

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

Processo Digital: 0004591-26.2021.8.26.0048

Classe – Assunto: Cumprimento Provisório de Sentença - Direitos /
Deveres do Condômino

Requerente: Associação dos Proprietários do Vale do Flamboyant

Requerido: Rivington Enterprises Ltda

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. 148-149, com a imediata EMISSÃO DA RESPECTIVA GUIA DE LEVANTAMENTO PELO CARTÓRIO.**

Nestes Termos

Pede Deferimento

Atibaia, 30 de junho 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 - Direitos / Deveres do Condômino, requerida por Associação dos Proprietários do Vale do Flamboyant em face de Rivington Enterprises Ltda, Autos nº 0004591-26.2021.8.26.0048, em curso na 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA, SP.

Após as alegações das partes, foi o signatário designado para desempenhar as funções de Perito Judicial, conforme decisão de fls. 120 - 121.

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 LOTE DE TERRENO**, sob o nº24, da quadra 15, do plano de loteamento e arruamento denominado “Jardim Flamboyant”, gleba B, do bairro Itapetininga, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia-SP, com área de 2.943,00m², (**MATRÍCULA 20.636**);

Conforme decisão de fls. 120 – 121 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 28 de junho de 2022 as 9h30, conforme prévio agendamento nos autos sob fl. 152.

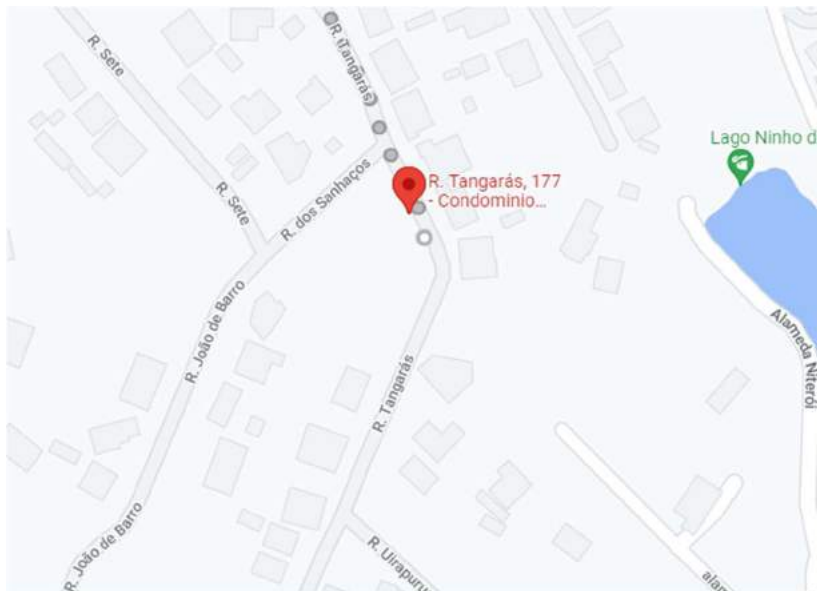
4.1- DO LOCAL

O imóvel “**UM LOTE DE TERRENO**”, sob o nº24, da quadra 15, do plano de loteamento e arreamento denominado “Jardim Flamboyant”, gleba B, do bairro Itapetininga, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia-SP, com área de 2.943,00m², (**MATRÍCULA 20.636**), situado na Rua Tangaras, nº177 (Antiga Rua 11), possui benfeitorias, a região apresenta características de uso “RESIDENCIAL”.

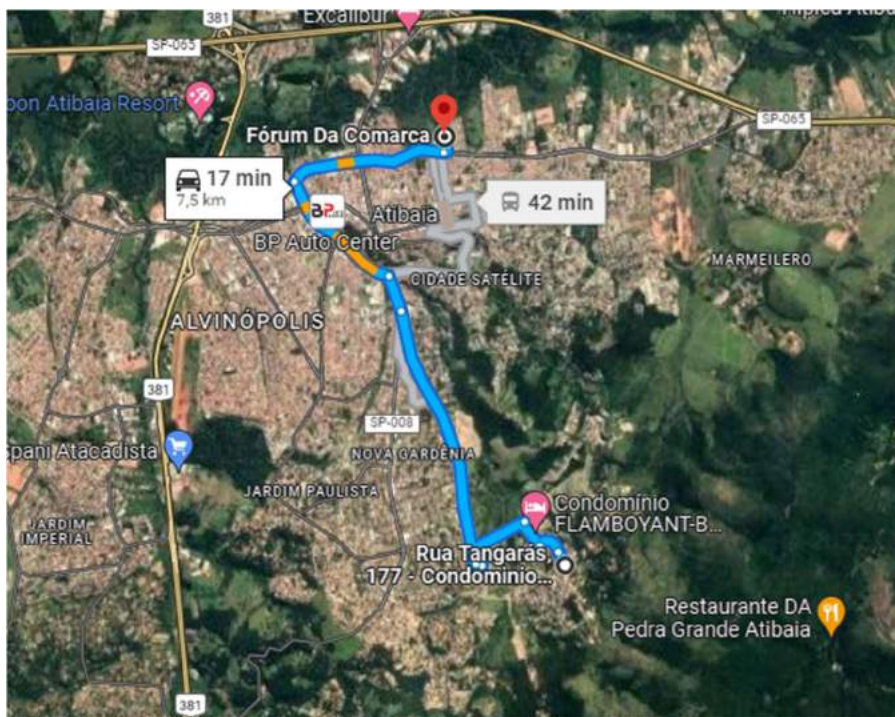
Abaixo a reprodução do Mapa do Município de Atibaia, do Google Earth, ilustra a localização do imóvel.



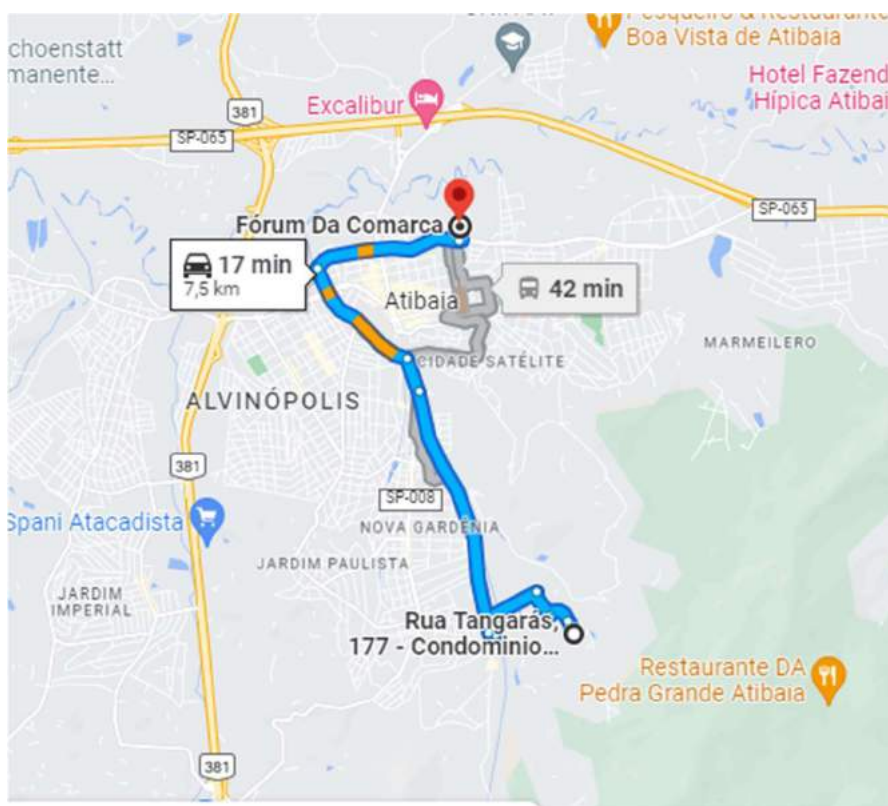
LOCAL DO IMÓVEL – RUA TANGARAS, JARDIM FLAMBOYANT, ATIBAIA



LOCAL DO IMÓVEL – RUA TANGARAS, JARDIM FLAMBOYANT, ATIBAIA



TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL



TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL

4.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel é localizado no plano de loteamento e arruamento denominado “Jardim Flamboyant”, gleba B, do bairro Itapetininga, 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;
- Rede telefônica;
- Transporte público;
- Via pavimentada;
- Iluminação pública;
- Rede de água;
- Coleta de lixo;
- Portaria fechada e monitorada 24h;
- Ronda 24h;
- Playgrounds;
- Academia;
- Salão de festas;
- Pista de caminhada e cooper;
- Lagos;

V - DO IMÓVEL

5.1- TERRENO

O imóvel “**UM LOTE DE TERRENO**”, sob o nº24, da quadra 15, do plano de loteamento e arruamento denominado “Jardim Flamboyant”, gleba B, do bairro Itapetininga, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia-SP, com área de 2.943,00m², (**MATRÍCULA 20.636**), situado na Rua Tangaras, nº177 (Antiga Rua 11), possui benfeitorias, a região apresenta características de uso “RESIDENCIAL”.

5.2 – BENFEITORIAS

O imóvel avaliando, possui benfeitorias, sendo uma edificação em três pavimentos, com 960,66m² de área construída, sendo:

- 6 suítes, sendo uma suíte máster;
- 2 dormitórios;
- Diversas salas,
- Cozinha,
- Despensa,
- Mezanino,
- Lavabos,
- Área de serviço,
- Área de lazer com churrasqueira, piscina, campo e quadra poliesportiva etc;

VI – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

O relatório fotográfico a seguir é resultado de vistoria realizada dia 28 de junho 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



PORTARIA – ACESSO AO LOTEAMENTO / ASSOCIAÇÃO







ÁREA COMUM – PLAYGROUND





RUA TANGARÁS – JARDIM FLAMBOYANT



RUA TANGARÁS – JARDIM FLAMBOYANT

6.2 – IMÓVEL:

(Insc. Municipal 15.075.024.00-0055097 - Área de terreno 2.943,00m² - Área construída 960,66m²)

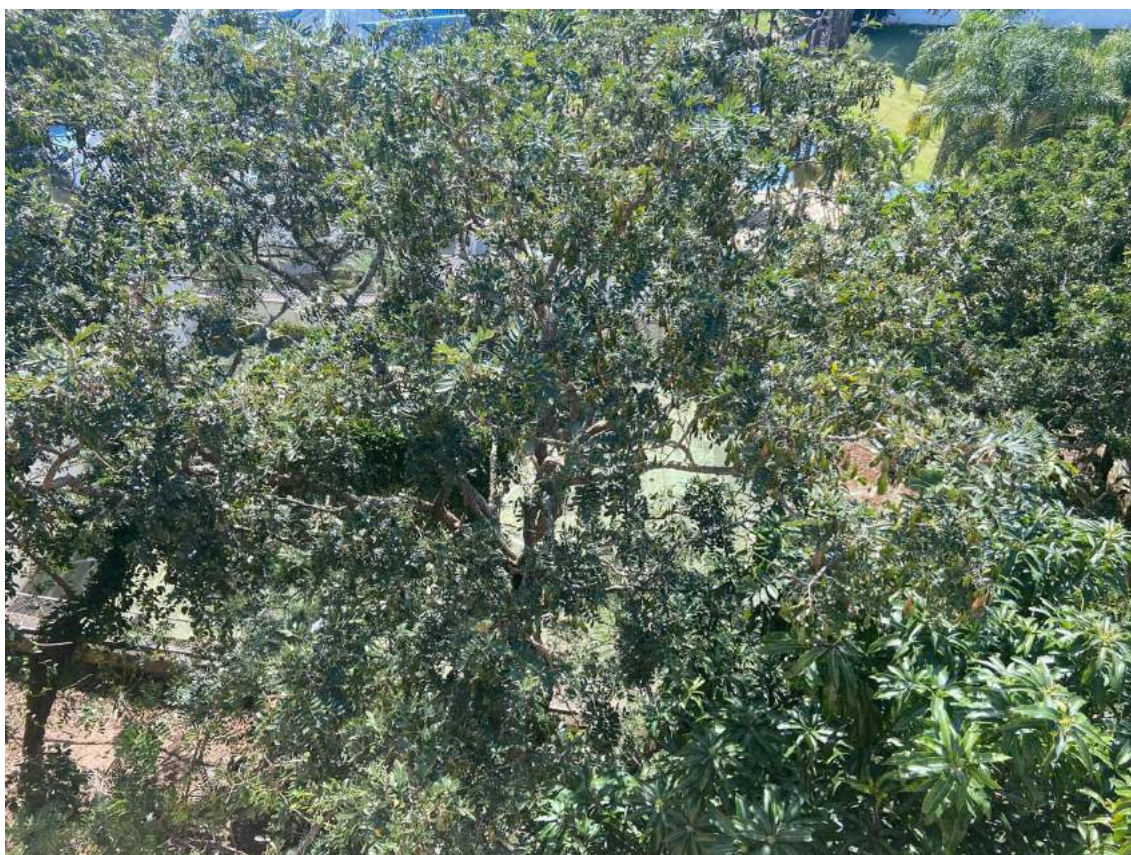


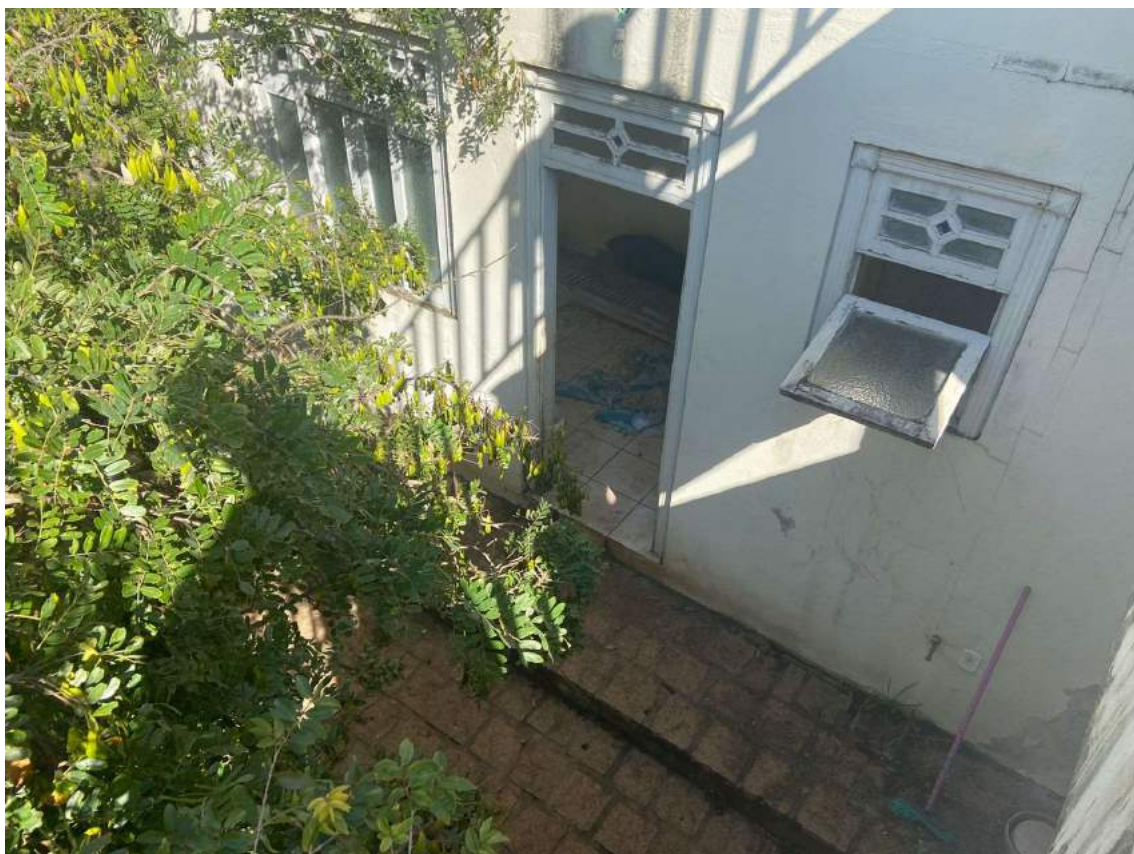
FACHADA DO IMÓVEL





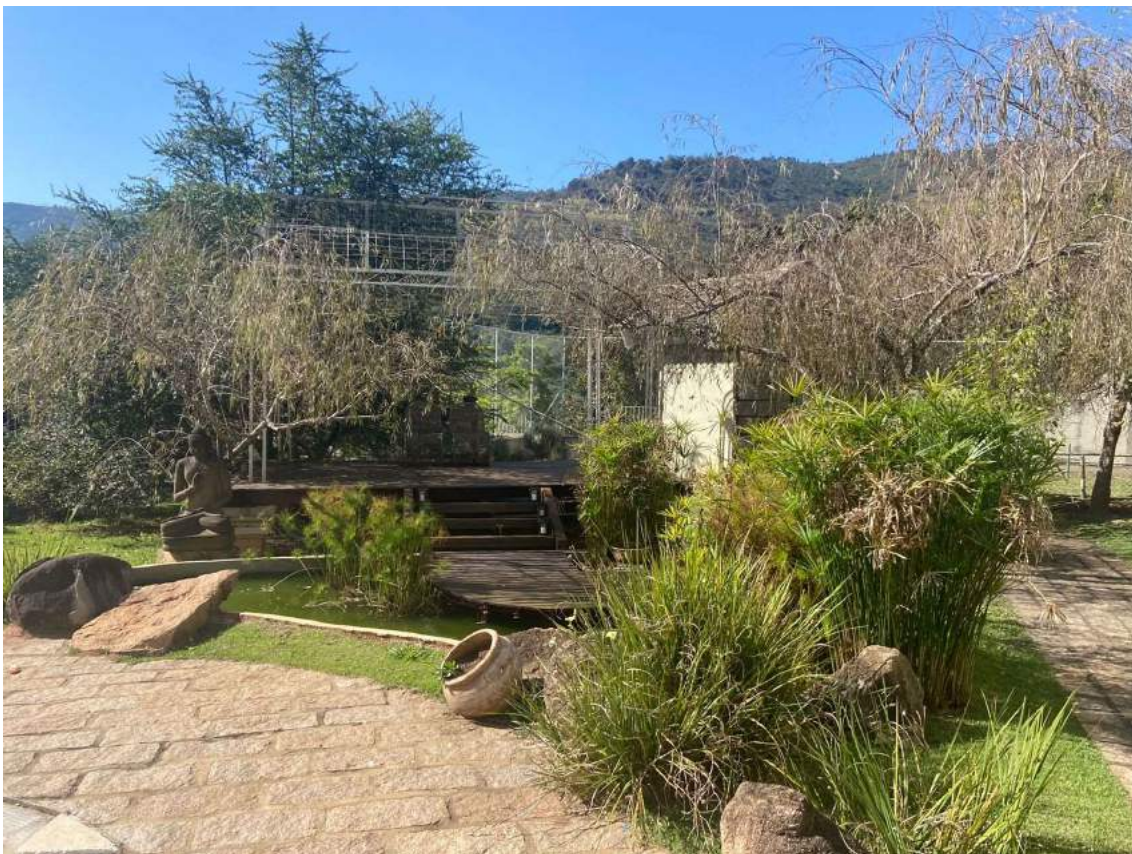


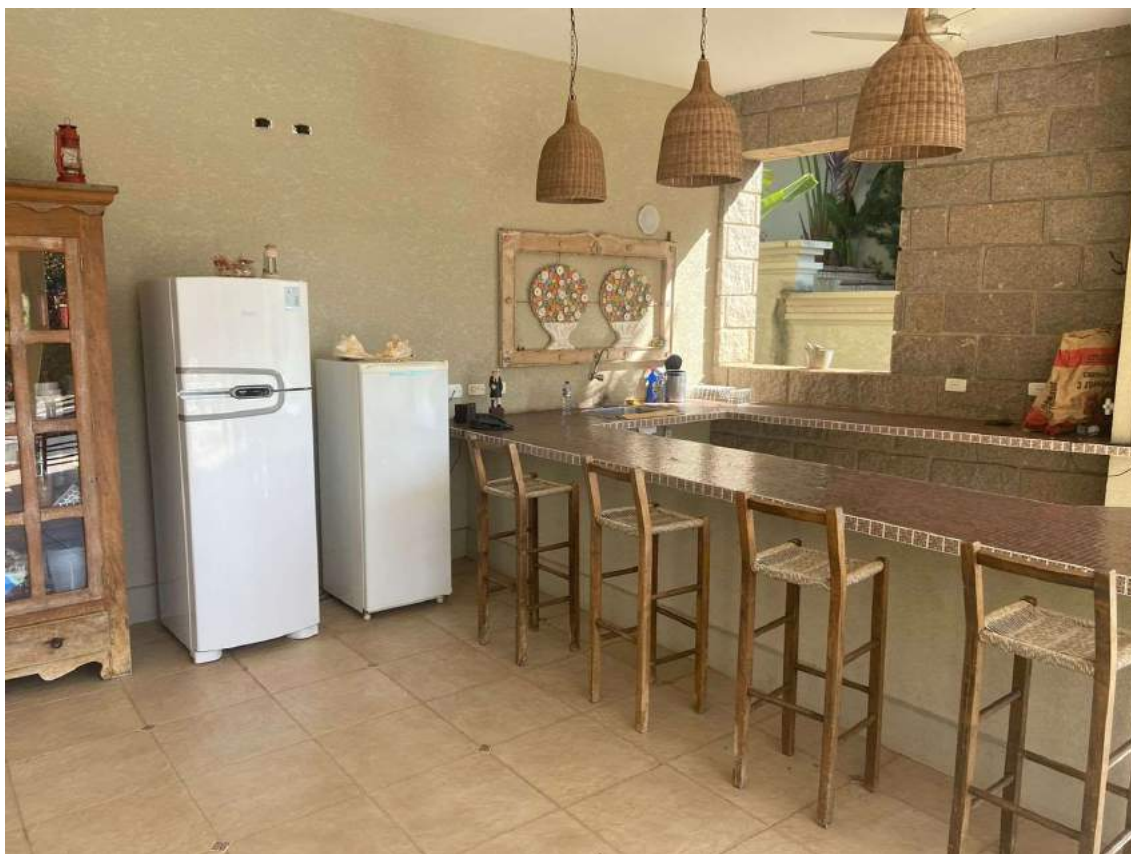


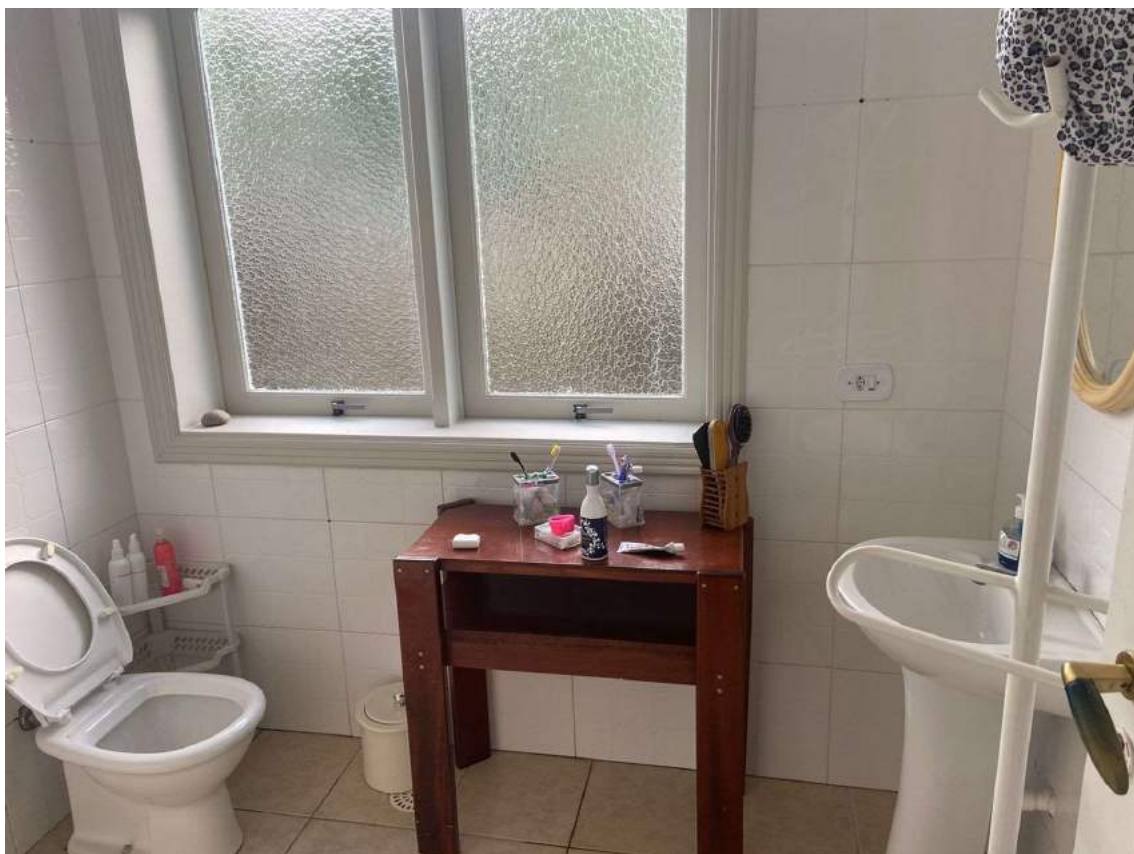










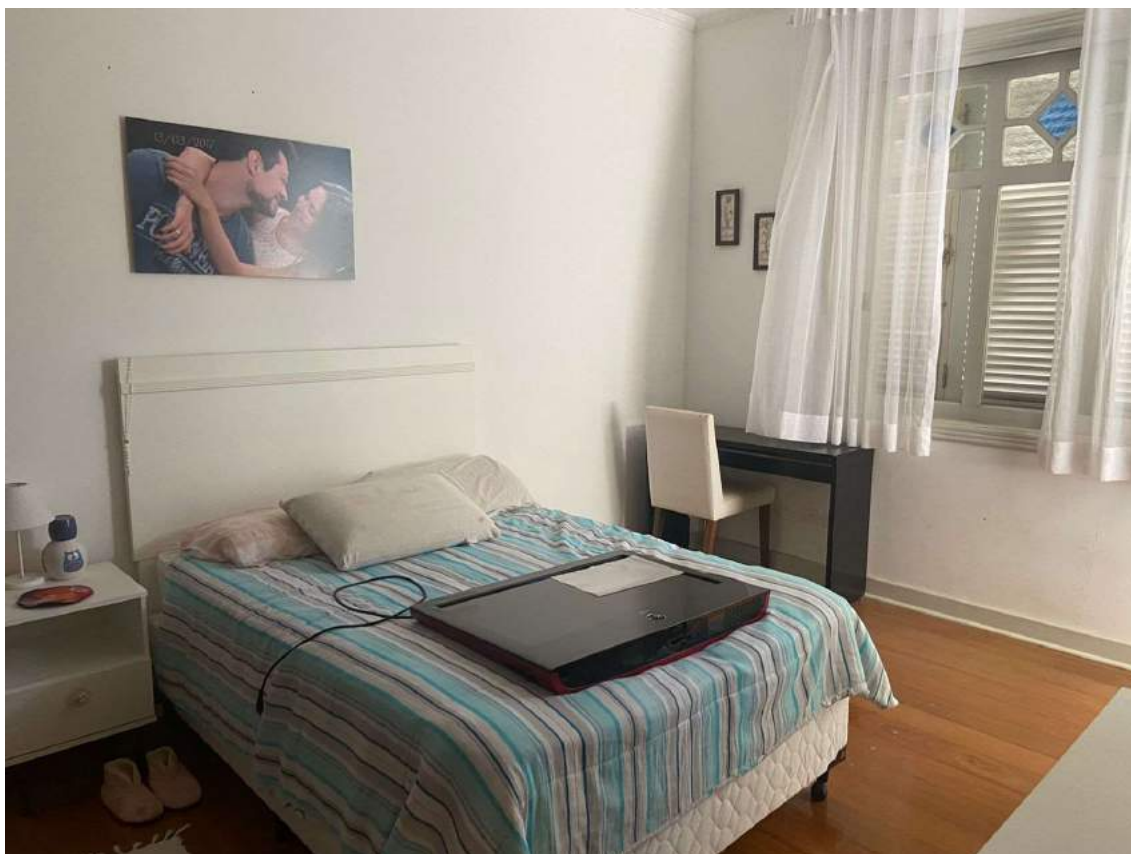




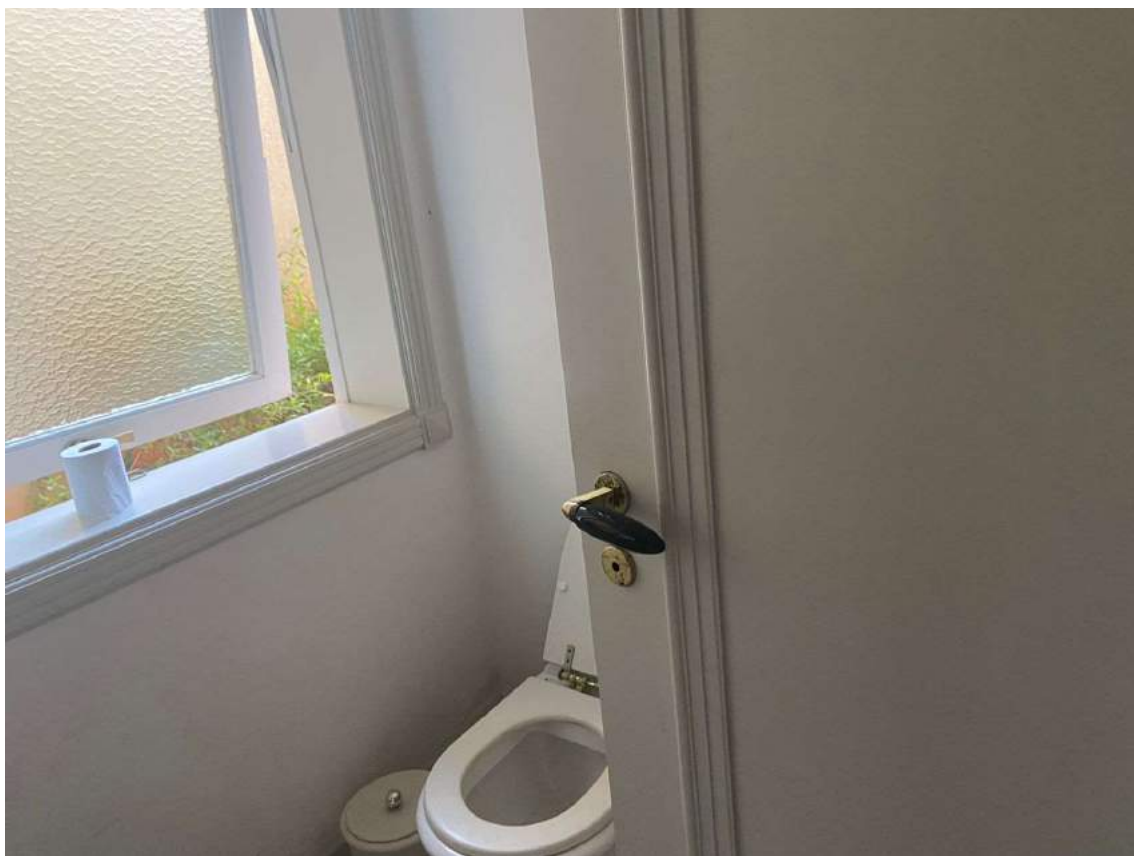


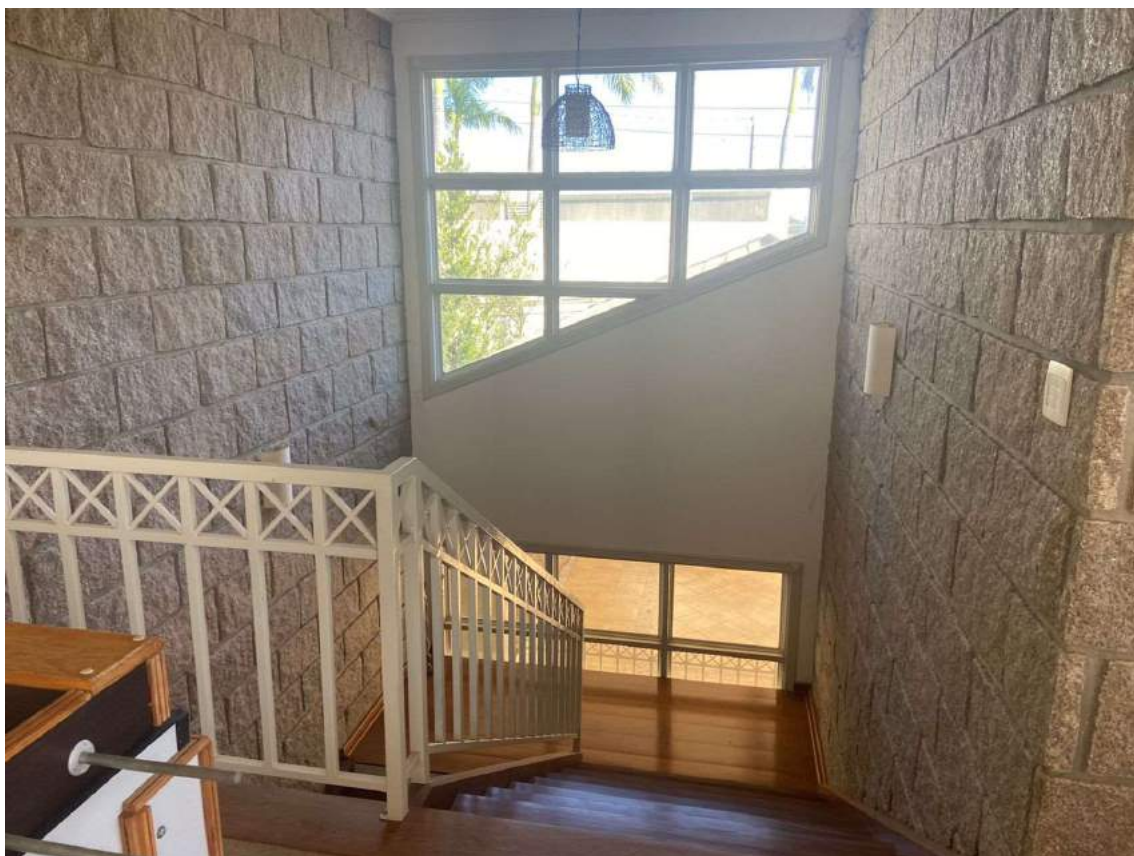






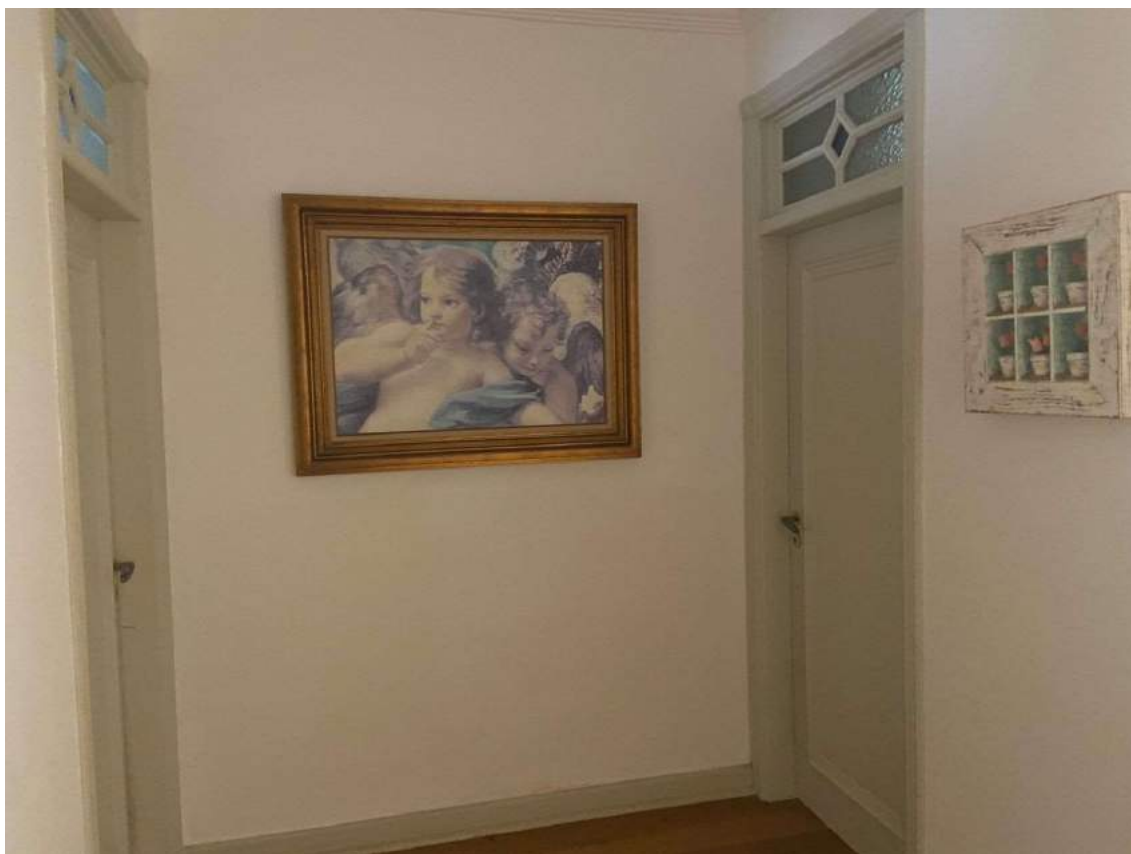


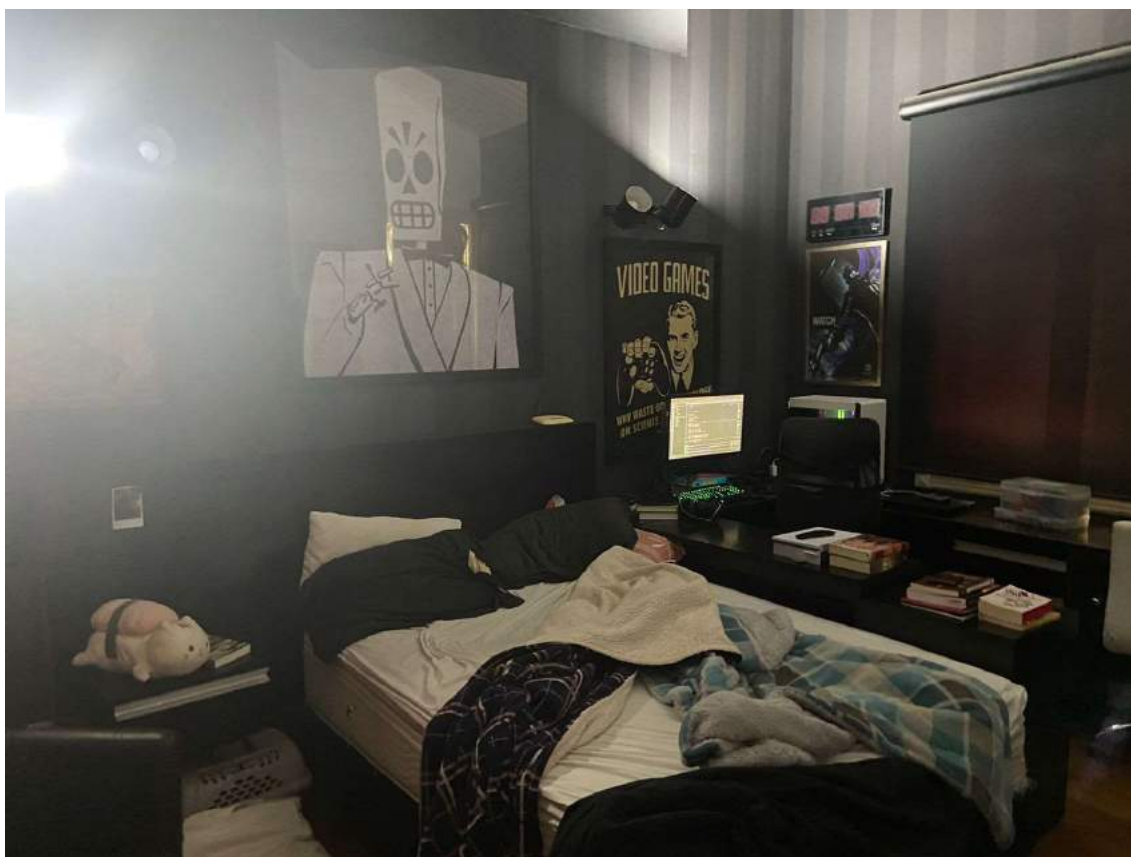


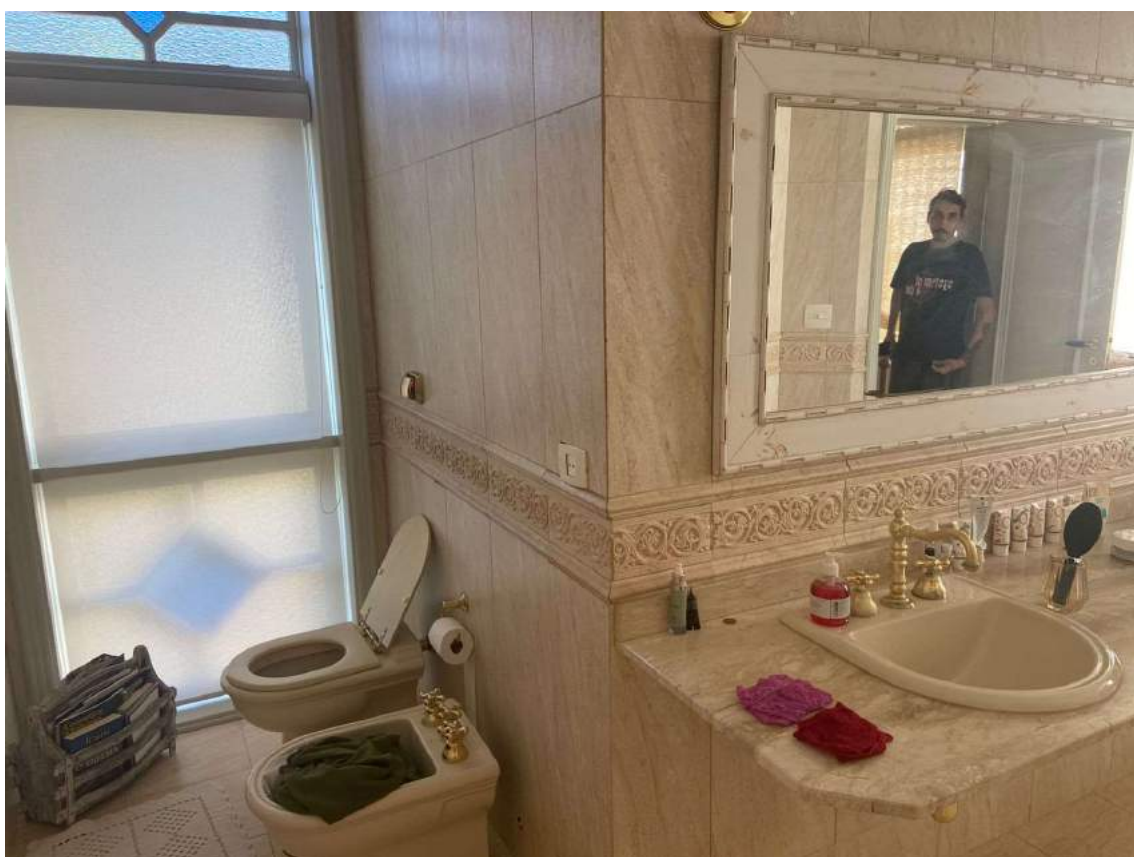


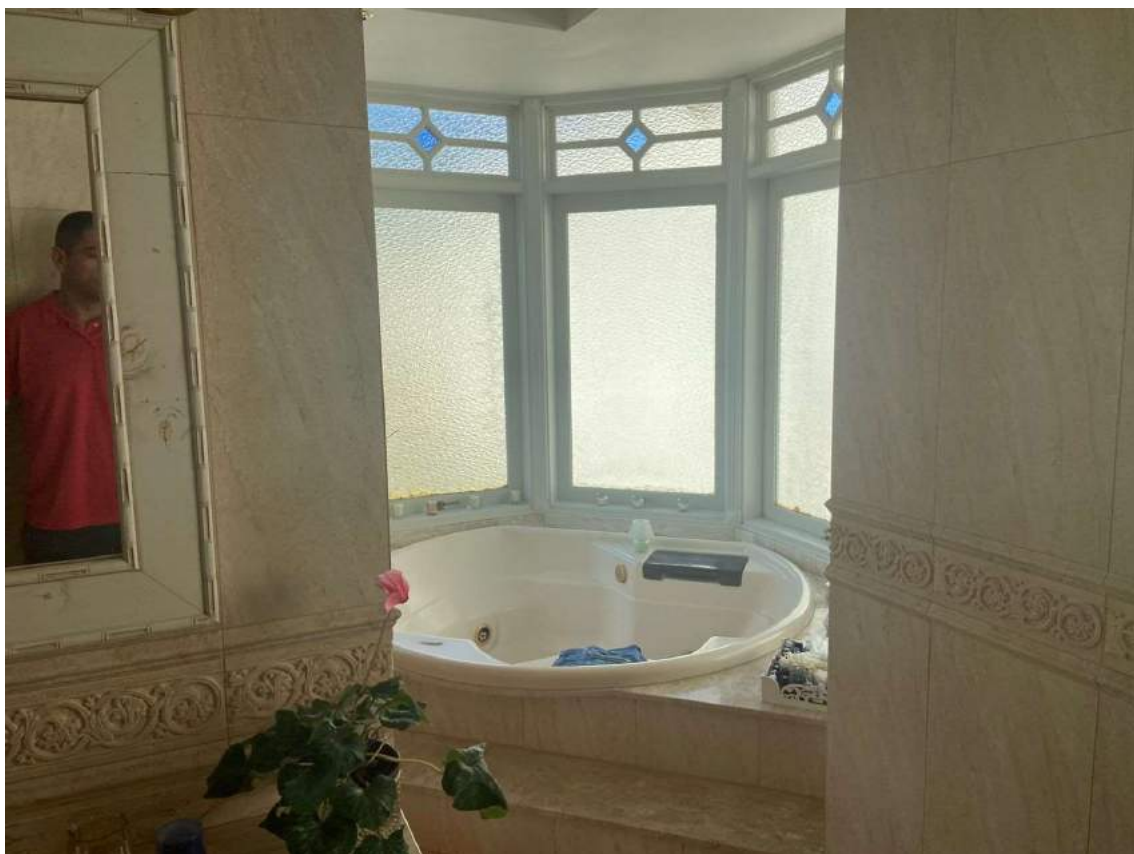










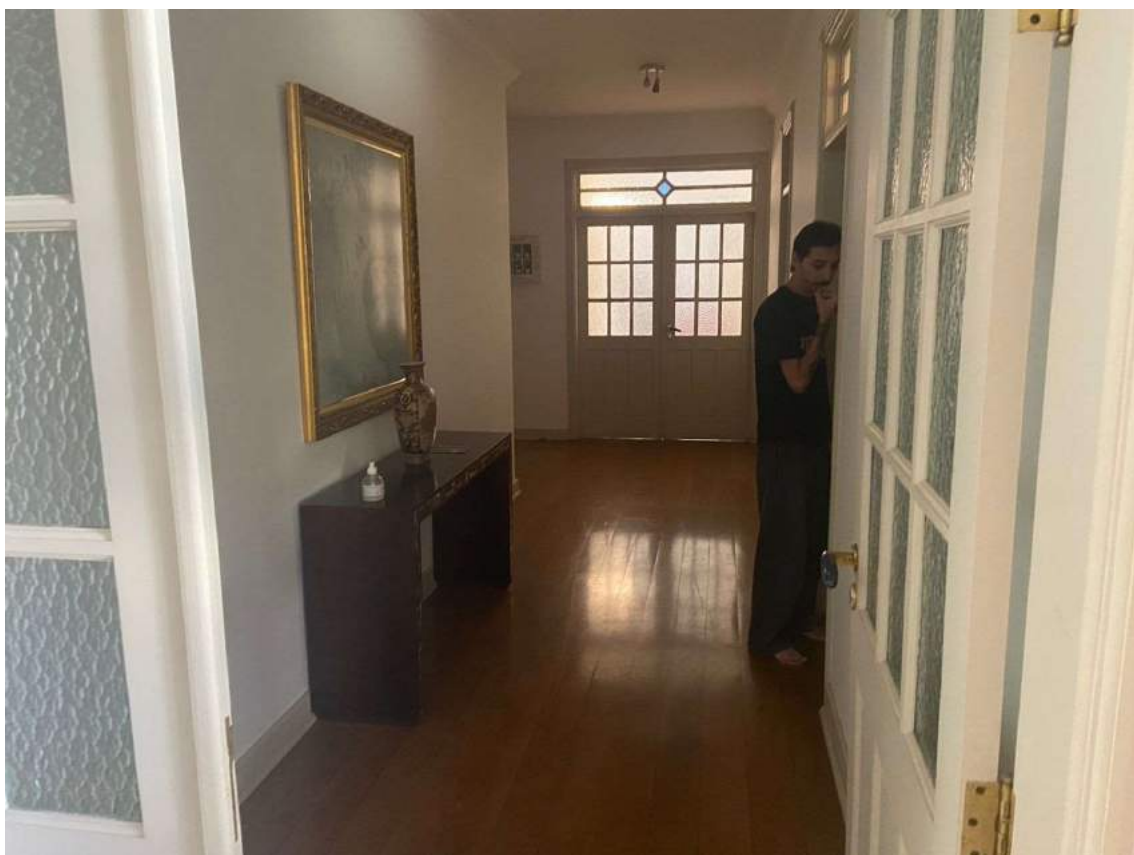
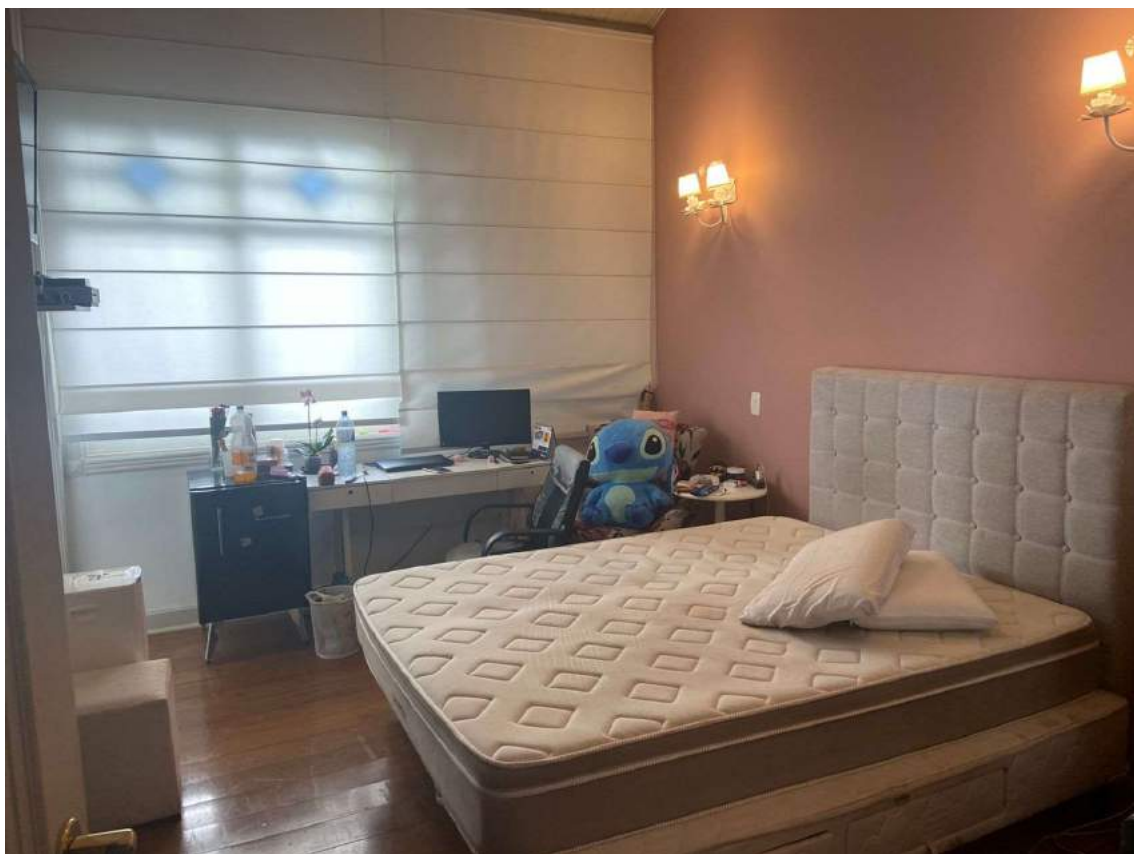






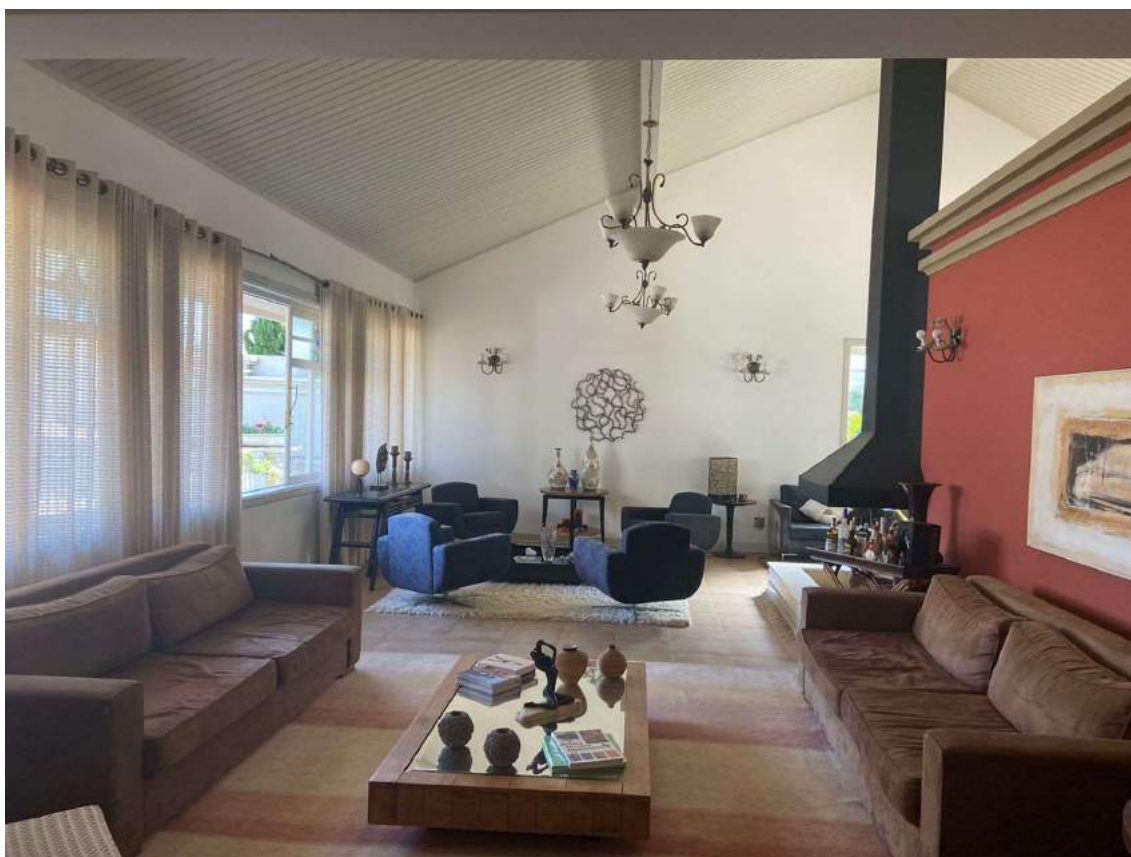




















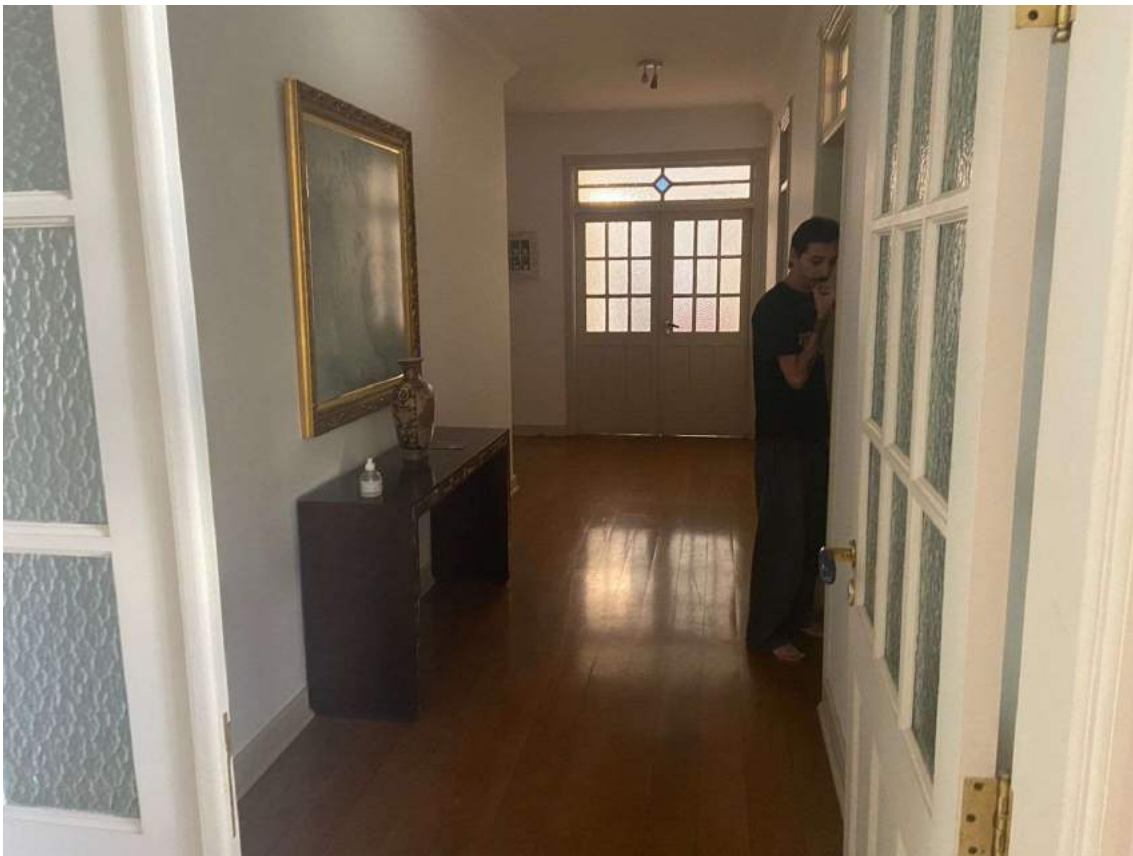
















VII – ESTUDO DAS DOCUMENTAÇÕES

As documentações analisadas estão anexas a seguir, são elas:

- Matrícula 20.636, do imóvel em questão, documento retirado dos autos, fls. 153-160;
- IPTU 2022, documento solicitado na Prefeitura Municipal de Atibaia;
- Certidão de dados cadastrais e valor venal 2022, documento solicitado 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;
- Planta do loteamento, documento solicitado na administração da Associação dos proprietários do Vale do Flamboyant;

Prot.: 375460 - Mat.: 20636 - Página 02 de 08.

R.2- 20.636 - Em cumprimento ao R.Mandado de 16 de novembro de -1993, do MM. Juiz de Direito da Vara do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca, é feito o registro da **PIENHORA** do imóvel desta matrícula, em ação de execução fiscal movida pela Fazenda Municipal de Atibaia contra **PAULO ANTONIO MASCIA**, proc. 2.800/92, sendo depositária Eliana Batista Hobson, RG. 18.619.564-SP., e o valor da ação de Cr\$. 841.206,10. Atibaia, 23 de fevereiro de 1994. O Escr. Autº [MIC. n. 115.704]

[Assinatura]
REGINALDO GRANDA
Escrvente Aut.

Av.1 - 20.636 - Em cumprimento ao R.mandado de 26/06/1996, do MM. Juiz de Direito da Vara do Serviço Anexo das Fazendas desta comarca, no processo nº 2800/92, é cancelado o R.2, supra. Atibaia, 11 de Novembro de 1996. O Escr. Autº (Mic. 130.108 - ROLO 973)

[Assinatura]
JOSÉ DE ALENCAR VIEIRA
Escrvente Aut.

Av.2- 20.636 - O imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado junto a Prefeitura da Estância de Atibaia/SP., sob nº. 15.075.024,00/055.097. Atibaia, 27 de maio de 1.997. O Escr. Autº.

[Assinatura]
João de Amarante Leite
Escrvente Aut.

Av.3- 20.636 - Pela escritura a seguir registrada, instruída com certidão do Registro Civil da cidade e Comarca de Santos-SP-, do Subdistrito, averba-se que o proprietário no R-1- Paulo Antonio Mascia, casou-se no dia nove de novembro de 1.985, pelo regime da comunhão parcial de bens, com REGINA BUSTAMANTE MASCIA. Atibaia, 27 de maio de 1.997. O Escr. Autº.

[Assinatura]
João de Amarante Leite
Escrvente Aut.

R.3- 20.636 - Por escritura de venda e compra, lavrada em 07 de abril de 1.997, no 6º Serviço Notarial de São Paulo, Capital, Livro 2657, folhas 101, o proprietário no R-1- Paulo Antonio Mascia, engenheiro, assistido de sua mulher Regina Bustamante Mascia, também conhecida por Regina Bustamente Mascia, dentista, brasileiros, RG.. nºs. 5.459.206-SP-, e 11.583.148-SP-, CPF/NF. nºs. 832.970.148-49 e 060.571.208-50, casados pelo regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Professor Torres Homem, nº. 357 - apartº. 54, na cidade de Santos-SP-, representados pela procuradora substabelecida

continua na ficha 02 ...

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash cc662b60-989a-432c-8b72-af5364c74d3f

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
www.registadores.onr.org.br

saec

Certidão emitida pelo SREI
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 14/06/2023 às 16:54
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004591-26.2021.8.26.0048 e código 9C9E049.

fls. 155



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA
Rua Castro Faria, nº 255 - 2ª andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel. (11) 4414-5530
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 375460 - Mat.: 20636 - Página 03 de 08.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ATIBAIA - SP

Livro n.º 2

Registro Geral

Matricula n.º 20.636

((ficha n.º 2))

IMÓVEL:

CONTINUAÇÃO...

Vilma Regina Bueno da Silva, brasileira, solteira, maior, assistente jurídica, RG. nº. 18.166.930-SP-, CPF/MF. nº. 085.122.238-20, residente e domiciliada em São Paulo, Capital, com endereço na Alameda Jaú, nº. 1177, 5º andar, nos termos da procuração lavrada no 9º Serviço Notarial de Santos-SP-, livro 200, folhas 103, em 05 de agosto de 1.986, com a anuência de Valdir Ferreira Bueno Junior, brasileiro, administrador de empresas, e sua mulher Mervi Kristina Katica Meszaros Bueno, filandesa, secretária, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, RG. nº. 4.861.264-SP-, e RNE. nº. W-624.549-R-SE-, CPF.MF. em comum sob nº. 356.591.308-87, residentes e domiciliados na Avenida III Centenário, nº. 477, nesta cidade, representados pela procuradora Vilma Regina Bueno da Silva, já qualificada, nos termos da procuração lavrada no 6º Serviço Notarial de São Paulo, Capital, livro 1.204, folhas 175 de 06/março/1.997, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula a PEDRA BONITA, EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, TURISMO E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Avenida Atibaia - quadra V - Lote Chácara Magda, Atibaia-SP-, CGC/MF. nº. 01.716.742/0001-80. VALOR Cr\$. 400.000,00 (moeda da época). VALOR DA CESSÃO R\$. 17.400,00. Atibaia, 27 de maio de 1.997. O Escrevente Autorizado, [Microfilme nº. 133.001 de 02/05-loco nº 1.103]. *João de Amarante Leite* escrevente aut.

R.4/20.636 - Pela Cédula de Crédito Comercial n.º. 98/00200-7 no valor de R\$. 30.000,00, e vencimento p/ 26.6.1999, hoje registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob n.º 9.115, a proprietária Pedra Bonita, Empreendimentos Imobiliários, Turismo e Participações Limitada, ofereceu o imóvel objeto desta matrícula, em HIPOTECA CEDULAR de 1º GRAU e sem concorrência de terceiros em garantia feita ao Banco do Brasil SA, para garantia da dívida contraída por Auto Posto Esmeraldas Limitada, CGC/MF. n.º 57.687.949/0001-29. Atibaia, 28 de agosto de 1998. O Escrevente Autorizado, (Protocolo n.º 142.287, de 25.8)

Emerson Luis Ladini
Escrevente Autorizado

(CONTINUA NO VERSO)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c6f62b60-986a-432c-8b72-af5364c74d31

Cartório emitido pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Competitivo

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 14/06/2022 às 16:54. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004591-26.2021.8.26.0048 e código 9C9E049.

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 20.636

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 30/06/2022 às 10:25, sob o número WAlA227006092024. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004591-26.2021.8.26.0048 e código PAdV1841.

Prot.: 375460 - Mat.: 20636 - Página 04 de 08.

Av.4 - 20.636 - Por autorização do credor, ou seja, o Banco do Brasil S/A., documento passado nesta cidade, em 13 de agosto de 1999, averba-se o cancelamento de R.4 desta matrícula, em virtude da quitação total do débito. Atibaia, 19 de setembro de 1999. O Esc. Auto.
(Nic.148.953 - 31/08/1999 - ROL0 1657)

JOSE DE ALFONSO VIEIRA
Escrvente Aut.º

R.5/20.636 - Por escritura de venda e compra, lavrada aos 29.9.1999, no 22º Tabelionato de Notas de S.Paulo, Capital, às fls. 133 do Livro 3182, a proprietária Pedra Bonita Empreendimentos Imobiliários e Participações SA., transmitiu o imóvel objeto desta matrícula a RIVINGTON ENTERPRISES LTD, com sede em 325 Waterfront Drive, 2º flor, Wickman's Cay, Rod Town, Tortola, Ilhas Virgens Britânicas, sociedade constituída pelas Leis daquele país, sob o nº. 322655, junto a Arias, Fabrega & Fabrega Trust Co. BVI Limited. Consta da escritura que foram apresentadas e arquivadas naquele tabelionato, a Certidão Negativa de Débito do INSS, sob nº. 596443, Série I, bem como a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Rec.Federal, sob nº. E.2.511.373. VALOR R\$.40.553,00. Atibaia, 8 de outubro de 1999. O Escrivente,
(Protocolo nº 149.670, de 1.10) Emerson Luis Ladini
(Microfilme/Rolo 1683)
Escrvente Autorizado

R.6 - 20.636 - Pela Cédula de Crédito Comercial nº 41500214, no valor de R\$ 12.000,00, e vencimento para 12 de janeiro de 2.001, registrada nesta data sob nº 9.443, Lv.3 - Registro Auxiliar, a proprietária Rivington Enterprises Ltd., ofereceu o imóvel objeto desta matrícula, em HIPOTECA DE 1º GRAU e sem concorrência de terceiros, em garantia feita ao Banco do Brasil S/A., para garantia da dívida contraída por Tartaruga Azul Posto de Serviços Ltda., CNPJ nº 02.786.114/0001-34. Atibaia, 24 de janeiro de 2.000. O Esc. Auto.
(Nic.151.761 - 13/01/2000 - ROL0 1753)

R.7 - 20.636 - Pela Cédula de Crédito Comercial nº 41500213, no valor de R\$ 18.000,00, e vencimento para 12 de janeiro de

((continua ficha 03))

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash cc62460-989a-432c-8b72-af6364c74d3f

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compostado
Certido em 14/06/2022 às 16:54
www.registradores.onr.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 14/06/2022 às 16:54. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004591-26.2021.8.26.0048 e código 9C9E049.

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 20.636

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 30/06/2022 às 10:25, sob o número WAI/A22700609204. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004591-26.2021.8.26.0048 e código PAdV1841.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA
Rua Centro Fed., nº 255 - 7º andar - sala 05 - centro - Atibaia - SP - CEP 13240-440 - Tel. (11) 4414-5530
Marta do Carmo de Rezende Campos Costa - Oficial

fls. 157

Prot.: 375460 - Mat.: 20636 - Página 05 de 08.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ATIBAIA - SP

Livro n.º 2

Registro Geral

Matrícula n.º 20.636

[FICHA n.º 03]

IMÓVEL: **CONTINUAÇÃO...**
2.001, registrada nesta data sob nº 9.444, Lv.3 - Registro Auxiliar, a proprietária Rivington Enterprises Ltd., ofereceu o imóvel objeto desta matrícula, em **HIPOTECA DE 2º GRAU** e sem concorrência de terceiros, em garantia feita ao Banco do Brasil S/A., para garantia da dívida contraída por Azul Senna Auto Posto Ltda., CNPJ nº 02.131.644/0001-44. Atibaia, 24 de janeiro de 2.000. O Esc. Autº.
(Nic.151.764 - 13/01/2000 - ROLº 1753)

JOSE DE ALENCAR VIEIRA
Escrivente Aut.º

Av.8 - 20.636 - Em cumprimento à R. determinação da R. 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 08 de dezembro de 2.000. O Escrevente Autorizado,

João Roberto Anzani Szemi

Av.13/20.636 - Ex officio - RETIFICAÇÃO DE NUMERAÇÃO DE ATOS - Fica retificada a numeração dos 12 atos efetuados nesta matrícula que a partir desta data serão considerados como seqüência numérica única, em ordem crescente, iniciando-se no R.1 até a presente averbação, numeração esta que deverá ser seguida nos atos subsequentes, nos termos do artigo 232 da Lei n. 6.015/73. Atibaia, 08 de outubro de 2012. O Escrevente,

Fábio Alexandre Finco

Av.14/20.636 - Ex Officio - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS - Conforme Contrato Padrão acostado ao processo do loteamento JARDIM FLAMBOYANT - GLEBA B, aprovado em 12/03/75, proc. 1.105/75, foram estabelecidas as seguintes RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS: "a) é vedada a subdivisão do lote objeto deste contrato em lotes menores, bem como a construção de mais de uma unidade habitacional e suas dependências em cada lote de terreno; b) é proibida a construção de prédios para habitação coletiva; c) a construção

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c6562360-989a-432c-8b72-af5364c74d3f

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHON, libereado em 14/06/2022 às 16:54. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004591-26.2021.8.26.0048 e código 9C9E049.

CS Digitalizada com CamScanner

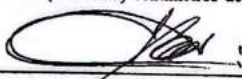
MATRÍCULA 20.636

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 30/06/2022 às 10:25, sob o número WAIJA227006092024. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004591-26.2021.8.26.0048 e código PAdV1841.

Prot.: 375460 - Mat.: 20636 - Página 06 de 08.

20.636 03

não poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior) e não poderá jamais, ser adaptada para fins comerciais, industriais ou para quaisquer outros, que impliquem em qualquer finalidade que não seja exclusivamente de ordem residencial; d) As construções em geral, deverão ter recuo mínimo de cinco metros das respectivas divisas de frente e fundo, e de três metros das divisas laterais; e) quando a conformação do imóvel assim o exigir, em relação aos lindeiros, deverá ser permitido o escoamento natural das águas pluviais vindas dos imóveis vizinhos; f) quaisquer construções somente poderão ser levadas a efeito depois de aprovadas as respectivas plantas pelos "vendedores" e após obtido o competente Alvará expedido pela Prefeitura Municipal de Atibaia, obedecendo-se sempre aos regulamentos municipais em vigor ao tempo da construção; g) não serão permitidas instalações no imóvel, ainda que a título de uso familiar, de chiqueiros, estábulos, estrebarias e galinheiros; h) os muros divisórios serão feitos somente por meio de cercas vivas, admitindo-se porém, uma base em alvenaria com altura de até 50 (cincoenta) centímetros de altura". Atibaia, 08 de outubro de 2012. O Escrevente,

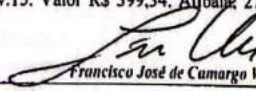

Flávio Alexandre Finco

Av.15/20.636 - Protocolo n. 259.054 de 04/10/2012 - PENHORA - Conforme mandado expedido pelo Juízo de Direito do Serviço Anexo das Fazendas de Atibaia/SP, em 19 de maio de 2006, aditado em 25/06/2012, nos autos da ação de Execução Fiscal, proc. nº 048.01.2004.016092-2, ordem nº 3017/04, que o MUNICÍPIO DE ATIBAIA, move em face de RIVINGTON ENTERPRISES LTD, já qualificada, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeada depositária Eliana Batista Hobson, RG 16.619.564. Valor da causa: R\$ 599,34. Atibaia, 08 de outubro de 2012. O Escrevente,


Flávio Alexandre Finco

Av.16/20.636 - Protocolo n. 353.050 de 22/01/2021 - CANCELAMENTO DE PENHORA - Pelo mandado expedido em 21 de janeiro de 2021, pelo Serviço Anexo Fiscal - SAI-SP, extraído dos Autos de Ação de Execução Fiscal - IPTU, proc. nº 0016092-70.2004.8.26.0048, nº de ordem 3017/2004, procede-se à presente averbação para constar o CANCELAMENTO DA PENHORA na Av.15. Valor R\$ 599,34. Atibaia, 27 de janeiro de 2021. O Escrevente.

Selo digital: 120485321CN000196159GQ217.


Francisco José de Cumarão Vianna

(continua na ficha 04)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash cc662b60-989a-432c-bb72-af5564c74d3f

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Comparativo de
Cadastrado emitido pelo SPEI
www.registadores.onr.org.br
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberando nos autos em 14/06/2022 às 16:54.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004591-26.2021.8.26.0048 e código 9C9E049.

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 20.636

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 30/06/2022 às 10:25, sob o número WAIJA227006092024. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004591-26.2021.8.26.0048 e código PAdV1841.

fls. 159



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA
Rua Centro País, nº 255 - 2ª andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5350
Marta do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 375460 - Mat.: 20636 - Página 07 de 08.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA **20.636** FICHA **04**

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

Av.17/20.636 - Protocolo Eletrônico n. 353.590 de 04/02/2021 - **PENHORA** - Conforme certidão expedida pelo Juízo da 4ª Vara Cível de Atibaia - SP, em 03/02/2021, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 10066503820198260048, protocolo PH000352309, que MARCELO LUIS GIROTO, CPF: 188.080.048-99, move em face de 1) RIVINGTON ENTERPRISES LTD, CNPJ: 08.510.900/0001-90, 2) BIO FLORAIS COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA - ME, CNPJ: 13.980.078/0001-61, 3) BIO FLORAIS COMERCIO DE FLORAIS LTDA, CNPJ: 03.878.155/0001-13, 4) ACTIVESLIM CHOCOLATERIE DELÍCIAS FIT EIRELI - ME, CNPJ: 14.181.734/0001-29, 5) ACTIVESLIM CHOCOLATES ESPECIAIS INDÚSTRIA DE ALIMENTOS EIRELI - ME, CNPJ: 27.707.576/0001-40 e 6) UNIVERSITA DISTRIBUIDORA LTDA - ME, CNPJ: 26.501.994/0001-13, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeado depositário Rivington Enterprises LTD. Valor da causa: R\$ 44.856,32. Ato isento decisão 23/08/2019, folhas: 25/26. Atibaia, 09 de fevereiro de 2021. O Escrevente,
Selo digital: 120485321AP000200006EP21D.

Francisco José de Camargo Viana

Av.18/20.636 - Protocolo Eletrônico n. 365.730 de 08/10/2021 - **PENHORA** - Conforme certidão expedida pelo Juízo da 3ª Vara Cível de Atibaia - SP, em 07/10/2021, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 00031539620208260048, protocolo PH000388155, que MARCONDES MACHADO E BEEK SOCIEDADE DE ADVOGADOS, CNPJ: 12.546.721/0001-80, move em face de RIVINGTON ENTERPRISES LTD, já qualificado, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeado depositário o executado. Valor da causa: R\$ 98.154,69. Atibaia, 25 de outubro de 2021. O Escrevente,
Selo digital: 120485321XS000287990OV21B.

Francisco José de Camargo Viana

Av.19/20.636 - Protocolo Eletrônico n. 370.704 de 24/01/2022 - **PENHORA** - Conforme certidão expedida pelo Juízo do 1ª Vara Cível de Atibaia - SP, em 24/01/2022, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 0005919-9320188260048, protocolo PH000400088, que ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO VALE DO FLAMBOYANT, CNPJ: 54.142.880/0001-60, move em face de RIVINGTON ENTERPRISES LTD, já qualificada, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeada depositária a executada. Valor da causa: R\$ 222.189,29. Atibaia, 02 de fevereiro de 2022. O Escrevente,
Selo digital: 120485321B1000318902BW22K. *Wagner Luis Constantino Vellon.*
Escrevente Autorizado *Francisco José de Camargo Viana*

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash cc662b60-989b-432c-bb72-af5364c74d3f

saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registoradores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SRE
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO FASCHOLA, liberação nos autos em 14/06/2022 às 16:54. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004591-26.2021.8.26.0048 e código 9C9E0-49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004591-26.2021.8.26.0048 e código 9C9E0-49.

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 20.636

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 30/06/2022 às 10:25, sob o número WAIA22700609204. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004591-26.2021.8.26.0048 e código PAdV1841.

fls. 160

Prot.: 375460 - Mat.: 20636 - Página 08 de 08.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash cc682b50-989a-432c-8b72-af5364c7143f

MATRÍCULA **20.636** FICHA **04**

Av.20/20.636 - Protocolo eletrônico n. 375.460 de 11/05/2022 - PENHORA - Conforme certidão expedida pela 4ª Vara Cível de Atibaia - SP, em 10/05/2022, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 00045912620218260048, protocolo PH000415405, que ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO VALE DO FLAMBOYANT, CNPJ: 54.142.880/0001-60 move em face de RIVINGTON ENTERPRISES LTD, já qualificada, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeado depositário a executada. Valor da causa: R\$ 46.610,84. Atibaia, 26 de maio de 2022. O Escrevente, Selo digital: 120485321JT0003520290022V.

Thiago Henrique Alonso Netto

CERTIFICO E DOU FE, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº 20636 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, 27 de maio de 2022.

Selo nº 1204853C3QB000352030YQ22G
Consulte o selo em <https://selodigital.tjsp.jus.br>

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

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



Certidão emitida pelo SREI
www.registadores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Comarcas Unidas



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 14/06/2022 às 16:54. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004591-26.2021.8.26.0048 e código 9C9E049.

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 20.636

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 30/06/2022 às 10:25, sob o número WAlA22700609204. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004591-26.2021.8.26.0048 e código PAdV1841.

 PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA ESPELHO IPTU Insc. Mun.: 15.075.024.00-0055097				Exercício 2022	
Proprietário: RIVINGTON ENTERPRISES LTDA					
Compromissário:					
Endereço de Entrega: AVN DR JOVIANO ALVIM, 1370 - - ATIBAIA JARDIM ATIBAIA/SP 12942-000					
Local do Imóvel: RUA RUA TANGARAS , 177					
Loteam/Bairro: JARDIM FLAMBOYANT/JARDIM FLAMBOYANT				Condomínio:	
Lote: 24		Quadra: 15			
Área do Terreno M²:	2.943,00	Valor m2 - R\$	Fator Prof./Gleba:	Valor Venal Terreno:	1.539.277,01
Área do Terreno/Exc.	0,00	739,79	0,7070	Valor Venal Terreno Exc.:	0,00
Área Global M²:	2.943,00			Valor Venal Construção:	1.497.773,27
Área Construída M²:	960,66	Uso: Residencial	Valor Venal Imóvel:		3.037.050,28
BASE DE CÁLCULO DO IPTU (ART. 5º DA LEI COMPL 749/2017)					
Valor:	R\$ 2.125.935,20	Alíquota:	0,0%	Desconto:	R\$ 0,00
Valor Terreno Exc.:	R\$ 0,00	Alíquota:	0,0%	Desconto Terreno	R\$ 0,00
				Valor do IPTU:	R\$ 24.440,70
				Valor Residual Excedido a 40%	
				L.C. nº 766/2.0.18	R\$ 2.939,16
				Valor a Pagar:	R\$ 24.440,64

IPTU 2022

**PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
ESTADO DE SÃO PAULO**

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL

Nº: 234396/2022

SITUAÇÃO CADASTRAL

Inscrição:	15.075.024.00-0055097	Matrícula:	20636
Proprietário:	RIVINGTON ENTERPRISES LTDA		
Compromissário:			
Endereço:	RUA TANGARAS, 177		
Complemento:			
Lote:	24	Quadra:	15
Bairro:	JARDIM FLAMBOYANT	Testada Principal:	21
Loteamento:	JARDIM FLAMBOYANT	Cidade:	ATIBAIA
		CEP:	12946794
		UF:	SP

VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2022

Área do Terreno:	2.943,00	Terreno	R\$ 1.539.277,01
Área Parte Ideal Terr.:	0,00	Parte Ideal Terreno:	R\$ 0,00
Área Construída:	960,66	Construção:	R\$ 1.497.773,27
Área Parte Ideal Const.:	0,00	Parte Ideal Construção:	R\$ 0,00
Terreno Excedente:	0,00	Valor Venal Excedente:	R\$ 0,00
Área Global:	2.943,00	Valor Venal Total:	R\$ 3.037.050,28

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 02:12:48 horas do dia 29/06/2022 (hora e data de Brasília).
Código de controle da certidão: CVV2CA383D6762FF8FBE3925A259B7A08EF

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: 15.075.024.00-0055097

Nome/Razão RIVINGTON ENTERPRISES LTDA

CPF/CNPJ: 08.510.900/0001-90

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 14:13:31 do dia 29/06/2022

Válida até 26/12/2022

Código de controle da certidão: CIPD00DE2472C2656DF328AEBAFDF1E7160

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: 28/06/2022

Dados Cadastrais

Inscrição 15.075.024.00-0055097
 Requerente: RIVINGTON ENTERPRISES LTDA
 Endereço: RUA TANGARAS Nº 177 JARDIM FLAMBOYANT LOTE 24 QUADRA 15 CEP 12946-794 ATIBAIA SP

DATA BASE: 28/06/2022
 CPF/CNPJ: 08.510.900/0001-90

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

Exercício	Aviso	Principal	Correção	Multa	Juros	Honorários	Total	Acordo	CDA	Execução	PJ	Dt.Lanço	Suspensão
2003	41442	828,71	1.611,71	48,82	2.776,42	528,57	5.792,23		1009102004	0500043-86.2007.8.26.0048			Não
2004	41843	938,45	1.671,10	52,17	2.823,57	548,33	6.031,62		1175112005	0500043-86.2007.8.26.0048			Não
2005	42299	989,99	1.585,09	51,52	2.633,68	526,02	5.786,30		1288872006	0500043-86.2007.8.26.0048			Não
2006	42966	2.348,23	3.501,57	117,00	5.631,09	1.159,79	12.757,68		1444172007	009298-86.2011.8.26.0048			Não
2007	45461	1.627,33	2.288,62	79,32	3.334,88	752,92	8.282,07		1593912008	009298-86.2011.8.26.0048			Não
2008	46194	1.650,58	2.112,89	75,27	3.171,88	701,06	7.711,68		1728292009	009298-86.2011.8.26.0048			Não
2010	47519	391,28	402,07	15,07	653,36	136,26	1.488,92		1897932011	1500515-50.2019.8.26.0048			Não
2011	47874	2.905,80	2.736,08	112,65	3.739,37	949,40	10.443,50		9609792012	1500515-50.2019.8.26.0048			Não
2012	48248	3.108,37	2.616,16	114,50	3.450,44	928,97	10.218,44		9726282013	1500515-50.2019.8.26.0048			Não
2013	48632	774,26	646,33	26,41	686,73	203,38	2.237,11		9753222014	1500515-50.2019.8.26.0048			Não
2014	51490	8.303,46	5.202,53	1.350,81	9.080,23	2.393,68	28.330,51		9847002015	1500515-50.2019.8.26.0048			Não
2015	52598	9.628,88	4.829,11	1.445,77	8.591,12	2.440,47	28.911,15		9966242016	1500515-50.2019.8.26.0048			Não
2016	59723	10.894,70	3.975,98	1.456,06	7.395,69	2.341,25	25.753,68		10131692017	1500515-50.2019.8.26.0048			Não
2017	69999	12.456,17	4.080,33	1.651,64	6.897,38	2.516,57	27.682,09		10293572018	150222872021.8260048			Não
2018	92724	17.438,61	4.602,90	2.210,16	6.964,05	3.127,58	34.403,30		10701602019	150222872021.8260048			Não
2019	73081	18.896,40	4.342,65	2.319,91	5.787,53	3.128,65	34.415,14		15134802020	150222872021.8260048			Não
2020	230135	18.973,36	3.904,37	2.387,77	4.015,28	0,00	30.280,78		15217172021				Não
2021	74117	21.419,68	2.256,19	2.397,62	1.986,41	0,00	28.030,88						Não
2022	4321	24.440,76	0,00	1.018,35	285,14	0,00	25.744,25						Não

extrato_debitos_v1

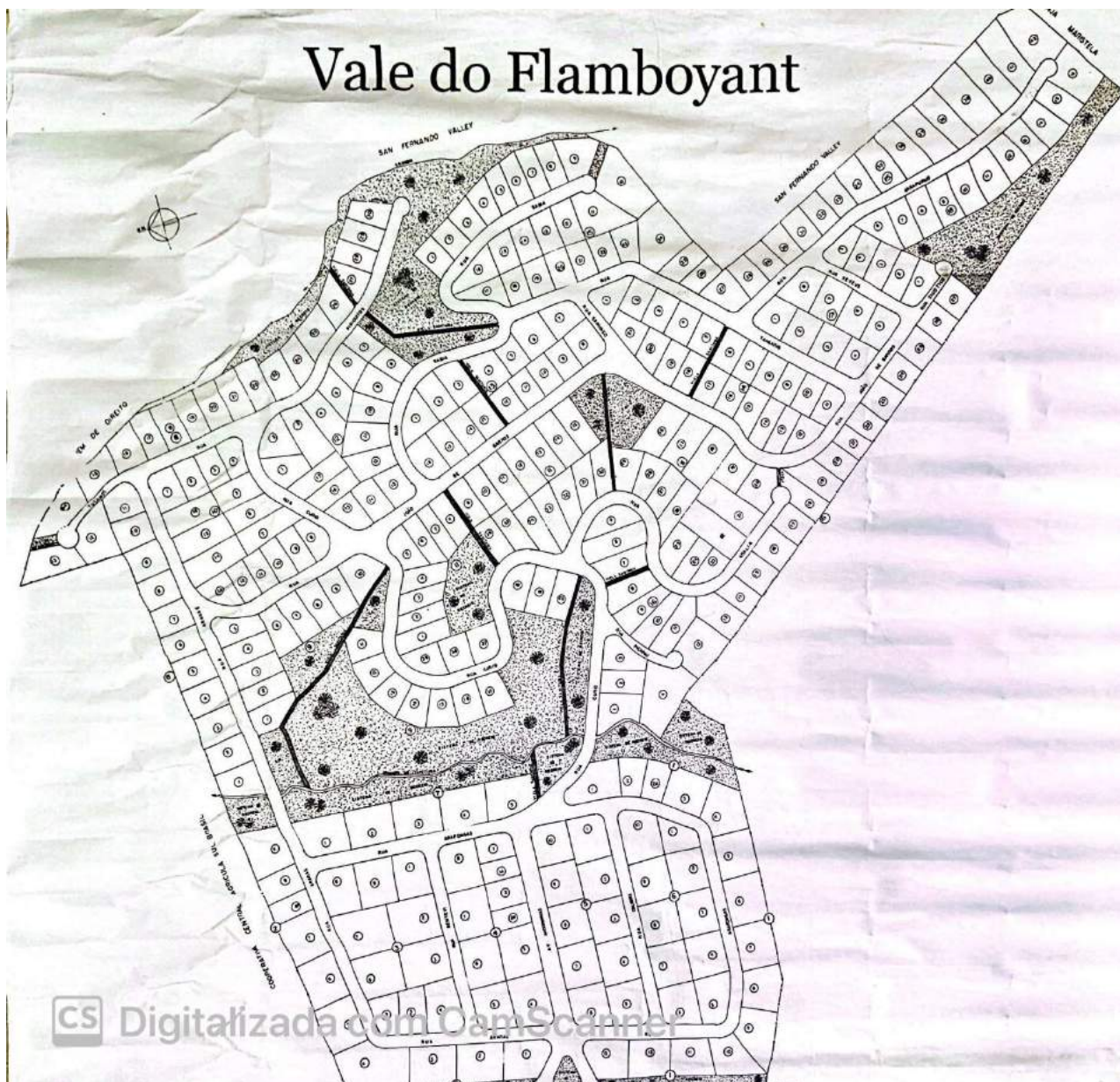
28/06/2022 1:54

USUARIO: CMTA

1

CS Digitalizada com CamScanner

RELAÇÃO DE DÉBITOS POR EXERCÍCIO



PLANTA DO LOTEAMENTO

8.4 Benfeitorias:

O imóvel avaliando, possui benfeitorias, sendo uma edificação em três pavimentos, com 960,66m² de área construída, sendo:

- 6 suítes, sendo uma suíte máster;
- 2 dormitórios;
- Diversas salas;
- Cozinha;
- Despensa;
- Mezanino;
- Lavabos;
- Área de serviço;
- Área de lazer com churrasqueira, piscina, campo e quadra poliesportiva etc.

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: **JARDIM FLAMBOYANT**, pois a utilização de “fatores de transposição” para tentar enquadrá-los como comparáveis certamente distorceriam os resultados, da mesma forma, descartamos as transações registradas em Cartórios, já que os valores assim lançados raramente condizem com a realidade de mercado, normalmente abaixo dos valores reais.

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

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

Elemento Nº	Valor de venda R\$	Área Terreno m ²	Valor m ²	Obs.
1	2.150.000,00	1.800,00	R\$1.194,44	
2	720.000,00	1.185,00	R\$607,59	DESCARTADO
3	990.000,00	1.150,00	R\$860,86	
4	930.000,00	1.087,00	R\$855,56	
5	1.200.000,00	1.276,00	R\$940,43	
6	2.120.000,00	1.840,00	R\$1152,17	
7	1.100.000,00	900,00	R\$1.222,22	DESCARTADO
8	830.000,00	1.385,00	R\$599,27	DESCARTADO
9	1.800.000,00	2.133,00	R\$843,88	
MÉDIA 1			R\$919,60	DESCARTADO
MÉDIA ÚTIL			R\$974,55	

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

Média Aritmética 1 = R\$919,60

Limite superior R\$919,60 x 1,30 = R\$1.195,48

Limite inferior R\$919,60 x 0,70 = R\$643,72

Sendo assim foi necessário descartar os elementos 2, 7 e 8 por estarem fora do intervalo aceitável.

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

Média Aritmética útil = R\$974,55

Limite superior R\$974,55 x 1,30 = R\$1.266,91

Limite inferior R\$974,55 x 0,70 = R\$682,18

V.U.B. = R\$974,55/ m²

a) Valor Unitário Básico (V.U.B.)

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

R\$974,55 (novecentos e setenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos) por m²

Referentes ao mês de **junho 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 alicive 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

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

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\$974,55 / metro quadrado;

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

- área total avalianda = 2.943,00m²

Assim:

$$\mathbf{V.T.N. = [R\$974,55 \times 0,90] \times (2.943,00m^2) = R\$2.581.290,58}$$

PORTANTO:

$$\mathbf{V.T.N. = R\$2.581.290,58}$$

V.T.N. = R\$2.581.290,58 (dois milhões, quinhentos e oitenta e um mil, duzentos e noventa reais e cinquenta e oito 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* maio de 2022 em R\$/m²								
Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.807,46	3,95	R-1	2.209,44	4,19	R-1	2.695,35	3,81
PP-4	1.689,39	3,61	PP-4	2.104,59	4,12	R-8	2.190,83	3,79
R-8	1.618,32	3,65	R-8	1.853,41	4,13	R-16	2.357,75	4,02
PIS	1.242,75	3,62	R-16	1.797,67	4,10			

(*) 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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, maio de 2022 em R\$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

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

De uma maneira genérica o estado de conservação é bom.

A vistoria realizada permite classificar as construções como equivalente à PADRÃO ALTO, que as normas assim descrevem:

Tabela 1 - Características principais dos projetos-padrão:		
Residência Unifamiliar		
Residência Padrão Baixo (R1-B)	Residência Padrão Normal (R1-N)	Residência Padrão Alto (R1-A)
Residência composta de dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.	Residência composta de três dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel).	Residência composta de quatro dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel).
Área Real: 58,64 m²	Área Real: 106,44 m²	Área Real: 224,82 m²
Residência Popular (RP1Q)		
Residência composta de dois dormitórios, sala, banheiro e cozinha.		
Área Real: 39,56 m²		

Assim, para efeito de avaliação, será enquadrada, na média, como:

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 RESIDENCIAL ALTO = R\$2.695,35 / m²

9.4 Depreciação pela ausência de acabamento e conservação – F(acc)

De acordo com a vistoria é possível notar que as benfeitorias estão em bom estado de conservação, necessitando de algumas manutenções, caso da área de lazer que se encontra em reforma, neste caso iremos adotar:

F(acc) = 0,90

9.5 Valor das Benfeitorias – (V.B.)

O valor das benfeitorias será calculado segundo a área construída de 960,66 m², área aproximada verificada no dia da vistoria “in loco”, utilizando como parâmetro o padrão construtivo “ALTO”, sendo obtido através da seguinte relação:

No cálculo adotaremos os seguintes coeficientes:

- V.B. = valor da benfeitoria (edificação padrão “ALTO”)
- S = área total construída = 960,66m² (de acordo com o IPTU 2022)
- V.U.E = R\$ 2.695,35
- F(acc) = fator ausência de acabamento e conservação = 0,90

Portanto:

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

$$V.B. = (960,66\text{m}^2 \times \text{R}\$ 2.695,35 \times 0,90)$$

V.B. = R\$2.330.383,43 (dois milhões, trezentos e trinta mil, trezentos e oitenta e três reais e quarenta e três centavos)

V.B. = R\$2.330.383,43 (dois milhões, trezentos e trinta mil, trezentos e oitenta e três reais e quarenta e três centavos)

9.6 Valor Total dos imóveis (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\$2.581.290,58**

V.B. = Valor das Benfeitorias = **R\$2.330.383,43**

E assim:

$$V.T. = \text{R}\$2.581.290,58 + \text{R}\$2.330.383,43$$

Ou seja:

V.T. = R\$4.911.674,01 (quatro milhões, novecentos e onze mil, seiscentos e setenta e quatro reais e um centavo)

V.T. = R\$4.911.674,01 (quatro milhões, novecentos e onze mil, seiscentos e setenta e quatro reais e um centavo)

X – CONCLUSÃO:

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

O VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIADO, MATRÍCULA 20.636, UM LOTE DE TERRENO, sob o nº24, da quadra 15, do plano de loteamento e arruamento denominado “Jardim Flamboyant”, gleba B, do bairro Itapetininga, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia-SP, com área de terreno de 2.943,00m² e 960,66m² de área construída, nesta cidade e comarca de Atibaia-SP é de **R\$4.911.674,01 (quatro milhões, novecentos e onze mil, seiscentos e setenta e quatro reais e um centavo).**

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 90 (noventa) laudas, todas assinadas digitalmente.

Por todo o exposto, a conclusão dos trabalhos técnicos periciais realizados, tem-se a avaliação do bem imóvel situado na Rua Tangaras, nº177 (Antiga Rua 11), sendo **UM LOTE DE TERRENO**, sob o nº24, da quadra 15, do plano de loteamento e arruamento denominado “Jardim Flamboyant”, gleba B, do bairro Itapetininga, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia-SP, inscrito no CRI sob o nº 20.636, 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, 30 de junho 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 junho de 2022.

Elemento nº1

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVELS NOVOS FEIÇÃO CASA NOVA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

4 fotos

Info: Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Condomínio Flamboyant

Lote/Terreno à Venda, 1800 m² por R\$ 2.150.000

Condomínio Flamboyant, Atibaia - SP VER NO MAPA

COMPRE R\$ 2.150.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

SOLICITAR VALORES

Vamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#) **Entendi**

Elemento nº2

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVELS NOVOS FEIÇÃO CASA NOVA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

17 fotos

Info: Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Condomínio Flamboyant

Lote/Terreno à Venda, 1185 m² por R\$ 720.000

Condomínio Flamboyant, Atibaia - SP VER NO MAPA

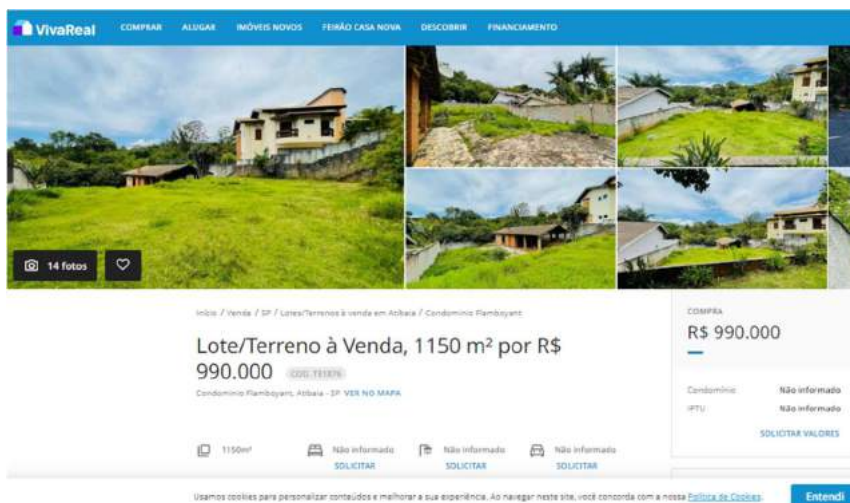
COMPRE R\$ 720.000

Condomínio: R\$ 1.000
IPTU: R\$ 607

SOLICITAR VALORES

Vamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#) **Entendi**

Elemento nº3



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FEIÇÃO CASA NOVA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Condomínio Flamboyant

Lote/Terreno à Venda, 1150 m² por R\$ 990.000 COB. T11276

Condomínio Flamboyant, Atibaia - SP VER NO MAPA

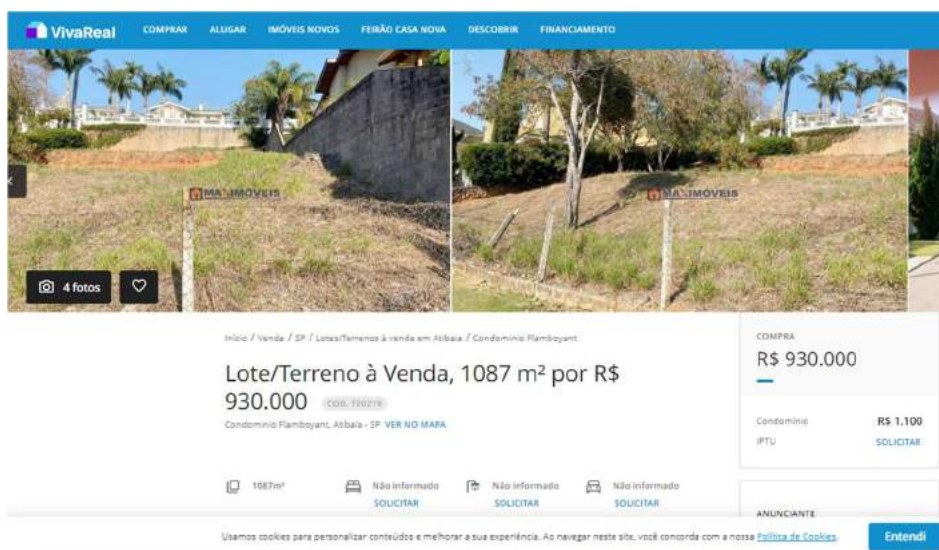
1150m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

COMPRA **R\$ 990.000**

Condomínio Não informado IPTU Não informado SOLICITAR VALORES

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#) Entendi

Elemento nº4



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FEIÇÃO CASA NOVA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Condomínio Flamboyant

Lote/Terreno à Venda, 1087 m² por R\$ 930.000 COB. T10278

Condomínio Flamboyant, Atibaia - SP VER NO MAPA

1087m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

COMPRA **R\$ 930.000**

Condomínio **R\$ 1.100** IPTU **SOLICITAR**

ANUNCIANTE

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#) Entendi

Elemento nº5

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FEIRÃO CASA NOVA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Lote/Terreno à venda em Atibaia / Condomínio Flamboyant

Lote/Terreno à Venda, 1276 m² por R\$ 1.200.000 COD. 183759

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

1276m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

COMPRAR R\$ 1.200.000

Condomínio: Não informado IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#) [Entendi](#)

Elemento nº6

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FEIRÃO CASA NOVA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Lote/Terreno à venda em Atibaia / Condomínio Flamboyant

Lote/Terreno à Venda, 1840 m² por R\$ 2.120.000 COD. 183748

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

1840m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

COMPRAR R\$ 2.120.000

Condomínio: R\$ 1.100 IPTU: SOLICITAR

ANUNCIANTE

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#) [Entendi](#)

Elemento nº7

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FEIÇÃO CASA NOVA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Condomínio Flamboyant

Lote/Terreno à Venda, 900 m² por R\$ 1.100.000 COD. T00841

Condomínio Flamboyant, Atibaia - SP - VER NO MAPA

18 fotos

COMPRAR R\$ 1.100.000

Condomínio: R\$ 8
IPTU: R\$ 373

1385m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#) Entendi

Elemento nº8

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FEIÇÃO CASA NOVA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Condomínio Flamboyant

Lote/Terreno à Venda, 1385 m² por R\$ 830.000 COD. T00238

Condomínio Flamboyant, Atibaia - SP - VER NO MAPA

2 fotos

COMPRAR R\$ 830.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

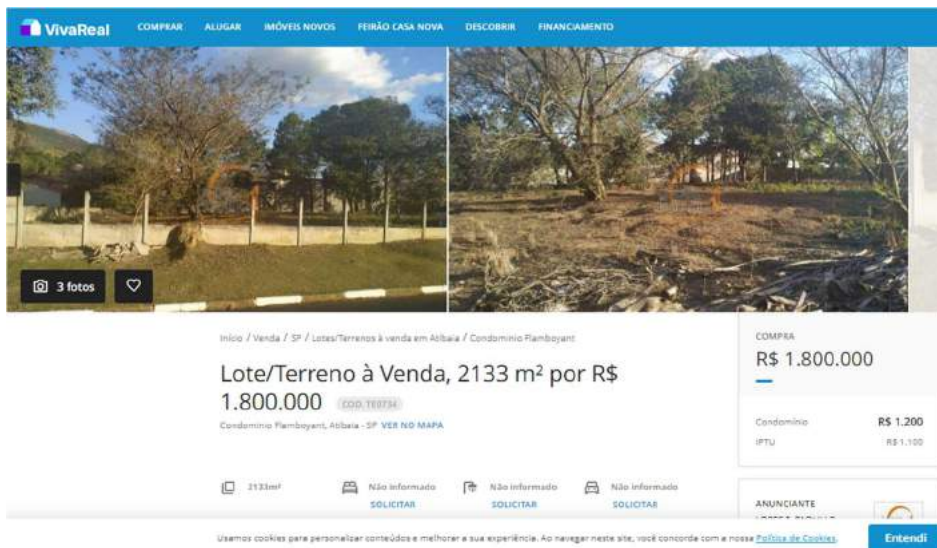
SOLICITAR VALORES

1385m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#) Entendi

Elemento nº9



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.