

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

Processo Digital: 0003870-40.2022.8.26.0048

Classe – Assunto: Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum -
Fixação

Exequente: Rodrigo Fioravante Galvane

Executada: Sophia Gabriella Galvane

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 fl. 185-186, com a imediata EMISSÃO DA RESPECTIVA GUIA DE LEVANTAMENTO PELO CARTÓRIO.**

Nestes Termos

Pede Deferimento

Atibaia, 15 de setembro 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 Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Fixação, requerida por Rodrigo Fioravante Galvane em face de Sophia Gabriella Galvane, Autos nº 0003870-40.2022.8.26.0048, 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 fls. 144-146.

II.- ÂMBITO DA PERÍCIA

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

Efetuar a devida avaliação do valor de venda e locação do seguinte bem imóvel:

- **LOTE DE TERRENO Nº52, do desmembramento do imóvel denominado "Atibaia-Belvedere", no Bairro do Mato Dentro, zona urbana deste município e comarca de Atibaia, localizado na Rua Belvedere, nº 530, Bairro Belvedere, com a área de terreno de 1.004,00m² e 245,41 de área construída.**

Conforme decisão de fls. 144-146 da presente Ação.

III.- LAUDO

O presente Laudo de Avaliação foi executado de acordo com a NBR 14.653 e NBR 12.721, da Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo-IBAPE-SP, obedecendo portanto, os seguintes parâmetros técnicos avaliatórios.

- a) O valor estimado é válido para pagamento à vista;
- b) O valor estimado é válido para a presente data;
- c) o valor resultante foi calculado pelos seguintes métodos:

Para a avaliação do imóvel, foram adotados os seguintes métodos: **MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO** e **MÉTODO DOS PREÇOS DE CUSTO DE REPRODUÇÃO**, conforme as determinações das Normas NBR 14.653 e NBR 12.721, a Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP;

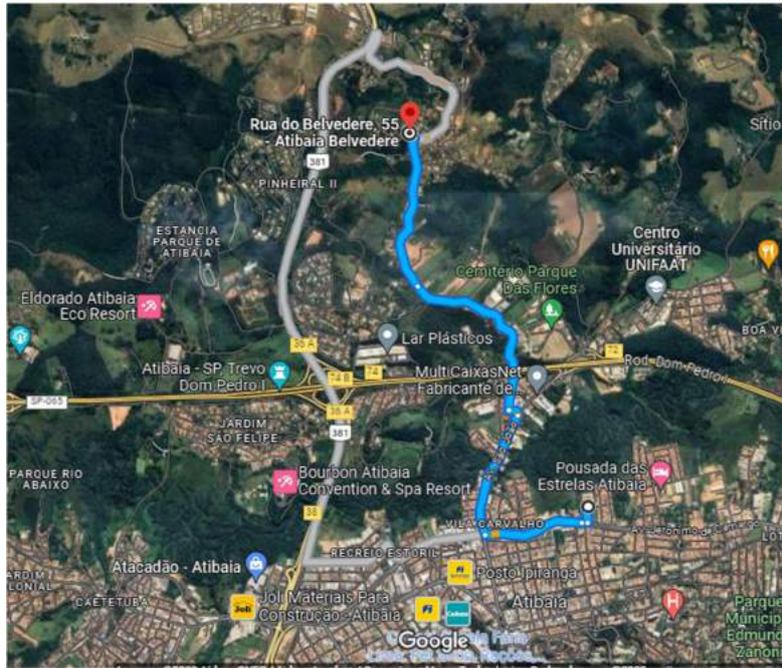
- d) O valor estimado é válido para a situação e estado em que se encontram os imóveis;
- e) Todas as medidas e quantidades citadas e utilizadas nesta avaliação foram obtidas da documentação fornecida no Processo;
- f) O presente Laudo de Avaliação é de Uso exclusivo para fins Judiciais;
- g) O termo **VALOR** nesta Avaliação significa:

“A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação”, ou seja, um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

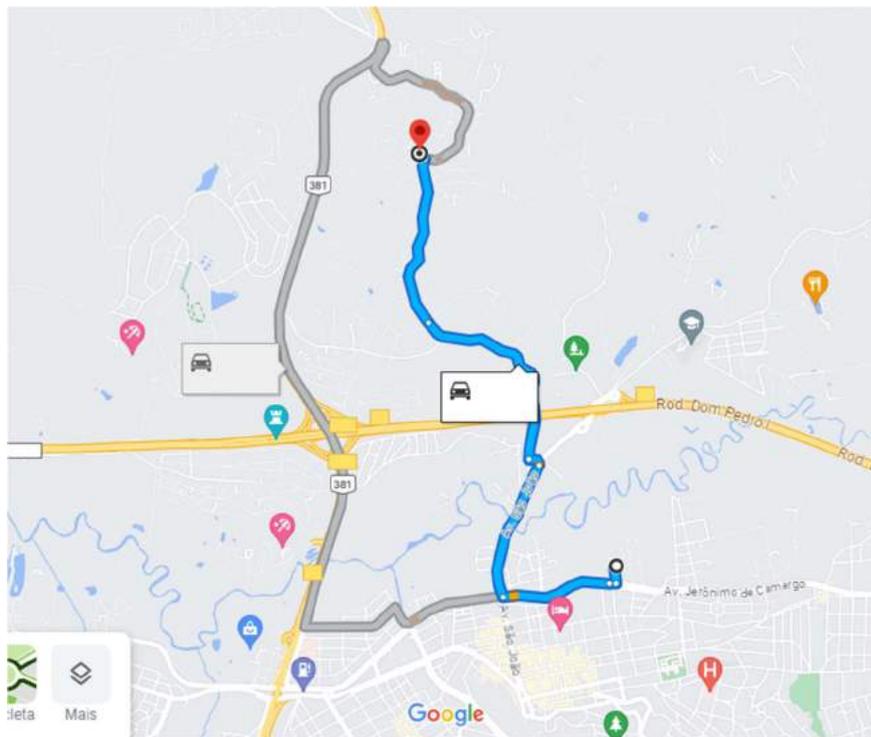
- Homogeneidade do bem levado a mercado;
- Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- Inexistência de influências externas;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento pleno e absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas claras tendências;
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, para que se possa oferecer liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado”

IV.- VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada dia 31 de agosto de 2023 as 14h30, conforme prévio agendamento nos autos sob fl. 188. A vistoria foi acompanhada por Sheila Grazielle Galvane e sua filha Sophia Gabriella Galvane.



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 **LOTE DE TERRENO Nº52**, do desmembramento do imóvel denominado “Atibaia-Belvedere”, no Bairro do Mato Dentro, zona urbana deste município e comarca de Atibaia, localizado na Rua Belvedere, nº 530, Bairro Belvedere, com a área de terreno de **1.004,00m²** e **245,41** de área construída, **MATRÍCULA 28.948**, a região apresenta características de uso “RESIDENCIAL”.

4.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Rede de energia elétrica;
- Rede telefônica;
- Transporte público;
- Iluminação pública;
- Rede de água;
- Coleta de lixo;

V - DO IMÓVEL

5.1- TERRENO

O imóvel **LOTE DE TERRENO Nº52**, do desmembramento do imóvel denominado “Atibaia-Belvedere”, no Bairro do Mato Dentro, zona urbana deste município e comarca de Atibaia, localizado na Rua Belvedere, nº 530, Bairro Belvedere, **com a área de terreno de 1.004,00m²**.

5.2 – BENFEITORIAS

O imóvel avaliando possui benfeitorias, de acordo com o IPTU tem área construída de **245,41m²**.

VI – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

O relatório fotográfico a seguir é resultado de vistoria realizada dia 31 de agosto de 2023, em que este signatário esteve presente ao imóvel. Este relatório ilustra aspectos do entorno, do imóvel e as suas principais características.

6.1 – VIAS DE ACESSO E ENTORNO



RUA BELVEDERE - ATIBAIA



RUA BELVEDERE - ATIBAIA



RUA BELVEDERE - ATIBAIA

6.2 – IMÓVEL:



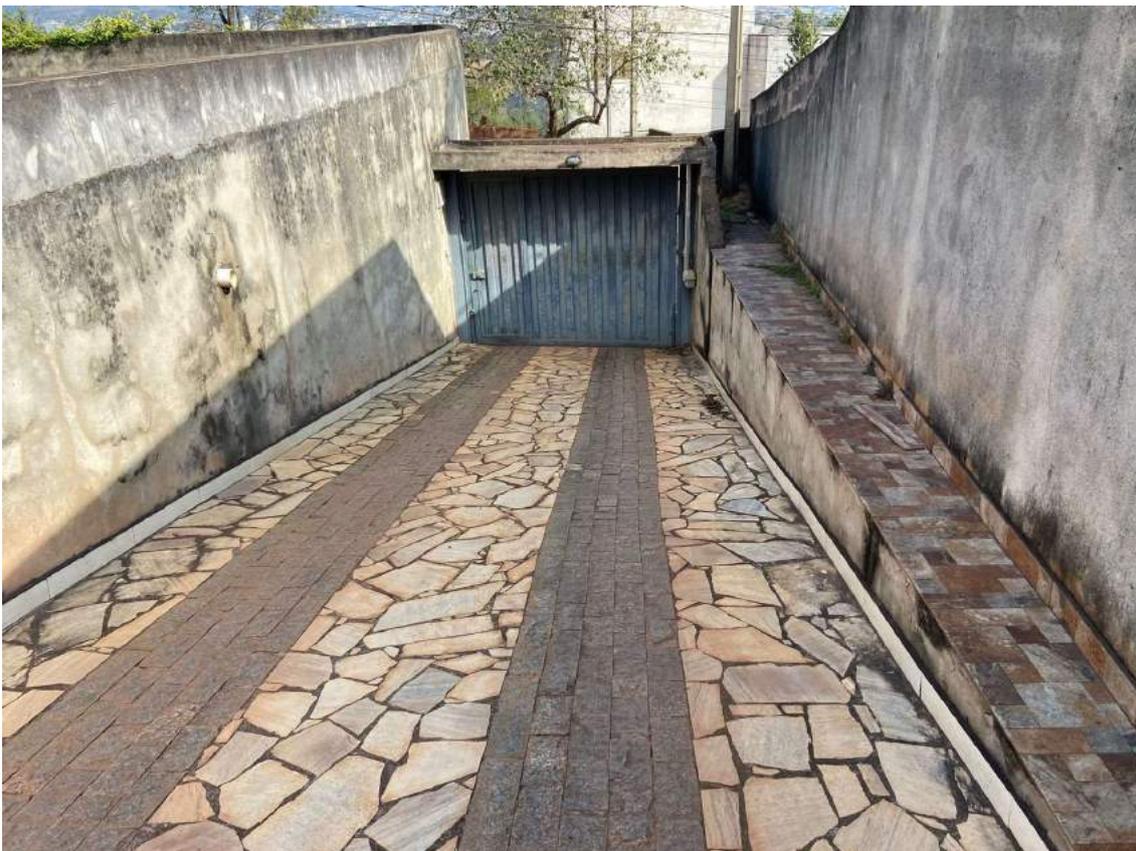
FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL



IMÓVEL























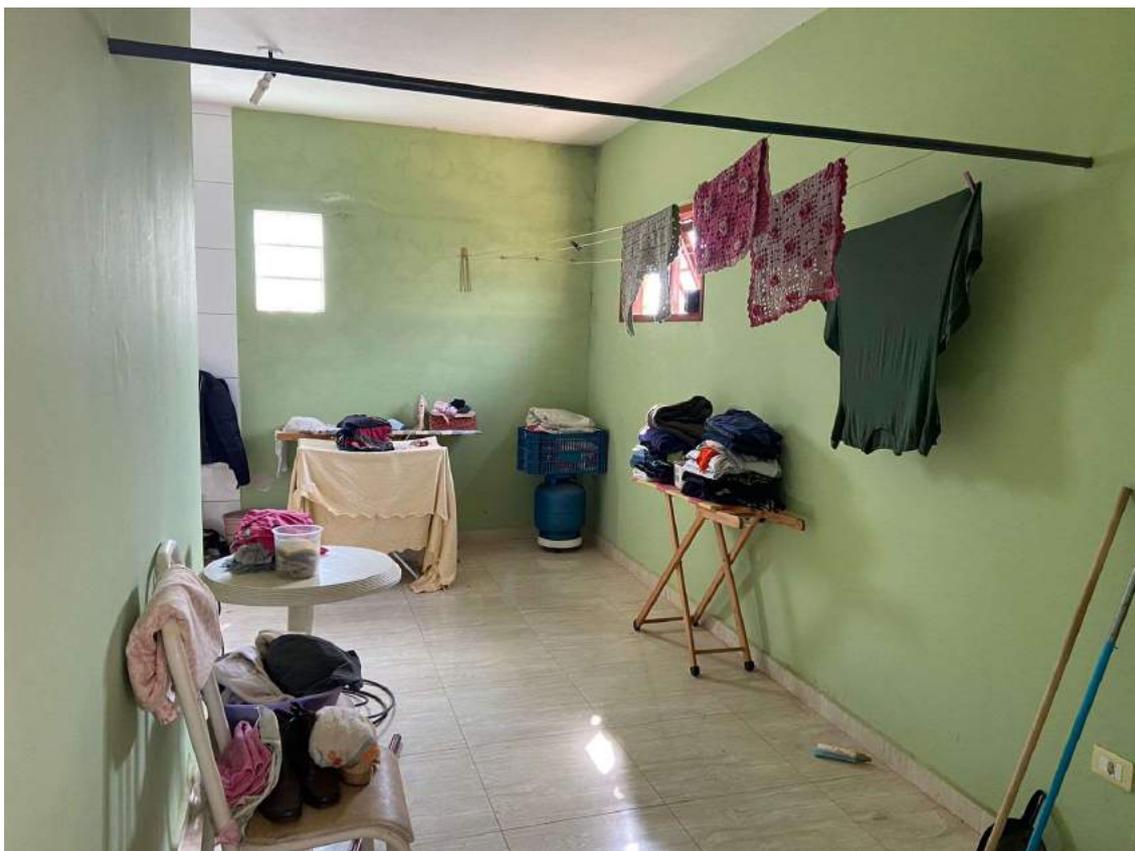














VII – ESTUDO DAS DOCUMENTAÇÕES

As documentações analisadas estão anexas a seguir, são elas:

- Matrícula 28.948, do imóvel em questão, documento retirado dos autos;
- IPTU 2023, documento solicitado na Prefeitura Municipal de Atibaia;
- Certidão de dados cadastrais e valor venal 2023, documento solicitado na Prefeitura Municipal de Atibaia;
- Certidão positiva de débitos, documento solicitado na Prefeitura Municipal de Atibaia;
- Extrato/demonstrativo de débitos relativos a tributos municipais, documento solicitado na Prefeitura Municipal de Atibaia;

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE ATIBAIA - SP

Livro n.º 2

Registro Geral

Matricula n.º 28948

IMÓVEL: Lote de terreno n.º 52-^a do desmembramento do imóvel denominado "Atibaia-Belvedere", no Bairro do Mato Dentro, zona urbana deste município e comarca de Atibaia, com a área de 1.004,00 m², medindo 20,50 m. de frente para a Rua do Belvedere; 25,30 m. do lado, ou seja, nos fundos confrontando com os lotes 109 à 111; por 57,20 m. do lado direito confrontando com o lote 51 e 40,80 m. do lado esquerdo confrontando com o lote 53-A.-

CADASTRO: 013232 PROPRIETÁRIOS: Espólio de Minnie Oresti Branco, CIC 121.448.498, inventariante Amedeo Branco, italiano viuvo, agrimensor, residente e domiciliado nesta cidade à Rua XV de Novembro, 141, Vila Salles e Alberto Sansone, casado com Vera Buonagrazia Sansone, italianos, proprietários, residentes e domiciliados nesta cidade de Atibaia, à Rua José Lucas n.º 23 - RG 1.817.813 e CIC 013863958/20. Matrícula anterior n.º 28876. Atibaia, 15. junho. 1982.0 Esc. Aut.

Pereira Ruan Martins Filho
Escrivente Aut.º

R.1- 28.948 - Por escritura de venda e compra lavrada em 12.º agosto. 1982, das notas do 1º Cartório de Atibaia, SP., lv. 533, fls. 60, os proprietários acima qualificados, sendo o Espólio autorizado por Alvará, proc. 533/73 1ª Local, transmitiram a CONSTANTINO FRANCISCO CORREIA, português, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77 com MARIA DE SÃO JOSÉ BARREROS CORREIA, proprietário, RG 1111743SP, CIC 05279780 8-63, domiciliado em São Paulo, Capital, à Rua Juazeiro 344, Faria Lacerda, Santo André SP, o imóvel desta matrícula. VALOR: - CR\$. - 5.922,00 - Venc. \$ 363.671,29. Atibaia, 10 setembro 1982.0 Esc. Aut.º

REGINALDO GRANDA
Escrivente Aut.º

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: GUILHERME DUARTE - CPF/CNPJ: ***.138.738-** DATA: 04/09/2023 16:40:57 - VAL

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 28.948

Av.2-28.948 - OBITO - Pela Certidão de Obito de folhas 09 da Carta de Adjudicação a seguir registrada, do Registro Civil do 33º Subdistrito do Alto da Mooca-SP., livro C-45, folhas 258-v, n. 9374, averba-se que a proprietária no R.1, MARIA DE SÃO JOSÉ BARREROS CORREIA ou MARIA DE SÃO JOSÉ BARREIROS CORREIA, faleceu no dia 20/10/2001 Atibaia, 02 de dezembro de 2003.

João de Amarante Leite
Escrivente Autorizado

Av.3-28.948 - INSCRIÇÃO CADASTRAL - O imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura sob o nº. 07.065.017.00-00-0013232. Atibaia, 02 de dezembro de 2003.

João de Amarante Leite
Escrivente Autorizado

R.4-28.948-CARTA DE ADJUDICAÇÃO - Da Carta de Adjudicação expedida em 13 de março de 2003, pela 8ª Vara Cível da Comarca de Santo André-SP., extraído dos autos (proc. nº. 679/02), de arrolamento dos bens deixados por falecimento de Maria de São José Barreiros Correia (R.1), portuguesa, RNE. W-432598, CPF. n. 172.459.838/44, homologado por r. sentença proferida em 09/12/2002, transitado em julgado aos 13 de fevereiro de 2003, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$. 5.599,99, foi ADJUDICADO ao viuvo-mmeiro CONSTANTINO FRANCISCO CORREIA, português, RNE. W.432619-D (anterior n. 1111743-SP), CPF. n. 052.797.808/63, residente e domiciliado na Rua Juazeiro, n. 344, Paraíso - Santo André-SP. Valor Venal R\$. 6.534,84. Atibaia, 02 de dezembro de 2003. [Microfilme nº. 179.440 de 26/11/2003 - Rolo nº. 2.696].

João de Amarante Leite
Escrivente Autorizado

R.5/28.948 - VENDA E COMPRA - Pela escritura lavrada aos 12.12.2003, no 2º Tabelionato de Notas de Santo André/SP, Lv. 845, fls. 075, o proprietário, Constantino Francisco Correia, já qualificado, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula a NEIRE THOMASIO, RG: 6.691.392/SP., CIC: 896.404.208/59, brasileira, separada judicialmente, aposentada, domiciliada e residente em São Paulo/SP, na Rua Francisco Braga, n. 33, Pirituba, pelo preço de R\$. 8.600,00. Foi apresentada a CND da Prefeitura, expedida em 20.11.2003, sob n. 4114, onde consta o valor venal de R\$. 6.534,84. Atibaia, 06 de janeiro de 2004. O Escrevente,

EMERSON LOIS LADINI

[Protocolo 179965, de 22.12/Rolo 2714]

SOLICITADO POR: GUILHERME DUARTE - CPF/CNPJ: ** 138.738-** DATA: 04/09/2023 16:40:57 - VAL

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 28.948

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ATIBAIA - SP

Livro n.º 2

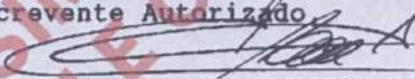
Registro Geral

Matrícula n.º 28.948

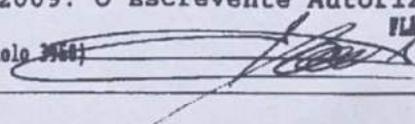
FICHA 02

IMÓVEL: CONTINUAÇÃO...

Av.6/28.948 - ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL - Conforme r. sentença proferida em 25.6.1996, transitada regularmente em julgado EM 17.7.1996, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional IV-Lapa, São Paulo/SP., Processo nº 1527/96, foi convertida em **DIVÓRCIO**, a separação consensual da proprietária Neire Thomasio, conforme certidão de casamento do RCPN de São Paulo/SP., 31º Subdistrito Pirituba, Lv. B-061, fls. 041, termo n. 16.945. Atibaia, 27 de janeiro de 2009. O Escrevente Autorizado,


 FLÁVIO ALEXANDRE PINCO

R.7/28.948 - VENDA E COMPRA - Pela escritura lavrada aos 16.01.2009, no RCPN e Tabelionato de Notas de Bom Jesus dos Perdões/SP., Lv. 149, fls. 195, a proprietária **NEIRE THOMASIO**, divorciada, residente e domiciliada em São Paulo/SP., atualmente na Rua Cornucópia, n. 45, apto. 64, Pirituba, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula a **RODRIGO FIORAVANTE GALVANE**, RG: 32.949.340-1/SP., CPF: 282.858.688/00, brasileiro, comprador técnico, casado na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, pelo regime da comunhão PARCIAL de bens, com **SHEILA GRAZIELE GALVANE**, RG: 27.583.221-1/SP., CPF: 271.285.338/50, brasileira, vendedora, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua das Flores, n. 41, casa 220-B, jardim das Cerejeiras, pelo preço de R\$ 16.400,00. Foi apresentada a Certidão Negativa expedida em 14.01.2009, pela Prefeitura, nos termos do art. 273A do Código Tributário Municipal. Atibaia, 27 de janeiro de 2009. O Escrevente Autorizado,


 FLÁVIO ALEXANDRE PINCO

(Protocolo 216129, de 21.01/Microfilme/Rolo 3968)

Av.08/28.948 - Protocolo n. 329.713 de 20/03/2019 - **EDIFICAÇÃO** - Nos termos do requerimento datado de 20/03/2019, instruído com Alvará de Habite-se por Regularização expedido pela Prefeitura Municipal de Atibaia-SP em 05/02/2019, processo nº 35.760/18 JP 42.637/09 e CND do INSS nº 000482019-88888560, emitida em 07/03/2019, foi edificado no imóvel aqui matriculado, um prédio residencial sob n. 530 da Rua do Belvedere, com a

(continua no verso)

SOLICITADO POR: GUILHERME DUARTE - CPF/CNPJ: ***.138.738-** DATA: 04/09/2023 16:40:57 - VALOR:

 Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 28.948

28.948 02

área de 245,41 m². Valor Sinduscon R\$ 413.945,32. Atibaia, 28 de março de 2019. O
Escrevente,
Selo digital: 120485331BT000035930W1194.

Chiago Henrique Alonso Netto

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIFICADO

SOLICITADO POR: GUILHERME DUARTE - CPF/CNPJ: ***.138.738-** DATA: 04/09/2023 16:40:57 - VALOR:

 Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 28.948

MATRÍCULA 101.658

 PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA ESPELHO IPTU Insc. Mun.: 07.065.017.00-0013232		Exercício 2023
Proprietário: RODRIGO FIORAVANTE GALVANE		
Compromissário:		
Endereço de Entrega: RUA BELVEDERE, 55 - - ATIBAIA BELVEDERE ATIBAIA/SP 12954-410		
Local do Imóvel: RUA RUA DO BELVEDERE , 530		
Loteam/Bairro: ATIBAIA BELVEDERE/ATIBAIA BELVEDERE		Condomínio:
Lote: 52	Quadra:	
Área do Terreno M²: 1.004,00	Valor m2 - R\$	Fator Prof./Gleba: 0,9037
Área do Terreno/Exc.: 0,00	132,14	Valor Venal Terreno: 119.893,21
Área Global M²: 1.004,00		Valor Venal Terreno Exc.: 0,00
Área Construída M²: 245,41	Uso: Residencial	Valor Venal Construção: 452.333,28
		Valor Venal Imóvel: 572.226,50
BASE DE CÁLCULO DO IPTU (ART. 5º DA LEI COMPL 749/2017)		
Valor: R\$ 400.558,55	Alíquota: 0,9%	Desconto: R\$ 475,70
Valor Terreno Exc.: R\$ 0,00	Alíquota: 0,0%	Desconto Terreno: R\$ 0,00
		Valor do IPTU: R\$ 3.129,33

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

Nº: 312353/2023

SITUAÇÃO CADASTRAL

Inscrição: 07.065.017.00-0013232 Matrícula: 28948 R7
 Proprietário: RODRIGO FIORAVANTE GALVANE
 Compromissário:
 Endereço: RUA DO BELVEDERE, 530
 Complemento:
 Lote: 52 Quadra: Testada Principal: 20.5
 Bairro: ATIBAIA BELVEDERE Cidade: ATIBAIA
 Loteamento: ATIBAIA BELVEDERE CEP: 12954-410 UF: SP

VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2023

Área do Terreno:	1.004,00	Terreno	R\$ 119.893,21
Área Parte Ideal Terr.:	0,00	Parte Ideal Terreno:	R\$ 0,00
Área Construída:	245,41	Construção:	R\$ 452.333,28
Área Parte Ideal Const.:	0,00	Parte Ideal Construção:	R\$ 0,00
Terreno Excedente:	0,00	Valor Venal Excedente:	R\$ 0,00
Área Global:	1.004,00	Valor Venal Total:	R\$ 572.226,50

A Prefeitura da Estância de Atibaia, através da Secretaria de Planejamento e Finanças, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) para lançamento do exercício de 2023.

Certidão Emitida às 04:33:02 horas do dia 30/08/2023 (hora e data de Brasília).

Código de controle da certidão: CVVECBEA82FF1FDB699025792E18E141B8E

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 2023

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

Inscrição: 07.065.017.00-0013232

Nome/Razão RODRIGO FIORAVANTE GALVANE

CPF/CNPJ: 282.858.688-00

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 16:32:47 do dia 30/08/2023

Válida até 26/02/2024

Código de controle da certidão: CIPD549785D92BD760EEAF97C28DE1E19B5

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 2023



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Relação de Débitos por Exercício

EMISSÃO: 11/09/2023

Dados Cadastrais

Inscrição: 07.065.017.00-0013232
 Requerente: RODRIGO FIORAVANTE GALVANE
 Endereço: RUA DO BELVEDERE Nº 530 ATIBAIA BELVEDERE LOTE 52 CEP 12954-410 ATIBAIA SP

DATA BASE: 11/09/2023
 CPF/CNPJ: 282.858.698-00

ACORDO

Exercício	Aviso	Principal	Correção	Multa	Juros	Honorários	Total	Acordo	CDA	Execução	PJ	Dt. Leilão	Suspensão
2022	27302	2.540,10	0,00	23,13	3,56	0,00	2.566,79						Não
2023	100745	2.178,12	0,00	18,15	2,54	0,00	2.198,81						Não
Total:		4.718,22	0,00	41,28	6,10	0,00	4.765,60						

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

Exercício	Aviso	Principal	Correção	Multa	Juros	Honorários	Total	Acordo	CDA	Execução	PJ	Dt. Leilão	Suspensão
2020	178986	634,74	152,45	78,73	199,41	0,00	1.065,33	2153520222					Não
2021	33053	1.199,30	174,65	137,39	246,91	0,00	1.758,25	2153520222					Não
2022	37611	1.946,64	101,59	204,83	208,59	0,00	2.461,65	5558202320					Não
2023	36057	2.972,86	0,00	186,50	52,97	0,00	3.212,33						Não
Total:		6.753,54	428,69	607,45	707,89	0,00	8.497,56						

Total Geral: 11.471,76 428,69 648,73 713,98 0,00 13.263,16

Este demonstrativo, NÃO É VALIDO COMO CERTIDÃO NEGATIVA.

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

extrato_debitos_v1

11/09/2023 3:48

USUARIO: JGONCALVES

1

CS Digitalizada com CamScanner

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: **ATIBAIA BELVEDERE**, 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 m ²	Valor m ²	Obs.
1	160.000,00	595,00	R\$268,90	
2	140.000,00	499,00	R\$280,56	
3	160.000,00	337,00	R\$474,78	DESCARTADO
4	110.000,00	516,00	R\$213,18	
5	720.000,00	2.500,00	R\$288,00	
6	200.000,00	1.700,00	R\$117,65	DESCARTADO

7	280.000,00	1.588,00	R\$176,32	DESCARTADO
8	191.000,00	418,00	R\$456,94	DESCARTADO
9	155.000,00	618,00	R\$250,81	
10	150.000,00	392,00	R\$382,65	DESCARTADO
MÉDIA 1			R\$290,98	DESCARTADO
MÉDIA ÚTIL			R\$260,29	

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

Média Aritmética 1 = R\$290,98

Limite superior R\$290,98 x 1,30 = R\$378,27

Limite inferior R\$290,98 x 0,70 = R\$203,69

Sendo assim foi necessário descartar os elementos 3, 6, 7, 8 e 10, por estarem fora do intervalo aceitável.

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

Média Aritmética útil = R\$260,29

Limite superior R\$260,29 x 1,30 = R\$338,38

Limite inferior R\$260,29 x 0,70 = R\$182,20

V.U.B. = R\$260,29/ m²

a) Valor Unitário Básico (V.U.B.)

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

R\$260,29 (duzentos e sessenta reais e vinte e nove centavos) por m²

Referentes ao mês de **setembro 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

Brejosos ou Pantanosos	0,60
Inundável	0,50

Fator esquina e/Outras Frentes (Fesq):

São definidos os seguintes valores:

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

Fator de restrição legal (Frl):

São definidos os seguintes valores:

APP %	FATOR
De 10 a 14,99	0,4050
De 15 a 19,99	0,3825
De 20 a 24,99	0,3600
De 25 a 29,99	0,3375
De 30 a 34,99	0,3150
De 35 a 39,99	0,2925
De 40 a 44,99	0,2700
De 45 a 49,99	0,2475
De 50 a 54,99	0,2250
De 55 a 59,99	0,2025
De 60 a 64,99	0,1800
De 65 a 69,99	0,1575
De 70 a 74,99	0,1350

De 75 a 79,99	0,1125
De 80 a 84,99	0,0900
De 85 a 89,99	0,0675
De 90 a 94,99	0,0450
A partir de 95	0,0225

c) Tratamentos quanto aos fatores de homogeneização:

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

Para o imóvel em questão adotaremos o seguinte fator:

FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f).

Então, temos:

Fator de fonte – F(f) das pesquisas imobiliárias efetuadas, admitindo um decréscimo de 10 a 20% referente a uma elasticidade natural das negociações.

Portanto:

FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f)

- Elementos = ofertas e opiniões F(f) = 0,80 a 1,00

Adotaremos: F(f) = 0,90

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

Assim:

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

Será obtido através da seguinte relação:

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

Onde:

- V.U.B = Valor unitário básico = R\$260,29 / metro quadrado;
- F(f) = Fator da fonte = 0,90;
- área total avalianda = 1.004,00m²

Assim:

$$V.T.N. = [R\$260,29 \times 0,90] \times (1.004,00m^2) = R\$235.198,04$$

PORTANTO:

$$V.T.N. = R\$235.198,04$$

V.T.N. = R\$235.198,04 (duzentos e trinta e cinco mil, cento e noventa e oito reais e quatro 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*, agosto de 2023 em R\$/m ²								
Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	%mês		Custo m ²	% mês
R-1	1.914,64	0,09	R-1	2.349,50	0,05	R-1	2.848,92	0,06
PP-4	1.779,41	0,10	PP-4	2.193,89	0,07	R-8	2.302,94	0,02
R-8	1.701,63	0,08	R-8	1.957,54	0,05	R-16	2.490,49	0,11
PIS	1.314,30	0,22	R-16	1.900,48	0,05			

(*) 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 regular.

A vistoria realizada permite classificar as construções como equivalente à PADRÃO NORMAL.

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

PADRÃO NORMAL RESIDENCIAL = R\$ 1.957,54 / m²

9.4 Depreciação pela idade – F(d):

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

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

O coeficiente da depreciação é dado pela expressão:

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

Onde:

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

n = Vida útil = 60 anos

x = idade aproximada da benfeitoria no momento da avaliação = 15 anos

PORTANTO:

$$F(d) = \frac{60^2 - 15^2}{60^2} = 0,9375$$

$$60^2$$

E assim:

$$F(d) = 0,9375$$

9.5 Valor das Benfeitorias – (V.B.)

O valor das benfeitorias será calculado segundo a área construída conforme consta no IPTU de 245,41m², devido a ausência de projeto, utilizando como parâmetro o padrão construtivo “NORMAL”, sendo obtido através da seguinte relação:

No cálculo adotaremos os seguintes coeficientes:

- V.B. = valor da benfeitoria (edificação padrão “ALTO”)
- S = área total construída = **245,41**
- V.U.E = **R\$ 1.957,54**
- F(d) = fator depreciação pela idade = **0,9375**

Portanto:

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

$$V.B. = (245,41m^2 \times R\$ 1.957,54 \times 0,9375)$$

V.B. = R\$450.374,90 (quatrocentos e cinquenta mil, trezentos e setenta e quatro reais e noventa centavos)

V.B. = R\$450.374,90 (quatrocentos e cinquenta mil, trezentos e setenta e quatro reais e noventa centavos)

9.6 Valor Total do imóvel (V.T.):

Para o referido imóvel, o valor total será obtido através da somatória dos itens:

Valor da Terra Nua – (V.T.N.) e Valor das benfeitorias – (V.B.T.)

Portanto:

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

Onde teremos os seguintes valores:

V.T. = Valor Total do imóvel

V.T.N = Valor total da terra nua = **R\$235.198,04**

V.B. = Valor das Benfeitorias = **R\$450.374,90**

E assim:

$$\mathbf{V.T. = R\$235.198,04 + R\$450.374,90}$$

Ou seja:

V.T. = R\$685.572,94 (Seiscentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e setenta e dois reais e noventa e quatro centavos)

V.T. = R\$685.572,94 (Seiscentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e setenta e dois reais e noventa e quatro centavos)

9.6 Valor de aluguel do imóvel (V.A.):

Para o referido imóvel, o valor do aluguel mensal será calculado pela porcentagem de 0,5% do valor total, ou seja:

V.A. = R\$685.572,94 x 0,5% = R\$3.427,86 (três mil, quatrocentos e vinte e sete reais e oitenta e seis centavos)

V.A. = R\$3.427,86 (três mil, quatrocentos e vinte e sete reais e oitenta e seis centavos)

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: LOTE DE TERRENO Nº52, do desmembramento do imóvel denominado “Atibaia-Belvedere”, no Bairro do Mato Dentro, zona urbana deste município e comarca de Atibaia, localizado na Rua Belvedere, nº 530, Bairro Belvedere, com a área de terreno de 1.004,00m² e 245,41 de área construída, MATRÍCULA 28.948 é de R\$685.572,94 (Seiscentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e setenta e dois reais e noventa e quatro centavos). **RESSALTO a existência de débitos referente a Tributos Municipais (IPTU) no valor montante de R\$13.263,16 (treze mil, duzentos e sessenta e três reais e dezesseis centavos), de acordo com a Relação de débitos por exercício emitida dia 11 de setembro de 2023 pela Prefeitura da Estância de Atibaia.**

O VALOR MENSAL DE ALUGUEL DO IMÓVEL AVALIADO é de R\$3.427,86 (três mil, quatrocentos e vinte e sete reais e oitenta e seis 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 56 (cinquenta e seis) laudas, todas assinadas digitalmente.

Por todo o exposto, a conclusão dos trabalhos técnicos periciais realizados, tem-se a avaliação do valor do bem imóvel **LOTE DE TERRENO Nº52, do desmembramento do imóvel denominado “Atibaia-Belvedere”, no Bairro do Mato Dentro, zona urbana deste município e comarca de Atibaia, localizado na Rua Belvedere, nº 530, Bairro Belvedere, com a área de terreno de 1.004,00m² e 245,41m² de área construída, MATRÍCULA 28.948**, 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, 15 de setembro 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 setembro de 2023.

Elemento nº1

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Atibaia Belvedere / Rua do Belvedere

Lote/Terreno à Venda, 595 m² por R\$ 160.000

CDD: CM1075400-3

Rua do Belvedere, 51m - Atibaia Belvedere, Atibaia - SP VER NO MAPA

595m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)

Simular Financiamento

COMPRA R\$ 160.000

Condomínio SOLICITAR

IPTU R\$ 70

ANUNCIANTE L&S

Contato por WhatsApp

Elemento nº2

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

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

Lote/Terreno à Venda, 499 m² por R\$ 140.000

CDD: 796

Atibaia Belvedere, Atibaia - SP VER NO MAPA

499m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)

Simular Financiamento

COMPRA R\$ 140.000

Condomínio SOLICITAR

IPTU R\$ 189

ANUNCIANTE Imóveis Atibaia

Contato por WhatsApp

Elemento nº3

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

3 fotos

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

Lote/Terreno à Venda, 337 m² por R\$ 160.000

COD. TEB0756

Entrada Estadual Arão Salm - Atibaia Belvedere, Atibaia - SP VER NO MAPA

337m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

Simular Financiamento

COMPRA R\$ 160.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE RPS Negócios Imobiliários RPS Contato por WhatsApp

Elemento nº4

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

8 fotos

Foto 3 de Lote/Terreno à venda 516m² em Atibaia Belvedere, Atibaia

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

Lote/Terreno à Venda, 516 m² por R\$ 110.000

COD. TE000097

Atibaia Belvedere, Atibaia - SP VER NO MAPA

516m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

Simular Financiamento

COMPRA R\$ 110.000

Condomínio SOLICITAR IPTU R\$ 700

ANUNCIANTE Lótus Imóveis Atibaia Contato por WhatsApp

Elemento nº5

Lote/Terreno à Venda, 2500 m² por R\$ 720.000

Alameda Doutor Arão Sahn - Atibaia Belvedere, Atibaia - SP VER NO MAPA

2590m²

Simular Financiamento

COMPRA
R\$ 720.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

ANUNCIANTE
CARNIERO LYRA IMOVEIS

Elemento nº6

Lote/Terreno à Venda, 1700 m² por R\$ 200.000

Atibaia Belvedere, Atibaia - SP VER NO MAPA

1700m²

Simular Financiamento

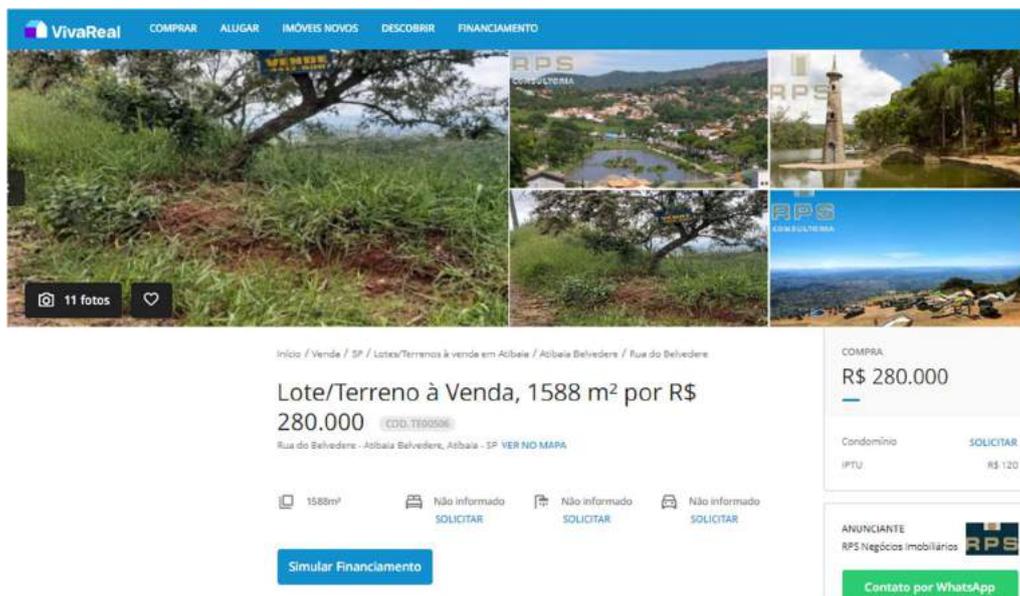
COMPRA
R\$ 200.000

Condomínio SOLICITAR
IPTU R\$ 1.089

ANUNCIANTE
INOVE ATIBAIA

Contato por WhatsApp

Elemento nº7



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

11 fotos

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Atibaia Belvedere / Rua do Belvedere

Lote/Terreno à Venda, 1588 m² por R\$ 280.000 CDD: TEG0506

Rua do Belvedere - Atibaia Belvedere, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

1588m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

Simular Financiamento

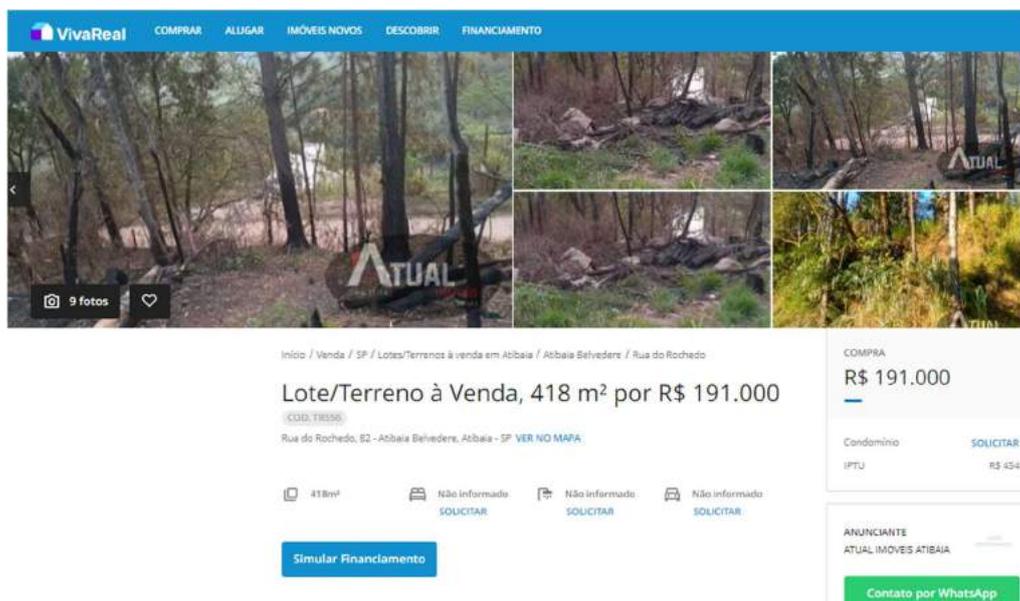
COMPRA R\$ 280.000

Condomínio SOLICITAR IPTU R\$ 120

ANUNCIANTE RPS Negócios Imobiliários

Contato por WhatsApp

Elemento nº8



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

9 fotos

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Atibaia Belvedere / Rua do Rochado

Lote/Terreno à Venda, 418 m² por R\$ 191.000 CDD: TR350

Rua do Rochado, 82 - Atibaia Belvedere, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

418m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

Simular Financiamento

COMPRA R\$ 191.000

Condomínio SOLICITAR IPTU R\$ 454

ANUNCIANTE ATUAL IMOVEIS ATIBAIA

Contato por WhatsApp

Elemento nº9

Elemento nº10

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 15/09/2023 às 13:34, sob o número WAlA23700999453. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003870-40.2022.8.26.0048 e código L3EUOMEb.

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.