

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

**Processo Digital:** 0000758-34.2020.8.26.0048

**Classe – Assunto:** Cumprimento de sentença - Inadimplemento

**Requerente:** Línea Empreendimentos Imobiliários Ltda

**Requerido:** Fábio Marcelo Lopes de Souza

**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. Exa. 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. 437-438, com a imediata EMISSÃO DA RESPECTIVA GUIA DE LEVANTAMENTO PELO CARTÓRIO.**

Nestes Termos

Pede Deferimento

Atibaia, 10 de novembro de 2023.

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 - INADIMPLEMENTO, requerida por Línea Empreendimentos Imobiliários Ltda., em face de Fábio Marcelo Lopes de Souza, Autos nº 0000758-34.2020.8.26.0048, 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. 376.

### II.- ÂMBITO DA PERÍCIA

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

Efetuar a devida avaliação do seguinte bem imóvel:

- **Um terreno**, formado pelo lote n. 13 e parte dos lotes n. 6 e 7, da quadra 16 do loteamento denominado VILA SANTISTA, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia/SP, **com área de 1.391,73 m<sup>2</sup>**, melhor descrito na **matrícula nº 34.992**, conforme decisão de fl. 376 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**

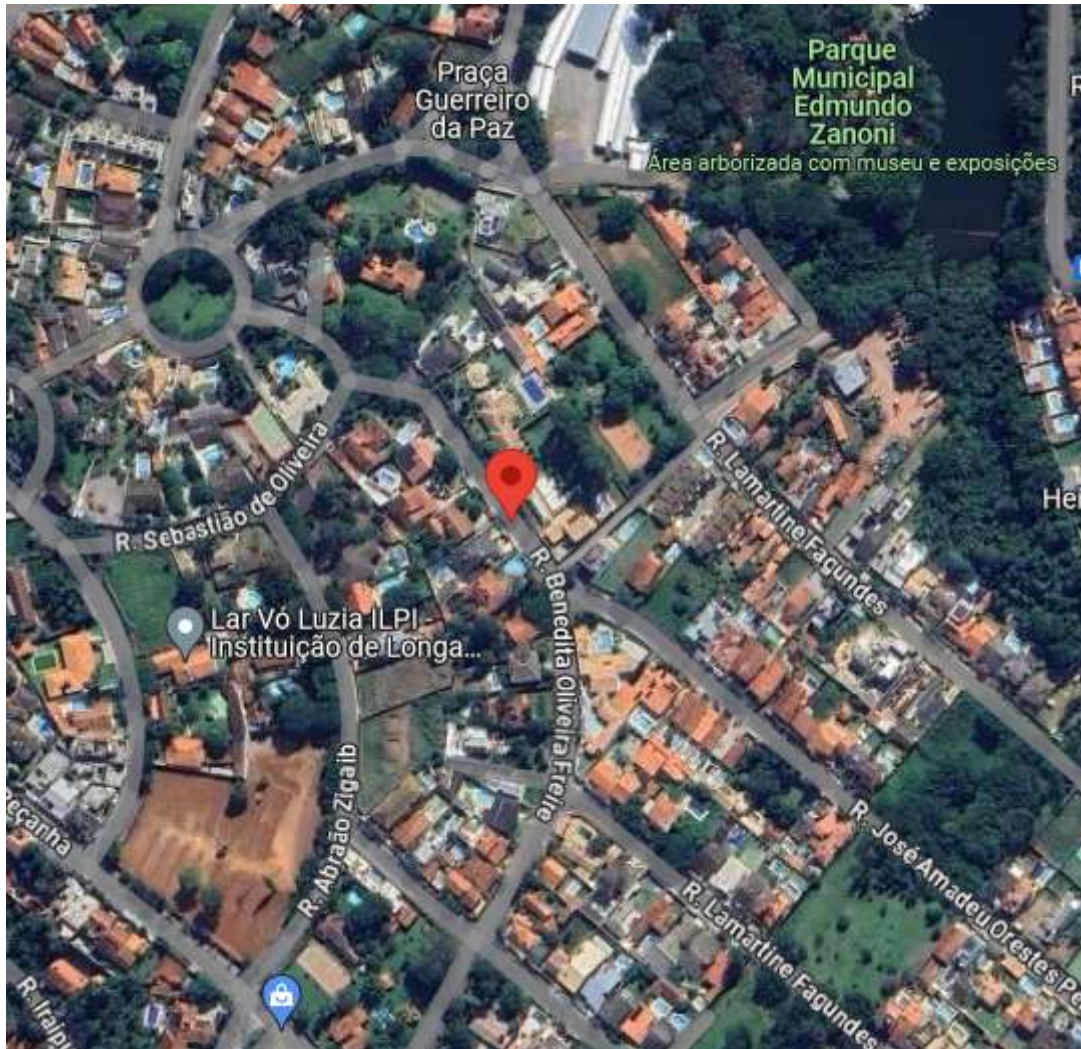
A vistoria foi realizada dia 07 de novembro de 2023 as 14 horas e 30 minutos, conforme prévio agendamento nos autos sob fl. 458.

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

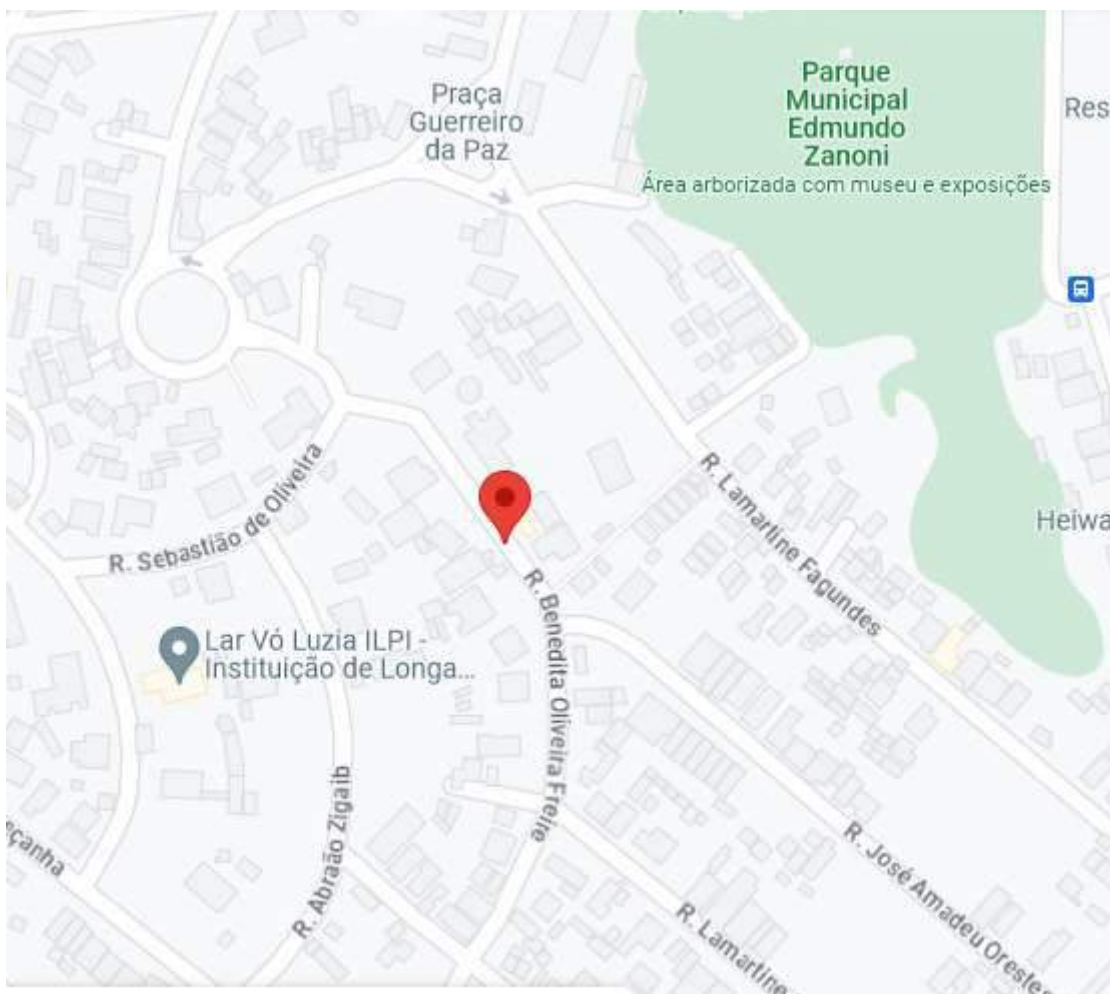
**UM TERRENO**, formado pelo lote n. 13 e parte dos lotes n. 6 e 7, da quadra 16 do loteamento denominado VILA SANTISTA, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia/SP, **com área**

de **1.391,73 m<sup>2</sup>**, melhor descrito na **matrícula nº 34.992**, 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 – RUA BENEDITA OLIVEIRA FREIRE, 285 - VILA SANTISTA, ATIBAIA - SP**



LOCAL DO IMÓVEL – RUA BENEDITA OLIVEIRA FREIRE, 285 - VILA SANTISTA, ATIBAIA - SP



TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL



#### TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL

#### **4.2.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO TERRENO**

O imóvel corresponde ao terreno, formado pelo lote nº 13 e parte dos lotes nº 6 e 7, da quadra 16 do loteamento denominado VILA SANTISTA, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia/SP, com área de 1.391,73 m<sup>2</sup>, melhor descrito na matrícula nº 34.992, possui benfeitorias, a região apresenta características de uso “URBANO/ RESIDENCIAL”.

#### **4.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Rede de energia elétrica;
- Rede telefônica;
- Transporte público;
- Coleta de lixo;
- Via Pavimentada;

### V.- BENFEITORIAS

O imóvel ora avaliando, terreno, formado pelo lote n. 13 e parte dos lotes n. 6 e 7, da quadra 16 do loteamento denominado VILA SANTISTA, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia/SP, com área de 1.391,73 m<sup>2</sup>, POSSUI AS SEGUINTE BENFEITORIAS: Uma edificação residencial, unifamiliar, com 209,48m<sup>2</sup> de área construída, definida como “Padrão Normal”.

### VI.- DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

O relatório fotográfico a seguir é resultado de vistoria realizada dia 07 de novembro de 2023 às 14 horas e 30 minutos, 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



**RUA BENEDITA OLIVEIRA FREIRE, 285 - VILA SANTISTA, ATIBAIA - SP**





**RUA BENEDITA OLIVEIRA FREIRE, 285 - VILA SANTISTA, ATIBAIA - SP**

6.2.- DO IMÓVEL:

FACHADA DO IMÓVEL





RAMPA DE ACESSO AO IMÓVEL



ACESSO LATERAL DO IMÓVEL



FUNDO DO IMÓVEL



PISCINA



PARTE EXTERNA – QUINTAL





INTERIOR DO IMÓVEL



















VARANDA





**VII.- ESTUDO DAS DOCUMENTAÇÕES**

As documentações analisadas estão anexas a seguir, são elas:

- Matrícula 34.992, do imóvel avaliado, documento retirado dos autos, fls. 125-129;
- Espelho de IPTU do imóvel avaliado, documento solicitado na Prefeitura Municipal da Estância de Atibaia;
- Certidão Negativa de débitos relativos aos tributos imobiliários do imóvel avaliado, documento solicitado na Prefeitura Municipal da Estância de Atibaia;
- Certidão de Dados Cadastrais e Valor Venal do imóvel avaliado, documento solicitado na Prefeitura Municipal da Estância de Atibaia;
- Extrato / relação de débitos por exercício, documento solicitado na Prefeitura Municipal da Estância de Atibaia;



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Falc. 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. 125

Prot.: 365397 - Mat.: 34992 - Página 01 de 05.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ATIBAIA - SP

Livro n.º 2

Registro Geral

Matrícula n.º 34.992

IMÓVEL: Um terreno formado pelo lote nº 13 e parte dos lotes nºs 6 e 7 da quadra 16 do loteamento denominado "Vila Santista", -- perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, contendo um -- predio residencial nº 285 da Rua Benedita de Oliveira Freire, -- dentro das seguintes divisas e confrontações: "Começam no ali- -- nhamento da Rua Benedita de Oliveira Freire, no ponto onde divi- -- de com o lote 14; desse ponto seguem uma distância de 57 m., con- -- frontando com o lote 14, indo atingir o ponto onde divide com o -- lote nº 24; desse ponto quebram à direita e seguem uma distância -- de 10,50m., confrontando com o lote n.º 24; quebram à direita e se- -- guem uma distância de 2 m., confrontando com parte do lote 8; \* -- quebram à esquerda e seguem uma distância de 10,90 m. confrontan- -- do ainda com parte do lote 8; quebram à direita e seguem uma dis- -- tância de 55,80 m., confrontando com o remanescente dos lotes -- 6 e 7, até atingir o alinhamento da Rua Benedita de Oliveira Frei- -- re, desse ponto quebram finalmente à direita e seguem uma distân- -- cia de 27,50 m. pelo alinhamento da Rua Benedita de Oliveira -- Freire, até atingir o ponto onde divide com o lote nº 14, ponto- -- esse onde iniciou-se esta descrição", encerrando a área de ---- 1.391,73 m2.- PROPRIETÁRIO: VALMI FELICIANO DE SOUZA, RG nº ---- 1.768.684 e cic nº 051.736.768/91, brasileiro, desquitado, comer- -- ciante, domiciliado e residente em S. Paulo, Capital, à Rua Jucu- -- rici, 86 - Títulos Aquisitivos matrículas nºs. 34.989 e 23.302 . -- Atibaia, 21 de setembro de 1.983. O Esc. Aut.º,

JOÃO DE AMARANTE LEITE  
Esc. Aut.

R-1-34.992- Por escritura de venda e compra de 21 de setembro de 1.985, do 2º Cartório local, Lº 367-fls.45, apresentada em cer- tidão de 2/4/86, o proprietário supra qualificado Valmi Felici- ano de Souza, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula a ADOL- FO QUIRINO BORGES NETO, RG nº 4.656.870, cic nº 334.358.988/87, brasileiro, do comércio, casado pelo regime de comunhão de bens com LEONOR ANTUNES BORGES, antes da Lei 6515/77, domiciliado e residente nesta cidade, à Pça. Claudino Alves, nº 29, pelo va- lor de cr\$ 200.000,000 (moeda antiga)- Venal cz\$ 326.155,56. -- Atibaia, 11 de Setembro de 1988 . O Esc. Aut.º,

João de Amarante Leite  
Esc. Aut.

continua no verso.

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 43923636-U01C-4/52-494F-8B850609D45

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 10/11/2023 às 22:14.  
SREI - Serviço Registral Eletrônico do Estado de São Paulo

MATRÍCULA 34.992

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 10/11/2023 às 13:51, sob o número WAIJA23701225761. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000758-34.2020.8.26.0048 e código ksOuscXh.

Prot.: 365397 - Mat.: 34992 - Página 02 de 05.

R.2- 34.992 - Em cumprimento ao R.Mandado de 30.03.1992, do MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca, é feito o registro da penhora do imóvel desta matrícula, em ação de execução fiscal movida pela Fazenda Municipal de Atibaia contra Adolfo Quirino Borges Neto, proc. 430/88 ap. 110/89, sendo depositário Adolfo Quirino Borges Neto e o valor da ação de Cr\$. 165.220,17. Atibaia, 30 de abril de 1.992. O Escr. Aut.º.

REGINALDO GRANDA  
Escrivão Aut.

R.3-34.992- Em cumprimento ao R.Mandado de 23 de outubro de 1.998, do MM. Juiz de Direito da Vara do Serviço Anexo das Fazendas desta comarca, é feito o registro da **PENHORA** do imóvel desta matrícula, em ação de execução fiscal, que a Fazenda Municipal de Atibaia move contra Adolfo Quirino Borges Neto, proc. nº. 3.777/95, sendo depositário o próprio executado Adolfo Quirino Borges Neto, RG. 4.656.870/SP. Valor da ação R\$. 2.300,57. Atibaia, 20 de novembro de 1.998. O Escr. Aut.º.

(Microfilas nº. 143.798 de 10/11 - Rolo nº. 1.468)

João de Amarante Leite  
Escrivão Aut.

R.4 - 34.992 - Em cumprimento ao R. Mandado expedido em 10 de julho de 1999, pelo MM. Juiz de Direito da Vara do Serviço Anexo das Fazendas desta comarca, é feito o registro da **PENHORA** do imóvel desta matrícula, em ação de execução fiscal, que a Fazenda Municipal de Atibaia, move contra Adolfo Quirino Borges Neto, Proc. nº 1.107/98, sendo depositário o próprio executado. Valor da ação R\$ 381,78. Atibaia, 30 de agosto de 1999. O Escr. Aut.º.

(Mic. 148.840 - 25/08/1999 - Rolo 1655)

JOSÉ DE ALENCAR VIEIRA  
Escrivão Aut.º

R.4 - 34.992 - Em cumprimento ao R. Mandado expedido em 10 de julho de 1999, pelo MM. Juiz de Direito da Vara do Serviço Anexo das Fazendas desta comarca, é feito o registro da **PENHORA** do imóvel desta matrícula, em ação de execução fiscal, que a Fazenda Municipal de Atibaia, move contra Adolfo Quirino Borges Neto, Proc. nº 1.107/98, sendo depositário o próprio executado. Valor da ação R\$ 381,78. Atibaia, 30 de agosto de 1999. O Escr. Aut.º.

(Mic. 148,840 - 25/08/1999 (ROLO 1655))

JOSÉ DE ALENCAR VIEIRA  
Escrivão Aut.º

CONTINUA NA FICHA 02...

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 43923a9d-0d1c-4752-894f-88850e6b9b45

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Registadores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADELIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 10/11/2023 às 22:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000758-34.2020.8.26.0048 e código ksOuscXh.

MATRÍCULA 34.992



## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Falc. nº 233 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12946-440 - Tel. (11) 4414-5550  
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 127

Prot.: 365397 - Mat.: 34992 - Página 03 de 05.

## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ATIBAIA - SP

Livro nº 2

Registro Geral

Matrícula nº 34.992

(ficha nº 2)

## IMÓVEL: CONTINUAÇÃO...

Av.6-34.992- Averba-se nos termos do Parágrafo 1º do artº. 213 da Lei 6015/73, para constar que o número correto do Registro 4 lançado nesta matrícula, é R.5, e que 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 seqüencial dos atos nesta matrícula obedecerá à forma do art. 232 da LRP, a partir do último ato lavrado. Atibaia, 02 de janeiro de 2.001. O Escr. Autº.,

João de Anarante Leite

Av.7 - 34.992- Tendo em vista a duplicidade de registro, referente ao Proc. nº 1.107/98, que a Fazenda Municipal de Atibaia, move contra Adolfo Quirino Borges Neto, averba-se o CANCELAMENTO do ultimo registro feito nesta matrícula, (ficha 1 verso), que pela Av.6 supra, passou a ser R.5. Atibaia, 24 de Julho de 2001. O Esc. Autº.  
(Noto 2117)

José de Alencar Vieira  
Escrivente Autorizado

R.8-34.992- Em cumprimento ao R. Mandado de 24 de fevereiro de 2.000, do MM. Juiz de Direito da Vara do Serviço Anexo das Fazendas desta comarca, é feito o registro do ARRESTO do imóvel desta matrícula, em ação de execução fiscal, que a Fazenda Municipal de Atibaia move contra ADOLFO QUIRINO BORGES NETO, proc. nº. 1.928/99, sendo depositária Eliana Batista Hobson, RG. 16.619.564. Valor da ação R\$. 4.695,74. Atibaia, 18 de março de 2.002. O Escrivente Autorizado,  
(Microfilas nº. 167.858 de 14/03/2.002 - Rolo nº 2.276).

João de Anarante Leite  
Escrivente Autorizado

CONTINUA DO VERSO

MATRÍCULA 34.992

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2023 às 13:51, sob o número WAIJA23701225761. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000758-34.2020.8.26.0048 e código ksOuscXh.

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br  
documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 10/11/2021 às 22:14.

Prot.: 365397 - Mat.: 34992 - Página 04 de 05.

CONTINUAÇÃO. . .

Av.9 - 34.992 - BLOQUEIO - Em cumprimento ao r. Mandado expedido em 1º de outubro de 2004, pela MMª. Juíza de Direito da 5ª Vara Judicial desta Comarca de Atibaia, nos autos de Carta Precatória (processo n. 562/04), oriunda da Vara Única da Comarca de Piracaia/SP., ação de Medida Cautelar Inominada que Sueli Aparecida Guerreiro Kupper Tetzl, brasileira casada, empresária, RG. 6.765.152 SSP/SP. CPF/ME. 791.451.678/34, domiciliada em Dusseldorf, Alemanha, move em face de Adolfo Quirino Borges Neto e sua mulher Eleonor Antunes Borges (processo n. 701/04), é feita a presente para constar ter sido determinado o BLOQUEIO desta matrícula. Atibaia, 22 de outubro de 2004. O Escrev. Aut.,

(MTC. 184.768 DE 14/10/2004 - FOLIO 2909)

*Pérsio Duas Martins Filho*

Av.10-34.992 - RETIFICAÇÃO DO NOME - Nos termos do requerido em 31 de outubro de 2005, instruído com cópias reprográficas autenticadas dos documentos pessoais (RG e CPF), averba-se que o nome correto da esposa do proprietário do imóvel desta matrícula Adolfo Quirino Borges Neto (R.1) é ELEONOR ANTUNES BORGES, portadora do RG. n. 4.856.644-SP. inscrita no CPF. n. 151.108.188-00. Atibaia, 08 de novembro de 2005.

[Microfilm nº. 191.014 de 31/10/2005 - folio nº. 3.165].

*João de Amarante Leite*  
Escrevente Autorizado

Av.11/34.992 - Protocolo n. 244.872 de 29/08/2011 - BLOQUEIO - Conforme mandado expedido pela 1ª Vara Judicial da comarca de Piracaia-SP, em 24/05/2011, proc. 450.01.2002.002675-5/000000-000, ordem nº 216/2002, nos autos da ação Civil Pública, promovida pelo MUNICÍPIO DE PIRACAIA, contra ADOLFO QUIRINO BORGES NETTO, RG 4.656.870 SSP/SP, CPF 334.358.988-87; e sua mulher ELEONOR ANTUNES BORGES, RG 4.856.644 SSP/SP, CPF 84.856.644 SSP/SP, já qualificados, foi determinado o BLOQUEIO desta matrícula. Atibaia, 13 de setembro de 2011. O Escrevente,

*Flávio Alexandre Finco*

Av.12/34.992 - Protocolo n. 286.572 de 12/03/2015 - CANCELAMENTO DE BLOQUEIO - Pelo Ofício expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Piracaia-SP, em 01/12/2014, nos autos da ação de Ação Civil Pública - Atos

(continua na ficha 03)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 4392369d-0d1c-4752-894f-88850669b45

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br  
e documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO BASSCHON, liberado nos autos em 10/11/2023 às 22:14.  
e-mail: adriana.berttho@sp.jus.br

MATRÍCULA 34.992



## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

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

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 365397 - Mat.: 34992 - Página 05 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

34.992

FICHA

03

ATIBAIA - Estado de São Paulo  
CNS n.º 12.048-5

Administrativos, processo 0002675-76.2002.8.26.0450, foi determinado o CANCELAMENTO da Av.11 desta matrícula. Atibaia, 23 de março de 2015. O Escrevente,

Rafaela de Carvalho Couto Narchi

Av.13/34.992 - Protocolo Eletrônico n. 365.397 de 04/10/2021 - PENHORA - Conforme certidão expedida pelo Juízo da 4ª Vara Cível de Atibaia - SP, em 03/10/2021, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 00007583420208260048, protocolo PH000387334, que LINEA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ: 43.822.386/0001-20 e ANTONIO LACERDA DA ROCHA JUNIOR, CPF: 221.580.698-21, movem em face de 1) FABIO MARCELO LOPES DE SOUZA, CPF: 142.012.208-85 e 2) ADOLFO QUIRINO BORGES NETO, já qualificado, foi determinada a PENHORA do imóvel aqui matriculado, sendo nomeado depositário Adolfo Quirino Borges Neto. Valor da causa: R\$ 96.165,74. Valor desta R\$ 48.082,87. Atibaia, 13 de outubro de 2021. O Escrevente,  
Selo digital: 120485321QF000283875KD215.

Cláudio Bueno  
Escrevente

CERTIFICO E DOU FE, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº 34992 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, 14 de outubro de 2021.

Selo nº 1204853C3MS000283876BN210

Consulte o selo em <https://selodigital.tjsp.jus.br>

| Oficial:   | Estado:   | S. Fazenda | Reg. Civil | TJ        | MP        | ISS       | Total      |
|------------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| R\$: 34,73 | R\$: 9,87 | R\$: 6,76  | R\$: 1,83  | R\$: 2,38 | R\$: 1,67 | R\$: 0,69 | R\$: 57,93 |

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

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 43922690-U01C-4752-89A1-888508009D45

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
 documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA REVATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 10/11/2023 às 22:14.  
 Confira o selo digital em: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

MATRÍCULA 34.992

|   |                |  |                         |                                  |                                    |
|---|----------------|--|-------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
|    |                | <b>PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA</b><br><b>ESPELHO IPTU</b><br>Insc. Mun.: 01.112.006.00-0011218 |                         | Exercício<br><b>2023</b>         |                                    |
| Proprietário: <b>ADOLFO QUIRINO BORGES NETO</b><br>Compromissário:  |                |  |                         |                                  |                                    |
| Endereço de Entrega:<br><b>PRAÇA CLAUDINO ALVES, 29 - - CENTRO</b><br><b>ATIBAIA/SP</b><br><b>12940-800</b>   |                |  |                         |                                  |                                    |
| Local do Imóvel: <b>RUA RUA BENEDITA OLIVEIRA FREIRE , 285</b><br>Loteam/Bairro: <b>VILA SANTISTA/VILA SANTISTA</b> <span style="float: right;">Condomínio:</span><br>Lote: <b>13 P 06 07</b> <span style="float: right;">Quadra: 16</span> |                |  |                         |                                  |                                    |
| Área do Terreno M²:   |                | 1.391,73   | Valor m2 - R\$          |                                  | 980.915,06                         |
| Área do Terreno/Exc.  |                | 0,00   | Fator Prof./Gleba:      |                                  | 0,00                               |
| Área Global M²:   |                | 1.391,73   | 0,8890                  |                                  | Valor Venal Terreno Exc.: 0,00     |
| Área Construída M²:   |                | 209,48   | Uso: <b>Residencial</b> |                                  | Valor Venal Construção: 153.307,76 |
|   |                |  |                         | Valor Venal Imóvel: 1.134.222,82 |                                    |
| BASE DE CÁLCULO DO IPTU (ART. 5º DA LEI COMPL 749/2017)   |                |  |                         |                                  |                                    |
| Valor:  | R\$ 793.955,97 | Alíquota:  | 1,3%                    | Desconto:                        | R\$ 2.695,61                       |
| Valor Terreno Exc.:   | R\$ 0,00       | Alíquota:  | 0,0%                    | Desconto Terreno                 | R\$ 0,00                           |
|   |                |  |                         | Valor do IPTU:                   | R\$ 7.625,82                       |

IPTU 2023

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

Inscrição: 01.112.006.00-0011218

Nome/Razão ADOLFO QUIRINO BORGES NETTO - ESPOLIO

CPF/CNPJ: 334.358.988-87

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 10:37:49 do dia 08/11/2023

Válida até 06/05/2024

Código de controle da certidão: CIP1E45890E71B1C9CE212727E956350083

**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)****CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS**



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

Nº: 323473/2023

**SITUAÇÃO CADASTRAL**

Inscrição: 01.112.006.00-0011218 Matrícula: 34992

Proprietário: ADOLFO QUIRINO BORGES NETTO - ESPOLIO

Compromissário:

Endereço: RUA BENEDITA OLIVEIRA FREIRE, 285

Complemento:

Lote: 13 P 06 07 Quadra: 16 Testada Principal: 27.5

Bairro: VILA SANTISTA Cidade: ATIBAIA

Loteamento: VILA SANTISTA CEP: 12941-270 UF: SP

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

|                          |          |                         |                  |
|--------------------------|----------|-------------------------|------------------|
| Área do Terreno:         | 1.391,73 | Terreno                 | R\$ 980.915,06   |
| Área Parte Ideal Terr.:  | 0,00     | Parte Ideal Terreno:    | R\$ 0,00         |
| Área Construída:         | 209,48   | Construção:             | R\$ 153.307,76   |
| Área Parte Ideal Const.: | 0,00     | Parte Ideal Construção: | R\$ 0,00         |
| Terreno Excedente:       | 0,00     | Valor Venal Excedente:  | R\$ 0,00         |
| Área Global:             | 1.391,73 | Valor Venal Total:      | R\$ 1.134.222,82 |

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 10:41:18 horas do dia 08/11/2023 (hora e data de Brasília).

Código de controle da certidão: CVV2ADB7689C9357A8658A52973D7298A85

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)

**CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL**

PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA  
Relação de Débitos por Exercício

EMISSÃO: 09/11/2023

## Dados Cadastrais

Inscrição: 01.112.006.00-0011218  
 Requerente: ADOLFO QUIRINO BORGES NETTO - ESPOLO  
 Endereço: RUA BENEDITA OLIVEIRA FREIRE Nº 285 VILA SANTISTA LOTE 13 P 06 07 QUADRA 16 CEP 12941-270 ATIBAIA SP

DATA BASE: 09/11/2023  
 CPF/CNPJ: 334.358.988-87

| Auto de Infração e Multa - Vigilância Sanitária |       |                 |               |             |                 |               |                 |        |              |                           |    |            |           |
|---|-------|-----------------|---------------|-------------|-----------------|---------------|-----------------|--------|--------------|---------------------------|----|------------|-----------|
| Exercício                                       | Aviso | Principal       | Correção      | Multa       | Juros           | Honorários    | Total           | Acordo | CDA          | Eexecução                 | PJ | Dt. Leilão | Suspensão |
| 2020  | 24    | 1.648,26        | 431,02        | 0,00        | 596,75          | 267,60        | 2.943,63        |        | 1548778/2023 | 1501469-57.2023.8.26.0048 |    |            | Não       |
| 2021  | 89    | 1.712,83        | 133,77        | 0,00        | 258,52          | 210,51        | 2.315,63        |        | 1548779/2023 | 1501469-57.2023.8.26.0048 |    |            | Não       |
| 2022  | 25    | 1.895,63        | 92,51         | 0,00        | 194,84          | 218,30        | 2.401,28        |        | 1548781/2023 | 1501333-60.2023.8.26.0048 |    |            | Não       |
| <b>Total:</b>                                   |       | <b>5.256,72</b> | <b>657,30</b> | <b>0,00</b> | <b>1.050,11</b> | <b>696,41</b> | <b>7.660,54</b> |        |              |                           |    |            |           |

| IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL - EIU TAXAS |       |                 |                 |               |                  |                 |                  |        |            |                           |    |            |           |
|---|-------|-----------------|-----------------|---------------|------------------|-----------------|------------------|--------|------------|---------------------------|----|------------|-----------|
| Exercício                                 | Aviso | Principal       | Correção        | Multa         | Juros            | Honorários      | Total            | Acordo | CDA        | Eexecução                 | PJ | Dt. Leilão | Suspensão |
| 1999                                      | 34238 | 853,50          | 2.916,88        | 75,40         | 5.515,16         | 936,10          | 10.297,04        |        | 34238/2000 | 0019565-98.2003.8.26.0048 |    |            | Não       |
| 2000                                      | 47596 | 945,91          | 2.949,39        | 77,92         | 5.469,02         | 943,73          | 10.380,97        |        | 47596/2001 | 0019565-98.2003.8.26.0048 |    |            | Não       |
| <b>Total:</b>                             |       | <b>1.799,41</b> | <b>5.866,27</b> | <b>153,32</b> | <b>10.979,18</b> | <b>1.879,83</b> | <b>20.678,01</b> |        |            |                           |    |            |           |

| IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO |       |           |          |       |          |            |          |        |             |                           |    |            |           |
|--------------------------------------|-------|-----------|----------|-------|----------|------------|----------|--------|-------------|---------------------------|----|------------|-----------|
| Exercício                            | Aviso | Principal | Correção | Multa | Juros    | Honorários | Total    | Acordo | CDA         | Eexecução                 | PJ | Dt. Leilão | Suspensão |
| 2001                                 | 1867  | 980,20    | 2.803,94 | 75,69 | 5.081,19 | 894,12     | 9.835,14 |        | 60946/2002  | 0019565-98.2003.8.26.0048 |    |            | Não       |
| 2002                                 | 1881  | 974,10    | 2.484,13 | 69,17 | 4.419,08 | 794,65     | 8.741,13 |        | 74377/2003  | 0019565-98.2003.8.26.0048 |    |            | Não       |
| 2003                                 | 1889  | 1.096,50  | 2.277,42 | 67,50 | 4.108,38 | 754,97     | 8.304,77 |        | 91050/2004  | 0500130-42.2007.8.26.0048 |    |            | Não       |
| 2004                                 | 1893  | 1.238,12  | 2.366,07 | 72,09 | 4.192,30 | 786,95     | 8.656,53 |        | 107758/2005 | 0500130-42.2007.8.26.0048 |    |            | Não       |
| 2005                                 | 1908  | 1.309,80  | 2.250,03 | 71,21 | 3.925,62 | 756,67     | 8.312,33 |        | 120983/2006 | 0500130-42.2007.8.26.0048 |    |            | Não       |
| 2006                                 | 1941  | 1.341,32  | 2.150,06 | 69,82 | 3.640,15 | 720,13     | 7.921,48 |        | 136199/2007 | 0013288-22.2010.8.26.0048 |    |            | Não       |
| 2007                                 | 1966  | 1.431,84  | 2.168,31 | 72,01 | 3.537,82 | 720,99     | 7.930,97 |        | 150504/2008 | 0013288-22.2010.8.26.0048 |    |            | Não       |
| <b>extrato_débitos_v1</b>            |       |           |          |       |          |            |          |        |             |                           |    |            |           |

09/11/2023 1:33

USUÁRIO: FINELO

1

DEMONSTRATIVO DE DÉBITOS POR EXERCÍCIO



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

EMISSÃO: 09/11/2023

|                     |        |                  |                  |                 |                  |                  |                   |             |                           |     |
|---------------------|--------|------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|-------------------|-------------|---------------------------|-----|
| 2008                | 1985   | 1.500,24         | 2.073,93         | 71,49           | 3.298,27         | 694,41           | 7.638,34          | 16598772009 | 0013288-22.2010.8.26.0048 | Não |
| 2009                | 1971   | 1.608,08         | 2.041,11         | 73,01           | 3.149,04         | 687,24           | 7.559,48          | 1790292010  | 0017919-38.2012.8.26.0048 | Não |
| 2010                | 1978   | 1.676,16         | 1.947,98         | 72,48           | 2.908,20         | 660,89           | 7.266,41          | 1862802011  | 0017919-38.2012.8.26.0048 | Não |
| 2011                | 1980   | 1.818,36         | 1.870,59         | 73,79           | 2.740,12         | 650,29           | 7.153,15          | 9651622012  | 0017919-38.2012.8.26.0048 | Não |
| 2012                | 1979   | 2.047,58         | 1.892,58         | 78,81           | 2.890,13         | 670,91           | 7.380,01          | 9687872013  | 1000002-13.2017.8.26.0048 | Não |
| 2013                | 1985   | 2.272,80         | 1.843,86         | 82,33           | 2.663,56         | 676,28           | 7.438,81          | 9705102014  | 1004660-80.2017.8.26.0048 | Não |
| 2014                | 2001   | 2.954,64         | 2.080,84         | 503,56          | 3.697,40         | 950,65           | 10.457,09         | 9793802015  | 1503715-02.2018.8.26.0048 | Não |
| 2015                | 2005   | 3.148,27         | 1.791,66         | 494,09          | 3.478,14         | 891,42           | 9.805,58          | 8916942016  | 1503715-02.2018.8.26.0048 | Não |
| 2016                | 2016   | 3.446,65         | 1.507,45         | 496,42          | 3.071,17         | 852,06           | 9.372,75          | 1006592017  | 1503715-02.2018.8.26.0048 | Não |
| 2017                | 2050   | 3.718,04         | 1.433,21         | 515,13          | 2.758,32         | 842,60           | 9.288,30          | 10291962018 | 15020565620218260048      | Não |
| 2018                | 92069  | 5.205,27         | 1.687,88         | 698,32          | 2.992,26         | 1.057,47         | 11.632,20         | 10863692019 | 15020565620218260048      | Não |
| 2019                | 71213  | 5.560,90         | 1.587,71         | 714,67          | 2.577,86         | 1.044,13         | 11.465,47         | 15138942020 | 15020565620218260048      | Não |
| 2020                | 226173 | 5.823,18         | 1.450,70         | 727,39          | 2.037,84         | 1.003,94         | 11.043,05         | 16248722021 | 1501469-57.2023.8.26.0048 | Não |
| 2021                | 71818  | 6.177,49         | 957,11           | 713,47          | 1.397,67         | 924,57           | 10.170,31         | 15406672022 | 1501469-57.2023.8.26.0048 | Não |
| 2022                | 2143   | 6.976,32         | 400,10           | 737,64          | 654,51           | 896,87           | 9.865,44          | 15467802023 | 1501333-60.2023.8.26.0048 | Não |
| 2023                | 23566  | 7.625,86         | 0,00             | 612,41          | 218,38           | 0,00             | 8.456,65          |             |                           | Não |
| <b>Total:</b>       |        | <b>69.934,72</b> | <b>41.066,67</b> | <b>7.152,70</b> | <b>69.610,41</b> | <b>17.930,89</b> | <b>205.695,39</b> |             |                           |     |
| <b>Total Geral:</b> |        | <b>76.990,85</b> | <b>47.590,24</b> | <b>7.306,02</b> | <b>81.639,70</b> | <b>20.507,13</b> | <b>234.033,94</b> |             |                           |     |

**Este demonstrativo, NÃO É VÁLIDO COMO CERTIDÃO NEGATIVA.**  
**Eventuais divergências serão apuradas somente com o processo de certidão negativa.**

extrato\_debitos\_v1 09/11/2023 1:33

USUARIO: FMELO

2

CS Digitalizada com CamScanner

**DEMONSTRATIVO DE DÉBITOS POR EXERCÍCIO**

## VIII.- CARACTERÍSTICAS GERAIS

### 8.1.- DIMENSÕES:

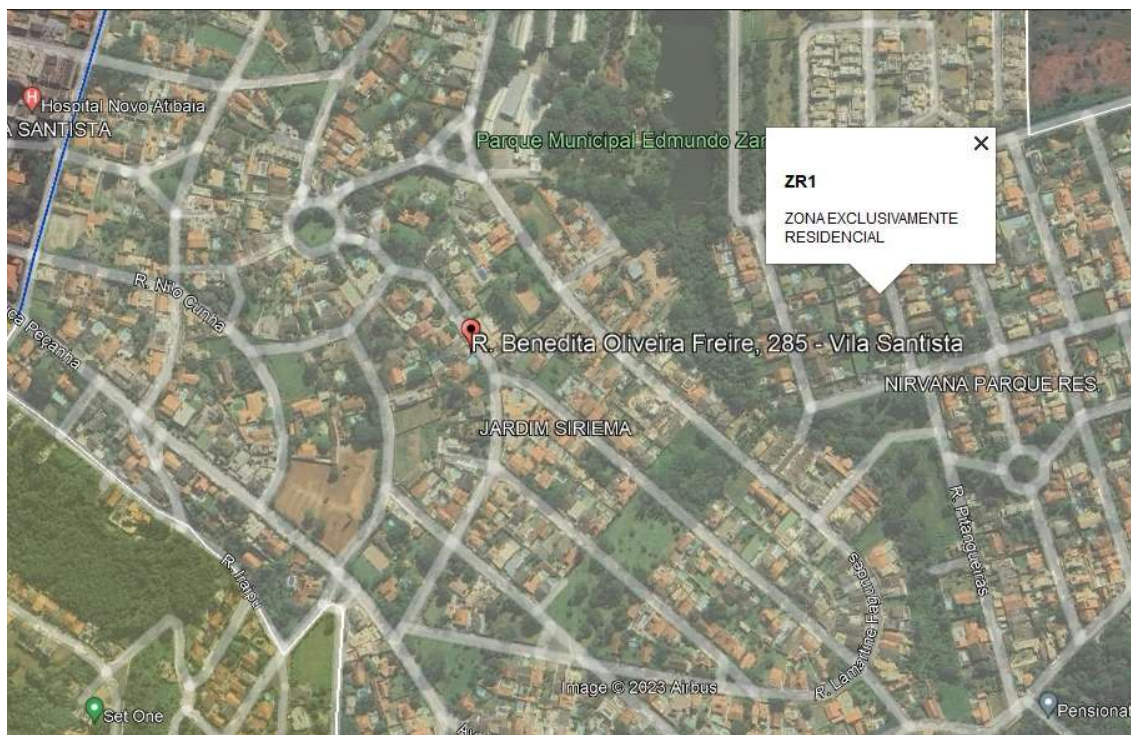
Área de terreno 1.391,73 m<sup>2</sup>.

### 8.2.- TOPOGRAFIA:

Topografia leve aclone.

### 8.3.- ZONEAMENTO MUNICIPAL:

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



### 8.4.- BENFEITORIAS:

O imóvel avaliando **UM TERRENO**, formado pelo lote n. 13 e parte dos lotes n. 6 e 7, da quadra 16 do loteamento denominado VILA SANTISTA, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia/SP, com área de 1.391,73 m<sup>2</sup>, POSSUI AS SEGUINTE BENFEITORIAS: Uma edificação residencial, unifamiliar, com 209,48m<sup>2</sup> de área construída, definida como “Padrão Normal”.

**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: **VILA SANTISTA**, 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 10 (dez) elementos comparativos.

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

| Elemento<br>Nº | Valor de venda<br>R\$ | Área Terreno<br>m <sup>2</sup> | Valor<br>m <sup>2</sup> | Obs.              |
|----------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------|
| 1              | 550.000,00            | 603,00                         | R\$912,11               |                   |
| 2              | 920.000,00            | 1.218,00                       | R\$755,34               | <b>DESCARTADO</b> |
| 3              | 1.050.000,00          | 1.000,00                       | R\$1.050,00             |                   |
| 4              | 1.620.000,00          | 1.300,00                       | R\$1.246,15             |                   |
| 5              | 696.500,00            | 580,00                         | R\$1.200,86             |                   |
| 6              | 390.000,00            | 331,00                         | R\$1.178,25             |                   |

|                   |              |          |                    |  |
|-------------------|--------------|----------|--------------------|--|
| 7                 | 1.000.000,00 | 1.000,00 | R\$1.000,00        |  |
| 8                 | 684.552,00   | 570,00   | R\$1.200,97        |  |
| 9                 | 565.000,00   | 525,00   | R\$1.076,19        |  |
| 10                | 702.500,00   | 585,00   | R\$1.200,94        |  |
|                   |              |          |                    |  |
| <b>MÉDIA 1</b>    |              |          | <b>R\$1.082,08</b> |  |
| <b>MÉDIA ÚTIL</b> |              |          | <b>R\$909,15</b>   |  |

Portanto, com os 10 (dez) elementos coletados na pesquisa imobiliária chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética = R\$1.082,08

Limite superior R\$1.082,08 x 1,30 = R\$1.406,70

Limite inferior R\$1.082,08 x 0,70 = R\$757,46

Sendo assim, foi necessário descartar o elemento 2, por estar fora do intervalo aceitável.

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

Média Aritmética = R\$1.118,38

Limite superior R\$1.118,38 x 1,30 = R\$1.453,90

Limite inferior R\$1.118,38 x 0,70 = R\$782,87

**V.U.B. = R\$1.118,38/ m<sup>2</sup>**

a) Valor Unitário Básico (V.U.B.)

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

**R\$1.118,38 (Um mil, cento e dezoito reais e trinta e oito centavos) por m<sup>2</sup>**

Referentes ao mês de **novembro 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

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

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

Será obtido através da seguinte relação:

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

Onde:

- V.U.B = Valor unitário básico = R\$1.118,38 / metro quadrado;
- F(f) = Fator da fonte = 0,90;
- área total avaliada = 1.391,73m<sup>2</sup>

Assim:

$$V.T.N. = [R\$1.118,38 \times 0,90] \times (1.391,73m^2) = R\$1.400.834,70$$

PORTANTO:

$$V.T.N. = R\$1.400.834,70$$

V.T.N. = R\$1.400.834,70 (Um milhão, quatrocentos mil, oitocentos e trinta e quatro reais e setenta centavos)

## 9.2.- QUANTO AO VALOR DAS BENFEITORIAS (V.B.):

Será adotado o “MÉTODO DOS PREÇOS DE CUSTO DE REPRODUÇÃO”, usualmente utilizado nos trabalhos desta natureza, não só pela sua tradicionalidade, como também em virtude de ser mais genérico, permitindo a avaliação de imóveis de qualquer tipo e localização, dentro do Estado de São Paulo, inclusive àqueles de rara comercialização. Para tanto, utilizaremos os **CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES DO SINDUSCON/SP - SINDICATO DA INDUSTRIADA CONSTRUÇÃO CIVIL E GRANDES ESTRUTURAS**, elaborados mensalmente de acordo com o determinado pela Norma NBR – 12.721 da ABNT – Associação Brasileira de Normas técnicas em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da lei nº 4591, conforme tabela a seguir:

| Custo unitário básico no Estado de São Paulo* outubro de 2023 em R\$/m <sup>2</sup> |          |                      |      |                      |       |      |          |       |
|---|----------|----------------------|------|----------------------|-------|------|----------|-------|
| Padrão Baixo  |          | Padrão Normal        |      | Padrão Alto          |       |      |          |       |
| Custo m <sup>2</sup>  | % mês    | Custo m <sup>2</sup> | %mês | Custo m <sup>2</sup> | % mês |      |          |       |
| R-1   | 1.913,64 | -0,03                | R-1  | 2.346,99             | -0,08 | R-1  | 2.844,95 | -0,08 |
| PP-4  | 1.779,68 | 0,03                 | PP-4 | 2.191,08             | -0,09 | R-8  | 2.299,66 | -0,06 |
| R-8   | 1.701,21 | 0,01                 | R-8  | 1.955,60             | -0,05 | R-16 | 2.489,66 | -0,02 |
| PIS   | 1.314,61 | 0,03                 | R-16 | 1.898,22             | -0,07 |      |          |       |

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

### 9.3.- VALOR UNITÁRIO DA EDIFICAÇÃO (V.U.E)

De uma maneira genérica o estado de conservação é RUIM.

A vistoria realizada permite classificar a construção como equivalente à PADRÃO NORMAL.

Portanto, conforme custos UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES DO SINDUSCON/SP – SINDICATO DA INDUSTRIADA CONSTRUÇÃO CIVIL E GRANDES ESTRUTURAS, elaborados mensalmente de acordo com o determinado pela Norma NBR – 12.721 da ABNT – Associação Brasileira de Normas técnicas em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da lei nº 4591, teremos:

**PADRÃO NORMAL = R\$ 1.955,60 / m<sup>2</sup>**

### 9.4.- DEPRECIACÃO 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<sub>d</sub> = F(d) = Coeficiente de depreciação,

n = Vida útil = 60 anos

x= idade aproximada da benfeitoria no momento da avaliação = 40 anos

**PORTANTO:**

$$F(d) = \frac{60^2 - 40^2}{60^2} = 0,5555$$

$$60^2$$

E assim:

$$F(d) = 0,5555$$

**9.5.- VALOR DAS BENFEITORIAS – (V.B.)**

O valor das benfeitorias será calculado segundo o IPTU de 209,48m<sup>2</sup>, 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 = **209,48**

- V.U.E = **R\$ 1.955,60**

- F(d) = fator depreciação pela idade = **0,5555**

Portanto:

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

$$V.B. = (209,48m^2 \times R\$ 1.955,60 \times 0,5555)$$

**V.B. = R\$227.565,62 (Duzentos e vinte e sete mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e sessenta e dois centavos)**

**V.B. = R\$227.565,62 (Duzentos e vinte e sete mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e sessenta e dois 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\$1.400.834,70**

V.B. = Valor das Benfeitorias = **R\$227.565,62**

E assim:

**V.T. = R\$1.400.834,70 + R\$227.565,62**

Ou seja:

**V.T. = R\$1.628.400,32 (Um milhão, seiscentos e vinte e oito mil, quatrocentos reais e trinta e dois centavos)**

**V.T. = R\$1.628.400,32 (Um milhão, seiscentos e vinte e oito mil, quatrocentos reais e trinta e dois centavos)**

**X.- CONCLUSÃO:**

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

O IMÓVEL AVALIADO, **UM TERRENO**, formado pelo lote n. 13 e parte dos lotes n. 6 e 7, da quadra 16 do loteamento denominado VILA SANTISTA, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia/SP, com área de 1.391,73 m<sup>2</sup>, melhor descrito na matrícula nº 34.992, conforme decisão de fl. 376 da presente Ação, foi avaliado em **R\$1.628.400,32 (Um milhão, seiscentos e vinte e oito mil, quatrocentos reais e trinta e dois centavos).**

**RESSALTO** a existência de débitos, referente a tributos municipais no montante de **R\$234.033,94 (Duzentos e trinta e quatro mil, trinta e três reais e noventa e quatro centavos),** conforme demonstrativo emitido em 09 de novembro de 2023, pela Prefeitura da Estância de Atibaia.

**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 54 (cinquenta e quatro) laudas, todas assinadas digitalmente.

Por todo o exposto, a conclusão dos trabalhos técnicos periciais realizados, tem-se a avaliação do bem um terreno, formado pelo lote n. 13 e parte dos lotes n. 6 e 7, da quadra 16 do loteamento denominado VILA SANTISTA, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia/SP, com área de 1.391,73 m<sup>2</sup>, 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, 10 de novembro 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 novembro de 2023.

#### Elemento nº1



**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Vila Santista / Rua José Amadeu Orestes Pergola

**Lote/Terreno à Venda, 603 m² por R\$ 550.000**

COD: 14132  
Rua José Amadeu Orestes Pergola - Vila Santista, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

603m² Não informado Não informado 0 vagas  
SOLICITAR SOLICITAR

**Simular Financiamento**

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

COMPRAR **R\$ 550.000**

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado  
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE  
Premium Luxury Home

[Quero visitar](#)  
[Quero mais informações](#)

vareal.com.br/.../lote-terreno-vila-santista-bairros-atibaia-603m2-venda-R55500...

#### Elemento nº2



**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Vila Santista / Rua José Amadeu Orestes Pergola

**Lote/Terreno à Venda, 1218 m² por R\$ 920.000**

COD: RE098872  
Rua José Amadeu Orestes Pergola - Vila Santista, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRAR **R\$ 920.000**

Condomínio [SOLICITAR](#)  
IPTU R\$ 1.580

Elemento nº3

Inicio / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Vila Santista

**Lote/Terreno à Venda, 1000 m<sup>2</sup> por R\$ 1.050.000** COD. TE1832

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

|            |               |
|------------|---------------|
| COMPRA     | R\$ 1.050.000 |
| Condomínio | Não informado |
| IPTU       | Não informado |

Elemento nº4

Inicio / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Vila Santista

**Lote/Terreno à Venda, 1300 m<sup>2</sup> por R\$ 1.620.000** COD. 3134\_2-2562778

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

|            |               |
|------------|---------------|
| COMPRA     | R\$ 1.620.000 |
| Condomínio | R\$ 1.200     |

## Elemento nº5

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Lote/Terrenos à venda em Atibaia / Vila Santista / Rua Abraão Zigaib

**Lote/Terreno à Venda, 580 m<sup>2</sup> por R\$ 696.500**

CDL 6999

Rua Abraão Zigaib - Vila Santista, Atibaia - SP VER NO MAPA

580m<sup>2</sup> Não informado Não informado 0 vagas

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Simular Financiamento

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

COMPRA  
**R\$ 696.500**

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE  
TRIONALIS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Contato por WhatsApp

Quero visitar

## Elemento nº6

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Lote/Terrenos à venda em Atibaia / Vila Santista / Rua Lamartine Fagundes

**Lote/Terreno à Venda, 331 m<sup>2</sup> por R\$ 390.000**

CDL 11046

Rua Lamartine Fagundes - Vila Santista, Atibaia - SP VER NO MAPA

331m<sup>2</sup> Não informado Não informado 0 vagas

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Simular Financiamento

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

COMPRA  
**R\$ 390.000**

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES


ANUNCIANTE  
Premium Luxury Home

Quero visitar

Quero mais informações

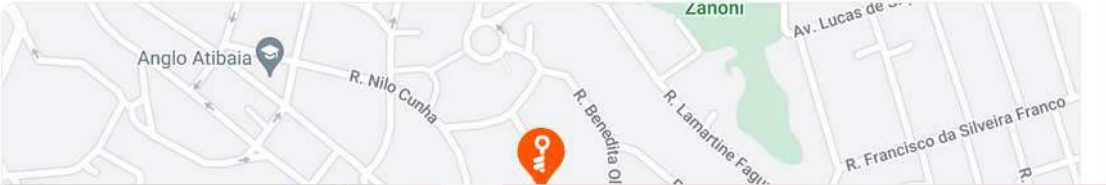
Elemento nº7

→ ↻ <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-na-vila-santista-em-atibaia-2966691870.html>




Terreno · 1000m<sup>2</sup>  
**Venda R\$ 1.000.000**

📍 Rua Abrahão Zigaib , Vila Santista, Atibaia




Elemento nº8

→ ↻ [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-570-m-sup2--por-r\\$684.552-vila-2979283603.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-570-m-sup2--por-r$684.552-vila-2979283603.html)



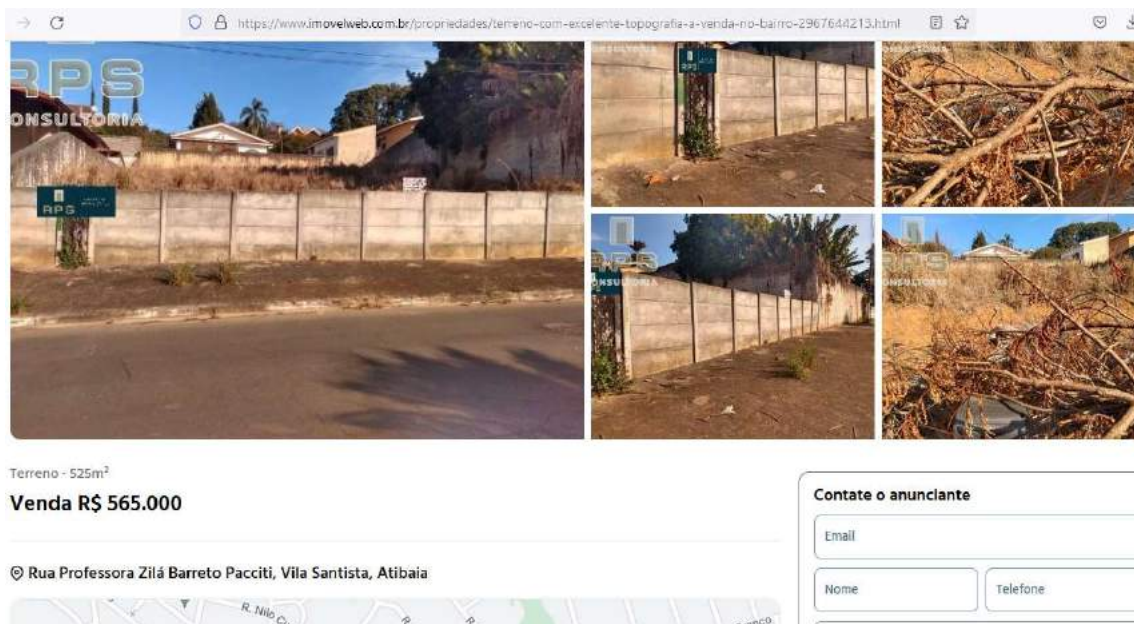
Terreno · 570m<sup>2</sup>  
**Venda R\$ 684.552**

📍 Rua Abrahão Zigaib , Vila Santista, Atibaia



Contate o ar  
Email  
Nome

Elemento nº9



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-excelente-topografia-a-venda-no-bairro-2967644213.html

RPS CONSULTORIA

Terreno - 525m<sup>2</sup>  
**Venda R\$ 565.000**

Rua Professora Zilá Barreto Pacciti, Vila Santista, Atibaia

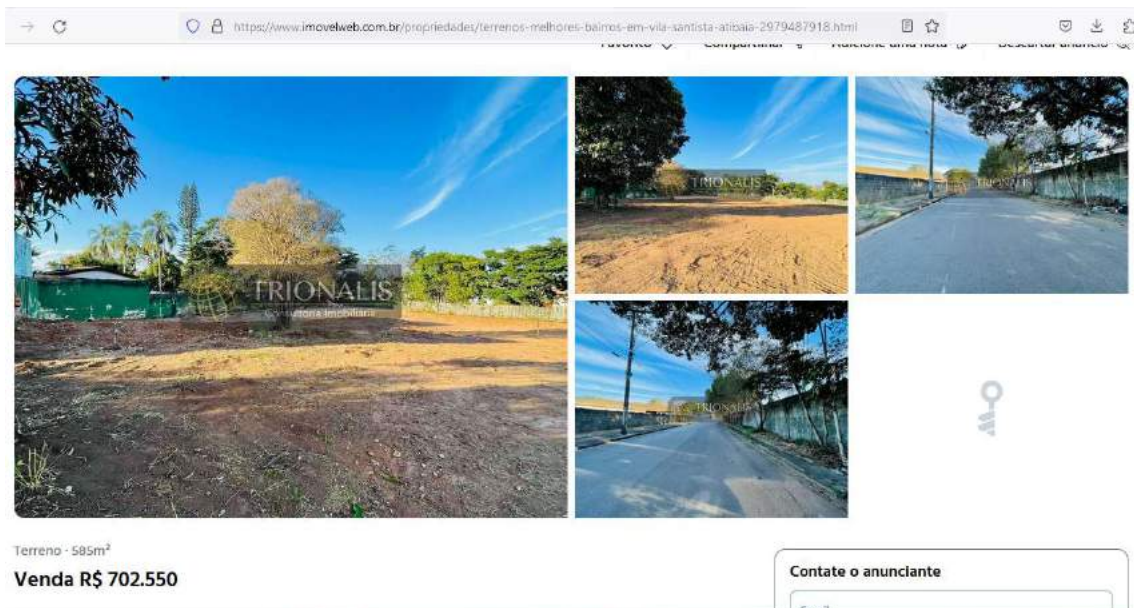
Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Elemento nº10



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terrenos-melhores-bairros-em-vila-santista-atibaia-2979487918.html

FRIONALIS

Terreno - 585m<sup>2</sup>  
**Venda R\$ 702.550**

Contate o anunciante

Email

## 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.