

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

Processo Digital: 1003344-27.2020.8.26.0048

Classe – Assunto: Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação

Requerente: Prefeitura do Município de São Paulo

Requerido: Rita de Cássia Zacariades dos Santos

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. 169-175, com a imediata EMISSÃO DA RESPECTIVA GUIA DE LEVANTAMENTO PELO CARTÓRIO.**

Nestes Termos

Pede Deferimento

Atibaia, 12 de novembro de 2021.

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 Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação, requerida por Prefeitura do Município de São Paulo em face de Rita de Cássia Zacariades dos Santos, Autos nº1003344-27.2020.8.26.0048, 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. 3.

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:

- **Matrícula nº 103.025: “ÁREA 6”,** desdobrada da área remanescente 2-B-3, situada no Bairro Itapetininga, zona rural da cidade e comarca de Atibaia-SP, com a área de **21.554,00m².**

Conforme decisão de fl. 3 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** e para avaliar as benfeitorias foi adotado o **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”

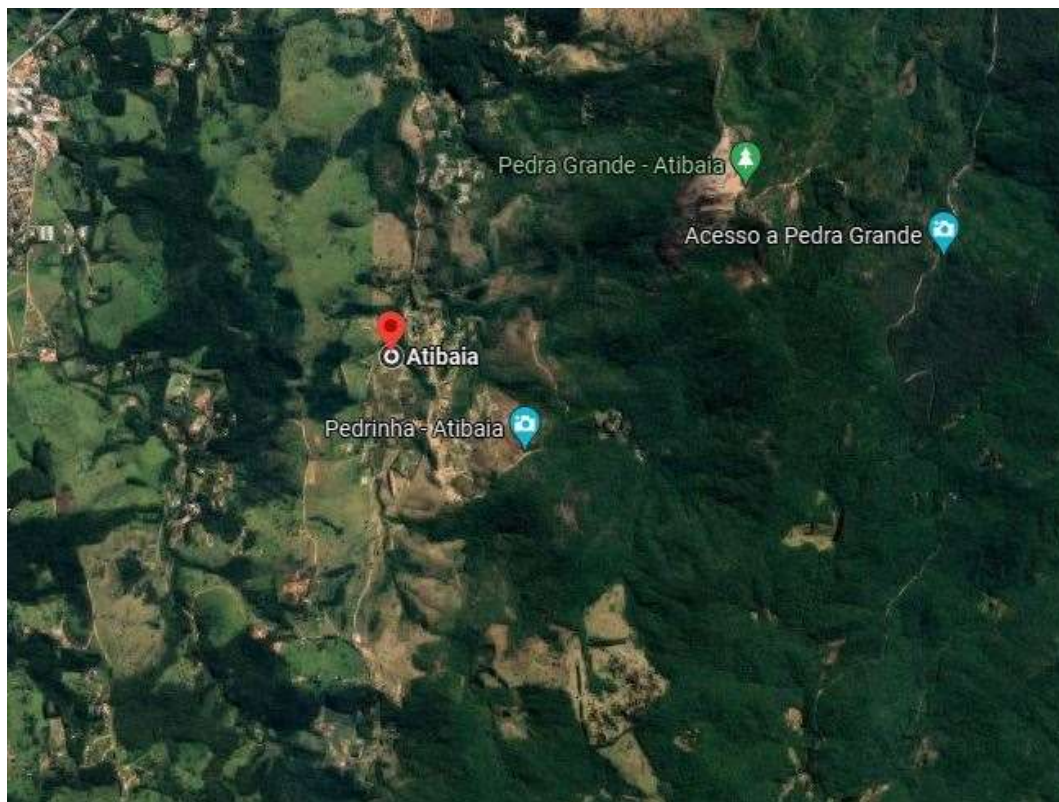
IV.- VISTORIA

A vistoria foi realizada dia 27 de outubro de 2021 às 9h30, conforme prévio agendamento nos autos sob fl. 177.

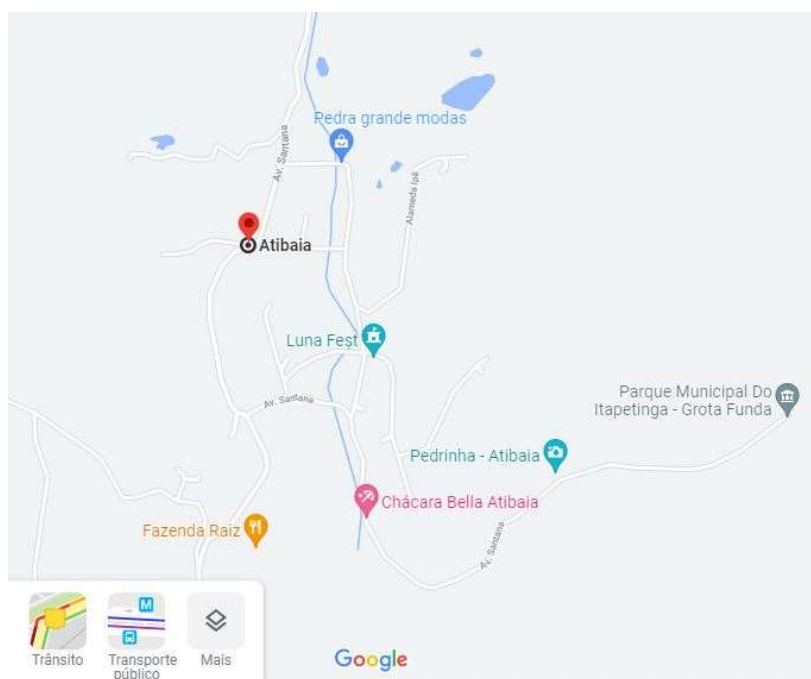
4.1- DO LOCAL

O imóvel está situado na Estrada Municipal, no bairro Itapetininga, no Município de Atibaia, Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo.

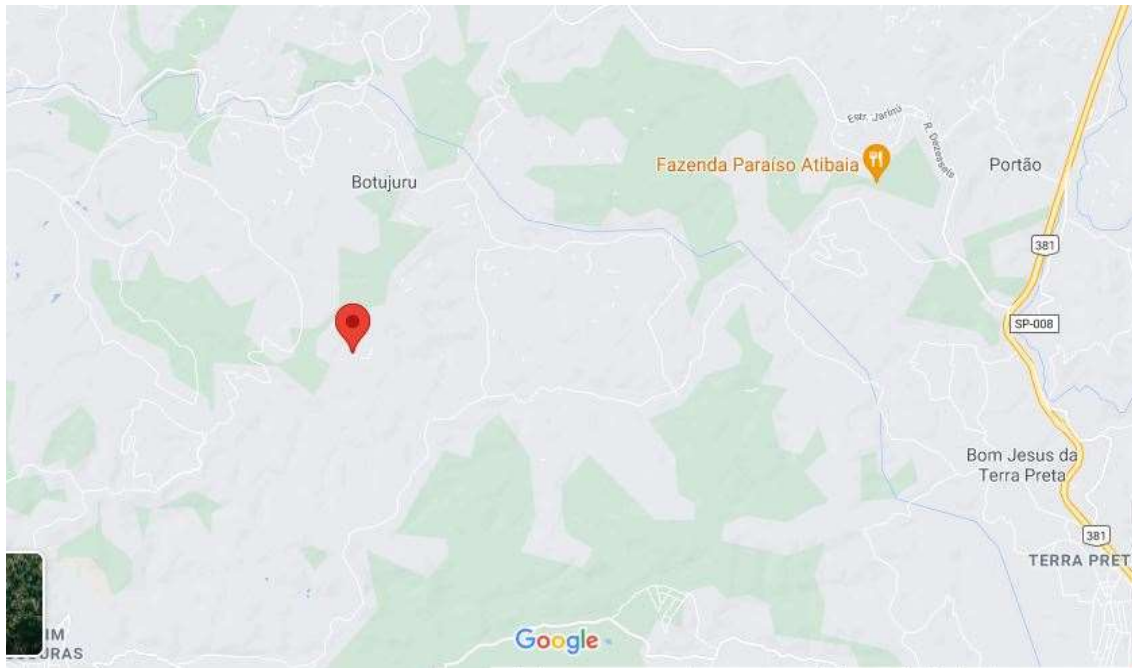
Abaixo a reprodução do Mapa do Município de Atibaia, do Google Earth, ilustra a localização do imóvel.



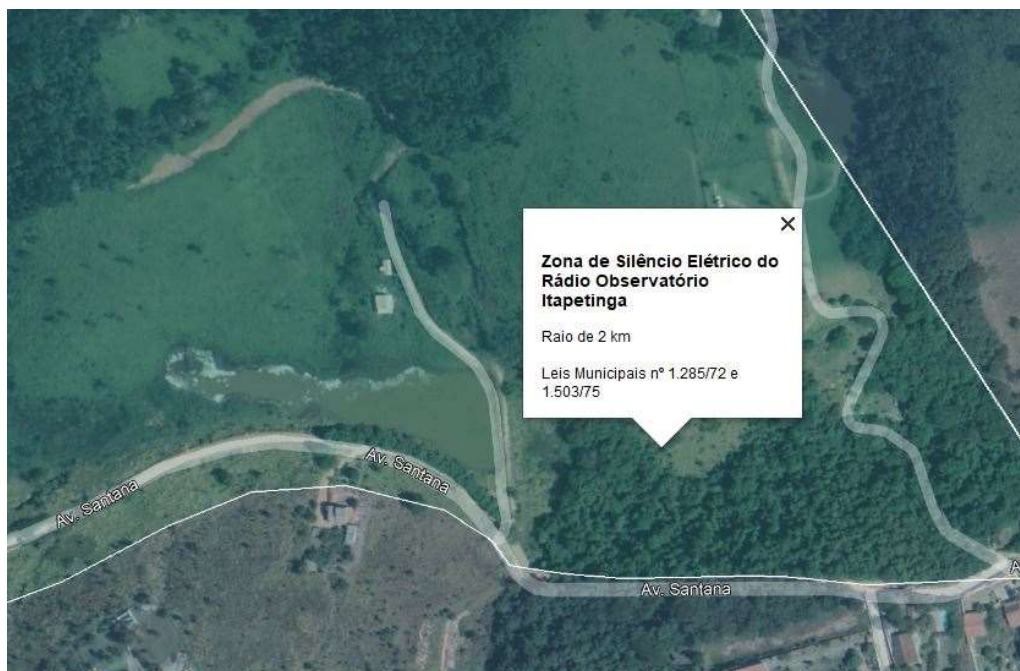
LOCAL DO IMÓVEL – ESTRADA MUNICIPAL / AV. SANTANA, BAIRRO ITAPETININGA, ATIBAIA



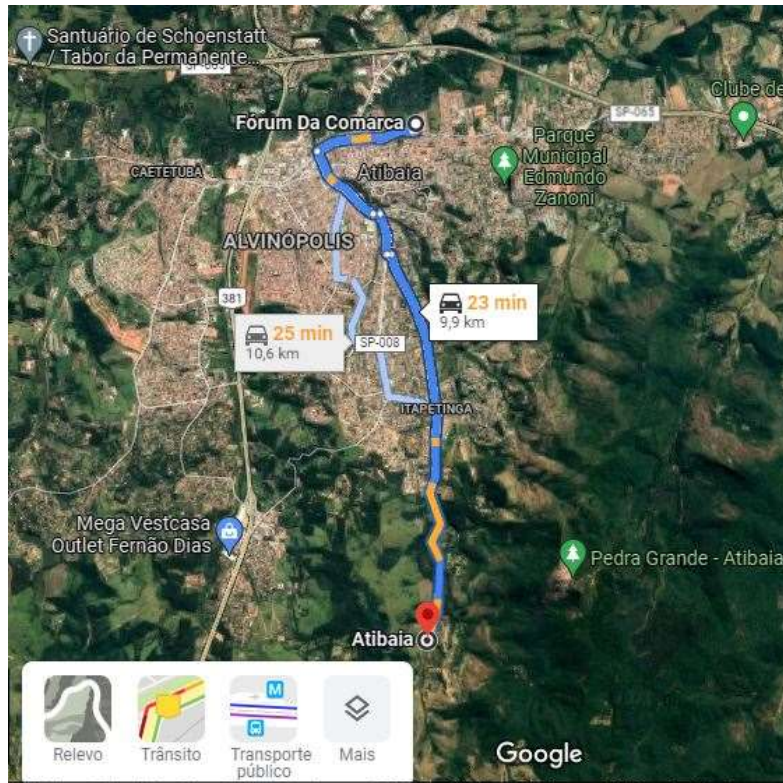
LOCAL DO IMÓVEL – ESTRADA MUNICIPAL / AV. SANTANA, BAIRRO ITAPETININGA, ATIBAIA



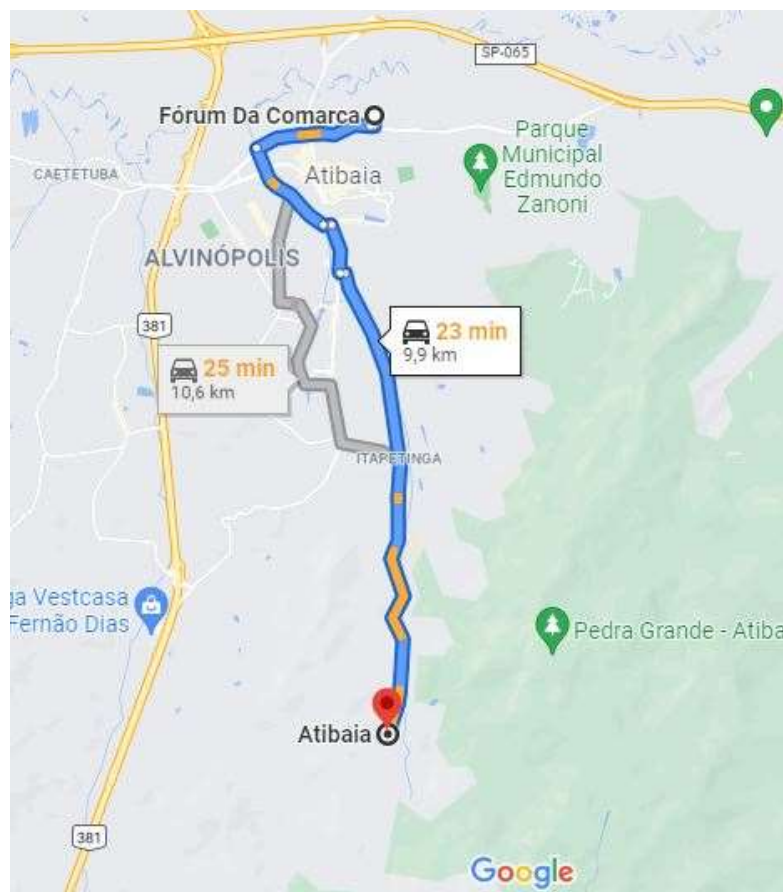
LOCAL DO IMÓVEL – ESTRADA MUNICIPAL, BAIRRO ITAPETINGA, ATIBAIA



ZONEAMENTO: ZONA DE SILÊNCIO ELÉTRICO DO RÁDIO OBSERVATÓRIO ITAPETINGA



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 constituído por 01 Gleba de Terras, **DESIGNADA COMO ÁREA 6**, com área total de **21.554,00 m²**, situada na Av. Santana, Bairro Itapetininga, no Município de Atibaia e apresenta características de uso “RURAL”.

4.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Rede de energia elétrica;
- Transporte público;
- Coleta de lixo;

V - DO IMÓVEL

5.1- TERRENO

O imóvel é constituído por 01 Gleba de Terras, **DESIGNADA COMO ÁREA 6**, com área total de **21.554,00 m²**, situada na Av. Santana, Bairro Itapetininga, no Município de Atibaia, Estado de São Paulo.

5.2 – BENFEITORIAS

O imóvel avaliando, situado na Av. Santana, Bairro Itapetininga, no Município de Atibaia, possui as seguintes benfeitorias.

- Uma casa Sede;
- Uma casa para caseiro e
- Uma obra inacabada.

VI – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

O relatório fotográfico a seguir é resultado de vistoria realizada dia 27 de novembro de 2021, em que este signatário esteve presente ao imóvel. Este relatório ilustra aspectos do entorno, do

6.1 – VIAS DE ACESSO E ENTORNO



A photograph of a narrow, unpaved dirt road stretching into the distance. The road is flanked on both sides by thick, lush green vegetation, including various shrubs and tall trees. On the left side, a wooden utility pole stands with several power lines running parallel to the road. The sky above is bright blue with scattered white clouds. In the far distance, a small white building is visible at the end of the road.

ACESSO PELA ESTRADA MUNICIPAL

6.2 – IMÓVEL:

Área de terreno 21.554,00m² (Imóvel Insc. INCRA 950.165.035.424-0)























VII – ESTUDO DAS DOCUMENTAÇÕES

As documentações analisadas estão anexas a seguir, são elas:

- Matrícula 103.025, do imóvel em questão, documento retirado dos autos, fls. 5-12;
- Mapa / Planta anexa a matrícula 103.025, documento solicitado no Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 103.025 FICHA 01

REGISTRO DE IMÓVEIS
ATIBAIA - Estado de São Paulo

IMÓVEL: ÁREA 6, desdobrada da área remanescente 2-B-3, situada no bairro do Itapetinga, zona rural da cidade e comarca de Atibaia-SP, com a área de **21.554,00 m²**, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no ponto C 1, confrontando com a Área Remanescente 2-B-4, propriedade de Carlos Antonio Savoy de Brito, daí segue com desenvolvimento de 27,800 metros e raio de 137,39 metros até o ponto C A, deste segue com rumo de 48°31'05"NW e distância de 51,910 metros até o ponto C; deste ponto deflete à direita e segue confrontando com a Área 02 com os seguintes rumos e distâncias: rumo de 34°42'31" NE e distância de 46,842 metros até o ponto D, deste segue com rumo de 54°04'12"NE e distância de 70,906 metros até o ponto E, deste segue com rumo de 81°22'00"NE e distância de 73,777 metros até o ponto F, deste ponto deflete à direita e segue com rumo de 43°26'35"SE e distância de 101,766 metros até o ponto G, deste segue com rumo de 21°22'57"SE e distância de 27,907 metros até o ponto H; deste ponto deflete à direita e segue confrontando com a Área 5, (matricula 102.022) com rumo de 70°07'14"SW e distância de 32,379 metros até o ponto C 2; deste segue confrontando com a Área 04 (matricula 100.722) com rumo de 76°23'22"SW e distância de 155,00 metros até o ponto C 1, ponto de início desta descrição.

INCRA: 626.031.007.854-2 - Denominação: Sítio Candinho; Classificação: pequena propriedade; Indicações para localização: bairro do Itapetinga; Município: Atibaia-SP; Área total: 59,7000 ha; Módulo Rural: 0,0000 ha; Número de módulos Rurais: 0,00; Módulo Fiscal: 16,0000 ha ; Número de Módulos fiscais: 3,7312; Fração Mínima de Parcelamento: 2,0000 ha; NIRF n. 2.887.389-0.

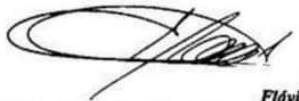
PROPRIETÁRIOS: RUBENS VUONO DE BRITO FILHO, brasileiro, médico, RG 1.883.202 SSP/SP, e sua mulher CECÍLIA HELENA LISBOA DE BRITO, brasileira, do lar, RG 3.636.850 SSP/SP, ambos do CPF 007.399.798-68, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Itápolis, 961, São Paulo-SP; CARLOS ANTONIO SAVOY DE BRITO, brasileiro, advogado, RG 3.502.327 SSP/SP, e sua mulher PRISCILA ROBERTO SAVOY DE BRITO, brasileira, do lar, RG 4.577.453 SSP/SP, ambos do CPF 002.377.288-34, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Santana, nº 3.155, bairro Itapetinga, Atibaia-SP; e, MICHEL KHOURI, brasileiro, do comércio, RG 676.256 SSP/SP, e sua mulher ODETTE KHOURI, brasileira, do lar, RG 1.203.708 SSP/SP, ambos do CPF 006.747.298-20, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Dom Henrique, nº 124, São Paulo-SP.

(continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:08/06/2020 12:01:38

MATRÍCULA 103.025 FICHA 01

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 100.723 de 06/04/2010; Av.01, de 30/09/2010, na matrícula 100.723, posterior matrícula 102.023; Av. 01 - desdobro, desta data, na matrícula 102.023, livro 2, Registro Geral.
Atibaia, 14 de março de 2011.
O Escrevente,


Flávio Alexandre Finco

R.01/103.025 – Protocolo nº 238.162 de 24/02/2011 - **VENDA E COMPRA** - Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 27 de dezembro de 2010, no 1º Tabelionato de Notas de Atibaia-SP, livro 1.018, folhas 332/344, os proprietários RUBENS VUONO DE BRITO FILHO e sua mulher CECÍLIA HELENA LISBOA DE BRITO; CARLOS ANTONIO SAVOY DE BRITO e sua mulher PRISCILA ROBERTO SAVOY DE BRITO; e, MICHEL KHOURI e sua mulher ODETTE KHOURI, já qualificados, venderam o imóvel aqui matriculado à **PATRÍCIA ROBERTO SAVOY DE BRITO PEREIRA LEITE**, brasileira, advogada, RG: 22.612.017-X SSP/SP, CPF: 118.373.898-61, casada com **ALEXANDRE LEME PEREIRA LEITE**, brasileiro, engenheiro civil, RG: 22.785.196-1 SSP/SP, CPF: 155.801.168-08, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Tito Livio Zambecari, nº 670, Apartamento 301, bairro Monte Serrat, Porto Alegre-RS, pelo preço de R\$ 100.000,00, do qual foi dado quitação. Foram apresentadas a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, código A86C.81A3.F8B0.B9D9, emitida em 09/11/2010, o DIAC/DIAT 2010, o C.C.I.R. 2006/2007/2008/2009 expedido pelo INCRA, e a Certidão Negativa de Débitos do MMA/IBAMA expedida em 23/12/2010, bem como a guia de pagamento do ITBI no valor de R\$ 2.000,00 sobre a avaliação de R\$ 100.000,00, paga em 28/12/2010. Atibaia, 14 de março de 2011. O Escrevente,


Flávio Alexandre Finco

Av.02/103.025 – Ex officio - **CADASTRO NO INCRA** - O imóvel aqui matriculado, está cadastrado no INCRA sob nº **950.165.035.424-0** – Denominação: Área - 6; Classificação: Minifúndio; Indicações para localização: Bairro do Itapetinga; Município: Atibaia; Área Total 2,1554 ha; Módulo Rural: 0,0000 ha; Número de módulos Rurais: 0,00; Módulo Fiscal: 16,0000 ha; Número de Módulos Fiscais: 0,1347; Fração Mínima de Parcelamento:

★

(continua na ficha 02)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:08/06/2020 12:01:38

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA 103.025 **FICHA** 02

2,0000 ha; Detentor: Patrícia Roberto Savoy de Brito Pereira Leite; Nacionalidade: brasileira; NIRF n. 8.066.851-8. Atibaia, 08 de janeiro de 2015. O Escrevente,

Francisco José de Camargo Viana

Av.03/103.025 - Protocolo n. 284.892 de 30/12/2014 - **RETIFICAÇÃO** - Pelo Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral, o número correto do CPF do proprietário ALEXANDRE LEME PEREIRA LEITE é 155.801.268-08, e não como constou. Atibaia, 08 de janeiro de 2015. O Escrevente,

Francisco José de Camargo Viana

R.04/103.025 - Protocolo nº 284.892 de 30/12/2014 - **VENDA E COMPRA** - Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 21 de novembro de 2014, no 1º Tabelionato de Notas de Atibaia-SP, livro 1.111, folhas 392, os proprietários PATRÍCIA ROBERTO SAVOY DE BRITO PEREIRA LEITE e seu marido ALEXANDRE LEME PEREIRA LEITE, já qualificados, venderam o imóvel aqui matriculado a **MARCOS VINICIUS ZACARIADES DOS SANTOS**, brasileiro, autônomo, RG: 1079526-02 SSP/BA, CPF: 202.716.385-91, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Luis dos Santos, s/nº, Igatu, Andaraí-BA; e **RITA DE CASSIA ZACARIADES DOS SANTOS**, brasileira, aposentada, RG: 25.604.089-8 SSP/SP, CPF: 203.472.195-00, solteira, residente e domiciliada na Rua Benjamim Garcez, nº 100, Recreio Maristela, Atibaia-SP, pelo preço de R\$ 110.000,00, do qual foi dado quitação. Foram apresentadas a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, código B7BA.29B9.FD42.0590, emitida em 20/11/2014, o DIAC/DIAT 2014 e o C.C.I.R. 2006/2007/2008/2009 expedido pelo INCRA, bem como a guia de pagamento do ITBI no valor de R\$ 2.200,00 sobre o valor de R\$ 110.000,00, paga em 24/11/2014. Atibaia, 08 de janeiro de 2015. O Escrevente,

Francisco José de Camargo Viana

Av.05/103.025 - Protocolo Eletrônico n. 341.044 de 27/02/2020 - **PENHORA** - Conforme certidão expedida pelo Juízo do 3º Ofício da Fazenda Pública de São Paulo - Foro Hely Lopes Meirelles-SP, em 26/02/2020, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 0007924-7320188260053, protocolo PH000310653, que SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SF, CNPJ: 46.392.130/0007-03,

(continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 08/06/2020 12:01:38

CS Digitalizado com CamScanner

MATRÍCULA 103.025

MATRÍCULA 103.025 FICHA 02

move em face de RITA DE CASSIA ZACARIADES DOS SANTOS, já qualificada, foi determinada a **PENHORA da fração de 50%** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeada depositária a executada. Valor da causa: R\$ 5.429.146,58. Valor deste: R\$ 2.714.573,29. Ato isento de emolumentos em virtude da exequente ser beneficiária de assistência judiciária gratuita, decisão de 30/01/2020, folhas: 148. Atibaia, 06 de março de 2020. O Escrevente,
Selo digital: 120485321TA000115769OA20G.

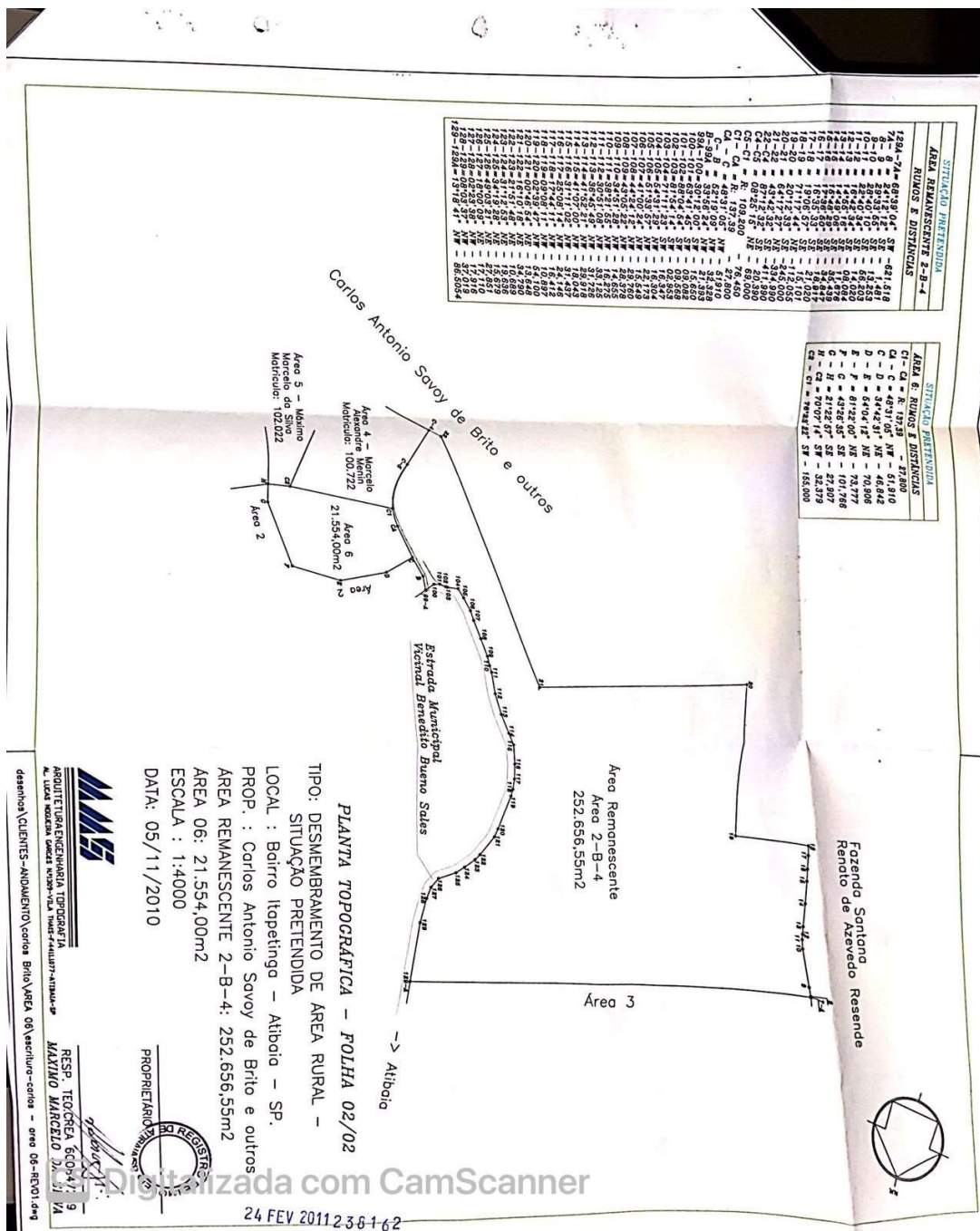
Thiago Henrique Alonso Netto
Thiago Henrique Alonso Netto

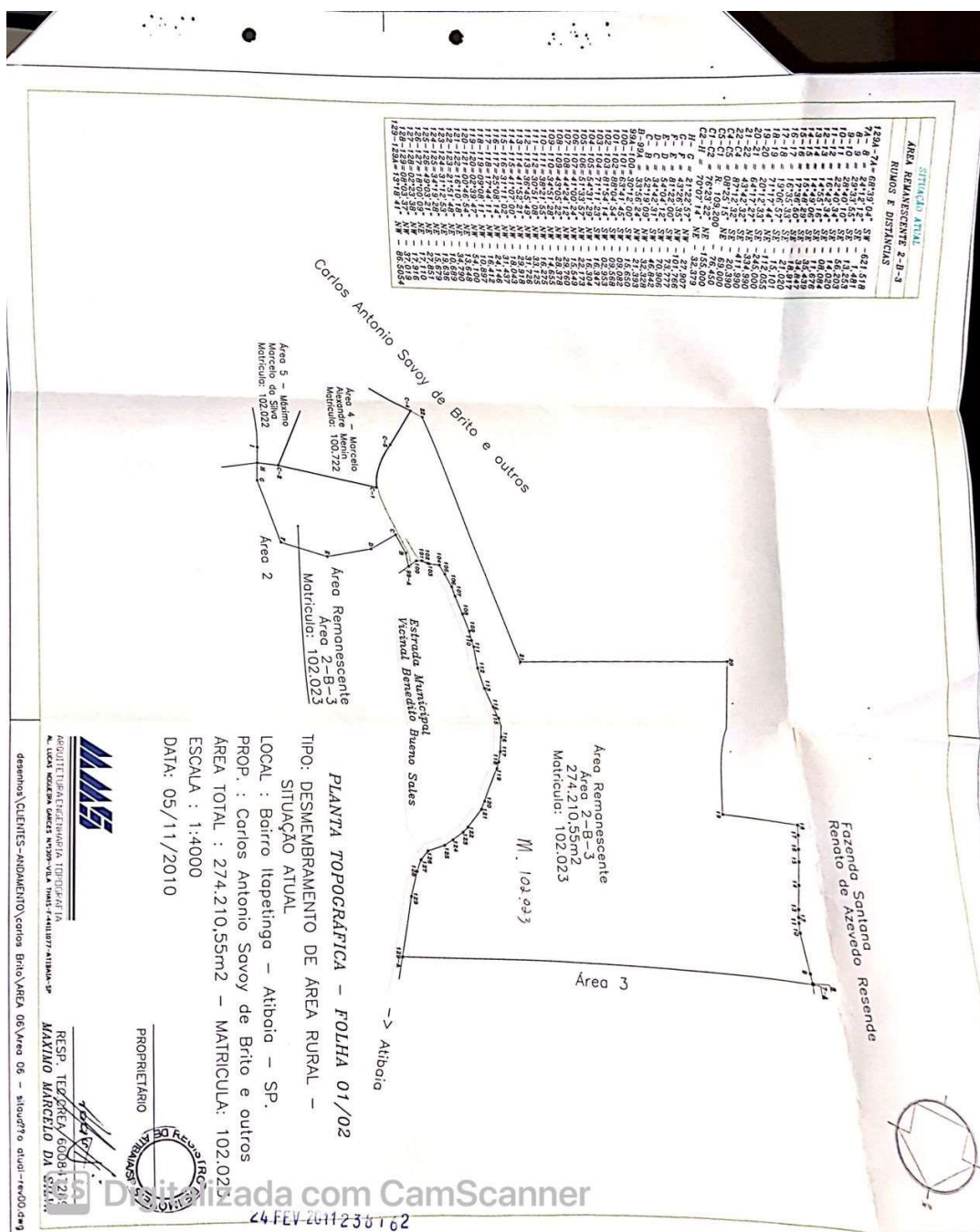
CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPL

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:08/06/2020 12:01:38

CS Digitalizado com CamScanner

MATRÍCULA 103.025





MAPA / PLANTA ANEXA A MATRÍCULA 103.025

VIII – CARACTERÍSTICAS GERAIS

8.1 Dimensões:

Área de terreno 21.554,00m² (Imóvel Ins. INCRA 950.165.035.424-0)

8.2 Topografia:

Topografia variada.

8.3 Zoneamento Municipal:

O imóvel está definido como Zona de Silêncio Elétrico do Rádio Observatório Itapetininga.



8.4 Benfeitorias:

O imóvel avaliando, situado na Av. Santana, Bairro Itapetininga, no Município de Atibaia, possui as seguintes benfeitorias:

- Uma casa Sede;
- Uma casa para caseiro e
- Uma obra inacabada.

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 homogeneizados.

Descartamos sumariamente a utilização de elementos distantes e fora da região geoeconômica enquadrada: **ZONA RURAL / ITAPETININGA**, 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 m²	Valor m²	Obs.
1	1.600.000,00	11.715,00	R\$136,57	
2	4.800.000,00	54.403,00	R\$88,23	
3	1.700.000,00	72.000,00	R\$23,61	DESCARTADO
4	1.290.000,00	11.715,00	R\$16,48	
5	26.000.000,00	130.000,00	R\$200,00	DESCARTADO
6	281.000,00	1.650,00	R\$170,30	DESCARTADO

7	1.800.000,00	96.800,00	R\$18,60	DESCARTADO
8	4.500.000,00	25.000,00	R\$180,00	DESCARTADO
9	1.600.000,00	11.750,00	R\$136,17	
MÉDIA 1			R\$118,17	DESCARTADO
MÉDIA ÚTIL			R\$10,55	

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

Média Aritmética 1 = R\$118,17

Limite superior R\$118,17 x 1,30 = R\$153,62

Limite inferior R\$118,17 x 0,70 = R\$82,72

Sendo assim foi necessário descartar os elementos 3, 5, 6, 7 e 8, por estarem fora do intervalo aceitável.

Portanto, com os 4 (quatro) elementos dentro do intervalo aceitável chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética útil = R\$117,77

Limite superior R\$117,77 x 1,30 = R\$153,10

Limite inferior R\$117,77 x 0,70 = R\$82,44

$$\text{V.U.B.} = \text{R\$117,77/ m}^2$$

a) Valor Unitário Básico (V.U.B.)

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

R\$117,77 (cento e dezessete reais e setenta e sete centavos) por m²

Referentes ao mês de **novembro de 2.021**, 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 os seguintes fatores:

FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f) e Fator Acessibilidade (Fac).

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

F(f) = 0,90

FATOR ACESSIBILIDADE (Fac)

- Boa / Não pavimentada F(Fac) = 0,90

Adotaremos: $F(\text{Fac}) = 0,90$

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

Assim:

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

Será obtido através da seguinte relação:

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

Onde:

- V.U.B = Valor unitário básico = R\$117,77 / metro quadrado;
- $F(f)$ = Fator da fonte = 0,90;
- $F(\text{Fac})$ = Fator acessibilidade = 0,90;
- área total avalianda = 21.554,00m²

Assim:

$$\text{V.T.N.} = [\text{R}\$117,77 \times 0,90 \times 0,90] \times (21.554,00\text{m}^2) = \text{R}\$2.056.115,80$$

PORTANTO:

$$\text{V.T.N.} = \text{R}\$2.056.115,80$$

V.T.N. = R\$2.056.115,80 (dois milhões, cinquenta e seis mil, cento e quinze reais e oitenta 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 INDUSTRIA DA 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 2021 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.597,14	0,41	R-1	1.936,67	0,32	R-1	2.376,40	0,38
PP-4	1.503,38	0,11	PP-4	1.857,49	0,05	R-8	1.944,82	0,12
R-8	1.443,07	0,02	R-8	1.632,81	0,00	R-16	2.087,30	-0,04
PIS	1.098,79	0,34	R-16	1.584,15	0,00			

(*) 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 bom.

A vistoria realizada permite classificar as construções como equivalente a PADRÃO BAIXO, 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 BAIXO = R\$ 1.443,07 / m²

9.4 DEPRECIAÇÃO PELA IDADE – F(d):

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

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

O coeficiente da depreciação é dado pela expressão:

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

Onde:

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

n = Vida útil = 60 anos

x = idade aproximada da benfeitoria no momento da avaliação = 30 anos

PORTANTO:

$$F(d) = \frac{60^2 - 30^2}{60^2} = 0,75$$

E assim:

$$F(d) = 0,75$$

9.5 Valor das Benfeitorias – (V.B.)

Devido a ausência de plantas e projetos, o valor das benfeitorias será calculado segundo a área construída aproximada de 150,00 m², de acordo com a vistoria “*in loco*”, utilizando como parâmetro o padrão construtivo “BAIXO”, sendo obtido através da seguinte relação:

No cálculo adotaremos os seguintes coeficientes:

- V.B. = valor da benfeitoria
- S = área total construída = 150,00m²
- V.U.E = R\$ 1.443,07
- F(d) = fator depreciação pela idade = 0,75

Portanto:

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

$$V.B. = (150,00m^2 \times R\$ 1.443,07 \times 0,75)$$

V.B. = R\$162.345,37 (cento e sessenta e dois mil, trezentos e quarenta e cinco reais e trinta e sete centavos)

V.B. = R\$162.345,37 (cento e sessenta e dois mil, trezentos e quarenta e cinco reais e trinta e sete 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:

$$\mathbf{V.T. = V.T.N. + V.B.T.}$$

Onde teremos os seguintes valores:

V.T. = Valor Total do imóvel

V.T.N = Valor total da terra nua = **R\$2.056.115,80**

V.B. = Valor das Benfeitorias = **R\$162.345,37**

E assim:

$$\mathbf{V.T. = R\$2.056.115,80 + R\$162.345,37}$$

Ou seja:

V.T. = R\$2.218.461,17 (dois milhões, duzentos e dezoito mil, quatrocentos e sessenta e um reais e dezessete centavos)

V.T. = R\$2.218.461,17 (dois milhões, duzentos e dezoito mil, quatrocentos e sessenta e um reais e dezessete centavos)

Ou seja:

V.T. PENHORADO (50%) = R\$1.109.230,58 (um milhão, cento e nove mil, duzentos e trinta reais e cinquenta e oito centavos)

V.T. PENHORADO (50%) = R\$1.109.230,58 (um milhão, cento e nove mil, duzentos e trinta reais e cinquenta e oito centavos)

X – CONCLUSÃO:

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

O VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIADO, “ÁREA 6” (Matrícula nº 103.025), com a área de **21.554,00m²**, desdobrada da área remanescente 2-B-3, situada no Bairro Itapetininga, Zona Rural da cidade e comarca de Atibaia-SP e Estado de São Paulo é de R\$2.218.461,17 (dois milhões, duzentos e dezoito mil, quatrocentos e sessenta e um reais e dezessete centavos), e **O VALOR TOTAL REFERENTE A FRAÇÃO DE 50% PENHARADA DO IMÓVEL AVALIADO** é de **R\$1.109.230,58** (um milhão, cento e nove mil, duzentos e trinta reais e cinquenta e oito centavos).

XI – QUESITOS:**11.1 Do Juízo:**

Não foram ofertados.

11.2 Do Requerente

Não foram ofertados.

11.3 Do Requerido

Não foram ofertados.

XII – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 47 (quarenta e sete) laudas, todas assinadas digitalmente.

Por todo o exposto, a conclusão dos trabalhos técnicos periciais realizados, tem-se a avaliação do bem imóvel situado na Estrada Municipal, Bairro Itapetininga, Zona Rural do Município de Atibaia, Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, inscritos no CRI sob a **Matrícula nº 103.025**, 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, 12 de novembro de 2021.

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 2021.

Elemento nº1

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS BEST FRIDAY DESCOBRIR FINANCIAMENTO

9 fotos

Viva Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Atibaia - Itapetinga

Lote/Terreno à Venda, 11715 m² por R\$ 1.600.000 (COD: A8017776)

Estrada Massakazu Hayashida, km 42 - Itapetinga, Atibaia - SP VER NO MAPA

11715m²

Não informado SOLICITAR

Não informado SOLICITAR

Não informado SOLICITAR

Área - Itapetinga - Atibaia

Terreno industrial à venda, 11.715 m², bairro Ribeirão dos Porcos, Atibaia. Ótima topografia, fácil acesso pela rodovia Fernão Dias pelo km 42 - 544 metros. Região estratégica para logística. O terreno está localizado a cerca de 100m do entrocamento das Rodovias Fernão Dias e D. Pedro, com fácil acesso à Região Metropolitana de Campinas (RMC), Região do Vale do Paraíba (São José dos Campos), Sul de Minas (Betim - MG) e a cerca de 40 Km de Guarulhos e 60km do centro de São Paulo-SP. De Lucca Imóveis.

Lote 06 com área de 11.715,84 m²

COMPRA R\$ 1.600.000

Condomínio SOLICITAR

IPTU R\$ 10.353

ANUNCIANTE De Lucca Imóveis

Quero visitar

Quero mais informações

VER TELEFONE

Elemento nº2

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS BEST FRIDAY DESCOBRIR FINANCIAMENTO

9 fotos

Viva Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Atibaia - Ribeirão dos Porcos

Lote/Terreno à Venda, 54403 m² por R\$ 4.800.000 (COD: A809901)

Ribeirão dos Porcos, Atibaia - SP VER NO MAPA

54403m²

Não informado SOLICITAR

Não informado SOLICITAR

Não informado SOLICITAR

Área à venda, 54403 m² (ideal para investidores) por R\$ 4.800.000 - Ribeirão dos Porcos - Atibaia-SP. Excelente oportunidade para investidores, contém uma casa sede e casa de casarão, área cercada. Área Urbana. Área construída 458,34m².

Salvar nos favoritos

Enviar para alguém

COMPRA R\$ 4.800.000

Condomínio SOLICITAR

IPTU R\$ 3.611

ANUNCIANTE Du Class Imóveis

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Elemento nº3

VivaReal - Venda - SP - Fazendas/Sítios à venda em Atibaia - Itapetinga

Fazenda/Sítio com 3 Quartos à Venda, 72000 m² por R\$ 1.700.000 COD: S100271

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

72000m² 3 quartos Não informado Não informado

COMPRAR R\$ 1.700.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE Rafael Figueiredo Spina

Contato por WhatsApp

Atibaia - RURAL - Itapetinga
Sítio em Atibaia com 3 dormitórios, lindo lago, piscina, salão de jogos, casa de caseiro, 14 baias para cavalos, casa com 3 dormitórios sendo 1 suíte, sala com lareira, mezanino, local tranquilo aceita 50% em imóveis.
Características do imóvel: Campo de futebol, Casa de caseiro, Casa sede, Churrascoeira, Energia elétrica, Horta, jardim, Lago para pesca, Piscina, Portaria, Salão de jogos.

Documentação OK:

Elemento nº4

VivaReal - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Atibaia - Itapetinga

Lote/Terreno à Venda, 11715 m² por R\$ 1.289.000 COD: A8003050

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

11715m² Não informado Não informado Não informado

COMPRAR R\$ 1.289.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE C.S.L. - CARVALHO E SILVA

NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Contato por WhatsApp

Área - Itapetinga - Atibaia
Terreno à venda em Atibaia. Ótima topografia, fácil acesso pela rodovia Ferreto Dias pelo KM42-544 metros.
Agende sua visitação: -

Salvar nos favoritos Enviar para alguém

Elemento nº5

VivaReal - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Atibaia - Itapetinga

Lote/Terreno à Venda, 130000 m² por R\$ 26.000.000 CDD.1500731

Itapetinga, Atibaia - SP VER NO MAPA

130000m² Não informado Não informado Não informado

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Terreno com 130.000,00 m² para Investidor em Atibaia.
Código do imóvel: TE00731

- Terreno com 130 mil m² a venda para investidores no bairro de Itapetinga em Atibaia! Vista privilegiada para Pedra Grande e Acesso Fácil pela Rod. Fernão Dias.

COMPRA
R\$ 26.000.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
ELITE IMÓVEIS

Contato por WhatsApp

Elemento nº6

VivaReal - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Atibaia - Itapetinga

Lote/Terreno à Venda por R\$ 281.000 CDD.1506

Itapetinga, Atibaia - SP VER NO MAPA

Não informado Não informado Não informado Não informado

Terrenos à venda em Atibaia/SP - Compre o seu terreno aqui!
Excelente Terreno no Itapetinga em Atibaia (Tn
101
Área: 1.650m²

COMPRA
R\$ 281.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
Fábio Imóveis

Contato por WhatsApp

Salvar nos favoritos Enviar para alguém

Elemento nº7

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS BEST FRIDAY DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Lote/Terreno à Venda, 120 m² por R\$ 1.800.000

Ribeirão dos Porcos, Atibaia - SP VER NO MAPA

120m² Não informado Não informado Não informado

Atibaia - INDUSTRIAL - Ribeirão dos Porcos
Área para venda
Ribeirão dos Porcos, Atibaia
120,00 m² construída - 96.800m² área total.

Valores promocionais para pagos à vista.

No adianto: 100 metros da rodovia Perito dias: 5 minutos do centro da cidade, 1 minuto do retorno que fica ao

COMPRA
R\$ 1.800.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
Rafael Figueiredo Spina

Contato por WhatsApp

Elemento nº8

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS BEST FRIDAY DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Fazenda/Sítio com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 150 m² por R\$ 4.500.000

Itapetinga, Atibaia - SP VER NO MAPA

150m² 3 quartos 1 banheiro Não informado

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

SÍTIO RESIDENCIAL em ATIBAIA - SP Itapetinga

Código do imóvel: 5708001

SÍTIO A VENDA EM ATIBAIA ZONA RURAL

ÁREA DE 25.000 m² à venda!! Sítio no Bairro Itapetinga próximo ao Recanto do Saz, com 3 dormitórios, Cozinha, Banheiro, Sala com três ambientes, Lavanderia, Piscina.

Ótima oportunidade para quem deseja morar em um lugar tranquilo, e não muito distante do centro da cidade!

Agende sua visita hoje mesmo!!
Entre em contato pelo WhatsApp!!

*Valor e descrição sujeitos a alteração

COMPRA
R\$ 4.500.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
ELITE IMÓVEIS

Contato por WhatsApp

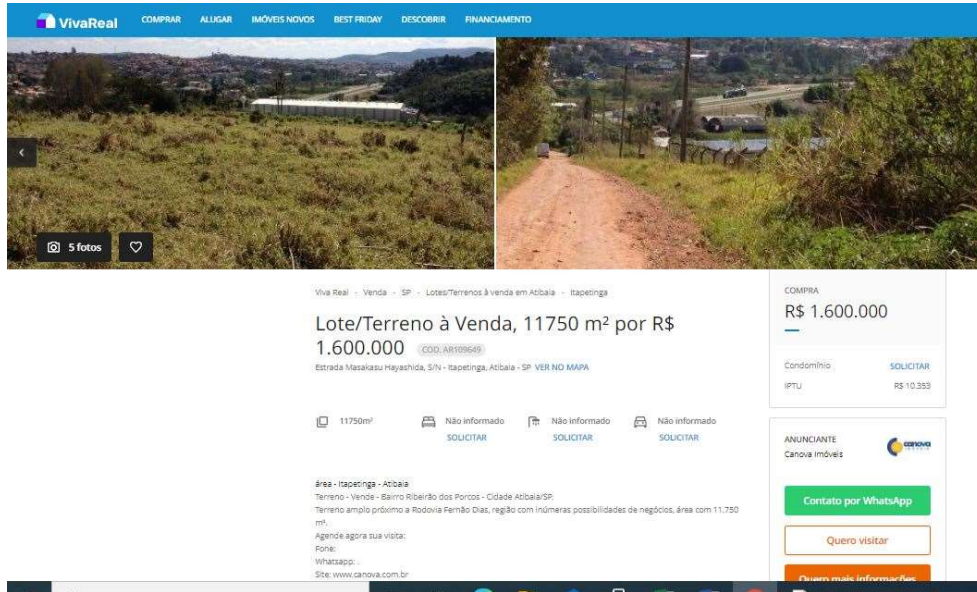
Quero visitar

Quero mais informações

(11) 4... VER TELEFONE

Guilherme Duarte, ao ver o telefone...

Elemento nº9



VivaReal - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Atibaia - Itapetinga

Lote/Terreno à Venda, 11750 m² por R\$ 1.600.000 COD: AR108649

Estrada Masakazu Hayashida, S/N - Itapetinga, Atibaia - SP. [VER NO MAPA](#)

11750m² Não informado Não informado Não informado

Área - Itapetinga - Atibaia
Terreno - Venda - Bairro Ribeirão dos Porcos - Cidade Atibaia/SP
Terreno amplo próximo a Rodovia Fernão Dias, região com inúmeras possibilidades de negócios, área com 11.750 m².
Agende agora sua visita:
Fone:
Whatsapp:
Site: www.canova.com.br

COMPRA
R\$ 1.600.000

Condomínio **SOLICITAR**
IPTU R\$ 10.359

ANUNCIANTE
Canova Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Desenvolva mais informações](#)

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.