

EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ATIBAIA-SP

Processo Digital: 1009692-37.2015.8.26.0048/00001

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença / Despesas Condominiais

Exequente: Área do Núcleo do Cantão da Serra

Executado: Francisco Roberto Vilela

GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE,

Arquiteto e Urbanista, pós-graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, extremamente honrado com o encargo que lhe foi confiado, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vêm, mui respeitosamente a presença de V. Excia. apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Acrescento que, em atendimento ao **Provimento nº CSM 797/2003**, do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, fica o meu **Prontuário**, desde já, à disposição das partes junto ao Cartório; devido a conclusão dos trabalhos, vêm também, **REQUERER** o **LEVANTAMENTO dos HONORÁRIOS depositados conforme a fls. 634-635, com a imediata EMISSÃO DA RESPECTIVA GUIA DE LEVANTAMENTO PELO CARTÓRIO.**

Nestes Termos

Pede Deferimento

Atibaia, 06 de dezembro de 2022.

Guilherme Luiz R. F. Brum Duarte

Arquiteto e Urbanista (CAU/SP A123975-9)

Perito Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Trata a presente Ação de Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais, requerida por Área do Núcleo do Cantão da Serra em face de Francisco Roberto Vilela, Autos nº 1009692-37.2015.8.26.0048 (01), 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 despacho de fl. 473.

II.- ÂMBITO DA PERÍCIA

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

Efetuar a devida avaliação dos seguintes bens imóveis:

- Imóvel matriculado no CRI sob nº 50.920, com área superficial de 570,00m2, correspondente ao lote F-6, desdobrado da Área F, parte da Gleba 4 do Parque das Cascatas, Bairro Itapetinga, deste Município e Comarca de Atibaia.
- Imóvel matriculado no CRI sob nº 50.315, com área total de 14.930,00m2, desdobrado da Gleba 4, Parque das Cascatas, bairro do Itapetinga, deste município e Comarca de Atibaia (1,20906%).

Conforme despacho de fl. 473 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 o valor da terra nua, foi adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO**, 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

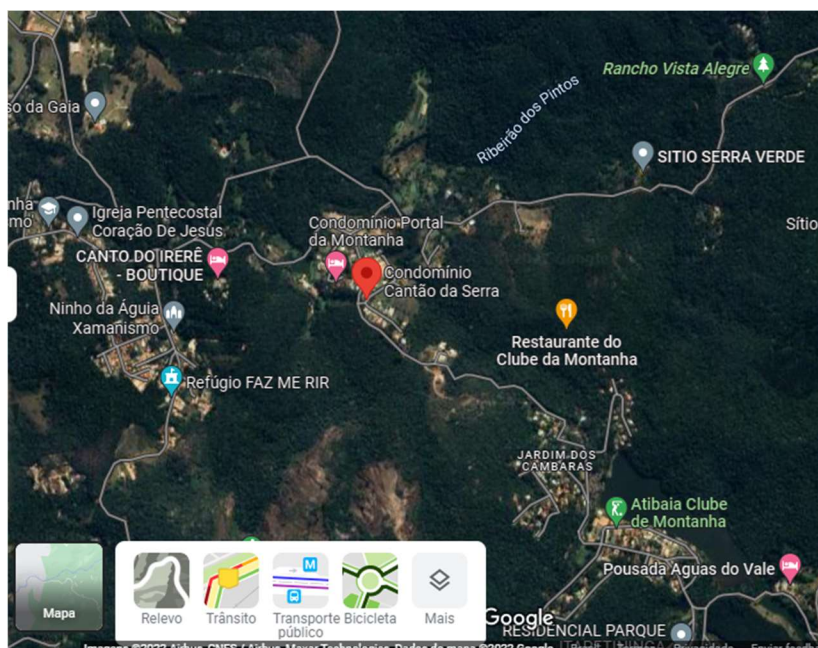
A vistoria foi realizada dia 08 de novembro de 2022 as 14h00, conforme prévio agendamento nos autos sob fl. 637.

4.1- DO LOCAL

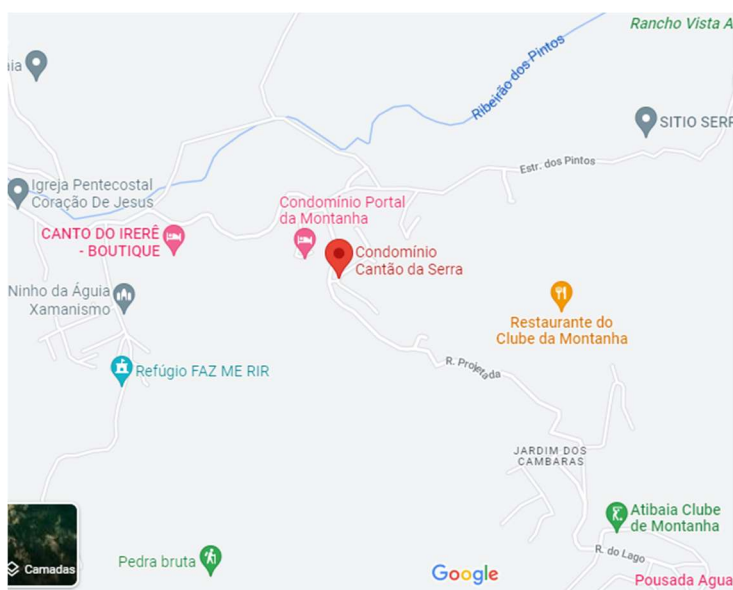
- O Imóvel matriculado no CRI sob nº 50.920, com área superficial de 570,00m2, correspondente ao lote F-6 e o imóvel matriculado no CRI sob nº 50.315, com área total de 14.930,00m2, desdobrado da Gleba 4, Parque das Cascatas, bairro do Itapetinga,

deste município e Comarca de Atibaia. Ambos situados no Condomínio Cantão da Serra, não possui benfeitorias, a região apresenta características de uso “RESIDENCIAL”.

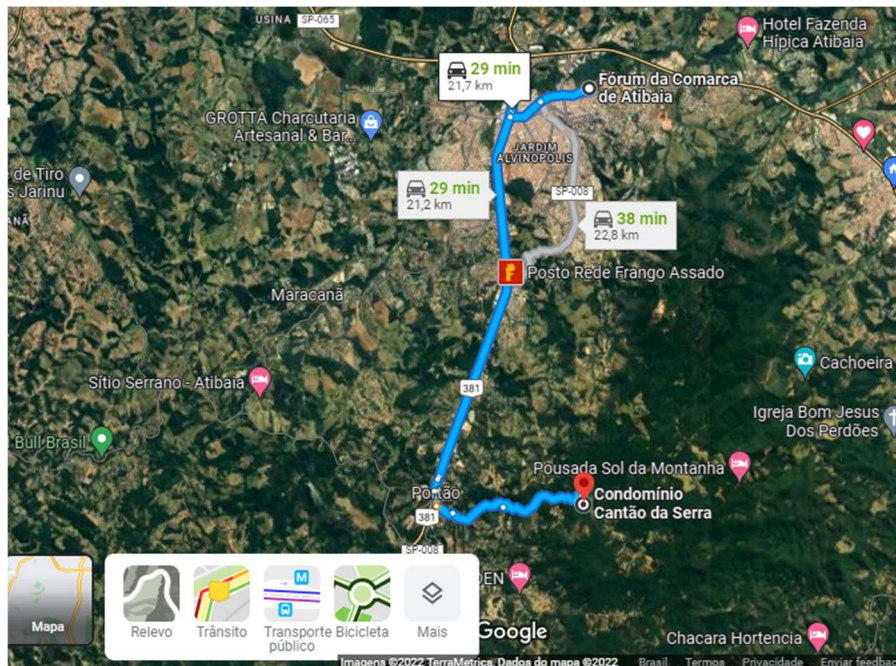
Abaixo a reprodução do Mapa do Município de Atibaia, do Google Earth, ilustra a localização do imóvel.



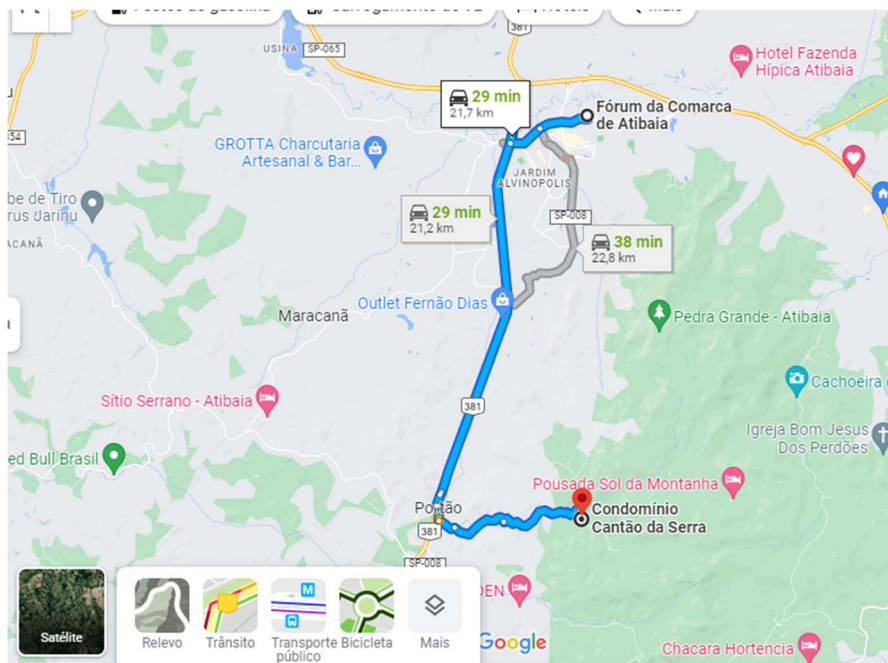
LOCAL DO IMÓVEL – CONDOMINIO CANTÃO DA SERRA, ATIBAIA



LOCAL DO IMÓVEL – CONDOMINIO CANTÃO DA SERRA, ATIBAIA



TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL



TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL

4.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Os imóveis estão localizados no plano de loteamento e arruamento denominado “Condomínio Cantão da Serra”, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia-SP, com características de condomínio fechado, possui diversos serviços e benfeitorias mantidas pela associação de proprietários locais, a região apresenta características de uso exclusivo “RESIDENCIAL”.

4.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Rede de energia elétrica;
- Via pavimentada;
- Iluminação pública;
- Rede de água;
- Coleta de lixo;
- Portaria fechada e monitorada 24h;
- Ronda 24h;
- Playgrounds;
- Piscina;
- Salão de festas;
- Churrasqueira;
- Quadra de tênis;
- Pista de caminhada e cooper;
- Lago;

V - DO IMÓVEL

5.1- TERRENO

- O imóvel matriculado no CRI sob nº 50.920, é **UM LOTE DE TERRENO** com área superficial de 570,00m², correspondente ao lote F-6, desdobrado da Área F, parte da Gleba 4 do Parque das Cascatas, Bairro Itapetinga, deste Município e Comarca de Atibaia. Não possui benfeitorias, a região apresenta características de uso “RESIDENCIAL”.

- O outro Imóvel matriculado no CRI sob nº 50.315, com área total de 14.930,00m², desdobrado da Gleba 4, Parque das Cascatas, bairro do Itapetinga, deste município e Comarca de Atibaia, na verdade corresponde as áreas comuns do condomínio, por este motivo foi determinado a penhora de apenas 1,20906% da matrícula, percentual correspondente a propriedade do Sr. Francisco Roberto Vilela.

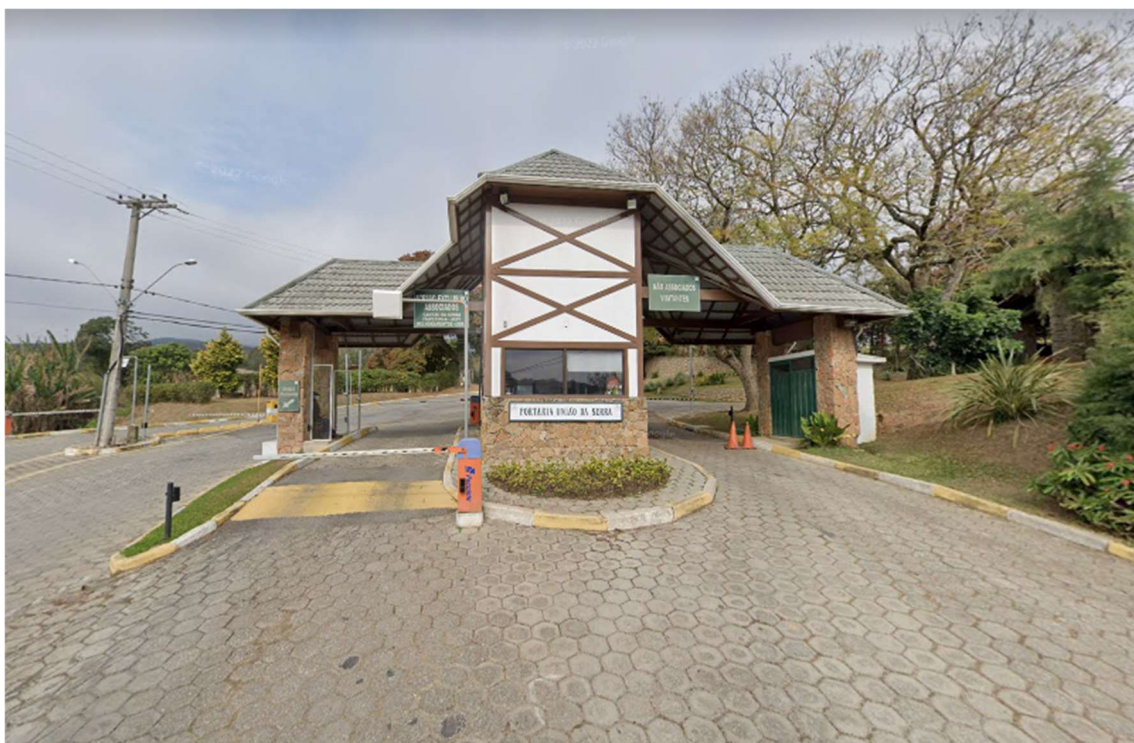
5.2 – BENFEITORIAS

O primeiro imóvel avaliando (matrícula nº 50.920), não possui benfeitorias. Já o imóvel avaliando (matrícula nº 50.315) corresponde as áreas comuns do condomínio e possui infraestrutura anteriormente descrita nos melhoramentos públicos.

VI – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

O relatório fotográfico a seguir é resultado de vistoria realizada dia 08 de novembro de 2022, 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



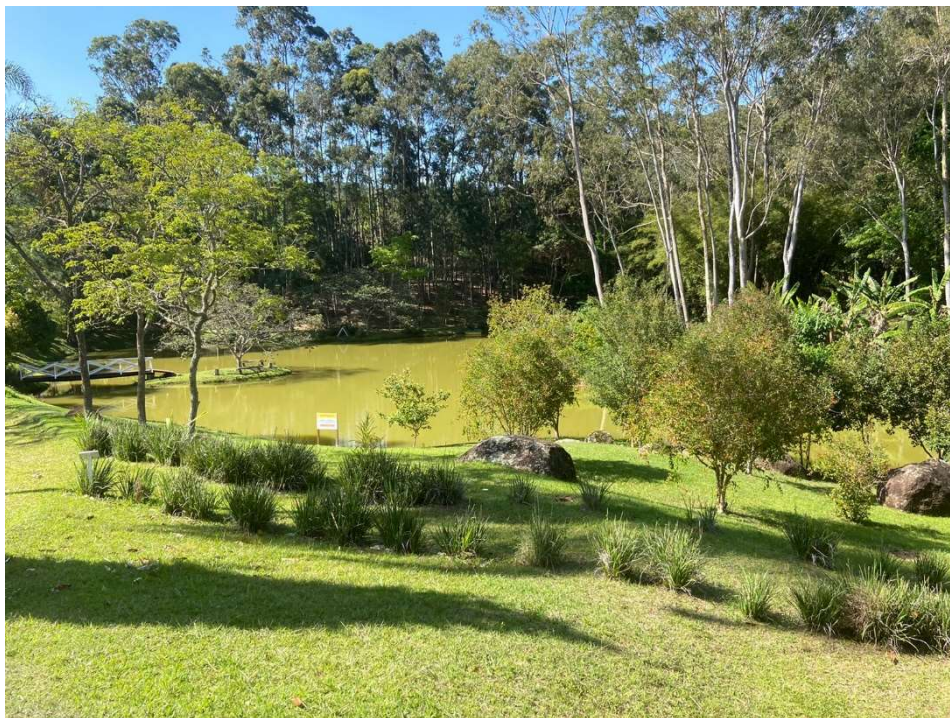
PORTARIA – ACESSO AO LOTEAMENTO / ASSOCIAÇÃO

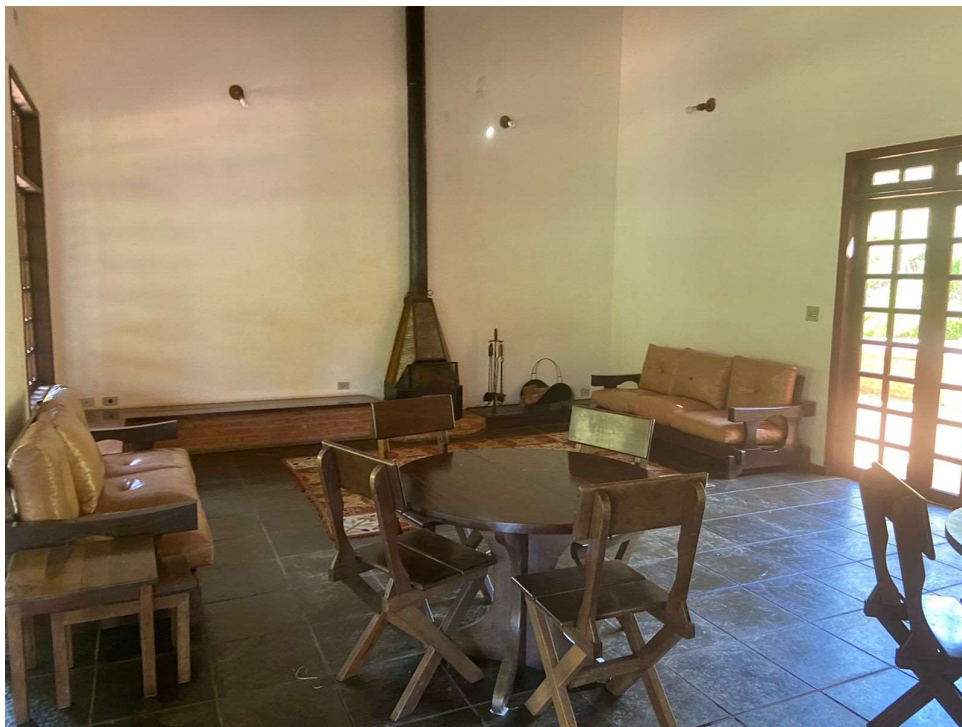
6.2 – IMÓVEIS:



ÁREAS COMUNS









VII – ESTUDO DAS DOCUMENTAÇÕES

As documentações analisadas estão anexas a seguir, são elas:

- Matrículas 50.952 e 50.315, dos imóveis, documentos retirados dos autos, fls. 246-279;
- IPTUs 2022, documentos solicitados na Prefeitura Municipal de Atibaia;
- Certidões de dados cadastrais e valor venal 2022, documentos solicitados na Prefeitura Municipal de Atibaia;
- Certidão positiva de débitos relativos aos tributos imobiliários, documento solicitado na Prefeitura Municipal de Atibaia;
- Relação de débitos por exercício, documento solicitado na Prefeitura Municipal de Atibaia;



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Falo, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 246

Folha 01 de 04.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

50.952

FICHA

01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL: Lote F-6, com a área de 570,00 m², desdobrado da Área F, parte da Gleba 4, no Parque das Cascatas, antigo Sítio dos Pereiras, Bairro do Itapetinga, perímetro urbano deste município e com marca de Atibaia, medindo linearmente no seu todo, 16,00 m. de frente para a Estrada do Parque das Cascatas; nos fundos mede 12,00 m. e confronta com os lotes F-4 e F-8; do lado direito de quem do terreno olha para a Estrada, mede 41,00 m. e confronta com o lote F-5; do lado oposto mede 40,50 m. e confronta com o lote F-7.-

PROPRIETÁRIA: TRIEME CONSTRUÇÃO E GERENCIAMENTO LTDA., inscrita no CGC/MF. sob nº 44.936.011/0001-53, com sede em São Paulo, Capital à Rua Alceu Wamosy, 34.-

TÍTULO AQUISITIVO: R 1- 50.317- Lº 2.-

Atibaia, 14 de outubro de 1.988. O Escrevente Autorizado,

PERSIO RUSS MARTINS FILHO
escrevente autorizado

Av. 1-50.952 -Fica mantida e respeitada a servidão de passagem, de caráter gratuito e perpétuo, instituída pelo R 2-50.317, em favor das Áreas D (mat. 50.315) e I (mat. 50.320), ambas de propriedade de Naldo Caparica, advogado, e s/m. Jandyra Valle Caparica, do lar, brasileiros, casados no regime de comunhão de bens antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, à Rua Laerte Assunção, 382, RGs. 508.732.SSP.SP., e 1.297.347-SSP.SP.-, CIC. 010.823.708-78, compreendendo uma faixa com a área de 74,10 m², sobre o imóvel objeto desta matrícula, medindo 12,00 m. de comprimento ao longo da linha de fundos do terreno, onde confronta com os lotes F-4 e F-8, e pelo lado oposto, mede 12,70 m. e confina com o próprio lote F-6; mede 6,00 m. de profundidade, de ambos os lados, confrontando pelo lado esquerdo de quem do terreno olha para a estrada, com a faixa de servidão que recai sobre o lote F-7 e, pelo lado oposto, com a faixa de servidão que recai sobre o lote F-5". Atibaia, 14 de outubro de 1.988

O Escrevente Autorizado,
PERSIO RUSS MARTINS FILHO
escrevente autorizado

Continua no verso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 20/05/2019 às 16:20.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009692-37.2015.8.26.0048 e código 4989143.

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 50.952

fls. 247

Folha 01v de 04.

MATRÍCULA 50.952	FICHA 01 VERSO
---------------------	----------------------

R 1- 50.952 -Por escritura de Conferência de Bens Imóveis, Para Integração de Capital Social, lavrada no 17º Cartório de Notas de São Paulo, Capital, Lº 2490, fls. 209, em 30 de novembro de 1988, a proprietária do imóvel objeto desta matrícula, TRIEME-Construção e Gerenciamento Ltda., transmitiu-o a "CANTÃO DA SERRA-ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.", com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1885, 5º andar, conjunto 501, CGC. 59.737.825/0001-36. Valor: Cz\$ 432.730,38 - Insc.Cad. nº 16.046046/28-000386. Atibaia, 20 de dezembro de 1.988. O Escrevente Autorizado.

PERSIO RUAS MARTINS FILHO
escrevente autorizado

Av. 2- 50.952-A requerimento da proprietária, inserido com certidão expedida pela Prefeitura da Estância de Atibaia é feita esta averbação para constar que a parte do imóvel denominado "Parque das Cascatas", antes de propriedade de Naldo Caparica e de Trieme Construção e Gerenciamento Ltda, recebeu a denominação de "CANTÃO DA SERRA". Atibaia, 05 de janeiro de 1.989. O Escrevente Autorizado.

PERSIO RUAS MARTINS FILHO
escrevente autorizado

R 2- 50.952- Por escritura de permuta, lavrada no 17º cartório de notas de São Paulo, Capital, Lº 2555 fl. 231 em 30 de outubro de 1989, a proprietária CANTÃO DA SERRA-Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda., transmitiu o imóvel objeto desta matrícula, no valor de Ncz\$ 15.000,00 a IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CAPARICA LTDA., com sede em São Paulo, Capital, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1885, cj. 502, CGC. 51495893/0001-24. - NA ESCRITURA FORAM ESTABELECIDAS AS SEGUINTE RESTRIÇÕES: 1) PARA AS CONSTRUÇÕES: a) qualquer construção somente poderá ser iniciada após a obtenção do Alvará de Licença das autoridades competentes, e prévia aprovação da Cantão da Serra Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda., a qual, entretanto, não poderá negar sua aprovação sem fundados motivos, inclusive os de ordem técnica ou estética; b) não será permitido o uso de telhados aparentes em fibrocimento ou de telhas metálicas, nem de caixas d'água aparentes em fibrocimento; c) as fachadas, inclusive laterais e de fundos deverão receber tratamento arquitetônico adequado, e todos os recuos e âres livres do terreno, tratamento paisagístico, ainda que consistente em mero gramado; a vendedora, caso não o façam os compradores ou quem os suceda, poderá proceder a limpeza e executar o gramado das áreas livres, deles cobrando as despesas respectivas, acresci-

continua na ficha nº 2 ...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 20/05/2019 às 16:20.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009692-37.2015.8.26.0048 e código 4989143.

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 50.952



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fale, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 248

Folha 02 de 04.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

50.952

FICHA

02

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

das do valor adicional de 100 % além das custas de notificação extra judicial, com prazo de 30 dias que deverá preceder a essa iniciativa; d) se os compradores não iniciarem a construção, dentro de seis meses a contar desta data, deverão gramar o terreno, sob pena de a vendedora executar esse serviço, aplicando-se o disposto no item anterior; e) os fechamentos do terreno, frontal, lateral e fundos, serão de cerca vegetal, admitidas entretanto, cercas de madeira, alvenaria ou metal, desde que cobertas por vegetação; f) é proibido o plantio de árvores que possam atingir, porte capaz de prejudicar a visão panorâmica das casas vizinhas; g) não será permitido o plantio de hortas ou culturas semelhantes, nem a criação de animais, inclusive aves de corte, ainda que para consumo da família dos moradores; será, porém, admitida a manutenção de animais domésticos, tratados em local adequado, dentro dos limites do terreno privativo do proprietário; h) as áreas de serviço, inclusive as destinadas a lavagem e secagem de roupas, com ou sem varais, deverão sempre ficar protegidas por cercas ou muros de fecho, que vedem completamente sua visão; i) a casa que for construída no terreno deverá ter reservatório de água de 2.000 litros, no mínimo, e medidor para controle do consumo; 2) QUANTO AO USO DO SOLO: a) o coeficiente de aproveitamento será obtido através da divisão da área de construção pela área do terreno, não podendo exceder de 0,8; b) a taxa de ocupação será obtida pela divisão da área de projeção da construção pela área do terreno, não podendo exceder de 0,4; o imóvel objeto desta matrícula, somente poderá ser objeto de construção residencial unifamiliar, com a área construída mínima de 100,00 m²; 3) todas as restrições antes enumeradas, acompanharão sempre o imóvel, devendo em caso de futuras alienações, constar expressamente das respectivas escrituras. Atibaia, 06 de novembro de 1989. O Escrevente Autorizado,

PERSIO RUIAS MARTINS FILHO
Escrevente Auto

R.3-50.952- Por escritura de venda e compra, lavrada em 10 de março de 2.000, no Primeiro Tabelionato desta cidade, livro 798, folhas 096/106, a proprietária no R.2, Imobiliária e Construtora Caparica Limitada, já qualificada, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula a FRANCISCO ROBERTO VILELA, RG. nº. 4.209.286-SP., CPF. nº. 470.871.888/87, brasileiro, separado judicialmente, continua no verso : : :

10.000 4/88

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 20/05/2019 às 16:20.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009692-37.2015.8.26.0048 e código 4989143.

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 50.952

fls. 249

Folha 02v de 04.

MATRÍCULA	FICHA
50.952	02 VERSO

industrial, domiciliado e residente em São Paulo, Capital, na Rua Engenheiro Franco Zampari, 1.041, Casa Verde. VALOR R\$. 9.722,00. Atibaia, 24 de março de 2.000. O Escr. Aut. [Microfilme nº. 152.878 de 13/03/2004 - Nelo nº. 1.795].

João de Amarante Leite
Escritor

Av.4 - 50.952 - 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 a forma do art. 232 da LRP, a partir do último ato lavrado. Atibaia, 22 de janeiro de 2.001. O Escr. Aut.

João de Amarante Leite

Av.07/50.952 - Ex officio - RETIFICAÇÃO DE NUMERAÇÃO DE ATOS - Fica retificada a numeração dos 06 atos efetuados nesta matrícula que a partir desta data serão considerados como sequência numérica única, em ordem crescente, iniciando-se na Av.01 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, 08 de maio de 2013. O Escrivente,

Emerson Luis Ladini

Av.08/50.952 - Protocolo n. 265.438 de 02/05/2013 - ARROLAMENTO FISCAL DE BENS - Nos termos do Ofício nº 532/2013, processo nº 10803.720020/2013-31, expedido em 19/04/2013, expedido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, acompanhado da relação de bens e direitos, averba-se o ARROLAMENTO do imóvel aqui matriculado, nos termos dos artigos 64 e 64-A e no § 5º do artigo 64, da Lei 9.532 de 10/12/1997. Atibaia, 08 de maio de 2013. O Escrivente,

Emerson Luis Ladini

Av.09/50.952 - Protocolo n. 267.105 de 19/06/2013 - INDISPONIBILIDADE - Em cumprimento ao ofício protocolado em 18/06/20013, sob nº 2013/06.1811.00011453-1A-990, na Central de Indisponibilidade, é feita esta averbação para constar que o proprietário pelo

(continua na ficha 03)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 20/05/2019 às 16:20.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009692-37.2015.8.26.0048 e código 4989143.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fafe, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550

Marta do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 250

Folha 03 de 04.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA
50.952FICHA
03

R.3 (ato nº 5), **FRANCISCO ROBERTO VILELA**, teve decretada a indisponibilidade dos seus bens, nos termos da r.determinação do Juízo de Direito da 1ª Vara Jundiai - SP., do Tribunal Regional Federal da Terceira Região de São Paulo, processo nº 00019484720134036128. Atibaia, 21 de junho de 2013. O Escrevente,

José Roberto Amaral Zanoli

Av.10/50.952 - Protocolo n. 307.575 de 03/03/2017 - **LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE** - Em cumprimento ao ofício protocolado em 14/02/2017, sob nº 201702.1417.00239590-MA-110, na Central da Indisponibilidade, é feita esta averbação para constar o **CANCELAMENTO DA DECRETACÃO DE INDISPONIBILIDADE** do imóvel desta matrícula, ficando também cancelada, dessa forma, a averbação nº 09. nos termos da r.determinação da 1ª Vara Federal de Jundiai-SP. processo nº 00019484720134036128. Atibaia, 07 de março de 2017. O Escrevente,

Cláudio Bueno de Faria

Av.11/50.952 - Protocolo n. 313.240 de 21/09/2017 - **PREMONITÓRIA - EXECUÇÃO** - Pelo requerimento de 21/09/2017, instruído com a Certidão expedida pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Atibaia-SP, datada de 04 de setembro de 2017, consta a distribuição de uma ação de Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais, Processo nº 1009692-37.2015.8.26.0048-01, requerida por ÁREA DO NÚCLEO DO CANTÃO DA SERRA. CNPJ nº 66.077.579/0001-07, em face do proprietário do imóvel aqui matriculado FRANCISCO ROBERTO VILELA. Valor R\$ 26.993,09. Atibaia, 29 de setembro de 2017. O Escrevente,

Emerson Luis Ladini

Av.12/50.952 - Protocolo Eletrônico n. 314.342 de 30/10/2017 - **PENHORA** - Conforme certidão expedida pelo Juízo da 3ª Vara do Trabalho de Sorocaba - SP. em 27/10/2017, nos autos da ação de Execução Trabalhista - proc. nº 0002419-95.2012.5.15.0109, protocolo PH000187216, que JOEDSON LISBOA DA COSTA. CPF: 055.044.795-41, move em face de 1) PERSIO VILELA, CPF: 070.973.898-69, 2) FRANCISCO ROBERTO VILELA, já qualificado e 3) TRI PACK INDUSTRIA DE EMBALAGENS PLASTICAS LTDA - ME. CNPJ: 09.135.612/0001-66, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado.

(continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 20/05/2019 às 16:20.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009692-37.2015.8.26.0048 e código 4989143.

CS Digitalizada com CamScanner

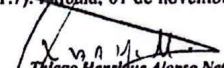
MATRÍCULA 50.952

fls. 251

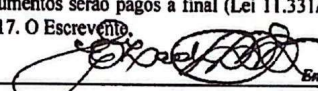
Folha 03v de 04.

MATRÍCULA
50.952FICHA
03

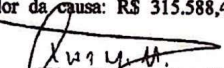
sendo nomeado depositário Francisco Roberto Vilela. Valor da causa: R\$ 11.490,63. Emolumentos serão pagos a final (Lei 11.331/2002, NE, item 1.7). Atibaia, 01 de novembro de 2017. O Escrevente,


Thiago Henrique Alonso Netto

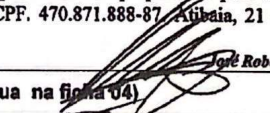
Av.13/50.952 - Protocolo n. 315.651 de 11/12/2017 - **ARRESTO** - Conforme mandado expedido pelo SAF- Serviço de Anexo Fiscal de Atibaia-SP, em 12/09/2017, nos autos da ação de Execução Fiscal - IPTU, proc. nº 0000619.97.2011.8.26.0048, ordem nº 268/2011, que a FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE ATIBAIA-SP, move em face de FRANCISCO ROBERTO VILELA, já qualificado, foi determinado o **ARRESTO** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeada depositária Eliana Batista Hobson, RG: 16.619.564-9. Valor da causa: R\$ 1.153,06. Emolumentos serão pagos a final (Lei 11.331/2002, NE, item 1.7). Atibaia, 19 de dezembro de 2017. O Escrevente,


Emerson Luis Ladini

Av.14/50.952 - Protocolo Eletrônico n. 322.597 de 08/08/2018 - **PENHORA** - Conforme certidão expedida pelo Juízo do 4º Ofício Cível de Sorocaba - SP, em 08/08/2018, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 1003690-40.2016.8.26.0602, protocolo PH000223855, que ITAU UNIBANCO S.A., CNPJ: 60.701.190/0001-04, move em face de FRANCISCO ROBERTO VILELA, já qualificado, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeado depositário o executado. Valor da causa: R\$ 315.588,43. Atibaia, 03 de setembro de 2018. O Escrevente,


Thiago Henrique Alonso Netto

Av.15/50.952 - Protocolo n. 327.156 de 18/12/2018 - **INDISPONIBILIDADE** - Em cumprimento ao ofício protocolado em 10/12/2018, sob nº 201812.1017.00673648-IA-270, na Central de Indisponibilidade, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara do Trabalho de Sorocaba-SP., processo nº 00117862920155150016 é feita esta averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do proprietário pelo R.03 (ato nº 05), FRANCISCO ROBERTO VILELA, CPF. 470.871.888-87. Atibaia, 21 de dezembro de 2018. O Escrevente,


Jorge Roberto Amaral Zanoni

(continua na folha 04)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 20/05/2019 às 16:20.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009692-37.2015.8.26.0048 e código 4989143.

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 50.952



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fale, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-3330

Marta do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 252

Folha 04 de 04.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

50.952

FICHA

04

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS nº 12.048-5

Av.16/50.952 - Protocolo n. 329.319 de 08/03/2019 - **INDISPONIBILIDADE** - Em cumprimento ao ofício protocolado em 12/02/2019, sob nº 201902.1214.00713653-IA-071, na Central de Indisponibilidade, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara do Trabalho de Sorocaba-SP., processo nº 00130383320165150016 é feita esta averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do proprietário pelo R.03 (ato nº 05), FRANCISCO ROBERTO VILELA, CPF. 470.871.888-87, Atibaia, 08 de março de 2019. O Escrevente,

Selo digital: 120485331B0000031447SV19M.

José Roberto Amaral Zanoni

Av.17/50.952 - Protocolo Eletrônico n. 330.970 de 23/04/2019 - **PENHORA** - Conforme certidão expedida pelo Juízo da 4ª Vara Cível de Atibaia - SP, em 23/04/2019, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 10096923720158260048, protocolo PH000262234, que ÁREA DO NÚCLEO DO CANTÃO DA SERRA, CNPJ: 66.077.579/0001-07, move em face de FRANCISCO ROBERTO VILELA, já qualificado, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeado depositário o executado. Valor da causa: R\$ 26.993,09. Valor deste: R\$ 13.496,54. mAtibaia, 08 de maio de 2019. O Escrevente,

Selo digital: 120485321LB000045631XU19G.

Miguel Henrique Alonso Netto

CERTIFICO E DOU FÊ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº 50952 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. Certidão Digital expedida conforme o item 345 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP.

O Escrevente, José Roberto Amaral Zanoni.

Atibaia-SP, 9 de maio de 2019.

Selo nº: [120485391HB000041730KG19L] [120485321ON000045630MR19H] [1

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Of:31,68+Est:9,00+S.FAZ:6,16+RC:1,67+TJ:2,17+MP:1,52+ISS:0,63=R\$52,83.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 20/05/2019 às 16:20.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009692-37.2015.8.26.0048 e código 4989143.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Faria, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 253

Folha 01 de 014.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

50.315

FICHA

01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL: Área D, com 14.930,00 m², desdobrada da gleba 4, situada no antigo Sítio dos Pereiras, Bairro do Itapetinga, perimetro urbano deste município e comarca de Atibaia, no lugar atualmente denominado Parque das Cascatas, compreendida pelas seguintes divisas e confrontações: "Começa num marco cravado na margem da Estrada do Parque das Cascatas, no canto da divisa com a Área E; daí parte e segue, confrontando com a mencionada Área, até um marco na extensão de 38,50 m., segue em frente com a mesma confrontação na distância de 108,00 m. até um marco; depois, deflete a direita, e segue a extensão de 129,00 m. até um marco; deflete a esquerda e segue confrontando com a Área I, na distância de 15,00 m. até um marco cravado na margem do córrego do Onofre; deflete a esquerda e desce pelo mencionado córrego, até alcançar o canto de divisa com a Área A, sendo que, do lado oposto do córrego, passa a confrontar com o Espólio de Antonio dos Santos Canelhas, sucessor de Emídio Antonio dos Santos; deflete a esquerda e segue confrontando com a Área A, na distância de 15,00 m. até o canto de divisa com a Área da Hípica do Atibaia Clube de Montanha; daí segue em frente, confrontando ainda com a mencionada Área da Hípica, até alcançar o canto de divisa da Área B; a seguir, confrontando com a mesma Área B, entrando em curva para a esquerda, segue a extensão de 27,85 m. até um marco; depois na extensão de 20,00 m. até outro marco; segue em frente, confrontando com a Área B na extensão de 20,85 m., até o canto de divisa com a Área C; continua em frente e segue confrontando com a Área C na distância de 19,80 m., até um marco; segue em curva para a direita, na extensão de 19,10 m. até um marco; depois, 18,60 m. até outro marco; prossegue em curva a direita, na extensão de 14,20 m. até um marco; deflete a direita e segue confrontando com a mesma Área C, na extensão de 135m. até atingir o marco existente à margem da Estrada do Parque das Cascatas; deflete a esquerda e segue pela margem dessa Estrada, em direção ao Atibaia Clube de Montanha, na extensão de 21,00m. até o marco onde teve início a presente descrição, sendo que, neste percurso, do lado oposto da Estrada, situa-se o Portal das Montanhas de Atibaia, antiga Gleba nº 6".

continua no verso...

R.000 4/08

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 20/05/2018 às 16:20.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009692-37.2015.8.26.0048 e código 498921D.

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 50.315



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Falo, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 279

Folha 014 de 014.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

50.315

FICHA

14

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS nº 12.048-5

R.63/50.315 - Protocolo nº 330.288 de 08/04/2019 - **VENDA E COMPRA** - **Título:** Escritura pública de venda e compra, lavrada em 01 de abril de 2019, no 2º Tabelionato de Notas de Atibaia-SP, livro 1.133, folhas 95/102. **Objeto:** a fração de 2.30146% do imóvel aqui matriculado. **Transmitente:** TRIEME CONSTRUÇÃO E GERENCIAMENTO LTDA, já qualificada. **Adquirentes:** ANIBAL TOLOSA MARTIRANI, brasileiro, engenheiro civil, RG: 6.988.159-5 SSP/SP, CPF: 811.812.808-34, casado pelo regime de comunhão parcial de bens em 28/06/1980, com MÔNICA PALMIERI MANDIA MARTIRANI, brasileira, empresária, RG: 10.883.194-2 SSP/SP, CPF: 148.046.808-88, residentes e domiciliados à Avenida Bagiru, nº 77, City Boaçaça, São Paulo-SP. **Preço:** R\$ 0,01 do qual foi dado quitação. **Observações:** A transmitente apresentou no Tabelionato a Certidão Negativa de Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Lei 8.212 de 24/06/1991. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de ITBI. Valor venal R\$ 41.26,16. Atibaia, 15 de abril de 2019. O Escrevente,
Selo digital: 120485321DY000040387WU195.

Francisco José de Camargo Viana

Av.64/50.315 - Protocolo Eletrônico n. 330.970 de 23/04/2019 - **PENHORA** - Conforme certidão expedida pelo Juízo da 4ª Vara Cível de Atibaia - SP, em 23/04/2019, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 10096923720158260048, protocolo PH000262234, que ÁREA DO NÚCLEO DO CANTÃO DA SERRA, CNPJ: 66.077.579/0001-07, move em face de FRANCISCO ROBERTO VILELA, já qualificado, foi determinada a **PENHORA** da fração de 1,20906% do imóvel aqui matriculado, sendo nomeado depositário o executado. Valor da causa: R\$ 26.993,09. Valor deste: R\$ 13.496,54. mAtibaia, 08 de maio de 2019. O Escrevente,

Selo digital: 120485321ON000045630MR19H.

Thiago Henrique Alonso Netto

CERTIFICO E DOU FE, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº 50315 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. Certidão Digital expedida conforme o item 345 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP.

O Escrevente, José Roberto Amaral Zanoni.

Atibaia-SP, 9 de maio de 2019.

Selo nº: [120485391HB000041730KG19L] [120485321ON000045630MR19H] [1

https://selodigital.tjsp.jus.br

OF:31,68+Est:9,00+S.FAZ:6,16+RC:1,67+TJ:2,17+MP:1,52+ISS:0,63=R\$52,83.

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



96]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 20/05/2019 às 16:20.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009692-37.2015.8.26.0048 e código 498921D.

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 50.315

 PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA ESPELHO IPTU Insc. Mun.: 16.059.028.00-0060386				Exercício 2022		
Proprietário: FRANCISCO ROBERTO VILELA - ESPOLIO Compromissário:						
Endereço de Entrega: RUA ENG FRANCO ZAMPARI, 1041 - - CASA VERDE SÃO PAULO/SP 02510-090						
Local do Imóvel: EST EST DO PARQUE DAS CASCATAS , 0 Loteam/Bairro: CANTAO DA SERRA/PARQUE DAS CASCATAS Lote: AREA F6 Quadra: GL 4 Condomínio:						
Área do Terreno M²:		570,00	Valor m2 - R\$	Fator Prof./Gleba:	Valor Venal Terreno:	87.852,56
Área do Terreno/Exc.		0,00	154,13	1,0000	Valor Venal Terreno Exc.:	0,00
Área Global M²:		570,00				
Área Construída M²:		0,00	Uso:		Valor Venal Construção:	0,00
					Valor Venal Imóvel:	87.852,56
BASE DE CÁLCULO DO IPTU (ART. 5º DA LEI COMPL 749/2017)						
Valor:	R\$ 61.496,79	Alíquota:	1,4%	Desconto:	R\$ 0,00	
Valor Terreno Exc.:	R\$ 0,00	Alíquota:	0,0%	Desconto Terreno	R\$ 0,00	
				Valor do IPTU:	R\$ 860,96	

 PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA ESPELHO IPTU Insc. Mun.: 16.059.004.00-0060512		Exercício 2022
Proprietário: TRIEME CONSTRUCAO E GERENCIAMENTO LTDA Compromissário:		
Endereço de Entrega: RUA AURELIA, 1716 - - LAPA SÃO PAULO/SP 05046-001		
Local do Imóvel: EST EST DO PARQUE DAS CASCATAS , 6347 Loteam/Bairro: PARQUE DAS CASCATAS/ Lote: AREA D Quadra: GL 4 Condomínio:		
Área do Terreno M²:	5.256,40	
Área do Terreno/Exc.	9.673,60	Valor m2 - R\$
Área Global M²:	14.930,00	154,13
		Fator Prof./Gleba: 0,8184
		Valor Venal Terreno: 663.030,64
		Valor Venal Terreno Exc.: 1.220.206,45
Área Construída M²:	262,82	Uso: Residencial
		Valor Venal Construção: 195.327,89
		Valor Venal Imóvel: 2.078.564,98
BASE DE CÁLCULO DO IPTU (ART. 5º DA LEI COMPL 749/2017)		
Valor:	R\$ 600.850,97	Alíquota: 1,3% Desconto: R\$ 2.515,30
Valor Terreno Exc.:	R\$ 854.144,52	Alíquota: 2,0% Desconto Terreno: R\$ 2.096,09
		Valor do IPTU: R\$ 20.282,57

**PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
ESTADO DE SÃO PAULO****CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL**

Nº: 261766/2022

SITUAÇÃO CADASTRAL

Inscrição: 16.059.028.00-0060386 Matrícula: 50952
Proprietário: FRANCISCO ROBERTO VILELA - ESPOLIO
Compromissário:
Endereço: EST DO PARQUE DAS CASCATAS, 0
Complemento:
Lote: AREA F6 Quadra: GL 4 Testada Principal: 16
Bairro: ITAPETINGA Cidade: ATIBAIA
Loteamento: CANTAO DA SERRA CEP: 12948-390 UF: SP

VALORES VENAIIS / ÁREAS - Exercício: 2022

Área do Terreno:	570,00	Terreno	R\$ 87.852,56
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:	570,00	Valor Venal Total:	R\$ 87.852,56

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 2022.

Certidão Emitida às 02:49:35 horas do dia 29/11/2022 (hora e data de Brasília).
Código de controle da certidão: CVVAA4C4E482AF96B1E44B8E5A674FEB51C

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



Digitalizada com CamScanner

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL 2022

**PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
ESTADO DE SÃO PAULO****CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL**

Nº: 262253/2022

SITUAÇÃO CADASTRAL

Inscrição: 16.059.004.00-0060512 Matrícula: 50315 R50 (R59)
Proprietário: TRIEME CONSTRUCAO E GERENCIAMENTO LTDA
Compromissário:
Endereço: EST DO PARQUE DAS CASCATAS, 6347
Complemento:
Lote: AREA D Quadra: GL 4 Testada Principal: 21
Bairro: ITAPETINGA Cidade: ATIBAIA
Loteamento: PARQUE DAS CASCATAS CEP: 12948-390 UF: SP

VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2022

Área do Terreno:	5.256,40	Terreno	R\$ 663.030,64
Área Parte Ideal Terr.:	0,00	Parte Ideal Terreno:	R\$ 0,00
Área Construída:	262,82	Construção:	R\$ 195.327,89
Área Parte Ideal Const.:	0,00	Parte Ideal Construção:	R\$ 0,00
Terreno Excedente:	9.673,60	Valor Venal Excedente:	R\$ 1.220.206,45
Área Global:	14.930,00	Valor Venal Total:	R\$ 2.078.564,98

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 2022.

Certidão Emitida às 05:06:47 horas do dia 01/12/2022 (hora e data de Brasília).

Código de controle da certidão: CVV95EFA45FB2B149A8E1D206A1619FA6A5

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



Digitalizada com CamScanner

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL 2022

**PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
ESTADO DE SÃO PAULO****CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS****Inscrição:** 16.059.028.00-0060386**Nome/Razão** FRANCISCO ROBERTO VILELA - ESPOLIO**CPF/CNPJ:** 470.871.888-87

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 14:49:54 do dia 29/11/2022

Válida até 28/05/2023

Código de controle da certidão: CIP0043D4E2347A3CAF58098A813BA6038E

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.**Av. da Saudade, 252 - Centro - Atibaia/SP - CEP 12940-560
www.atibaia.sp.gov.br** Digitalizada com CamScanner**CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS 2022**

**PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA**
Relação de Débitos por Exercício

EMISSÃO: 29/11/2022

Dados Cadastrais
Inscrição 16.059.028.00-0060386
Requerente: FRANCISCO ROBERTO VILELA - ESPOLIO
Endereço: EST DO PARQUE DAS CASCATAS Nº 0 ITAPETINGA LOTE AREA F6 QUADRA GL 4 CEP 12948-390 ATIBAIA SP

DATA BASE: 29/11/2022
CPF/CNPJ: 470.871.888-87

extrato_débitos_v1 29/11/2022 8:25 USUARIO: JGONCALVES

RELAÇÃO DE DÉBITOS POR EXERCÍCIO

PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA									
Relação de Débitos por Exercício									
EMISSION: 29/11/2022									
NÃO									
NÃO									
2021	45983	777,80	65,15	86,32	105,48	0,00	1,054,85		
2022	50138	881,00	0,00	86,10	39,18	0,00	986,28		
Total:		9.687,03	6.050,67	986,75	9.929,86	2.342,41	28.986,72		
Total Geral:		9.687,03	6.050,67	986,75	9.929,86	2.342,41	28.986,72		

Este demonstrativo, NÃO É VÁLIDO COMO CERTIDÃO NEGATIVA.

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

extrato_débitos_v1 29/11/2022 8:25 USUARIO: JGONCALVES

2

Digitalizada com CamScanner

RELAÇÃO DE DÉBITOS POR EXERCÍCIO

**PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
ESTADO DE SÃO PAULO****CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS**

Inscrição: 16.059.004.00-0060512

Nome/Razão TRIEME CONSTRUCAO E GERENCIAMENTO LTDA

CPF/CNPJ 44.936.011/0001-53

Ressalvado o direito de o Município cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não 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 17:06:27 do dia 01/12/2022

Válida até 01/03/2023

Código de controle da certidão: CIN8ABEC569D46FD38A5CF328FC9B89A193

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.**Av. da Saudade, 252 - Centro - Atibaia/SP - CEP 12940-560
www.atibaia.sp.gov.br**

Digitalizada com CamScanner

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS 2022

VIII – CARACTERÍSTICAS GERAIS – IMÓVEL (MATRÍCULA 50.952)**8.1 Dimensões:**

Área de terreno 570,00m².

8.2 Topografia:

Topografia alicada.

8.3 Zoneamento Municipal:

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

8.4 Benfeitorias:

O imóvel avaliando, não possui benfeitorias.

IX – AVALIAÇÃO**9.1 Quanto ao valor da terra nua (V.T.N.):**

As avaliações dos imóveis em questão serão procedidas 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 dos imóveis, 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 homogeneizados.

Descartamos sumariamente a utilização de elementos distantes e fora da região geoeconômica enquadrada: **UNIÃO DA SERRA / CANTÃO DA SERRA / CLUBE DA MONTANHA**, 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 8 (oito) elementos comparativos.

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

Elemento Nº	Valor de venda R\$	Área Terreno m²	Valor m²	Obs.
1	270.000,00	603,00	R\$447,76	
2	450.000,00	682,00	R\$659,82	DESCARTADO
3	235.000,00	740,00	R\$317,56	
4	220.000,00	1.350,00	R\$162,96	DESCARTADO
5	420.000,00	987,00	R\$425,53	
6	340.000,00	965,00	R\$352,33	
7	260.000,00	773,00	R\$336,35	
8	320.000,00	1.636,00	R\$195,59	DESCARTADO
MÉDIA 1			R\$362,27	DESCARTADO
MÉDIA ÚTIL			R\$375,96	

Portanto, com os 8 (oito) elementos coletados na pesquisa imobiliária chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética 1 = R\$362,27

Limite superior R\$362,27 x 1,30 = R\$470,95

Limite inferior R\$362,27 x 0,70 = R\$253,59

Sendo assim foi necessário descartar os elementos 2, 4 e 8 por estarem fora do intervalo aceitável.

Portanto, com os 5 (cinco) elementos dentro do intervalo aceitável chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética útil = R\$375,96

Limite superior R\$375,96 x 1,30 = R\$488,75

Limite inferior R\$375,96 x 0,70 = R\$263,17

$$V.U.B. = R\$375,96/ m^2$$

a) Valor Unitário Básico (V.U.B.)

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

R\$375,96 (trezentos e noventa e cinco reais e noventa e seis centavos) por m²

Referentes ao mês de **novembro de 2.022**, 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
Brejososo 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

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

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\$375,96 / metro quadrado;

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

- área total avalianda = 570,00m²

Assim:

$$\mathbf{V.T.N. = [R\$375,96 \times 0,90] \times (570,00m^2) = R\$192.867,48}$$

PORTANTO:

$$\mathbf{V.T.N. = R\$192.867,48}$$

V.T.N. IMÓVEL (MATRÍCULA 50.952) = R\$192.867,48 (cento e noventa e dois mil, oitocentos e sessenta e sete reais e quarenta e oito centavos)

X – CARACTERÍSTICAS GERAIS – IMÓVEL (MATRÍCULA 50.35)**10.1 Dimensões:**

Área de terreno 14.930,00m².

10.2 Topografia:

Topografia variada.

10.3 Zoneamento Municipal:

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

10.4 Benfeitorias:

O imóvel avaliando, possui benfeitorias, sendo infraestrutura para a área do condomínio Cantão da Serra.

XI – AVALIAÇÃO**11.1 Quanto ao valor da terra nua (V.T.N.):**

As avaliações dos imóveis em questão serão procedidas 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 dos imóveis, 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 homogeneizados.

Descartamos sumariamente a utilização de elementos distantes e fora da região geoeconômica enquadrada: **UNIÃO DA SERRA / CANTÃO DA SERRA / CLUBE DA MONTANHA**, 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 8 (oito) elementos comparativos.

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

Elemento Nº	Valor de venda R\$	Área Terreno m²	Valor m²	Obs.
1	270.000,00	603,00	R\$447,76	
2	450.000,00	682,00	R\$659,82	DESCARTADO
3	235.000,00	740,00	R\$317,56	
4	220.000,00	1.350,00	R\$162,96	DESCARTADO
5	420.000,00	987,00	R\$425,53	
6	340.000,00	965,00	R\$352,33	
7	260.000,00	773,00	R\$336,35	
8	320.000,00	1.636,00	R\$195,59	DESCARTADO
MÉDIA 1			R\$362,27	DESCARTADO
MÉDIA ÚTIL			R\$375,96	

Portanto, com os 8 (oito) elementos coletados na pesquisa imobiliária chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética 1 = R\$362,27

Limite superior R\$362,27 x 1,30 = R\$470,95

Limite inferior R\$362,27 x 0,70 = R\$253,59

Sendo assim foi necessário descartar os elementos 2, 4 e 8 por estarem fora do intervalo aceitável.

Portanto, com os 5 (cinco) elementos dentro do intervalo aceitável chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética útil = R\$375,96

Limite superior R\$375,96 x 1,30 = R\$488,75

Limite inferior R\$375,96 x 0,70 = R\$263,17

$$\text{V.U.B.} = \text{R\$}375,96/\text{m}^2$$

a) Valor Unitário Básico (V.U.B.)

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

R\$375,96 (trezentos e noventa e cinco reais e noventa e seis centavos) por m²

Referentes ao mês de **novembro de 2.022**, 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

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

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\$375,96 / metro quadrado;

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

- área total avalianda = 14.930,00m²

- percentual a ser avaliado = 1,20906%

Assim:

$$\mathbf{V.T.N. = [R\$375,96 \times 0,90] \times (14.930,00\text{m}^2) \times 1,20906\% = R\$61.078,98}$$

PORTANTO:

$$\mathbf{V.T.N. = R\$61.078,98}$$

V.T.N. (MATRÍCULA 50.315) = R\$61.078,98 (sessenta e um mil, setenta e oito reais e noventa e oito centavos)

11.2 Valor Total dos imóveis (V.T.):

Para o referido imóvel, o valor total será considerado apenas os valores das terras nuas.

V.T. IMÓVEL (MATRÍCULA 50.952) = R\$192.867,48 (cento e noventa e dois mil, oitocentos e sessenta e sete reais e quarenta e oito centavos)

V.T. (MATRÍCULA 50.315) = R\$61.078,98 (sessenta e um mil, setenta e oito reais e noventa e oito centavos)

XII – 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, MATRÍCULA 50.952, com área superficial de 570,00m2, correspondente ao lote F-6, desdobrado da Área F, parte da Gleba 4 do Parque das Cascatas, Bairro Itapetinga, deste Município e Comarca de Atibaia é de R\$192.867,48 (cento e noventa e dois mil, oitocentos e sessenta e sete reais e quarenta e oito centavos), Ressalto a existência de débitos referentes a tributos municipais no valor de **R\$28.986,72 (vinte e oito mil, novecentos e oitenta e seis reais e setenta e dois centavos), conforme relação de débitos emitida pela Prefeitura da Estância de Atibaia em 29 de novembro de 2022.**

O VALOR REFERENTE A 1,20906% DO IMÓVEL AVALIADO, MATRÍCULA 50.315, com área total de 14.930,00m2, desdobrado da Gleba 4, Parque das Cascatas, bairro do Itapetinga, deste município e Comarca de Atibaia é de R\$61.078,98 (sessenta e um mil, setenta e oito reais e noventa e oito centavos).

XIII – QUESITOS:**13.1 Do Juízo:**

Não foram ofertados.

13.2 Do Requerente

Não foram ofertados.

13.3 Do Requerido

Não foram ofertados.

XIV – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 53 (cinquenta e três) laudas, todas assinadas digitalmente.

Por todo o exposto, a conclusão dos trabalhos técnicos periciais realizados, tem-se as avaliações dos bens imóveis situados no Condomínio Cantão da Serra, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia-SP, inscritos no CRI sob o nº 50.952 e nº 50.315, 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, 06 de dezembro de 2022.

Guilherme Luiz R. F. Brum Duarte

Arquiteto e Urbanista (CAU/SP A123975-9)

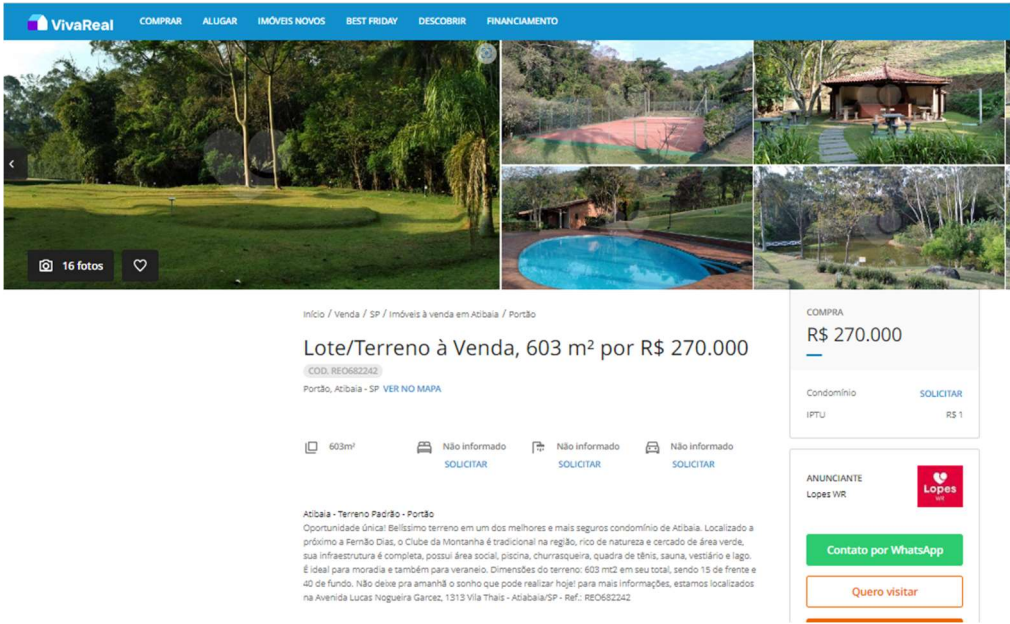
Perito Judicial

ANEXOS

PESQUISA IMOBILIARIA

Fontes: imobiliárias da cidade de Atibaia-SP / anúncios de novembro de 2022.

Elemento nº1



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS BEST FRIDAY DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Imóveis à venda em Atibaia / Portão

Lote/Terreno à Venda, 603 m² por R\$ 270.000

COD. RE0682242

Portão, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

603m² Não informado Não informado Não informado

Atibaia - Terreno Padrão - Portão

Oportunidade única! Belíssimo terreno em um dos melhores e mais seguros condomínios de Atibaia. Localizado a próximo a Fênix Dias, o Clube da Montanha é tradicional na região, rico de natureza e cercado de área verde, sua infraestrutura é completa, possui área social, piscina, churrasqueira, quadra de tênis, sauna, vestiário e lago. É ideal para moradia e também para veraneio. Dimensões do terreno: 603 m² em seu total, sendo 15 de frente e 40 de fundo. Não deixe pra amanhã o sonho que pode realizar hoje! Para mais informações, estamos localizados na Avenida Lucas Nogueira Garcez, 1313 Vila Thais - Atibaia/SP - Ref.: RE0682242

COMPRA
R\$ 270.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

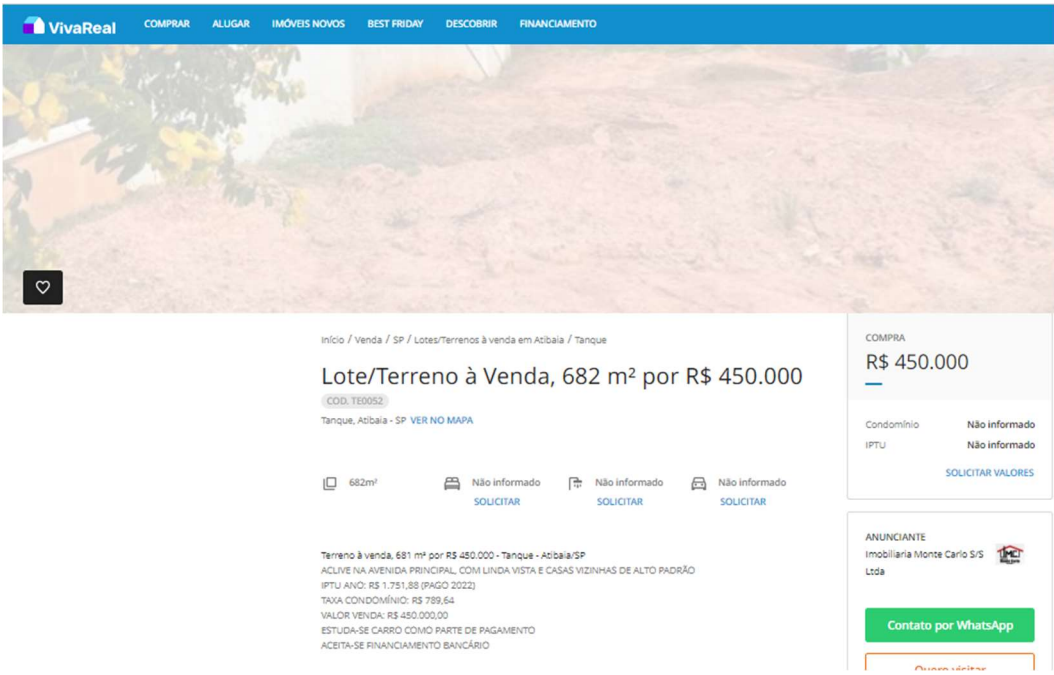
IPTU R\$ 1

ANUNCIANTE
Lopes WR

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Elemento nº2



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS BEST FRIDAY DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Tanque

Lote/Terreno à Venda, 682 m² por R\$ 450.000

COD. TE0052

Tanque, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

682m² Não informado Não informado Não informado

Terreno à venda, 681 m² por R\$ 450.000 - Tanque - Atibaia/SP

ACLUVE NA AVENIDA PRINCIPAL, COM LINDA VISTA E CASAS VIZINHAS DE ALTO PADRÃO

IPTU ANO: R\$ 1.751,88 (PAGO 2022)

TAXA CONDOMÍNIO: R\$ 789,64

VALOR VENDA: R\$ 450.000,00

ESTUDA-SE CARRO COMO PARTE DE PAGAMENTO

ACEITA-SE FINANCIAMENTO BANCÁRIO

COMPRA
R\$ 450.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

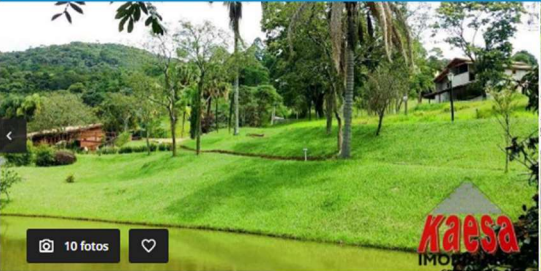
ANUNCIANTE
Imobiliária Monte Carlo S/S

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Elemento nº3

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS BEST FRIDAY DESCOBRIR FINANCIAMENTO



10 fotos

Lote/Terreno à Venda, 740 m² por R\$ 235.000

COD. TEO068

Estancia Santa Maria do Portao, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

740m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Terreno à venda, 740 m² por R\$ 235.000,00 - Portão - Atibaia/SP
Excelente terreno em condomínio com vista panorâmica.
O condomínio oferece lazer completo: piscina, sauna, quadra de tênis, salão de festa, pista para caminhada, lago para pesca esportiva e muito mais...
Terreno com 18 frente X 41 fundos.
Obs: valor sujeito a alteração. -

COMPRA
R\$ 235.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

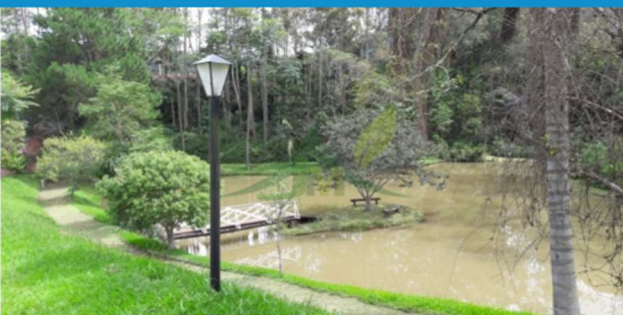
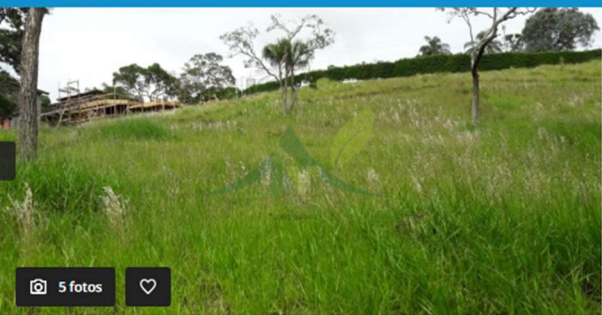
ANUNCIANTE
KAESA IMÓVEIS

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Elemento nº4

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS BEST FRIDAY DESCOBRIR FINANCIAMENTO



5 fotos

Lote/Terreno à Venda, 1350 m² por R\$ 220.000

COD. 604

Estancia Santa Maria do Portao, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

1350m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5)

Terreno em Atibaia condomínio fechado 1350 m²
Terreno em Atibaia, localizado em condomínio fechado, clube da montanha, com 1.350 m², portaria 24 horas, área de lazer com piscina aquecida, pista de cooper, lago, churrasqueira, lote com leve adiva, frente para o lago.
Valor R\$220 mil aceita proposta

Características do imóvel

COMPRA
R\$ 220.000

Condomínio R\$ 650
IPTU R\$ 150

ANUNCIANTE
JM IMÓVEIS

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

Elemento nº5

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS BEST FRIDAY DESCOBRIR FINANCIAMENTO



5 fotos

início / Venda

Lote/Terreno à Venda, 987 m² por R\$ 420.000

COD. TE0351

Estancia Santa Maria do Portao, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

987m² Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#)

Terreno residencial à venda, Porto Atibaia, Atibaia.

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

COMPRA
R\$ 420.000

Condomínio **R\$ 700**
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
LOPES & PAOLILLO
CONSULTORIA DE IMÓVEIS

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

Elemento nº6

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS BEST FRIDAY DESCOBRIR FINANCIAMENTO



13 fotos

início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Atibaia Vista da Montanha

Lote/Terreno à Venda, 965 m² por R\$ 340.000

COD. TE1918

Atibaia Vista da Montanha, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

965m² Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Terreno à venda, 965 m² por R\$ 340.000,00 - Clube da Montanha - Atibaia/SP
Terreno à venda localizado dentro de um condomínio com uma vista sensacional de frente pro lago

Com 965 metros
Pronto para construir
já tem terraplanagem e muro de arrimo
Projeto aprovado na prefeitura com estrutura metálica

COMPRA
R\$ 340.000

Condomínio **R\$ 900**
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
MONALISA RODRIGUES
CONSULTORIA
IMOBILIARIA

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Elemento nº7



inove

2 fotos

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Atibaia Vista da Montanha

Lote/Terreno à Venda, 773 m² por R\$ 260.000

COD. TE0243

Atibaia Vista da Montanha, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

773m²

Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#)

Terreno à venda, 773 m² por R\$ 260.000,00 - Clube da Montanha - Atibaia/SP
Terreno no condomínio Camão da Serra.

Conta com 773 metros, porém 108 metros de servidão, restando 674 metros para construção.

Local arborizado, tranquilo e seguro.

Aceita propostas!

COMPRA
R\$ 260.000

Condomínio **R\$ 820**
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
INOVE ATIBAIA

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Elemento nº8



helas

15 fotos

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Atibaia Vista da Montanha

Lote/Terreno à Venda, 1636 m² por R\$ 320.000

COD. TE0274

Estrada Clube da Montanha - Atibaia Vista da Montanha, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

1636m²

Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Terreno à venda, 1636 m² por R\$ 320.000,00 - Clube da Montanha - Atibaia/SP
Lindo terreno dentro do Condomínio Clube da Montanha
Terreno com 1636 m² por R\$ 320.000,00
20 de frente por 70 de fundos

COMPRA
R\$ 320.000

Condomínio **R\$ 860**
IPTU **R\$ 150**

ANUNCIANTE
HELAS IMOVEIS

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

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.