

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

Processo Digital: 0003700-68.2022.8.26.0048

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e
devolução do dinheiro

Exequente: Ozeas Montagnani

Executado: Rygli Empreendimentos Imobiliários Eireli - Me

GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE,

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Acrescento que, em atendimento ao **Provimento nº CSM 797/2003**, do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, fica o meu **Prontuário**, desde já, à disposição das partes junto ao Cartório; devido a conclusão dos trabalhos, vêm também, **REQUERER o LEVANTAMENTO dos HONORÁRIOS depositados conforme a fls. 213-214, com a imediata EMISSÃO DA RESPECTIVA GUIA DE LEVANTAMENTO PELO CARTÓRIO.**

Nestes Termos

Pede Deferimento

Atibaia, 26 de outubro de 2023.

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

Perito Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Trata a presente Ação de Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro, requerida por Ozeas Montagnani em face de Rygli Empreendimentos Imobiliários Eireli - Me, Autos nº 0003700-68.2022.8.26.0048, 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. 187.

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:

- **GLEBA C, desdobrada da Área 2 A**, destacada da Gleba 2, do Sítio Santa Julia, situado no **BAIRRO DE CAETETUBA**, zona Rural do município e comarca de Atibaia/SP, **com área de 169.400,00m²**, melhor descrito na **matrícula nº 137.335**, conforme decisão de fl. 187 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

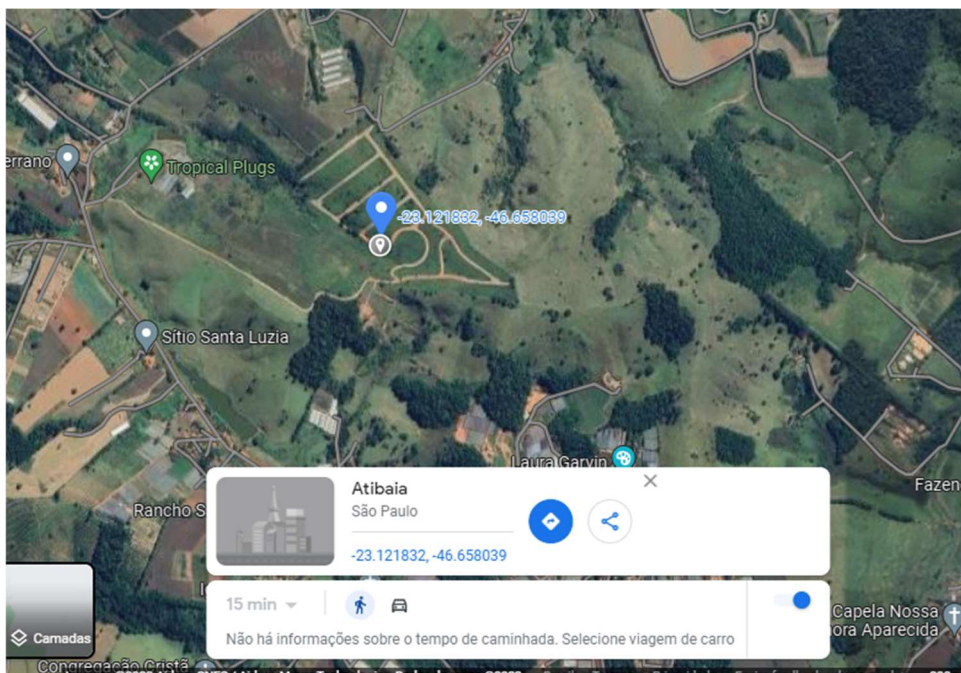
A vistoria foi realizada dia 03 de outubro de 2023 as 14 horas e 30 minutos, conforme prévio agendamento nos autos sob fl. 216.

4.1- DO LOCAL

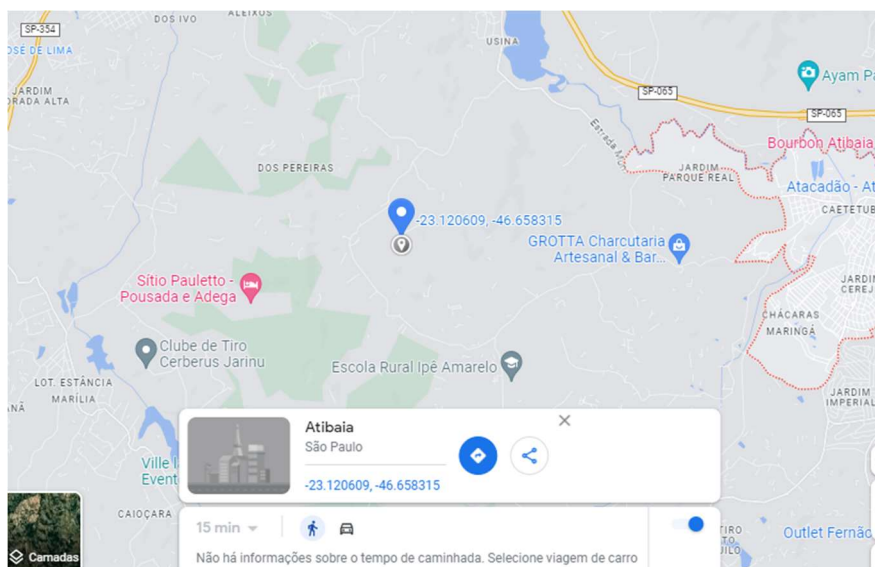
O imóvel **GLEBA C, desdobrada da Área 2 A, destacada da Gleba 2**, do Sítio Santa Julia, situado no Bairro de Caetetuba, zona Rural do município e comarca de Atibaia/SP, **com área de**

169.400,00m², melhor descrito na **matrícula nº 137.335**, não possui benfeitorias, a região apresenta características de uso “RURAL”.

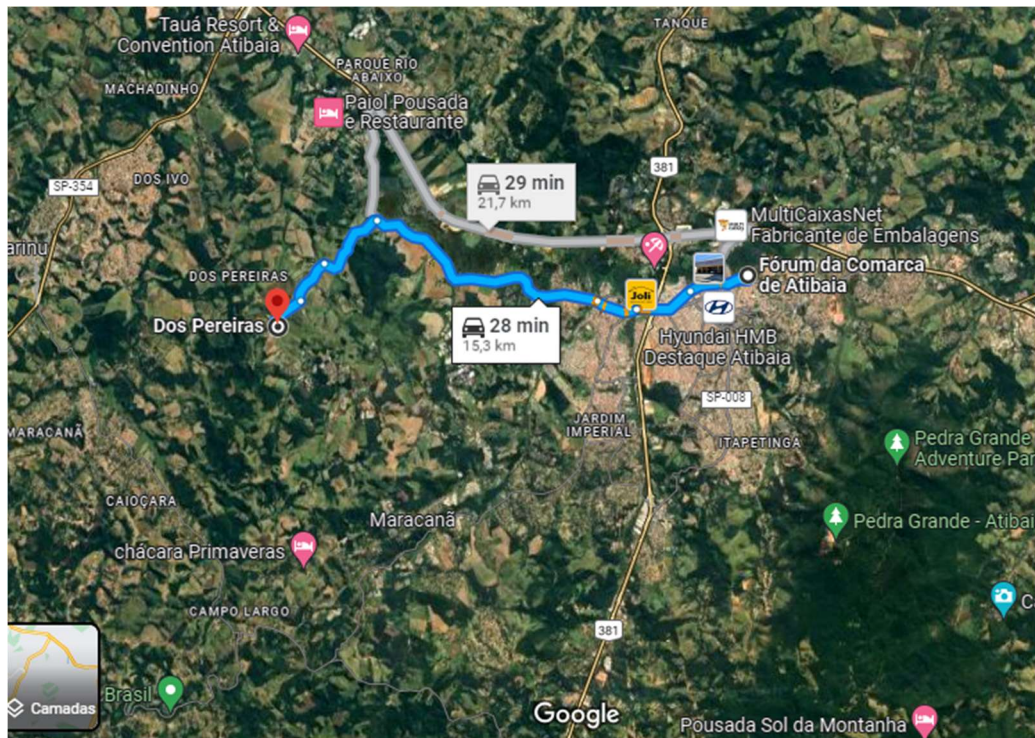
Abaixo a reprodução do Mapa do Município de Atibaia, do Google Earth, ilustra a localização do imóvel.



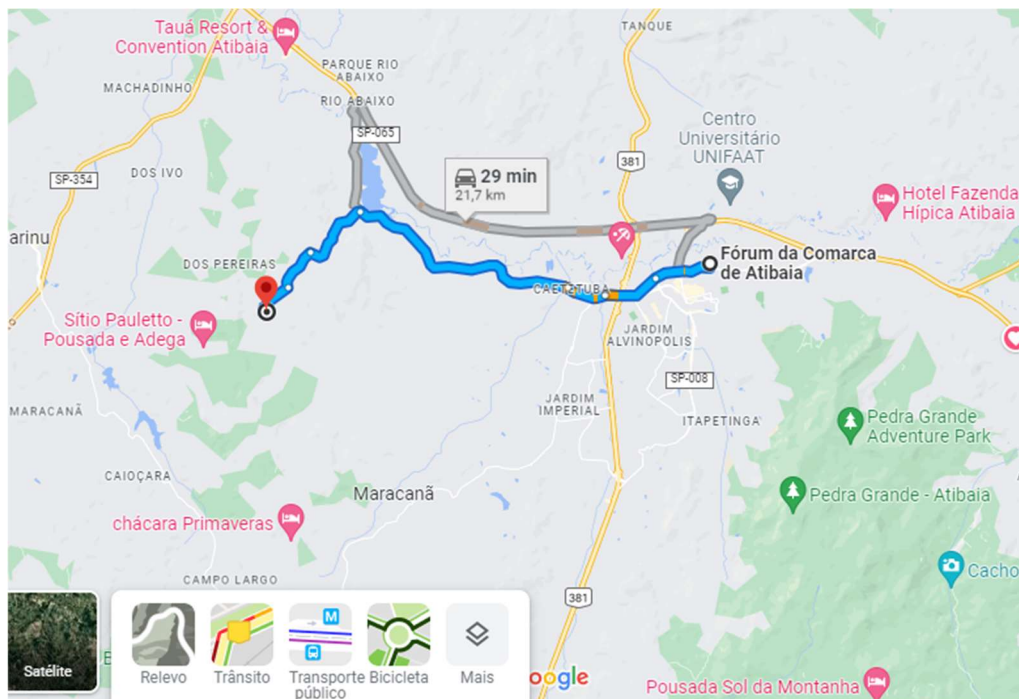
LOCAL DO IMÓVEL – BAIRRO DE CAETETUBA, MUNICÍPIO DE ATIBAIA/SP



LOCAL DO IMÓVEL – BAIRRO DE CAETETUBA, MUNICÍPIO DE ATIBAIA/SP



TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL



TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL

4.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel é constituído pela **GLEBA C, desdobrada da Área 2 A**, destacada da Gleba 2, do Sítio Santa Julia, situado no **BAIRRO DE CAETETUBA**, zona Rural do município e comarca de Atibaia/SP, com área de **169.400,00m²**, melhor descrito na **matrícula nº 137.335**, não possui benfeitorias, a região apresenta características de uso “RURAL”.

4.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

V - DO IMÓVEL

5.1- TERRENO

O imóvel é constituído pela **GLEBA C, desdobrada da Área 2 A**, destacada da Gleba 2, do Sítio Santa Julia, situado no **BAIRRO DE CAETETUBA**, zona Rural do município e comarca de Atibaia/SP, com área de **169.400,00m²**, melhor descrito na **matrícula nº 137.335**, não possui benfeitorias, a região apresenta características de uso “RURAL”.

5.2 – BENFEITORIAS

O imóvel avaliando, não possui benfeitorias.

VI – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

O relatório fotográfico a seguir é resultado de vistoria realizada dia 03 de outubro de 2023 às 14 horas e 30 minutos, em que este signatário esteve presente ao imóvel. Este relatório ilustra aspectos do entorno, do imóvel e as suas principais características.

6.1 – VIAS DE ACESSO E ENTORNO



VIA DE ACESSO AO IMÓVEL (BAIRRO DE CAETETUBA/ATIBAIA)



VIA DE ACESSO AO IMÓVEL (BAIRRO DE CAETETUBA/ ATIBAIA)

6.2 – IMÓVEL:



IMÓVEL



IMÓVEL



IMÓVEL



IMÓVEL



IMÓVEL







VII – ESTUDO DAS DOCUMENTAÇÕES

As documentações analisadas estão anexas a seguir, são elas:

- Matrícula 137.335, do imóvel avaliado, documento retirado dos autos, fls. 153-157;
- Planta do desmembramento, documento solicitado junto a CRI de Atibaia;



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Centro Pol. n.º 135 - 2.º andar - sala 01 - centro - Atibaia - SP - CEP 13245-440 - Tel: (11) 4014-0236

Mário do Carmo de Rezende Campos Costa - Oficial

fls. 153

Prot.: 390092 - Mat.: 137335 - Página 01 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS n.º 12.048-5MATRÍCULA
137.335FICHA
01

IMÓVEL: GLEBA C desmembrada da Área 2A, destacada da Gleba 2, do Sítio Santa Julia, situado no **BAIRRO DE CAETETUBA**, zona rural do município e comarca de Atibaia-SP, com a área de 169.400,00 m², que assim se descreve: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M266, de coordenadas N 7.442.420,80 m. e E 330.173,88 m., situado no limite com o imóvel matriculado sob nº 8.134, deste, segue com azimute de 140°22'04" e distância de 35,75 m., confrontando neste trecho com o imóvel matriculado sob nº 8.134 até o vértice M265, de coordenadas N 7.442.393,26 m. e E 330.196,68 m.; deste, segue com azimute de 136°18'41" e distância de 28,75 m., e a mesma confrontação, até o vértice M264, de coordenadas N 7.442.372,48 m. e E 330.216,54 m.; deste, segue com azimute de 147°09'51" e distância de 47,97 m., e a mesma confrontação, até o vértice M263, de coordenadas N 7.442.332,17 m. e E 330.242,55 m.; deste, segue com azimute de 142°05'05" e distância de 46,76 m., e a mesma confrontação, até o vértice M262, de coordenadas N 7.442.295,28 m. e E 330.271,28 m.; deste, segue com azimute de 141°26'30" e distância de 26,01 m., e a mesma confrontação, até o vértice M261, de coordenadas N 7.442.274,94 m. e E 330.287,50 m.; deste, segue com azimute de 135°04'55" e distância de 25,24 m., e a mesma confrontação, até o vértice M260, de coordenadas N 7.442.257,07 m. e E 330.305,32 m.; deste, segue com azimute de 144°49'57" e distância de 38,25 m., e a mesma confrontação, até o vértice M259, de coordenadas N 7.442.225,80 m. e E 330.327,35 m.; deste, segue com azimute de 142°50'57" e distância de 43,74 m., e a mesma confrontação, até o vértice M258, de coordenadas N 7.442.190,94 m. e E 330.353,76 m.; deste, segue com azimute de 142°15'06" e distância de 32,98 m., e a mesma confrontação, até o vértice M257, de coordenadas N 7.442.164,86 m. e E 330.373,95 m.; deste, segue com azimute de 142°42'16" e distância de 54,08 m., e a mesma confrontação, até o vértice M256, de coordenadas N 7.442.121,84 m. e E 330.406,72 m.; deste, segue com azimute de 117°59'58" e distância de 49,31 m., e a mesma confrontação, até o vértice M255, de coordenadas N 7.442.098,69 m. e E 330.450,26 m.; deste, segue com azimute de 148°34'08" e distância de 83,93 m., e a mesma confrontação, o vértice M254, de coordenadas N 7.442.027,07 m. e E 330.494,03 m.; deste, segue com azimute de 125°23'47" e distância de 67,40 m., e a mesma confrontação, até o vértice M253, de coordenadas N 7.441.988,03 m. e E 330.548,97 m.; deste, segue com azimute de 120°34'34" e distância de 40,37 m., e a mesma confrontação, até o vértice M252, de coordenadas N 7.441.967,50 m. e E 330.583,73 m.; deste, segue com azimute de 135°30'29" e distância de 41,21 m., e a mesma confrontação, até o vértice M251, de coordenadas N 7.441.938,10 m. e E 330.612,61 m.; deste, segue com azimute de 158°58'30" e distância de 35,62 m., e a mesma confrontação, até o vértice M250, de coordenadas N

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 78605849-7a6d-499c-a757-fb820a5e4353Este 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 26/10/2023 às 15:57, sob o número WAIAC23701171262. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003700-68.2022.8.26.0048 e código E8kWFz6W.

Prot.: 390092 - Mat.: 137335 - Página 02 de 05.

MATRÍCULA
137.335FICHA
01

7.441.904,85 m. e E 330.625,39 m.; deste, segue com azimute de 168°56'23" e distância de 46,45 m., e a mesma confrontação, até o vértice M249, de coordenadas N 7.441.859,26 m. e E 330.634,30 m.; deste, segue com azimute de 275°50'10" e distância de 13,32 m., confrontando com o imóvel matriculado sob nº 44.980 até o vértice M30, de coordenadas N 7.441.860,62 m. e E 330.621,05 m.; deste, segue com azimute de 290°31'29" e distância de 24,84 m., e a mesma confrontação, até o vértice M31, de coordenadas N 7.441.869,33 m. e E 330.597,78 m.; deste, segue com azimute de 283°38'42" e distância de 33,42 m., e a mesma confrontação, até o vértice M32, de coordenadas N 7.441.877,21 m. e E 330.565,31 m.; deste, segue com azimute de 277°54'08" e distância de 61,33 m., e a mesma confrontação, até o vértice M33, de coordenadas N 7.441.885,64 m. e E 330.504,56 m.; deste, segue com azimute de 276°43'43" e distância de 39,21 m., e a mesma confrontação, até o vértice M34, de coordenadas N 7.441.890,24 m. e E 330.465,62 m.; deste, segue com azimute de 287°01'22" e distância de 30,92 m., e a mesma confrontação, até o vértice M35, de coordenadas N 7.441.899,29 m. e E 330.436,05 m.; deste, segue com azimute de 273°16'59" e distância de 24,44 m., e a mesma confrontação, até o vértice M36, de coordenadas N 7.441.900,69 m. e E 330.411,65 m.; deste, segue com azimute de 253°20'13" e distância de 23,60 m., e a mesma confrontação, até o vértice M37, de coordenadas N 7.441.893,92 m. e E 330.389,05 m.; deste, segue com azimute de 262°49'22" e distância de 12,86 m., e a mesma confrontação, até o vértice M38, de coordenadas N 7.441.892,32 m. e E 330.376,29 m.; deste, segue com azimute de 271°31'36" e distância de 14,80 m., e a mesma confrontação, até o vértice M39, de coordenadas N 7.441.892,71 m. e E 330.361,49 m.; deste, segue com azimute de 276°25'49" e distância de 45,15 m., e a mesma confrontação, até o vértice M40, de coordenadas N 7.441.897,77 m. e E 330.316,63 m.; deste, segue com azimute de 304°51'18" e distância de 100,06 m., e a mesma confrontação, até o vértice N1, de coordenadas N 7.441.954,96 m. e E 330.234,51 m.; deste, segue com azimute de 353°24'53" e distância de 41,08 m., confrontando com o imóvel matriculado sob nº 102.200 até o vértice N2, de coordenadas N 7.441.995,77 m. e E 330.229,79 m.; deste, segue com azimute de 302°37'06" e distância de 6,58 m., e a mesma confrontação, até o vértice N3, de coordenadas N 7.441.999,32 m. e E 330.224,25 m.; deste, segue com azimute de 292°29'48" e distância de 7,06 m., e a mesma confrontação, até o vértice N4, de coordenadas N 7.442.002,02 m. e E 330.217,73 m.; deste, segue com azimute de 272°09'51" e distância de 7,06 m., e a mesma confrontação, até o vértice N5, de coordenadas N 7.442.002,29 m. e E 330.210,68 m.; deste, segue com azimute de 265°48'03" e distância de 10,67 m., e a mesma confrontação, até o vértice N6, de coordenadas N 7.442.001,50 m. e E 330.200,04 m.; deste, segue com azimute de 284°55'21" e distância de 5,32 m., e a mesma confrontação, até o vértice N7, de

(continua na ficha 02) *J.F.*

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 78605849-7a6d-499c-a757-8d20a5e4353

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 26/10/2023 às 17:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003700-68.2022.8.26.0048 e código E8kWFz6W.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Carlos Faria, nº 235 - 2º andar - sala 01 - centro - Atibaia - SP - CEP 12945-440 - Tel: (11) 4444-0130

Matéria do Curso de Recurso Compete - Oficial

fls. 155

Prot.: 390092 - Mat.: 137335 - Página 03 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

137.335

FICHA

02

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

coordenadas N 7.442.002,87 m. e E 330.194,90 m.; deste, segue com azimute de 291°06'59" e distância de 39,81 m., e a mesma confrontação, até o vértice N8, de coordenadas N 7.442.017,22 m. e E 330.157,76 m.; deste, segue com azimute de 303°38'05" e distância de 21,42 m., e a mesma confrontação, até o vértice N9, de coordenadas N 7.442.029,08 m. e E 330.139,93 m.; deste, segue com azimute de 295°02'43" e distância de 25,29 m., e a mesma confrontação, até o vértice N10, de coordenadas N 7.442.039,79 m. e E 330.117,02 m.; deste, segue com azimute de 304°15'28" e distância de 60,76 m., e a mesma confrontação, até o vértice N11, de coordenadas N 7.442.073,99 m. e E 330.066,80 m.; deste, segue com azimute de 305°41'02" e distância de 44,75 m., e a mesma confrontação, até o vértice N12, de coordenadas N 7.442.100,09 m. e E 330.030,45 m.; deste, segue com azimute de 308°26'10" e distância de 84,99 m., e a mesma confrontação, até o vértice N13, de coordenadas N 7.442.152,93 m. e E 329.963,87 m.; deste, segue com azimute de 308°26'10" e distância de 77,21 m., e a mesma confrontação, até o vértice N14, de coordenadas N 7.442.200,93 m. e E 329.903,39 m.; deste, segue com azimute de 50°53'35" e distância de 354,02 m., confrontando com o imóvel matriculado sob n 8134 até o vértice M266, de coordenadas N 7.442.420,80 m. e E 330.173,88 m.; ponto inicial da descrição deste perímetro-----

APP: Existe no imóvel aqui imatriculado uma área de preservação permanente com a área de 23.731,69 m².-----

INSCRIÇÃO NO CAR E RESERVA LEGAL: Conforme Termo de Cadastro de Imóvel expedido eletronicamente pelo Sistema Ambiental Paulista em 10/06/2021, o imóvel aqui matriculado, encontra-se cadastrado no CAR - CADASTRO AMBIENTAL RURAL - SICAR-SP sob nº 35041070398172; Nome da propriedade: Gleba C; Área total (calculada): 16,9657 has, Módulos fiscais: 1,06. RESERVA LEGAL: 0,0000 ha.-----

INSCRIÇÃO CADASTRAL NO INCRA: Código do Imóvel Rural: 634.018.011.703-0; Área Total (ha) 39,7416; classificação fundiária: Pequena; data da última declaração: 11/09/2013; área certificada: 0,0000; indicação para localização do imóvel rural: **Bairro Caetetuba Proximo da Igreja São Roque**; município sede do imóvel rural: Atibaia; UF: SP; nº mod. rurais: 0,00; módulo fiscal: 16,0000 ha; nº de módulos fiscais: 2,4838 ha; FMP (ha): 2,00; Número do Imóvel na Receita Federal: 8.197.814-6.-----

PROPRIETÁRIOS: HIROSHI ALEXANDRE SERRANO TAKEYAMA, brasileiro, vendedor, RG: 30.340.355-X SSP/SP, CPF: 294.917.768-94 e sua mulher MÁRCIA MUSSOLINO TAKEYAMA, brasileira, do lar, RG 32.990.505-3 SSP/SP, CPF 295.215.788-07, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 78605849-7a6d-499c-a757-8d20a5e4353

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 137.355

Prot.: 390092 - Mat.: 137335 - Página 04 de 05.

MATRÍCULA
137.335FICHA
02

6.515/77, residentes e domiciliados no Sítio Hiroshi Takeyama, Bairro São Roque, Atibaia-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.06 de 05/11/2010; e Av.20 (desmembramento) desta data, na matrícula 102.200, Livro 2 - Registro Geral.

Atibaia, 28 de junho de 2021.

O Escrevente,

(Protocolo nº. 359.796 de 16/06/2021 reap. em 25/06/2021)

Selo digital: 120485311EN0002478390B211.

Emerson Luis Ladini

R.01/137.335 - Protocolo nº 359.796 de 16/06/2021 reap. em 25/06/2021 - **VENDA E COMPRA** - Título: Escritura pública de venda e compra, de 23 de dezembro de 2020, livro 1.254, folhas 169/191, Ata Retificativa de 17/02/2021, livro 1.259, folhas 226/230, Ata Retificativa de 15/06/2021, livro 1.272, folhas 225/240, Ata Retificativa de 25/06/2021, livro 1.274, folhas 063/082, lavradas no 1º Tabelionato de Notas de Atibaia-SP. Objeto: o imóvel aqui matriculado. Transmitentes: HIROSHI ALEXANDRE SERRANO TAKEYAMA e sua mulher MÁRCIA MUSSOLINO TAKEYAMA, já qualificados. Adquirente: **RYGLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI -ME**, CNPJ: 28.356.985/0001-01, NIRE: 35.630.018.32-3 JUCESP, com sede à Rua Dr. Mello Nogueira, nº 105, Conjunto 305, Vila Baruel, São Paulo-SP. Preço: R\$ 232.897,50 do qual foi dado quitação. Observações: Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, código 4F6E.17F0.3F8B.B7CF, emitida em 04/02/2021, o DIAC/DIAT 2020 e o C.C.I.R. 2020 expedido pelo INCRA, bem como a guia de ITBI nº 3000005345863/2020 no valor de R\$ 7.693,71 paga em 28/12/2020. Valor venal R\$ 384.685,52. Atibaia, 28 de junho de 2021. O Escrevente,

Selo digital: 1204853211LL000247840T1216.

Emerson Luis Ladini

Av.02/137.335 - Protocolo eletrônico n. 390.092 de 11/04/2023 - **PENHORA** - Conforme certidão expedida pela 4ª Vara Cível de Atibaia - SP, em 11/04/2023, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 00037006820228260048, protocolo PH000460976, que OZEAS MONTAGNANI, CPF: 023.017.298-93 e ELAINE RAVELLI MONTAGNANI, CPF: 135.474.368-77, movem em face de RYGLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada e RICARDO ALBINO SERRA, CPF: 372.038.318-09, foi determinada

(continua na ficha 03)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 78605049-7a6d-499c-a757-f8d20a5e4353

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 137.355

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 78605849-7a6d-499c-a757-f8d20a5e4353



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Centro Falt, nº 235 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12943-446 - Tel. (11) 4414-5550

Marta do Carmo de Rezende Campos Costa - Oficial

fls. 157

Prot.: 390092 - Mat.: 137335 - Página 05 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

137.335

FICHA

03

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeada depositária a proprietária/executada. Valor da causa: R\$ 84.762,88. Atibaia, 26 de abril de 2023. O Escrevente,

Selo digital: 1204853211E000448494CY23S.

Cláudio Bueno de Faria

CERTIFICO E DOU FE, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº 137335 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, Roberto Ryokei Garcia Kuba.

Atibaia-SP, 27 de abril de 2023.

Selo nº 1204853C3GE000448495HF237

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

Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total
R\$: 40,91	R\$: 11,63	R\$: 7,96	R\$: 2,15	R\$: 2,81	R\$: 1,96	R\$: 0,82	R\$: 68,24

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

CS Digitalizada com CamScanner

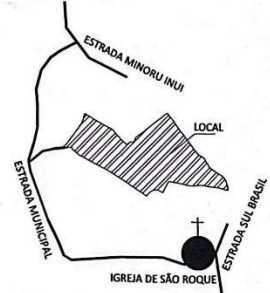
MATRÍCULA 137.355

Certidão emitida pelo SREI
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 26/10/2023 às 17:53.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003700-68.2022.8.26.0048 e código E8kWFz6W.



21

CAIXA DE INSPEÇÃO ☐ CT (TELEFONE) ☐ CE (ELETRICIDADE) ☐ CX (NÃO IDENTIFICADO)		CANAleta CAN - 0,60m	PONTO DE SONDAGEM
---	--	-------------------------	-------------------

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO		FOLHA 2/2
ASSUNTO: AÇÃO DE DESMEMBRAMENTO LOCAL: ESTRADA DE CAETETUBA, ÁREA DESMEMBRADA 2A - BAIRRO DE CAETETUBA - ATIBAIA/SP MATRÍCULA: 102.200 - Lv.: 2-REGISTRO GERAL PROPRIETÁRIO(S): HIROSHI A. S. TAKEYAMA MÁRCIA MUSSOLINO TAKEYAMA CPF: 294.917.768-94 CPF: 295.215.788-07 FOLHA: A1 ESCALA: 1:1500		
SITUAÇÃO SEM ESCALA 		DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA NO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO. PROPRIETÁRIO: HIROSHI ALEXANDRE SERRANO TAKEYAMA CPF: 294.917.768-94 PROPRIETÁRIO: MÁRCIA MUSSOLINO TAKEYAMA CPF: 295.215.788-07 PROP. UNCL. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI CNPJ: 20.946.985/0001-01 MAGDO DAFREZ CFT: 266.213.693-75 TRT: BR20210973160 DATA: 10/02/2021
DADOS DO IMÓVEL: ÁREA DA MATRÍCULA 102.200: 397.416,24m² PERÍMETRO: 3.363,01m ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE-01 AV.01/102.200: 36.353,50m² ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE-02 AV.01/102.200: 22.330,02m² TOTAL AV.01/102.200: 58.683,52m² ESTRADA DE SERVIDÃO AV.07/102.200: 367,94m² SITUAÇÃO PRETENDIDA: GLEBA A-ÁREA REMANESCENTE: 98.232,23m² GLEBA B-ÁREA A SER DESMEMBRADA: 129.784,01m² GLEBA C-ÁREA A SER TRANSFERIDA: 169.400,00m²		

1º TABELÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE ATIBAIA

Reconhecido por SEMELHANÇA 1 FOLHA(S) SEM VALOR ECONÔMICO DE:

MAGDO DAFREZ

Conforme padrão depositado nesta serventia, aqui Me

Atibaia, 25 de junho de 2021.

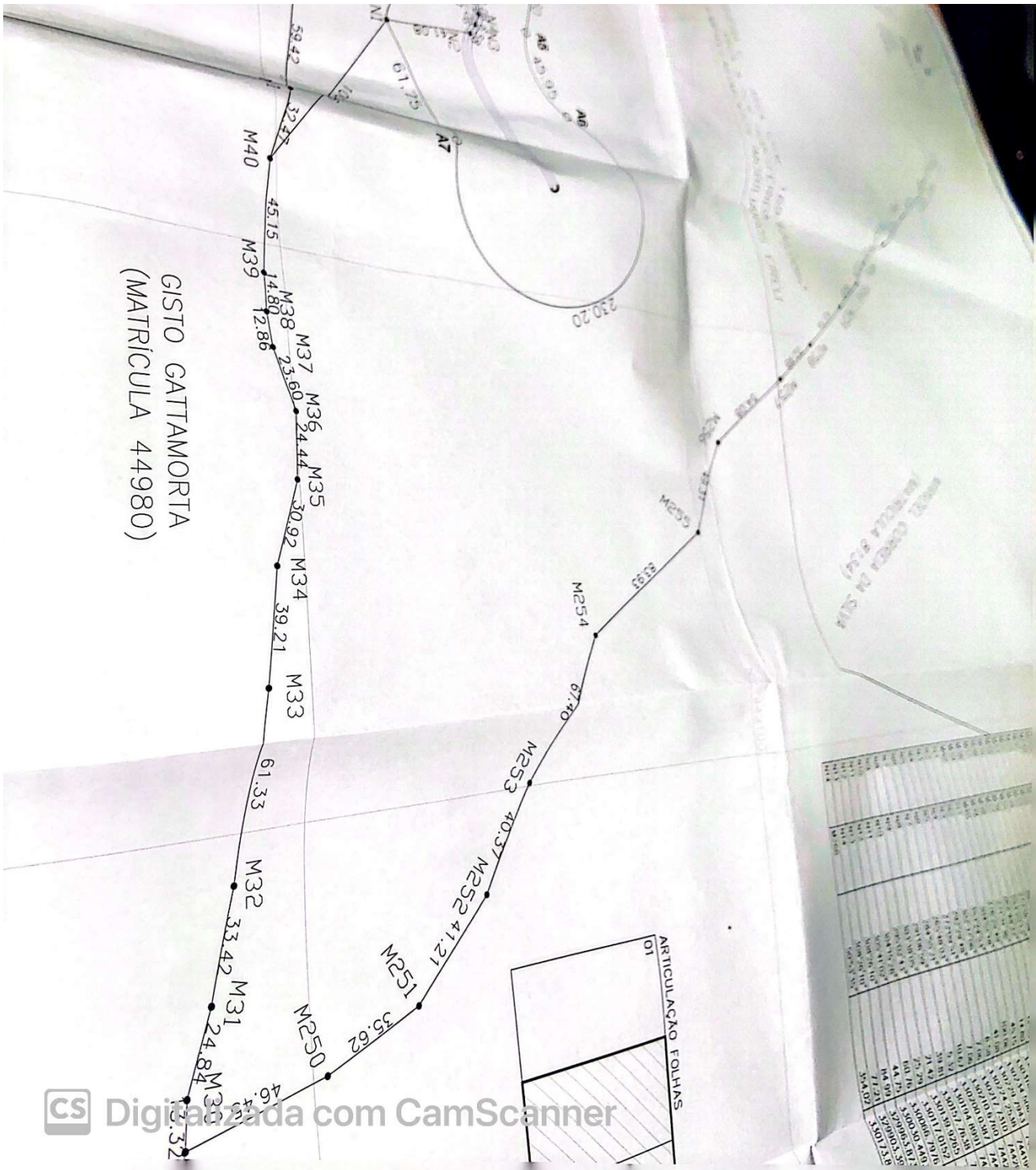
Em Test. da Verdade.

VITÓRIA ZIGAB GARCIA

Volto do presente com fecho de Autenticidade C:1038768 - Custas:R\$6,77.

(5, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100)

PLANTA DE DESMEMBRAMENTO



PLANTA DE DESMEMBRAMENTO

VIII – CARACTERÍSTICAS GERAIS

8.1 Dimensões:

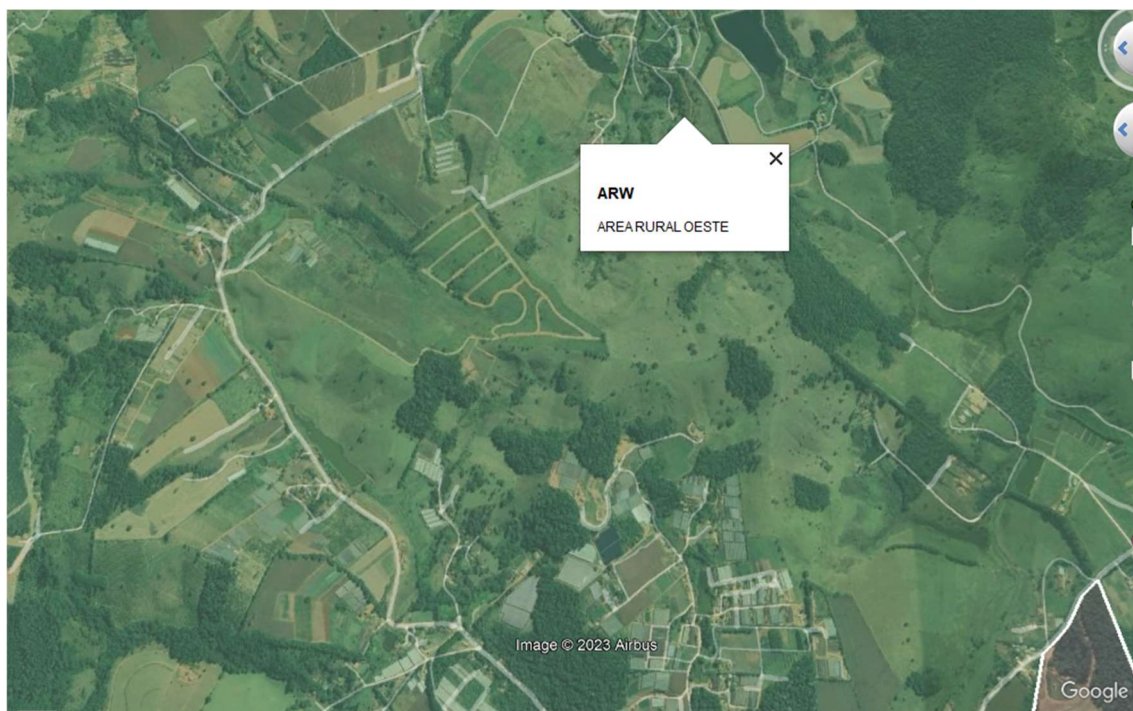
Área de terreno 169.400,00m².

8.2 Topografia:

Topografia variada.

8.3 Zoneamento Municipal:

O imóvel está definido como **ZONA URBANA: ARW – AREA RURAL OESTE**.



8.4 Benfeitorias:

O imóvel avaliando, **GLEBA C, desdobrada da Área 2 A, destacada da Gleba 2**, do Sítio Santa Julia, situado no Bairro de Caetetuba, zona Rural do município e comarca de Atibaia/SP, com área de 169.400,00m², **NÃO POSSUI BENFEITORIAS**.

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

Pesquisa imobiliária – Para determinar os valores de terra nua para a mesma região do imóvel avaliando, foram coletados 10 (dez) elementos comparativos.

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

Elemento Nº	Valor de venda R\$	Área Terreno m²	Valor m²	Obs.
1	900.000,00	40.000,00	R\$22,50	
2	1.200.000,00	34.811,00	R\$34,47	
3	850.000,00	29.907,00	R\$28,42	
4	4.500.000,00	246.840,00	R\$18,23	DESCARTADO
5	3.000.000,00	154.000,00	R\$19,48	DESCARTADO

6	3.199.370,00	77.440,00	R\$41,31	DESCARTADO
7	500.000,00	20.000,00	R\$25,00	
8	9.000.000,00	260.000,00	R\$34,61	
9	850.000,00	21.934,00	R\$38,75	
10	850.000,00	20.000,00	R\$42,50	DESCARTADO
MÉDIA 1			R\$30,53	
MÉDIA ÚTIL			R\$30,62	

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

Média Aritmética 1 = R\$30,62

Limite superior R\$30,62 x 1,30 = R\$39,69

Limite inferior R\$30,62 x 0,70 = R\$21,37

Sendo assim foi necessário descartar os elementos 4, 5, 6 e 10 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\$30,62

Limite superior R\$30,62 x 1,30 = R\$39,81

Limite inferior R\$30,62 x 0,70 = R\$21,43

$$\text{V.U.B.} = \text{R\$30,62/ m}^2$$

a) Valor Unitário Básico (V.U.B.)

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

R\$30,62 (trinta reais e sessenta e dois centavos) por m²

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

b) Homogeneização em relação à situação Paradigma:

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

Fator de Fonte ou Oferta (Ff):

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

Fator Acessibilidade (Fac):

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

Fator melhoramento Público (Fmp):

São definidos os seguintes valores:

MELHORAMENTO PÚBLICO	Fmp
Rede elétrica domiciliar	0.15
Iluminação pública	0.10
Rede de água potável	0.15
Rede coletora de esgoto	0.10
Rede telefônica	0.05
Guias e sarjetas	0.15
Pavimentação	0.30

Fator Topografia (Ftop):

São definidos os seguintes valores:

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

Fator de consistência do terreno (Fc):

São definidos os seguintes valores:

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

Fator esquina e Outras Frentes (Fesq):

São definidos os seguintes valores:

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

Fator de restrição legal (Frl):

São definidos os seguintes valores:

APP %	FATOR
De 10 a 14,99	0,4050
De 15 a 19,99	0,3825
De 20 a 24,99	0,3600
De 25 a 29,99	0,3375
De 30 a 34,99	0,3150
De 35 a 39,99	0,2925
De 40 a 44,99	0,2700
De 45 a 49,99	0,2475

De 50 a 54,99	0,2250
De 55 a 59,99	0,2025
De 60 a 64,99	0,1800
De 65 a 69,99	0,1575
De 70 a 74,99	0,1350
De 75 a 79,99	0,1125
De 80 a 84,99	0,0900
De 85 a 89,99	0,0675
De 90 a 94,99	0,0450
A partir de 95	0,0225

c) Tratamentos quanto aos fatores de homogeneização:

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

Para o imóvel em questão adotaremos 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)

- Tipo de estrada/condições = Estradas e servidões de passagem/Desfavorável.....

F(Fac) = 0,80

Adotaremos: $F(\text{Fac}) = 0,80$

$$\underline{F(\text{Fac}) = 0,80}$$

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

Será obtido através da seguinte relação:

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

Onde:

- V.U.B = Valor unitário básico = R\$30,62 / metro quadrado;

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

- $F(\text{Fac})$ = Fator acessibilidade = 0,80

- área total avaliada = 169.400,00m²

Assim:

$$\mathbf{V.T.N. = [R\$30,62 \times 0,90 \times 0,80] \times (169.400,00\text{m}^2) = R\$3.734.660,16}$$

PORTANTO:

$$\mathbf{V.T.N. = R\$3.734.660,16}$$

V.T.N. = R\$3.734.660,16 (três milhões, setecentos e trinta e quatro mil, seiscentos e sessenta reais e dezesseis centavos)

O Valor total (V.T.) do Imóvel é igual ao Valor da Terra Nua (V.T.N.), pois o imóvel não possui benfeitorias.

Será obtido através da seguinte relação:

PORTANTO:

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

$$\mathbf{V.T. = R\$3.734.660,16}$$

V.T. = R\$3.734.660,16 (três milhões, setecentos e trinta e quatro mil, seiscentos e sessenta reais e dezesseis centavos)

X – CONCLUSÃO:

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

O IMÓVEL AVALIADO, imóvel **GLEBA C, desdobrada da Área 2 A, destacada da Gleba 2**, do Sítio Santa Julia, **com área de 169.400,00m²**, melhor descrito na **matrícula nº 137.335**, situado no Bairro de Caetetuba, zona Rural do município e comarca de Atibaia/SP, foi avaliado em **R\$3.734.660,16 (três milhões, setecentos e trinta e quatro mil, seiscentos e sessenta reais e dezesseis 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 39 (trinta e nove) laudas, todas assinadas digitalmente.

Por todo o exposto, a conclusão dos trabalhos técnicos periciais realizados, tem-se a avaliação do bem imóvel **GLEBA C, desdobrada da Área 2 A, destacada da Gleba 2**, do Sítio Santa Julia, situado no Bairro de Caetetuba, zona Rural do município e comarca de Atibaia/SP, **com área de 169.400,00m², matrícula nº 137.335**, 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, 26 de outubro de 2023.

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

ANEXOS

PESQUISA IMOBILIARIA

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

Elemento nº1

The screenshot shows a VivaReal listing for a lot/terrain in Atibaia-SP. The main image is a large field with some trees. There are 14 photos available. The listing details are as follows:

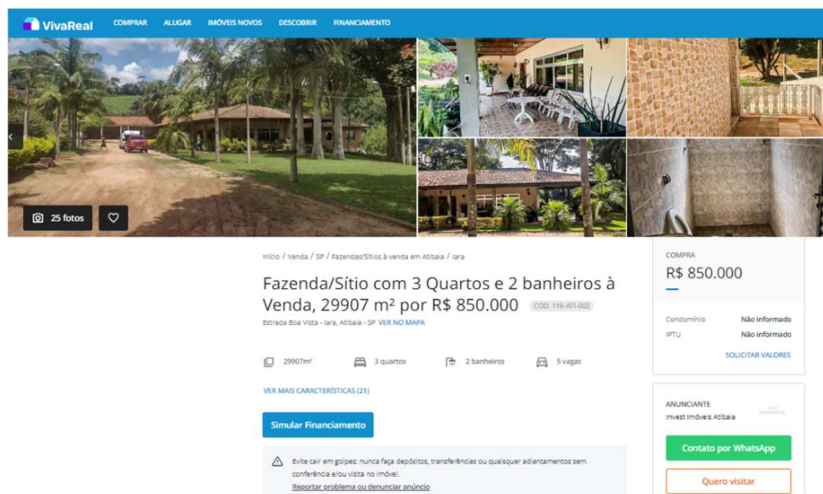
- Price:** R\$ 900.000
- Area:** 40000m²
- Location:** Estrada Hsaiichi Taka Bayashi, 6200 - Usina, Atibaia - SP
- Features:** Não informado (SOLICITAR), Não informado (SOLICITAR), 0 vagas
- Buttons:** Simular Financiamento, Contato por WhatsApp, Quero visitar

Elemento nº2

The screenshot shows a VivaReal listing for a farm/property in Atibaia-SP. The main image is a large field with a small structure. There are 31 photos available. The listing details are as follows:

- Price:** R\$ 1.200.000
- Area:** 34811m²
- Location:** Atibaia-SP
- Features:** 1 quarto, 2 banheiros, 0 vagas
- Buttons:** Simular Financiamento, Contato por WhatsApp, Quero visitar

Elemento nº3



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Fazenda/Sítio com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 29907 m² por R\$ 850.000 COD. 115-491-842

Entrada Boa Vista - Iara, Atibaia - SP VER NO MAPA

29907m² 3 quartos 2 banheiros 5 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (21)

Simular Financiamento

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

COMPRA
R\$ 850.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

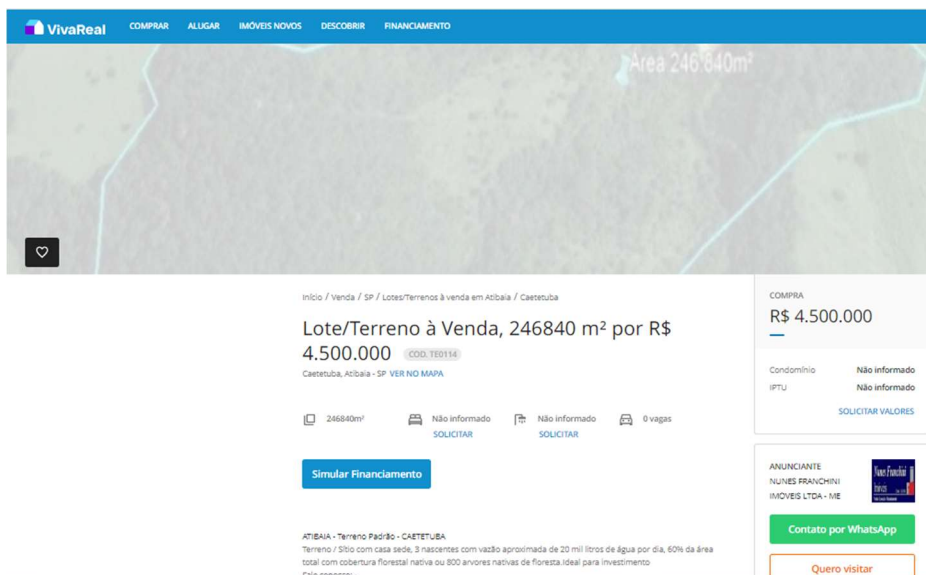
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Invest Imóveis Atibaia

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Elemento nº4



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Lote/Terreno à Venda, 246840 m² por R\$ 4.500.000 COD. TE0114

Casteluba, Atibaia - SP VER NO MAPA

246840m² Não informado Não informado 0 vagas

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

Simular Financiamento

COMPRA
R\$ 4.500.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
NUNES FRANCHINI IMÓVEIS LTDA - ME

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Atibaia - Terreno Padrão - CASTELUBA
Terreno / Sítio com casa sede, 3 nascentes com vazão aproximada de 20 mil litros de água por dia, 60% da área total com cobertura florestal nativa ou 800 árvores nativas de floresta ideal para investimento
Fale conosco: -

Elemento nº5

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

11 fotos

Início / Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Atibaia / Estância Parque de Atibaia

Fazenda/Sítio com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 154000 m² por R\$ 3.000.000 (COD. 589042)

Estância Parque de Atibaia, Atibaia - SP VER NO MAPA

154000m² 2 quartos 1 banheiro 10 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (7)

Simular Financiamento

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

COMPRA
R\$ 3.000.000

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

<https://www.vivareal.com.br>

Elemento nº6

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

16 fotos e vídeo

Início / Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Atibaia / Caetutuba

Fazenda/Sítio com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 77440 m² por R\$ 3.199.370 (COD. 3483298)

Estrada Municipal de Caetutuba, 100 - Caetutuba, Atibaia - SP VER NO MAPA

77440m² 3 quartos 2 banheiros 0 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Simular Financiamento

Sítio em Estrada Municipal de Caetutuba - Caetutuba - Atibaia/SP
Sítio à venda em Estrada Municipal de Caetutuba - Caetutuba - Atibaia/SP

COMPRA
R\$ 3.199.370

Condomínio R\$ 1
IPTU R\$ 4.663

ANUNCIANTE
USUÁRIO NEWCORE

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Elemento nº7

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO



12 fotos

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Bairro dos Pires

Lote/Terreno à Venda, 20000 m² por R\$ 500.000 COD. 101025

Estrada dos Pires, 1000 - Bairro dos Pires, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

20000m² Não informado Não informado 0 vagas

[Solicitar](#) [Solicitar](#) [Solicitar](#)

[Simular Financiamento](#)

Terreno à venda, 20000 m² por R\$ 500.000 - Bairro dos Pires - Atibaia/SP
Terreno com 20.000 m² à venda no Bairro dos Pires em Atibaia/SP.

Atibaia, Atibaia - SP

COMPRA
R\$ 500.000

Condomínio [SOLICITAR](#)
IPTU R\$ 500

ANUNCIANTE
Marta Carolina da Fonte

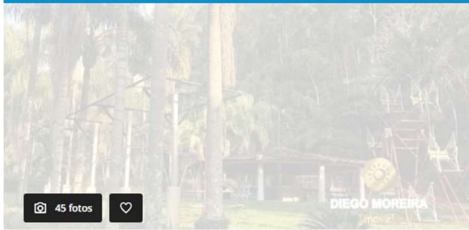
[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

Elemento nº8

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO



45 fotos

Início / Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Atibaia / Pordão

Fazenda/Sítio com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda, 260000 m² por R\$ 9.000.000 COD. 3103

Pordão, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

260000m² 4 quartos 2 banheiros 15 vagas

[Ver mais características \(6\)](#)

[Simular Financiamento](#)

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

COMPRA
R\$ 9.000.000

Condomínio [SOLICITAR](#)
IPTU R\$ 14.800

Elemento nº9

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Fazenda/Sítio com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 21934 m² por R\$ 850.000 COD: CA1155_3-86306

Rosário, Atibaia - SP VER NO MAPA

21934m² 2 quartos 2 banheiros 4 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

Simular Financiamento

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

COMPRA
R\$ 850.000

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

ANUNCIANTE
BELGA IMÓVEIS

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Elemento nº10

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Fazenda/Sítio com 1 Quarto à Venda, 20000 m² por R\$ 850.000 COD: FA0001

Rosário, Atibaia - SP VER NO MAPA

20000m² 1 quarto Não informado 0 vagas

Simular Financiamento

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

COMPRA
R\$ 850.000

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

ANUNCIANTE
KAESA IMÓVEIS

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

BIBLIOGRAFIA

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 12.721.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653.

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

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

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

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