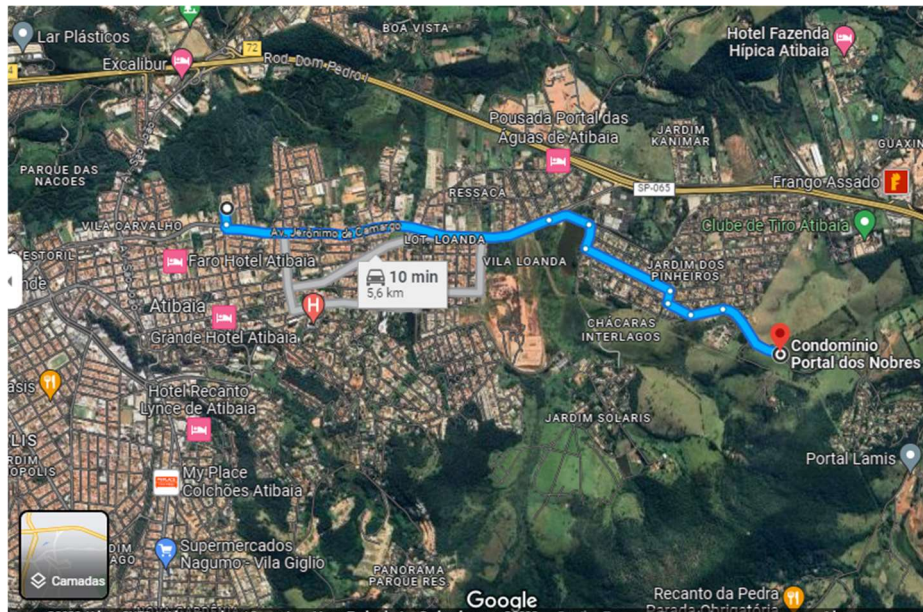
Abaixo a reprodução do Mapa do Município de Atibaia, do Google Earth, ilustra a localização do imóvel.



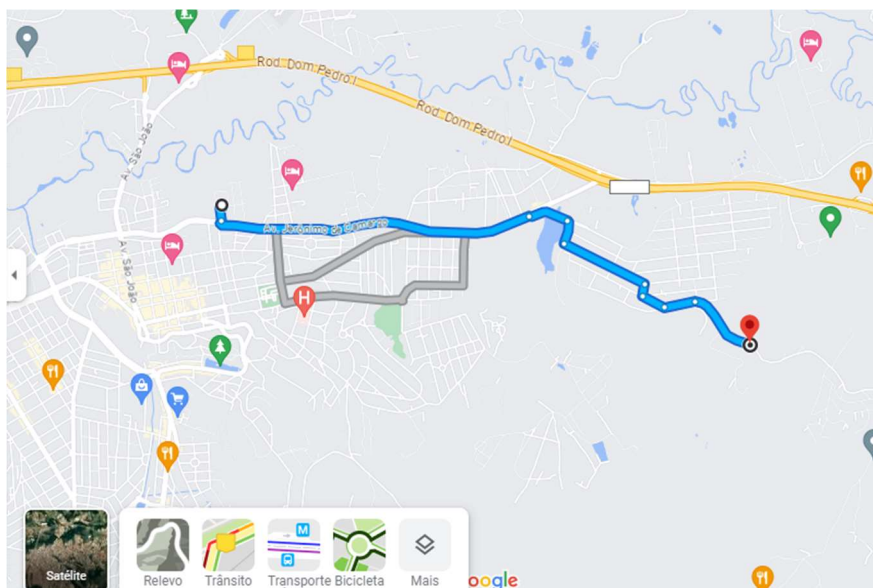
**LOCAL DO IMÓVEL – RUA JOÃO ANDRÉ – ATIBAIA**



**LOCAL DO IMÓVEL – RUA JOÃO ANDRÉ – ATIBAIA**



TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL



TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL

#### 4.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel **LOTE DE TERRENO Nº15**, quadra J, do plano de loteamento e arruamento do imóvel denominado “Portal dos Nobres”, no Bairro da Laranja Azeda, perímetro urbano deste município e comarca de Atibaia-SP, com área de 490,00m², **Matrícula 44.355**, possui benfeitorias que não

constam no IPTU, tem área construída de aproximadamente 20,00m<sup>2</sup>. A região apresenta características de uso “RESIDENCIAL”.

#### **4.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Rede de energia elétrica;
- Rede telefônica;
- Transporte público;
- Via pavimentada;
- Iluminação pública;
- Rede de água;
- Coleta de lixo;

### **V - DO IMÓVEL**

#### **5.1- TERRENO**

O imóvel é constituído do **LOTE DE TERRENO Nº15**, quadra J, do plano de loteamento e arruamento do imóvel denominado “Portal dos Nobres”, no Bairro da Laranja Azeda, perímetro urbano deste município e comarca de Atibaia-SP, com área de 490,00m<sup>2</sup>, **Matrícula 44.355**.

#### **5.2 – BENFEITORIAS**

O imóvel avaliando possui benfeitorias, mas não constam no IPTU.

As benfeitorias tem aproximadamente a área construída de 20,00m<sup>2</sup>.

### **VI – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

O relatório fotográfico a seguir é resultado de vistoria realizada dia 25 de julho de 2023, em que este signatário esteve presente ao imóvel. Este relatório ilustra aspectos do entorno, do imóvel e as suas principais características.

**6.1 – VIAS DE ACESSO E ENTORNO**



**PORTARIA DE ACESSO AO LOTEAMENTO PORTAL DOS NOBRES - ATIBAIA**



**RUA JOÃO ANDRÉ – PORTAL DOS NOBRES - ATIBAIA**



**RUA JOÃO ANDRÉ – PORTAL DOS NOBRES - ATIBAIA**

**6.2 – IMÓVEL:**



**FACHADA DO IMÓVEL**



FACHADA DO IMÓVEL



IMÓVEL



IMÓVEL



IMÓVEL



IMÓVEL



IMÓVEL



IMÓVEL



IMÓVEL

**VII – ESTUDO DAS DOCUMENTAÇÕES**

As documentações analisadas estão anexas a seguir, são elas:

- Matrícula nº44.355, do imóvel em questão, documento retirado dos autos;
- IPTU 2023, documento solicitado na Prefeitura Municipal de Atibaia;
- Certidão de dados cadastrais e valor venal 2023, documento solicitado na Prefeitura Municipal de Atibaia;
- Certidão positiva de débitos, documento solicitado na Prefeitura Municipal de Atibaia;
- Extrato/demonstrativo de débitos relativos a tributos municipais, documento solicitado na Prefeitura Municipal de Atibaia;



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA**  
Rua Carlos Faria, nº 235 - 2ª andar - sala 05 - centro - Atibaia - SP - CEP 13960-440 - Tel. (13) 4434-5590  
Mário do Carmo de Rezende Campos Costa - Oficial

fls. 76

Prot.: 378694 - Mat.: 44355 - Página 01 de 09.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash afc9e924-fc94-4a6f-90cd-43d347b8ccdb

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 44.355 FOLHA 01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

**IMÓVEL:** Lote de terreno nº 15, quadra J, do plano de loteamento e arruamento do imóvel denominado "Portal dos Nobres", no Bairro da Laranja Azeda, perímetro urbano deste município e comarca de Atibaia, com a área de 490,00 m², medindo 14,00 m. de frente para a Rua 9; nas laterais 35,00 m. com o lote 14 e 35,00 m. c/ o lote 16, e, 14,00 m. nos fundos com o lote 25.-

**PROPRIETÁRIOS:** José Ricardo Feres, RG. 3.270.298 e s/m. Maria - Guilhermina Azzin Feres, RG. 3.359.578, CPF. 045.650.968-20; Antonio Feres Filho, RG 2.637.635 e s/m. Vilma Saliby Feres, RG. 6.116.063, CPF. 045.345.908-06, brasileiros, eles do comércio, - elas do lar, casados no regime de comunhão de bens anteriormente a Lei 6515/77, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital a Rua Comendador Abdo Chaim, 58.-

**TÍTULO AQUISITIVO:** Registro anterior R 2-mat. 9.133-Lº 2, Atibaia, 07 de agosto de 1.986. O Escrevente Autorizado,

PERSIO RUAS MARTINS FILHO  
escrevente autorizado

Av.1- 44.355 -Conforme consta do R 2-9.133, foram estabelecidas restrições urbanísticas para o Loteamento Portal dos Nobres Atibaia, 7 de agosto de 1.986. O Escrevente Autorizado,

PERSIO RUAS MARTINS FILHO  
escrevente autorizado

R 1- 44.355 -Por Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, passado em São Paulo em 14.02.86, devidamente assinado pelas partes e testemunhas, os proprietários acima qualificados comprometeram-se a vender o imóvel objeto desta matrícula e o da de nº 44.354 pela quantia de Cr\$ 32.928.000(moeda antiga) a WALKYRIA CIOTOLA, brasileira, solteira, maior, professora RG. 5.524.476, CIC. 894.262.908-34, residentes e domiciliada em São Paulo, Capital, à Rua Gandaya 188, apto. 41-B, Vila Mariana quantia aquela a ser paga da seguinte forma: 6 prestações de Cr\$ Cr\$ 1.633.332; 1 X Cr\$ 4.704.000, 6 X Cr\$ 2.266.668 e 1 X Cr\$ - Cr\$ 4.704.000, vencendo a 1ª em 30.03.86 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até o final. Valor deste: Cz\$ 16.464, 00. Venal: Cz\$ 10.672,20. Atibaia, 7 de agosto de 1.986. O Escrevente autorizado, PERSIO RUAS MARTINS FILHO

escrevente autorizado

COPISTA DO REGISTRO

onr

Cartório on-line pelo SPRI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento a  
Estados e Municípios

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA PENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 17/08/2023 às 14:50.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000717-33.2021.8.26.0048 e código BDB892C.

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 44.355

fls. 77

Prot.: 378694 - Mat.: 44355 - Página 02 de 09.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash afc8a924-6c94-4a6f-90cd-43d347b8ccdb

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| MATRÍCULA<br>44.355                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | FICHA<br>01<br>VERSO |
| <p>Av.2-44.355- Em cumprimento à R. determinação da E. Corregedoria Geral da Justiça constante da Ata de Correição Geral Ordinária realizada em 05/7/2000, averba-se que a numeração sequencial dos atos nesta matrícula obedecerá à forma do art. 232 da LRP, a partir do último ato lavrado. Atibaia, 11 de janeiro de 2.001. O Escr. Aut.</p> <p style="text-align: right;">João de Astarante Leite</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |
| <p>Av.3/44.355 - INSCRIÇÃO MUNICIPAL - O imóvel objeto desta matrícula, atualmente encontra-se cadastrado na Prefeitura local, sob n° 19.121.016.00/0093336. Atibaia, 18 de outubro de 2002. O Escrevente Autorizado</p> <p style="text-align: right;">Emerson Lato Ladini</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |
| <p>Av.4/44.355 - CASAMENTO - A compromissária compradora pelo R.1, Walkyria Ciotola, casou-se pelo regime da comunhão parcial de bens, em 06 de julho de 1991, com Auteres Guilherme Bertolo, passando a assinar WALKYRIA CIOTOLA BERTOLO, conforme Certidão do Registro Civil de S.Paulo, Capital (99 Subdistrito/Vila Mariana), termo n. 801, fls. 52, do Lv. B-36, já microfilmada nesta serventia sob n.º. 158775 em 19/12/2000 - Rolo n. 1983. Atibaia, 18 de outubro de 2002. O Escrevente Autorizado,</p> <p style="text-align: right;">Emerson Lato Ladini<br/>Escrevente Autorizado</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |
| <p>R.5/44.355 - VENDA e COMPRA - Pela escritura de venda e compra, lavrada aos 11.12.2000, no 1º Tabelionato de Notas local - (Lv. 809, f. 325), em forma de certidão datado de 18.09.2002, os proprietários José Ricardo Feres e s/mulher Maria Guilhermina Azzin Feres; Antonio Feres Filho e s/mulher Vilma Saliby Feres, sendo ela por ele representada, nos termos da procuração lavrada em 12 de agosto de 1999, Lv. 784, fls. 84, no mesmo Tabelionato, todos residentes e domiciliados em S.Paulo, Capital, na Rua Comendador Abdo Chaim, n. 58, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula a <u>WALKYRIA CIOTOLA BERTOLO</u>, RG: 5.524.476-2/SP., CIC: 894.262.908/34, brasileira, professora, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal n° 6.515/77, com <u>AUTERES GUILHERME BERTOLO</u>, RG: 3.489.052-X/SP., CIC: 207.564.508/53, brasileiro, professor, domiciliada e</p> <p style="text-align: center;">( CONTINUA NA FICHA 02 )</p> |                      |

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 17/08/2022 às 14:50.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000717-33.2021.8.26.0048 e código BDB892C.

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 44.355

fls. 78



## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Carlos Faria, nº 235 - F.ª andar - sala 05 - centro - Atibaia - SP - CEP 13905-440 - Tel. (11) 4616-0750

Mário do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 378694 - Mat.: 44355 - Página 03 de 09.

## LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
44.355FICHA  
2

## REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

(CONTINUAÇÃO...)

residente em S.Paulo, Capital, na Rua Gandavo, n. 188, apto. 41, Vila Mariana, CEP: 04023-000, pelo preço de R\$. 0,01, ficando desta forma cumprido o compromisso de venda e compra objeto do R.1. V.VENAL R\$. 5.880,00. Atibaia, 18 de outubro de 2002. O Escrevente Autorizado.

(Protocolo 171502, de 10.10/leto 2422)

Maurson Lelo Ladini

R.6/44.355 - VENDA e COMPRA - Pela escritura de venda e compra, lavrada aos 18.9.2002, no 1º Tabelionato de Notas local - (Lv. 852, f. 040), os proprietários Walkyria Ciotola Bertolo e s/marido Auteres Guilherme Bertolo, já qualificados, representados por Dirce Galluro, brasileira, solteira, maior, aposentada, RG: 3.295.695/SP., CIC: 039.926.918/53, residente em Bragança Paulista/SP., na Alameda Yugoslávia, n. 390, nos termos da procuração lavrada nas mesmas notas, Lv. 844, fls. 355, em 19.7.2002, substabelecido nos termos do instrumento também das mesmas notas, Lv. 847, fls. 205, em 20 de agosto de 2002, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula a ISMAR RAIMUNDO SARDINHA, brasileiro, comerciante, RG: 19.264.187/SP., CIC: 097.003.758/97, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com VERA MARIANO SARDINHA, brasileira, do lar, RG: 21.706.445-0/SP., CIC: 113.328.178/82, residente e domiciliado na Estrada Municipal Marcelino Furquim de Campos, n. 1314, Bairro do Portão, pelo preço de R\$. 5.900,00. Atibaia, 18 de outubro de 2002. O Escrevente,

(Protocolo 171502, de 10.10/leto 2422)

Maurson Lelo Ladini

R.7/44.355 - VENDA E COMPRA - Pela escritura lavrada aos 14 de março de 2005, no 2º Tabelionato de Notas desta cidade, Livro 786, folhas 331/334, os proprietários, ISMAR RAIMUNDO SARDINHA e s/mulher VERA MARIANO SARDINHA, já qualificados, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula a WILLIAN ANTONIO MEDEIROS, RG: 18.287.411/SP., CPF: 136.714.958/47, brasileiro, separado judicialmente, gerente de vendas, residente e domiciliado em Mairiporã/SP., na Rua Cinco, s/nº., Bairro Jundiáizinho, pelo preço de R\$.8.000,00. Foi apresentada a Certidão expedida em 11.03.2005, pela Prefeitura, nos

(CONTINUA NO VERSO)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash [4c944a6f90cd43d347b8ccdb](https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx)saec  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 17/08/2023 às 14:50.  
Certificado em 17/08/2023 às 14:50.  
www.regisradores.onr.org.br

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 44.355

fls. 79

Prot.: 378694 - Mat.: 44355 - Página 04 de 09.

MATRÍCULA 44.355 FICHA 2 VERSO

(CONTINUAÇÃO...)  
termos do art. 273A do CTM. Atibaia, 28 de março de 2005. O Escrevente Autorizado,

(Protocolo 187419, de 17.03/Rolo 3011)

**R.8 - 44.355 - VENDA E COMPRA** - Por escritura de 16/12/2008, lavrada no 1º Tabelionato de Notas desta cidade, (Livro 976, fls. 104), o proprietário WILLIAN ANTONIO MEDEIROS, já qualificado, representado por Ana Maria de Mello Barone, RG 18.788.453-SSP/SP e CPF 118.414.448/63, conforme procuração lavrada em 18/06/2008, Livro 962, fls. 251, nas mesmas notas, transmitiu o imóvel desta matrícula a **MARCOS EDUARDO DE ALMEIDA VIANA**, brasileiro, gerente comercial, RG 22.821.281-9-SSP/SP e CPF 205.900.748/81, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **ELAINE CRISTINA KOVACS VIANA**, brasileira, secretária, RG 23.070.009-3-SSP/SP e CPF 205.841.348/27, residentes e domiciliados na Rua Alameda Eucaliptos, 100 - casa 3 - Recanto Tranquilo - nesta cidade. Foi apresentada a CND/PEA n.º 3779 de 08/08/2009. VALOR R\$ 10.000,00, VALOR VENAL R\$ 11.015,20. Atibaia, 17 de setembro de 2009. O Escrevente Autorizado,

(Microfilme/Protocolo n.º 221.876 de 09/09/2009 - Rolo n.º 4103)

**Av.10/44.355 - Ex officio - RETIFICAÇÃO DE NUMERAÇÃO DE ATOS** - Fica retificada a numeração dos 09 atos efetuados nesta matrícula que a partir desta data serão considerados como sequência numérica única, em ordem crescente, iniciando-se na Av.1 até a presente averbação, numeração esta que deverá ser seguida nos atos subsequentes, nos termos do artigo 232 da Lei n. 6.015/73. Atibaia, 18 de novembro de 2010. O Escrevente,

**Av.11/44.355 - Protocolo nº 234.646 de 10/11/2010 - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS** - Foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento **PORTAL DOS NOBRES**, conforme o respectivo registro, na matrícula n. 9.133, do seguinte teor: a) a cada terreno somente poderá ser construído um único prédio e suas dependências usuais (garagem, quartos de empregados, etc.) sendo a construção principal completamente isolada, recuada em sua frente 5 m., recuo também de 2 m. em cada lado e a possuir a área mínima de 50m²;

(continua na ficha 03)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash afc8e924-fc94-4a6f-90cd-43d347b8ccdb

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 44.355

fls. 80



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA  
Rua Centro Falt, nº 235 - P.º andar - sala 05 - centro - Atibaia - SP - CEP 13206-000 - Tel. (13) 4444-0550  
Marta do Carmo de Resende Campos Couto - Oficial

Prot.: 378694 - Mat.: 44355 - Página 05 de 09.

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**MATRÍCULA**  
44.355

**FICHA**  
03

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
ATIBAIA - Estado de São Paulo

b) o prédio acrescido sobre o terreno não poderá ser utilizado para outros fins que não sejam os estritamente residenciais; c) as edículas serão construídas obrigatoriamente no terço final do terreno e só poderão ser localizadas diferentemente com aprovação prévia dos loteadores, não podendo ser edificadas antes da construção principal; d) a construção acrescida sobre o terreno será obrigatoriamente de alvenaria, dependendo a utilização diverso de prévia aprovação dos loteadores; e) as construções deverão ser preferencialmente térreas ou no máximo assobradadas; f) cada lote não poderá ser subdividido em lotes menores, permanecendo sempre como área de metragem mínima; g) cada lote poderá ser unido a qualquer outro terreno a ele contíguo, no todo ou em parte, nesta última hipótese desde que o remanescente venha a ser unido ao outro lote a ele contíguo, resguardando-se assim sempre a área de metragem mínima de cada lote do loteamento, igual aquela estabelecida no plano aprovado; h) no lote só será admitida a criação de animais domésticos desde que mantidos em instalações adequadas, em permanente e perfeito estado de limpeza e higiene, de modo a não poder a presença dos mesmos, de forma alguma, prejudicar ou simplesmente constituir qualquer incômodo para os ocupantes dos lotes vizinhos; i) constitui obrigação do comprador executar a fossa séptica e poço absorvente, conforme a MB 41 da ABNT e não iniciar a ocupação de lote até quando esses melhoramentos estejam concluídos. Na aprovação da Divisão de Engenharia de Saúde Pública consta que a área de lazer não é permitida a construção de edifícios públicos ou particulares. Da aprovação do Ministério da Aeronáutica consta que as construções no loteamento deverão ter as alturas limitadas pelos gabaritos do Plano Básico de Zona de Proteção do Aeródromo de Atibaia, de acordo com o estabelecido no Decreto nº 83.399, de 03.05.1979, publicado no DOU de 04.05.1979, nº 84, Atibaia, 18 de novembro de 2010. O Escrevente,

*Wagner Luis Constantina Cellani*

R.12/44.355 - Protocolo nº 234.646 de 10/11/2010 - VENDA E COMPRA - Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 05 de novembro de 2010, no 1º Tabelionato de Notas de Atibaia-SP, livro 1.016, folhas 267/269, os proprietários MARCOS EDUARDO DE ALMEIDA VIANA e sua mulher ELAINE CRISTINA KOVACS VIANA, já qualificados, venderam o imóvel aqui matriculado à MARA SILVIA DOS REIS AZEVEDO, brasileira, do lar, RG: 15.524.890-X-SSP/SP, CPF: 064.571.148-90, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, em 03/12/1983, com LUIZ CRISTIAN DE AZEVEDO, brasileiro, gerente de informática, RG: 11.176.448-SSP/SP, CPF: 041.964.828-30, residentes e domiciliados na

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash afc8e924-c694-4a6f-9b0d-43d37b8c24b

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 44.355

fls. 81

Prot.: 378694 - Mat.: 44355 - Página 06 de 09.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash afc0e924-fc94-4a6f-90cd-43c347b8cd4b

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| MATRÍCULA<br><b>44.355</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | FICHA<br><b>03</b> |
| <p>Rua Nestor Vitor, nº 20, Anhangabaú, Jundiaí-SP, pelo preço de R\$ 15.000,00, do qual foi dado quitação. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de pagamento do ITBI no valor de R\$ 300,00 sobre a avaliação de R\$ 15.000,00, paga em 08/11/2010. Atibaia, 18 de novembro de 2010. O Escrevente,</p> <p><i>Wagner Luis Constantino Vellani</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |
| <p>Av.13/44.355 - Ex officio - ALTERAÇÃO DE NOME DE LOGRADOURO - Conforme Lei Municipal nº 3.158/2000, a Rua 9, para a qual o imóvel aqui matriculado faz frente, passou a denominar-se Rua João André. Atibaia, 29 de junho de 2012. O Escrevente,</p> <p><i>Marcos Antonio da Silva</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                    |
| <p>R.14/44.355 - Protocolo nº 255.566 de 21/06/2012 - VENDA E COMPRA - Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 14 de junho de 2012, no Registro Civil e Tabelionato de Notas de Bom Jesus dos Perdões-SP, livro 177, folhas 378/380, os proprietários MARA SILVIA DOS REIS AZEVEDO e seu marido LUIZ CRISTIAN DE AZEVEDO, já qualificados, atualmente residentes e domiciliados na Rua Virgínio Francisco de Paula, nº 45, Jardim Siriema, Atibaia-SP, venderam o imóvel aqui matriculado à <u>SHEILA SALAFIA COSTAS</u>, brasileira, solteira, maior, representante comercial, RG: 39.317.706-3 SSP/SP, CPF: 248.599.998-86, residente e domiciliada na Rua João André, nº 76, Portal dos Nobres, Atibaia-SP, pelo preço de R\$ 15.000,00, do qual foi dado quitação. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de pagamento do ITBI no valor de R\$ 300,00 sobre o valor de R\$ 15.000,00, paga em 15/06/2012. Atibaia, 29 de junho de 2012. O Escrevente,</p> <p><i>Marcos Antonio da Silva</i></p> |                    |
| <p>Av.15/44.355 - Protocolo n. 314.014 de 17/10/2017 - INDISPONIBILIDADE - Em cumprimento ao ofício protocolado em 16/10/2017, sob nº 201710.1609.00382416-IA-690, na Central de Indisponibilidade, é feita esta averbação para constar que a proprietária pelo R14, <u>SHEILA SALAFIA COSTA</u>, CPF. 248.599.998-86, teve decretada a indisponibilidade dos seus bens, nos termos da r.determinação do Juízo de Direito do Ofício</p> <p>(continua na ficha 04)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |

saec  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 17/08/2023 às 14:50.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000717-33.2021.8.26.0048 e código BDB892C.

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 44.355



fls. 82

**SAB**  
Serviço de Atendimento  
Clientes Empresas Brasileiras  
Central 0800 010 000  
www.sab.com.br

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash **afc8e924-fc94-4a6f-90cd-43d347b8cc4b**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 17/08/2022 às 14:50.

**MATRÍCULA 44.355**

fls. 83

Prot.: 378694 - Mat.: 44355 - Página 08 de 09.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash afc6e924-4c64-4a6f-90cd-43d347b8ccdb

| MATRÍCULA | FICHA |
|-----------|-------|
| 44.355    | 04    |

cumprimento ao ofício protocolado em 09/08/2018, sob nº 201808.0912.00573768-IA-640, na Central de Indisponibilidade, expedido pelo 2º Ofício Judicial de Piracaia-SP., processo nº 05002197620148260450 é feita esta averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens da proprietária pelo R.14, SHEILA SALAFIA COSTA, CPF. 248.599.998-86. Atibaia, 17 de agosto de 2018. O Escrevente

*José Roberto Amaral Zanoni*  
Escrevente Autorizado

Av.20/44.355 - Protocolo n. 323.467 de 06/09/2018 - **LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE** - Em cumprimento ao ofício protocolado em 03/09/2018, sob nº 201809.0311.00593459-TA-980, na Central da Indisponibilidade, do Juízo de Direito do Ofício Judicial Central de Águas de Lindóia-SP, no processo nº 0500536402015 é feita esta averbação para constar o **CANCELAMENTO** da decretação de indisponibilidade da Av.15 desta matrícula. Atibaia, 12 de setembro de 2018. O Escrevente,

*Claudio Bueno de Faria*

Av.21/44.355 - Protocolo n. 325.569 de 08/11/2018 - **INDISPONIBILIDADE** - Em cumprimento ao ofício protocolado em 26/10/2018, sob nº 201810.2612.00638320-IA-640, na Central de Indisponibilidade, expedido pelo Juízo de Direito do 2º Ofício Judicial de Piracaia-SP., processo nº 05005364020158260450 é feita esta averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens da proprietária pelo R.14, SHEILA SALAFIA COSTA, CPF. 248.599.998-86. Atibaia, 14 de novembro de 2018. O Escrevente,

*José Roberto Amaral Zanoni*

Av.22/44.355 - Protocolo n. 346.817 de 04/09/2020 - **INDISPONIBILIDADE** - Em cumprimento ao ofício protocolado em 27/08/2020, sob nº 202008.2716.01293873-IA-230, na Central de Indisponibilidade, expedido pelo Juízo de Direito da Vara do Trabalho de Atibaia-SP, processo nº 0187100152009515014 é feita esta averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens da proprietária pelo R.14, SHEILA SALAFIA COSTA, CPF. 248.599.998-86. Atibaia, 08 de setembro de 2020. O Escrevente,

★ Selo digital: 120485331HA000155024EE20P.

*José Roberto Amaral Zanoni*

(continua na ficha 05)

.onr

Certificado emitido pelo Sesi  
www.registadores.onr.org.brServiço de Atendimento  
Externo Computado

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 17/08/2022 às 14:50.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ ROBERTO AMARAL ZANONI, liberado nos autos em 17/08/2022 às 14:50.

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 44.355

fls. 84



## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Carlos Faria, nº 235 - 2º andar - sala 05 - centro - Atibaia - SP - CEP 13040-440 - Tel. (11) 4414-5550

Martin do Carmo de Resende Campos Couto - Oficial

Prot.: 378694 - Mat.: 44355 - Página 09 de 09.

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA **44.355** FICHA **05**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
ATIBAIA - Estado de São Paulo  
CNS n.º 12.048-5

Av.23/44.355 - Protocolo n. 364.054 de 08/09/2021 - **INDISPONIBILIDADE** - Em cumprimento ao ofício protocolado em 23/08/2021, sob nº 202108.2311.00360899-IA-109, na Central de Indisponibilidade, expedido pelo Juízo de Direito do 1º Ofício Judicial de Piracema-SP, processo nº 05013838120118260450 é feita esta averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens da proprietária pelo R.14, SHEILA SALAFIA COSTA, CPF 248.599.998-86 RG 39.317.706-3. Atibaia, 10 de setembro de 2021. O Escrevente,  
Selo digital: 120485331LB000273423QJ21H.

*José Roberto Amaral Zanoni*

Av.24/44.355 - Protocolo eletrônico n. 378.694 de 19/07/2022 - **PENHORA** - Conforme certidão expedida pela 4ª Vara Cível de Atibaia - SP, em 19/07/2022, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 00007173320218260048, protocolo PH000426350, que COELHO DE OLIVEIRA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, CNPJ: 10.753.785/0001-27 move em face de SHEILA SALAFIA COSTA, já qualificada, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeado depositário a executada. Valor da causa: R\$ 3.574,02. Valor desta R\$ 1.787,01. Atibaia, 12 de agosto de 2022. O Escrevente,  
Selo digital: 120485321FN000374730UW22L.

*Arthur Henrique Celante*

**CERTIFICO E DOU FÉ**, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº 44355 do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73. Certidão Digital expedida conforme o item 356 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP. O Escrevente, José Roberto Amaral Zanoni.

Atibaia-SP, 15 de agosto de 2022.

Selo nº 1204853C3SS000374731VU224  
Consulte o selo em <https://selodigital.tjsp.jus.br>

| Oficial    | Estado     | S. Fazenda | Reg. Civil | TJ        | MP        | ISS       | Total      |
|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| R\$: 38,17 | R\$: 10,85 | R\$: 7,43  | R\$: 2,01  | R\$: 2,62 | R\$: 1,83 | R\$: 0,76 | R\$: 63,67 |

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

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash afc8e924-fc94-4a61-90cd-43d347b8ccdb

.onr

Certidão emitida pelo site  
[www.registadores.onr.org.br](https://www.registadores.onr.org.br)Serviço de Atendimento  
Eletrônico Competência

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, lançado nos autos em 17/08/2022 às 14:50.  
Selo nº 120485321FN000374730UW22L

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 44.355

|                                                                                   |  |                                          |                |                         |                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------|----------------|-------------------------|---------------------------------------|
|  |  | <b>PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA</b> |                | <b>Exercício</b>        |                                       |
|                                                                                   |  | <b>ESPELHO IPTU</b>                      |                | <b>2023</b>             |                                       |
|                                                                                   |  | Insc. Mun.: 19.121.016.00-0093336        |                |                         |                                       |
| Proprietário: <b>SHEILA SALAFIA COSTAS</b>                                        |  |                                          |                |                         |                                       |
| Compromissário:                                                                   |  |                                          |                |                         |                                       |
| Endereço de Entrega:<br><b>RUA JOAO ANDRE, 76 - - PORTAL DOS NOBRES</b>           |  |                                          |                |                         |                                       |
| <b>ATIBAIA/SP</b>                                                                 |  |                                          |                |                         |                                       |
| <b>12945-790</b>                                                                  |  |                                          |                |                         |                                       |
| Local do Imóvel: <b>RUA RUA JOAO ANDRE, 0</b>                                     |  |                                          |                |                         |                                       |
| Loteam/Bairro: <b>PORTAL DOS NOBRES/LARANJA AZEDA</b>                             |  |                                          |                |                         |                                       |
| Condomínio:                                                                       |  |                                          |                |                         |                                       |
| Lote: <b>15</b> Quadra: <b>J</b>                                                  |  |                                          |                |                         |                                       |
| Área do Terreno M²:                                                               |  | <b>490,00</b>                            | Valor m2 - R\$ | Fator Prof./Gleba:      | Valor Venal Terreno:                  |
| Área do Terreno/Exc.                                                              |  | <b>0,00</b>                              | <b>165,18</b>  | <b>1,0000</b>           | <b>80.936,24</b>                      |
| Área Global M²:                                                                   |  | <b>490,00</b>                            |                |                         | Valor Venal Terreno Exc.: <b>0,00</b> |
| Área Construída M²:                                                               |  | <b>0,00</b>                              | Uso:           | Valor Venal Construção: | <b>0,00</b>                           |
|                                                                                   |  |                                          |                | Valor Venal Imóvel:     | <b>80.936,24</b>                      |
| BASE DE CÁLCULO DO IPTU (ART. 5º DA LEI COMPL 749/2017)                           |  |                                          |                |                         |                                       |
| Valor:                                                                            |  | <b>R\$ 56.655,37</b>                     | Alíquota:      | <b>1,4%</b>             | Desconto: <b>R\$ 0,00</b>             |
| Valor Terreno Exc.:                                                               |  | <b>R\$ 0,00</b>                          | Alíquota:      | <b>0,0%</b>             | Desconto Terreno: <b>R\$ 0,00</b>     |
|                                                                                   |  |                                          |                | Valor do IPTU:          | <b>R\$ 793,18</b>                     |

 Digitalizada com CamScanner

IPTU 2023

**PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA  
ESTADO DE SÃO PAULO****CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL****Nº: 304981/2023****SITUAÇÃO CADASTRAL**

Inscrição: 19.121.016.00-0093336 Matrícula: 44355 R14  
Proprietário: SHEILA SALAFIA COSTAS  
Compromissário:  
Endereço: RUA JOAO ANDRE, 0  
Complemento:  
Lote: 15 Quadra: J Testada Principal: 14  
Bairro: LARANJA AZEDA Cidade: ATIBAIA  
Loteamento: PORTAL DOS NOBRES CEP: 12945-790 UF: SP

**VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2023**

|                          |        |                         |               |
|--------------------------|--------|-------------------------|---------------|
| Área do Terreno:         | 490,00 | Terreno                 | R\$ 80.936,24 |
| Área Parte Ideal Terr.:  | 0,00   | Parte Ideal Terreno:    | R\$ 0,00      |
| Área Construída:         | 0,00   | Construção:             | R\$ 0,00      |
| Área Parte Ideal Const.: | 0,00   | Parte Ideal Construção: | R\$ 0,00      |
| Terreno Excedente:       | 0,00   | Valor Venal Excedente:  | R\$ 0,00      |
| Área Global:             | 490,00 | Valor Venal Total:      | R\$ 80.936,24 |

A Prefeitura da Estância de Atibaia, através da Secretaria de Planejamento e Finanças, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) para lançamento do exercício de 2023.

Certidão Emitida às 04:37:59 horas do dia 21/07/2023 (hora e data de Brasília).  
Código de controle da certidão: CVV44C6B555C337B2DABC0FB94D02199201

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na opção  
**Certidão Emitida Gratuitamente**

— Validade 60 dias —



Av. da Saudade, 252 - Centro - Atibaia/SP - CEP 12940-560  
[www.atibaia.sp.gov.br](http://www.atibaia.sp.gov.br)



Digitalizada com CamScanner

**CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL 2023**

**PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA  
ESTADO DE SÃO PAULO****CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS****Inscrição:** 19.121.016.00-0093336**Nome/Razão** SHEILA SALAFIA COSTAS**CPF/CNPJ:** 248.599.998-86

Ressalvado o direito de o Município cobrar e inscrever quaisquer outras dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria de Planejamento e Finanças da Estância de Atibaia.

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito do Município da Estância de Atibaia.

A certidão expedida em nome de pessoa jurídica abrange exclusivamente o estabelecimento identificado no CNPJ.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <http://atibaia.giap.com.br>.



Emitida às 16:38:55 do dia 21/07/2023

Válida até 17/01/2024

Código de controle da certidão: CIP42B714C8D14EA5C89B8F8E5725F5F454

**Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.****Av. da Saudade, 252 - Centro - Atibaia/SP - CEP 12940-560  
[www.atibaia.sp.gov.br](http://www.atibaia.sp.gov.br)** Digitalizada com CamScanner**CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS 2023**



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA

Relação de Débitos por Exercício

EMISSION: 27/07/2023

Dados Cadastrais

Inscrição

19.121.016.00-0093336

Requerente:

SHEILA SALAFIA COSTAS

Endereço:

RUA JOAO ANDRE Nº 0 LARANJA AZEDA LOTE 15 QUADRA J CEP 12945-790 ATIBAIA SP

DATA BASE: 27/07/2023

CPF/CNPJ:

248.599.998-86

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

| Exercício    | Aviso  | Principal | Correção | Multa  | Juros    | Honorários | Total    | Acordo | CDA          | Execução                  | PJ          | DL Leilão | Suspensão |
|--------------|--------|-----------|----------|--------|----------|------------|----------|--------|--------------|---------------------------|-------------|-----------|-----------|
| 2013         | 59200  | 204,29    | 169,42   | 7,47   | 234,51   | 0,00       | 615,69   |        | 976709/2014  |                           |             |           | Não       |
| 2014         | 62074  | 306,44    | 221,32   | 52,78  | 417,51   | 99,81      | 1.097,86 |        | 996197/2015  | 1502894-05.2018.8.26.0048 | 900119/2017 |           | Não       |
| 2015         | 63067  | 326,62    | 196,66   | 52,33  | 370,04   | 94,58      | 1.040,23 |        | 998241/2016  | 1502894-05.2018.8.26.0048 |             |           | Não       |
| 2016         | 70364  | 359,06    | 163,47   | 52,26  | 325,58   | 90,04      | 990,42   |        | 1014903/2017 | 1501785-75.2020.8.26.0048 |             |           | Não       |
| 2017         | 80492  | 387,35    | 149,45   | 53,68  | 289,36   | 87,99      | 967,83   |        | 1028894/2018 | 1501785-75.2020.8.26.0048 |             |           | Não       |
| 2018         | 64205  | 600,24    | 203,50   | 80,36  | 357,38   | 124,16     | 1.365,64 |        | 1065282/2019 | 1501785-75.2020.8.26.0048 |             |           | Não       |
| 2019         | 52667  | 627,80    | 177,75   | 80,53  | 294,78   | 0,00       | 1.170,86 |        | 1513949/2020 |                           |             |           | Não       |
| 2020         | 186355 | 643,52    | 160,23   | 80,38  | 222,24   | 0,00       | 1.106,37 |        | 1521203/2021 |                           |             |           | Não       |
| 2021         | 40295  | 608,72    | 108,98   | 77,77  | 143,75   | 0,00       | 999,22   |        | 1540560/2022 |                           |             |           | Não       |
| Total:       |        | 4.123,84  | 1.550,78 | 537,56 | 2.645,16 | 496,58     | 9.353,92 |        |              |                           |             |           |           |
| Total Geral: |        | 4.123,84  | 1.550,78 | 537,56 | 2.645,16 | 496,58     | 9.353,92 |        |              |                           |             |           |           |

Este demonstrativo, NÃO É VÁLIDO COMO CERTIDÃO NEGATIVA.

Eventuais divergências serão apuradas somente com o processo de certidão negativa.

extrato\_debitos\_v1

27/07/2023 10:17

USUÁRIO: GUILHERME SOUZA

1

EXTRATO / DEMONSTRATIVO DE DÉBITOS – JULHO 2023

27

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/07/2023 às 10:50 , sob o número WAI23700786743 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000717-33.2021.8.26.0048 e código BDB892C.

## VIII – CARACTERÍSTICAS GERAIS

### 8.1 Dimensões:

Área de terreno 490,00m<sup>2</sup>.

### 8.2 Topografia:

Topografia plana.

### 8.3 Zoneamento Municipal:

O imóvel está definido como **ZONA URBANA: ZR1 – ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL**.



### 8.4 Benfeitorias:

O imóvel avaliando possui benfeitorias, mas pela ausência de projeto, para a avaliação será contabilizada a área edificada de aproximadamente 20,00m<sup>2</sup>.

## IX – AVALIAÇÃO

### 9.1 Quanto ao valor da terra nua (V.T.N.):

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

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

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

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

**Pesquisa imobiliária** – Para determinar os valores de terra nua para a mesma região do imóvel avaliando, foram coletados 9 (nove) elementos comparativos.

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

| Elemento<br>Nº    | Valor de venda<br>R\$ | Área Terreno<br>m²  | Valor<br>m²            | Obs.       |
|-------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|------------|
| 1                 | 335.000,00            | 1.900,00            | R\$1.315,79            |            |
| 2                 | 385.000,00            | 830,00              | R\$3.012,05            |            |
| 3                 | 350.000,00            | 900,00              | R\$2.222,22            |            |
| 4                 | <del>350.000,00</del> | <del>1.018,00</del> | <del>R\$1.473,48</del> | DESCARTADO |
| 5                 | 335.000,00            | 508,00              | R\$2.362,20            |            |
| 6                 | 330.000,00            | 515,00              | R\$2.135,92            |            |
| 7                 | <del>480.000,00</del> | <del>250,00</del>   | <del>R\$3.200,00</del> | DESCARTADO |
| 8                 | <del>350.000,00</del> | <del>312,00</del>   | <del>R\$2.532,05</del> | DESCARTADO |
| 9                 | 350.000,00            | 313,00              | R\$2.396,17            |            |
|                   |                       |                     |                        |            |
| <b>MÉDIA 1</b>    |                       |                     | <b>R\$433,10</b>       | DESCARTADO |
| <b>MÉDIA ÚTIL</b> |                       |                     | <b>R\$404,74</b>       |            |

Portanto, com os 9 (nove) elementos coletados na pesquisa imobiliária chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética 1 = R\$433,10

Limite superior R\$433,10 x 1,30 = R\$563,03

Limite inferior R\$433,10 x 0,70 = R\$303,17

Sendo assim foi necessário descartar os elementos 4, 7 e 8, por estarem fora do intervalo aceitável.

Portanto, com os 6 (seis) elementos dentro do intervalo aceitável chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética útil = R\$404,74

Limite superior R\$404,74 x 1,30 = R\$526,16

Limite inferior R\$404,74 x 0,70 = R\$283,32

$$\text{V.U.B.} = \text{R\$404,74/ m}^2$$

a) Valor Unitário Básico (V.U.B.)

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

**R\$404,74 (quatrocentos e quatro reais e setenta e quatro centavos) por m²**

Referentes ao mês de **julho de 2.023**, que corresponde ao Valor Unitário Básico procurado daquela região.

b) Homogeneização em relação à situação Paradigma:

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

**Fator de Fonte ou Oferta (Ff):**

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

**Fator Acessibilidade (Fac):**

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

**Fator melhoramento Público (Fmp):**

São definidos os seguintes valores:

| MELHORAMENTO PÚBLICO     | Fmp  |
|--------------------------|------|
| Rede elétrica domiciliar | 0.15 |
| Iluminação pública       | 0.10 |
| Rede de água potável     | 0.15 |
| Rede coletora de esgoto  | 0.10 |
| Rede telefônica          | 0.05 |

|                  |      |
|------------------|------|
| Guias e sarjetas | 0.15 |
| Pavimentação     | 0.30 |

**Fator Topografia (Ftop):**

São definidos os seguintes valores:

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

**Fator de consistência do terreno (Fc):**

São definidos os seguintes valores:

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

**Fator esquina e/Outras Frentes (Fesq):**

São definidos os seguintes valores:

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

**Fator de restrição legal (Frl):**

São definidos os seguintes valores:

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

c) Tratamentos quanto aos fatores de homogeneização:

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

Para o imóvel em questão adotaremos o seguinte fator:

**FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f).**

Então, temos:

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

Portanto:

**FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f)**

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

Adotaremos: F(f) = 0,90

$$\underline{\underline{F(f) = 0,90}}$$

Assim:

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

Será obtido através da seguinte relação:

$$\mathbf{V.T.N. = [V.U.B \times F(f)] \times (\text{área total avalianda})}$$

Onde:

- V.U.B = Valor unitário básico = R\$404,74 / metro quadrado;

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

- área total avalianda = 490,00m<sup>2</sup>

Assim:

$$\mathbf{V.T.N. = [R\$404,74 \times 0,90] \times (490,00m^2) = R\$178.490,34}$$



Brasileira de Normas técnicas em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da lei nº 4591, teremos:

**PADRÃO RESIDENCIAL NORMAL = R\$ 1.954,65 / m²**

#### **9.4 Depreciação pela idade – F(d):**

Normalmente, utilizam-se os métodos de ROSS-HEIDECKE, de G.B.DEI VEGNINERI, ou KUENTZLE, consagrados pela engenharia de avaliações, que consideram uma depreciação progressiva através dos anos.

Vamos optar pelo método de KUENTZLE (parábola), onde a depreciação se distribui ao longo da vida da benfeitoria, segundo as ordenadas de uma parábola, apresentando menores depreciações na fase inicial e maiores na fase final, o que é compatível com o desgaste progressivo das partes de uma edificação.

O coeficiente da depreciação é dado pela expressão:

$$K_d = \frac{n^2 - x^2}{n^2} ,$$

Onde:

$K_d = F(d)$  = Coeficiente de depreciação,

$n$  = Vida útil = 60 anos

$x$  = idade aproximada da benfeitoria no momento da avaliação = 15 anos

#### **PORTANTO:**

$$F(d) = \frac{60^2 - 15^2}{60^2} = 0,9375$$

$$60^2$$

E assim:

**F(d) = 0,9375**

#### **9.5 Valor das Benfeitorias – (V.B.)**

O valor das benfeitorias será calculado segundo a área construída aproximada de 20,00m², devido a ausência de projeto, utilizando como parâmetro o padrão construtivo “NORMAL”, sendo obtido através da seguinte relação:

No cálculo adotaremos os seguintes coeficientes:

- V.B. = valor da benfeitoria (edificação padrão “NORMAL”)

- S = área total construída = **20,00**

- V.U.E = **R\$ 1.954,65**

- F(d) = fator depreciação pela idade = **0,9375**

Portanto:

$V.B. = S \times V.U.E \times F(acc)$

**$V.B. = (20,00m^2 \times R\$ 1.954,65 \times 0,9375)$**

V.B. = R\$36.649,69 (trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e nove reais e sessenta e nove centavos)

**V.B. = R\$36.649,69 (trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e nove reais e sessenta e nove centavos)**

#### **9.6 Valor Total do imóvel (V.T.):**

Para o referido imóvel, o valor total será obtido através da somatória dos itens:

**Valor da Terra Nua – (V.T.N.) e Valor das benfeitorias – (V.B.T.)**

Portanto:

$$V.T. = V.T.N. + V.B.T.$$

Onde teremos os seguintes valores:

V.T. = Valor Total do imóvel

V.T.N = Valor total da terra nua = **R\$178.490,34**

V.B. = Valor das Benfeitorias = **R\$36.649,69**

E assim:

$$V.T. = R\$178.490,34 + R\$36.649,69$$

Ou seja:

**V.T. = R\$215.140,03 (duzentos e quinze mil, cento e quarenta reais e três centavos)**

**V.T. = R\$215.140,03 (duzentos e quinze mil, cento e quarenta reais e três centavos)**

#### X – CONCLUSÃO:

Pelo apresentado neste LAUDO, após as vistorias *in loco* e ao término de todos os serviços periciais, **CONCLUO QUE:**

**O VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIADO: LOTE DE TERRENO Nº15**, quadra J, do plano de loteamento e arruamento do imóvel denominado “Portal dos Nobres”, situado na Rua João André, no Bairro da Laranja Azeda, perímetro urbano deste município e comarca de Atibaia-SP, com área de 490,00m², Matrícula 44.355 é de **R\$215.140,03 (duzentos e quinze mil, cento e quarenta reais e três centavos)**. **RESSALTO** a existência de débitos junto a Prefeitura da Estância de Atibaia no montante de **R\$9.353,92 (nove mil, trezentos e cinquenta e três reais e noventa e dois centavos)**.

**XI – QUESITOS:****11.1 Do Juízo:**

Não foram ofertados.

**11.2 Do Requerente**

Não foram ofertados.

**11.3 Do Requerido**

Não foram ofertados.

**XII – ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo digitado em 45 (quarenta e cinco) laudas, todas assinadas digitalmente.

Por todo o exposto, a conclusão dos trabalhos técnicos periciais realizados, tem-se a avaliação do valor do bem imóvel **LOTE DE TERRENO Nº15**, quadra J, do plano de loteamento e arruamento do imóvel denominado “Portal dos Nobres”, situado na Rua João André, no Bairro da Laranja Azeda, perímetro urbano deste município e comarca de Atibaia-SP, conforme determinado pelo Exmo. Sr. Dr. José Augusto Nardy Marzagão, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Atibaia- SP.

Nestes Termos

Pede Deferimento

Atibaia, 27 de julho de 2023.

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

## ANEXOS

### PESQUISA IMOBILIARIA

Fontes: imobiliárias da cidade de Atibaia-SP / anúncios de julho de 2023.

#### Elemento nº1

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Condomínio Portal dos Nobres / Alameda dos Sibipiruna

**Lote/Terreno à Venda, 850 m² por R\$ 335.000**

COD. TE0122

Alameda dos Sibipiruna, 525 - Condomínio Portal dos Nobres, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

850m² Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

[Simular Financiamento](#)

**COMPRA**  
**R\$ 335.000**

Condomínio **R\$ 446**  
IPTU **R\$ 200**

**ANUNCIANTE**  
Maria Carolina da Fonte

Esse anunciante geralmente responde todos os contatos que são solicitados

#### Elemento nº2

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Condomínio Portal dos Nobres / Rua João André

**Lote/Terreno à Venda, 850 m² por R\$ 385.000**

COD. TE0230

Rua João André, 91 - Condomínio Portal dos Nobres, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

850m² Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

[Simular Financiamento](#)

**COMPRA**  
**R\$ 385.000**

Condomínio **R\$ 490**  
IPTU [SOLICITAR](#)

**ANUNCIANTE**  
Logos Empreendimentos

[Contato por WhatsApp](#)

## Elemento nº3

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

14 fotos

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Condomínio Portal dos Nobres

**Lote/Terreno à Venda, 959 m² por R\$ 350.000**

COD. TE0081

Condomínio Portal dos Nobres, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

959m² Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA  
**R\$ 350.000**

Condomínio **R\$ 420**  
IPTU **R\$ 96**

ANUNCIANTE  
Clarice Ievenes

[Contato por WhatsApp](#)

## Elemento nº4

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

10 fotos

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Condomínio Portal dos Nobres / Rua Robson André

**Lote/Terreno à Venda, 1374 m² por R\$ 350.000**

COD. TC00080

Rua Robson André - Condomínio Portal dos Nobres, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

1374m² Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA  
**R\$ 350.000**

Condomínio **R\$ 550**  
IPTU **R\$ 200**

ANUNCIANTE  
RPS Negócios Imobiliários

[Contato por WhatsApp](#)

## Elemento nº5

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Condomínio Portal dos Nobres

### Lote/Terreno à Venda, 850 m² por R\$ 335.000

COD. 3043\_2-2355089

Condomínio Portal dos Nobres, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

850m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA  
**R\$ 335.000**

Condomínio  
IPTU **R\$ 445** [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
BELGA IMÓVEIS [BELGA IMÓVEIS](#)

[Contato por WhatsApp](#)

## Elemento nº6

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Condomínio Portal dos Nobres / Alameda dos Araçás

### Lote/Terreno à Venda, 800 m² por R\$ 330.000

COD. TE0045

Alameda dos Araçás, 100 - Condomínio Portal dos Nobres, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

800m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA  
**R\$ 330.000**

Condomínio  
IPTU **R\$ 456** **R\$ 200**

ANUNCIANTE  
Danilo [Danilo](#)

★ Esse anunciante geralmente responde todos os contatos que

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000717-33.2021.8.26.0048 e código BDB892C. O documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/07/2023 às 10:50, sob o número WAlA23700786743



## AL 256

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/07/2023 às 10:50, sob o número WAlA23700786743. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000717-33.2021.8.26.0048 e código BDB892C.

## **BIBLIOGRAFIA**

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 12.721.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653.

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

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

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

IBAPE-SP. **Engenharia de Avaliações. Volume 1.** São Paulo, Leud, 2014.