



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
PIRACICABA - SP.**

PROCESSO Nº 1007099-77.2021.8.26.0451

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Georreferenciamento de Imóveis Urbanos e Rurais, **Perito Judicial** nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **MARCELO ROSENTHAL ADVOGADOS ASSOCIADOS**, em face de **SANDRO JOSÉ KALIL RUGGIA**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de Vossa Excelência o presente

LAUDO



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Conforme respeitável despacho de fls. 208/209 dos autos, o signatário foi nomeado para apurar o justo e real valor de mercado do bem descrito abaixo:

Imóvel A – Apartamento situado na Rua Quinze de Novembro, nº660, Apto. 11, Edifício Trianon, Bairro Centro, Piracicaba - SP - Matrícula nº 67.904 do 1º C.R.I. de Piracicaba – SP

Imóvel B – Vaga Garagem nº 4 situada na Rua Quinze de Novembro, nº660, 2º Subsolo, Edifício Trianon, Bairro Centro, Piracicaba - SP - Matrícula nº 67.986 do 1º C.R.I. de Piracicaba – SP

Imóvel C – Apartamento situado na Rua Ipiranga, nº1034, Apto. 22, Edifício Joca Adamoli, Bairro Centro, Piracicaba - SP - Matrícula nº 69.255 do 2º C.R.I. de Piracicaba – SP



Imóvel A

**Apartamento nº 11, situado na Rua Quinze de
Novembro, nº 660, Edifício Trianon, Bairro Centro,
Piracicaba - SP - Matrícula nº 67.904 do 1º C.R.I. de
Piracicaba – SP.**



2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO

Abaixo, as figuras extraídas do Geoprocessamento de Piracicaba ilustram a localização do imóvel:





2.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:



Pavimentação asfáltica, guias e sarjetas;



Abastecimento de água e sistema de esgoto;



Iluminação pública e energia elétrica;



Telefone;



Acesso ao transporte público;



Correio;



Escola;



Coleta de lixo;



Atendimento hospitalar;



2.3 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Piracicaba, o imóvel está inserido na Macrozona de Urbanização Consolidada, Zona Urbana de Reabilitação Central – ZURC e cadastrado da seguinte forma:

Nº DE INSCRIÇÃO	01.02.0010.0061.0001
------------------------	----------------------



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA

R. Antônio Corrêa Barbosa, 2233 - Chácara Nazaré - PIRACICABA/SP
BRASIL - CEP 13400-810 - CNPJ 46.341.038/0001-29
Telefone: (19) 3403-1000 - Website: www.piracicaba.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2025

Nº: CVV-001/2025
Chave: 8D500C33

Certifico que, ao imóvel situado a RUA XV DE NOVEMBRO, Nº 660, CENTRO - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-370, com 1.164,33 (m²) de área territorial, 137,30 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.02.0010.0061.0001 | 1469312, foi atribuído para o exercício de 2025 o valor venal de **R\$ 145.696,36 (Cento e Quarenta e Cinco Mil, Seiscentos e Noventa e Seis Reais e Trinta e Seis Centavos)**.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.02.0010.0061.0001

LOGRADOURO: RUA XV DE NOVEMBRO, Nº 660

BAIRRO: CENTRO

CEP: 13400-370

I.C. REDUZIDO: 1469312

COMPLEMENTO: APTO:11 10 ANDA

QUADRA:

LOTE:

BLOCO:

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO CARTÓRIO

M 5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)

C 5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)

MATRICULA

67904

REGISTRO

3

AVERBAÇÃO

1

DATA MATRICULA

VALOR VENAL:

TERRENO: 1.164,33 (m²) | R\$ 43.031,66 (Quarenta e Três Mil, Trinta e Um Reais e Sessenta e Seis Centavos)

EDIFICAÇÃO: 137,30 (m²) | R\$ 102.664,70 (Cento e Dois Mil, Seiscentos e Sessenta e Quatro Reais e Setenta Centavos)

TOTAL: R\$ 145.696,36 (Cento e Quarenta e Cinco Mil, Seiscentos e Noventa e Seis Reais e Trinta e Seis Centavos)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R\$ 148.563,12 (Cento e Quarenta e Oito Mil, Quinhentos e Sessenta e Três Reais e Doze Centavos)

(Parágrafos 1º e 2º. do Artigo 208 da LCM 224/2008)

PIRACICABA/SP, 11 de Abril de 2025





2.4 - TÍTULO AQUISITIVO

MATRÍCULA DO IMÓVEL

67.904 - 1º Cartório Registro de Imóveis.



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 34135959

fls. 112

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Registro de Imóveis de Piracicaba-SP

Matrícula
67.904

Ficha
01

1º de outubro de 2001

IMÓVEL: apartamento número 11 (onze), localizado no 1º (primeiro) andar do Condomínio "Edifício Trianon", com entrada pelo n.º 660, da rua XV de Novembro, contendo a área privativa de 94,620 m², área comum de 42,688 m² e área total de 137,308 m², com uma participação ideal no terreno de 1,95387880%, equivalente a 22,7496 m².

CADASTRO: 02.0010.0061 CPD n.º 2.776.5 (em área maior).

PROPRIETÁRIOS: FERNANDA RIBEIRO DE MATTOS LUCAS, procuradora do estado, RG 16.385.277-7-SSP/SP, CPF/MF 192.050.568-71 e seu marido CARLOS EDUARDO HELÚ LUCAS, engenheiro civil, RG 12.499.204-3-SSP/SP, CPF/MF 062.842.298-95, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/1977, domiciliados na cidade de São Paulo, SP, onde residem, na rua Dom Armando Lombardi, n.º 80, apartamento 12-C.

REGISTROS ANTERIORES: R.136 (venda e compra); R.226 (instituição e especificação); e R.228 (atribuição), todos efetuados em 1º/10/2001 na matrícula 38.894, deste Registro.

ROTHER CRISTIANO BUCINELLI
Escriturário Autorizado

VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
Oficial Designado

Av. 1 - 6 de dezembro de 2.001 - CADASTRO

Por requerimento formulado na escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas local em 21/11/2.001, às páginas 51/52 do livro 1.285, acompanhado do IPTU/2.001, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula, está cadastrado na Prefeitura Municipal local no distrito 01, setor 02 - quadra 0010 - lote 0061 - sub-lote 0001 - CPD 146931.2.

OSWALDO SETTE
Escriturário Autorizado

BELMIRO FAZOLI
Oficial Designado

R. 2 - 6 de dezembro de 2.001 - VENDA E COMPRA

Pela escritura referida na Av.1, os proprietários Fernanda Ribeiro de Mattos Lucas e seu marido Carlos Eduardo Helú Lucas, já qualificados, VENDERAM o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$45.000,00, a EPIFANIO GAVA, advogado, RG 3.277.884-SSP/SP, CPF/MF 041.027.388-00 e sua mulher LYDIA GEREMIAS GAVA, do lar, RG 5.374.801-SSP/SP, CPF/MF 048.602.378-91, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei Federal 6.515/1.977, domiciliados nesta cidade, onde residem, na rua Antonio Augusto de Barros Pentead, n.º 64.

OSWALDO SETTE
Escriturário Autorizado

BELMIRO FAZOLI
Oficial Designado

R. 3 - 15 de junho de 2007

VENDA E COMPRA

Por escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, em 04/06/2007, às páginas 363/365 do livro 1.186, os proprietários Epifanio Gava e sua mulher Lydia Geremias Gava, já qualificados, VENDERAM o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$41.500,00, à SANTA RUGGIA, brasileira, empresária

continua no verso

Página: 0001/0006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA GUARDIA, liberado nos autos em 23/11/2021 às 16:49.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007099-77/2021.8.26.0451 e código UBVR8aAW.



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica**
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 34135959

fls. 113

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula **67.904** Ficha **01** **1º Registro de Imóveis de Piracicaba-SP**
Verso

aposentada, RG 11.399.988-SSP/SP, CPF/MF 870.881.508-91, domiciliada nesta cidade, onde reside na Rua D. Pedro I, nº 747, aptº 121.
Protocolo nº 250.260 de 05/06/2007
Valor venal atualizado: R\$21.597,55.

Paulo Roberto de Souza
PAULO ROBERTO DE SOUZA
Escrivão Autorizado

Paulo Roberto de Souza
PAULO ROBERTO DE SOUZA
Substituto Jurídico

continua na ficha nº 2

Página: 0002/0006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA GUARDIA, liberado nos autos em 23/11/2021 às 16:49.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007099-77.2021.8.26.0451 e código UBWR8aAW.



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica**
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 34135959

fls. 114

**LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL**
Matrícula: **67.904**
Folha: **02**

1º primeiro registro de imóveis e anexos
CNS/CNJ Nº 11.151-8
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

12 de dezembro de 2016

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

Av. 4 - 12 de dezembro de 2016

ÓBITO

De conformidade com a certidão de óbito expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito de Piracicaba/SP (Matrícula 116236 01.55 2016 4 00083 093 0009213 99), **SANTA RUGGIA** faleceu em 26/09/2016.

Protocolo nº: 360610 de 29/11/2016.

Renan S. Degaspari
Escriturante

R. 5 - 12 de dezembro de 2016

PARTILHA

Pela escritura pública datada de 28/11/2016, lavrada pelo 3º Tabelião de Notas da cidade de Piracicaba/SP, no livro nº 1053, páginas 361/368, foi efetuada a partilha dos bens decorrente do falecimento de **SANTA RUGGIA**, conforme av. supra, no estado civil de solteira, em virtude da qual o **IMÓVEL**, avaliado em **R\$84.000,00**, foi atribuído aos herdeiros colaterais (irmãos) **MARIA DE LOURDES RUGGIA CAMUZZO**, brasileira, professora aposentada, viúva, RG nº 4.760.284-SSP/SP, CPF/MF nº 034.201.328-91, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Boa Morte, nº 1720, apto 11, Centro, na proporção de 1/4; e aos herdeiros sobrinhos (filhos da herdeira pré-morta Rosa Ruth Ruggia Martins, falecida em 05/02/1979): **MARISTELA RUGGIA MARTINS FERNANDES**, brasileira, cirurgiã dentista, RG nº 8.849.590-5-SSP/SP, CPF/MF nº 129.650.388-76, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6515/77, com **FERNANDO LOPES FERNANDES**, brasileiro, pecuarista, RG nº 15.815.774-6-SSP/SP, CPF/MF nº 107.859.648-43, residentes e domiciliados na cidade de Presidente Prudente/SP, na Avenida Onze de Maio, nº 2121, apto 201, 2º andar, na proporção de 1/12; **ROSEMAR RUGGIA MARTINS DE PIETRO**, brasileira, professora, RG nº 7.594.635-X-SSP/SP, CPF/MF nº 062.103.878-45, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6515/77, com **GILSON DOMINGOS DE PIETRO**, brasileiro, agricultor, RG nº 001.842.677-SSP/MS, CPF/MF nº 005.007.248-06, residentes e domiciliados na cidade de Campo Grande/MS, na Rua Clovis, nº 117, Bairro Giocondo Orsi, na proporção de 1/12; **LILIANA RUGGIA MARTINS BORGUETTI**, brasileira, cirurgiã-dentista, RG nº 7.659.798-2-SSP/SP, CPF/MF nº 060.143.048-43, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6515/77, com **SÉRGIO COSTARDI BORGUETTI**, brasileiro, comerciante, RG nº 7.659.829-9-SSP/SP, CPF/MF nº 056.696.898-36, residentes e domiciliados na cidade de Oswaldo Cruz/SP, na Rua João Segatelli, nº 30-151, Centro, na proporção de 1/12; (filhos da herdeira pré-morta André Ruggia, falecido em 06/06/2002): **MARCO ANTONIO RUGGIA**, brasileiro, corretor de imóveis, RG nº 10.510.389-SSP/SP, CPF/MF nº 848.306.978-49, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6515/77, com **MARLENE APARECIDA VIDOTTI RUGGIA**, brasileira, do lar, RG nº 16.660.190-SSP/SP, CPF/MF nº 053.526.048-29, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Francisco de Faria, nº 170, Vila Rezende, na proporção de 1/8; e **VALÉRIA CRISTINA RUGGIA**, brasileira, professora, RG nº 13.752.943-SSP/SP, CPF/MF nº 067.681.588-05, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da

continua no verso

Página: 0003/0006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA GUARDIA, liberado nos autos em 23/11/2021 às 16:49.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007099-77.2021.8.26.0451 e código UBWR8aAW.



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 34135959

fls. 115

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
67.904

Ficha
02

1º
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Lei Federal nº 6515/77, com OSVALDO ELEUTÉRIO FILHO, brasileiro, agente de terminal, RG nº 12.499.350-SSP/SP, CPF/MF nº 044.011.398-95, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Tiradentes, nº 530, apto 111, Centro, na proporção de 1/8; (filhos do herdeiro pré-morto José Ruggia, falecido em 18/10/2008); SANDRO JOSÉ KALIL RUGGIA, brasileiro, engenheiro, RG nº 16.886.288-SSP/SP, CPF/MF nº 123.609.958-39, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6515/77, com ELAINE CRISTINA SOUZA VILELA RUGGIA, brasileira, do lar, RG nº 21.348.008-SSP/SP, CPF/MF nº 167.866.288-77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Gomes Carneiro, nº 530, apto 142, bloco único, na proporção de 1/4.
Valor venal atualizado: R\$83.793,22.
Protocolo nº: 360610 de 29/11/2021.

Renan S. Degaspari
Escriturante

AV. 6 - 17 de maio de 2021
DISTRIBUIÇÃO - EXECUÇÃO (ART. 828 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL)
Título: Requerimento datado de 28/04/2021, firmado em Piracicaba/SP, e certidão datada de 22/04/2021, expedida pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba/SP.
Objeto da averbação: Nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, se encontra ajuizada EXECUÇÃO, distribuída em 20/04/2021, processo nº 1007099-77.2021.8.26.0451 (ordem nº 2021/000590), do referido Juízo.
Exequente: GUSTAVO MORINI FERREIRA GÂNDARA, CPF/MF 123.695.588-90.
Executada: SANDRO JOSÉ KALIL RUGGIA, CPF/MF nº 123.609.958-39.
Valor da causa: R\$173.171,76.
Protocolo nº 414.600, de 07/05/2021.
Selo Digital: 11151833100000031810021C
Escriturante Responsável: Vanessa Amstalden
Assinatura do Escriturante Impressor:

Diogo Marques
Escriturante

AV. 7 - 08 de setembro de 2021
DISTRIBUIÇÃO - EXECUÇÃO (ART. 828 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL)
Título: Requerimento datado de 23/08/2021, firmado em Piracicaba/SP, e certidão datada de 14/08/2020, expedida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba/SP.
Objeto da averbação: Nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, se encontra ajuizada EXECUÇÃO, processo nº 1013058-63.2020.8.26.0451, do referido Juízo, cuja data de distribuição não consta na decisão com força de certidão e não foi possível consultar junto ao site do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
Exequente: LUIS EDUARDO CANETTO, CPF/MF nº 190.323.128-04.
Executada: SANDRO JOSÉ KALIL RUGGIA, CPF/MF nº 123.609.958-39.
Valor da causa: R\$194.072,36.
Protocolo nº 419.427, de 26/08/2021.
Selo Digital: 11151833100000035585721A

continua na ficha 03

Página: 0004/0006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA GUARDIA, liberado nos autos em 23/11/2021 às 16:49.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007099-77.2021.8.26.0451 e código UBWR8aAV.



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 34135959

fls. 116

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
67.904

Ficha
03

1º primeiro registro de imóveis e anexos

CNS/CNJ Nº 11.151-8
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

08 de setembro de 2021

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

Escrevente Responsável: Vanessa Amstalden
Assinatura do Escrevente Impressor:

Jakeline A.C. de Souza
Escrevente

AV. 8 - 22 de novembro de 2021

PENHORA

Título: Certidão datada de 11/11/2021, expedida pelo sistema "Penhora Online", extraída dos autos de execução cível - processo nº 10070997720218260451 da 2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba/SP e auto de penhora datado de 13/10/2021. Protocolo ARISP: PH000392825.

Exequente(s): GUSTAVO MORINI FERREIRA GANDARA, CPF/MF 123.695.588-90.

Executado/a(s): SANDRO JOSE KALLI RUGGIA, CPF/MF 123.609.958-39.

Terceiro/a(s): ELAINE CRISTINA SOUZA VILELA RUGGIA, CPF/MF 167.866.288-77, GISELE APARECIDA KALLI RUGGIA, CPF/MF 822.393.128-15, MARIA DE LOURDES RUGGIA CAMUZZO, CPF/MF 034.201.328-91, MARISTELA RUGGIA MARTINS FERNANDES, CPF/MF 129.650.388-76, FERNANDO LOPES FERNANDES, CPF/MF 107.859.648-43, ROSEMAR RUGGIA MARTINS DE PIETRO, CPF/MF 062.103.878-45, GILSON DOMINGOS DE PIETRO, CPF/MF 005.007.248-06, JULIANA RUGGIA MARTINS BORGUETTI, CPF/MF 060.143.048-43, SERGIO COSTARDI BORGUETTI, CPF/MF 056.696.898-36, MARCO ANTONIO RUGGIA, CPF/MF 848.306.978-49, MARLENE APARECIDA VIDOTTI RUGGIA, CPF/MF 053.526.048-29, VALERIA CRISTINA RUGGIA, CPF/MF 067.681.588-05, e OSVALDO ELEUTHERIO FILHO, CPF/MF 044.011.398-95.

Natureza do ato: **PENHORA**.

Objeto da construção: 100% do IMÓVEL.

Valor da ação: R\$244.512,00.

Depositário: SANDRO JOSE KALLI RUGGIA.

Consta da referida certidão que houve decisão judicial para a penhora de fração superior à pertencente ao executado, conforme decisão de 13/10/2021, constante às fls. 86/88 dos respectivos autos.

Obs.: O título compreende penhora envolvendo os imóveis das matrículas 67904 e 67986 deste Registro, e 69255 do 2º Registro de Imóveis desta cidade, nas quais deverão ser averbadas.

Protocolo nº 422.783, de 11/11/2021.

Selo Digital: 111518331000000381301212

Escrevente Responsável: Paulo Henrique Martim

Assinatura do Escrevente Impressor:

Leandro S. de Camargo
Escrevente

Página: 0005/0006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA GUARDIA, liberado nos autos em 23/11/2021 às 16:49.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007099-77/2021.8.26.0451 e código UBWR8aAV.



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica**
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 34135959

fls. 117

Certifico, que a presente é cópia da matrícula nº.67904, onde consta(m) o(s) ato(s) praticado(s) nesta data, não tendo validade como negativa de ônus e alienações por impossibilidade de verificação simultânea no sistema contraditório, sendo expedida na mesma data do último ato praticado. A discriminação dos atos praticados e valores cobrados, constam do respectivo recibo que acompanha o título.

"Certidão assinada apenas ao final, por conta da utilização do papel de segurança numerado sequencialmente e respectiva numeração das páginas constante do rodapé."

Daniela Melotto Cazon - Escrevente

Certidão de ato praticado protocolo nº: 422783

Controle:



835719

Página: 0006/0006



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1115183C30000000380926215

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA GUARDIA, liberado nos autos em 23/11/2021 às 16:49.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007099-77.2021.8.26.0451 e código UBWR8aAV.



3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 28 de março de 2025, na Rua Quinze de Novembro, nº 660, apartamento 11, Edifício Trianon, Bairro Centro, sendo que na ocasião da vistoria as partes não compareceram no local, ocorrendo a vistoria externa do imóvel em questão.

3.1 - DO TERRENO

O terreno em questão possui as seguintes características:

FORMA: Irregular	COTA/GREIDE: No nível da via	TOPOGRAFIA: Plano
SITUAÇÃO: Meio de Quadra		SUPERFÍCIE: Seco
ÁREA TOTAL: 1.164,33 m²		

3.2 - DO PRÉDIO

A edificação sobre o terreno possui as seguintes características:

USO: Residencial	Nº DE PAVIMENTOS: 12	1 TORRE	Nº DE ELEVADORES: 2
PADRÃO: Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos simples.		IDADE: 24 anos
IDENTIFICAÇÃO DOS PAVIMENTOS: 04 pavimentos tipo com 04 apartamentos por andar.			

O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando constitui-se de prédio de uso residencial, com portaria, área de convivência, hall social, salão de festas e estacionamento.

O Condomínio é composto de 1 (uma) torre, com 12 (doze) pavimentos superiores para apartamentos, e 04 (quatro) apartamentos por andar.



3.3 - DA UNIDADE AVALIANDA

A unidade avalianda possui as seguintes características:

TIPO: Apartamento	USO: Residencial	Nº DE PAVIMENTOS: 01	IDADE: 24 anos
PADRÃO: Simples	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos simples		Nº DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO: 01
ÁREAS AVERBADAS: UNIDADE: 11	PRIVATIVA: 94,62 m ²	DE USO COMUM: 42,688 m ²	TOTAL: 137,308 m ²

O apartamento nº 11, objeto da presente avaliação, está localizado no 1º andar, tendo área privativa de 94,62 m², área comum de 42,688 m², área total de 137,308 m², com fração ideal de 1,95387880% equivalente a 22,7496 m², conforme descrito na matrícula 67.904 do 1º de C.R.I de Piracicaba.

O apartamento é composto de 02 (dois) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, banheiro social, sala de estar, sala de jantar, sacada, dispensa, cozinha, área de serviço e banheiro.

3.4 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o croqui do imóvel, bem como arquivo fotográfico:



FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.



FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO EDÍFICIO.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO EDÍFICIO.



4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1 - METODOLOGIA

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, adotando-se o seguinte procedimento:

* efetuou-se pesquisa de mercado de apartamentos em oferta para venda, situados na mesma região do imóvel avaliando;

* após investigados e selecionados, estes dados de mercado foram homogeneizados quanto à situação, dimensões (área útil), dormitórios, padrão, idade aparente e número de garagem, segundo o critério do metro quadrado médio aplicando os respectivos fatores de valorização ou desvalorização;

* os valores obtidos na pesquisa conduziram ao valor médio unitário de apartamento praticado no mercado local, decorrendo deste, o valor de venda do apartamento em estudo.



4.2 - VALOR UNITÁRIO DE APARTAMENTO

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculo adotados para a homogeneização, em conformidade com as diretrizes expressas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, notadamente na NBR ABNT 14.653 encontram-se identificado no **ANEXO I**, ao presente trabalho e conduziram ao seguinte valor unitário:

$$\underline{Vu = R\$ 3.360,81/m^2}$$

VALOR DO APARTAMENTO

O valor do apartamento será dado pela seguinte fórmula:

$$\boxed{Va = Au \times Vu}, \text{ onde:}$$

Va : valor do apto;

Au : área útil= 94,62 m²;

Vu : valor unitário = R\$ 3.360,81/m².

Substituindo os valores e calculando:

$$Va = 94,62 \text{ m}^2 \times R\$ 3.360,81/m^2$$

$$Va = 317.999,84$$

Ou, em números redondos:

$$\boxed{\underline{VALOR DO IMÓVEL A = R\$ 318.000,00}}$$

(Trezentos e dezoito mil reais)

Data base: ABRIL DE 2025.



Imóvel B

**Vaga Garagem nº 4, situada na Rua Quinze de
Novembro, nº660, 2º Subsolo, Edifício Trianon, Bairro
Centro, Piracicaba - SP - Matrícula nº 67.986 do 1º C.R.I.
de Piracicaba – SP**



5 – DADOS DO IMÓVEL

5.1 - LOCALIZAÇÃO

Abaixo, as figuras extraídas do Geoprocessamento de Piracicaba ilustram a localização do imóvel:





5.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:



Pavimentação asfáltica, guias e sarjetas;



Abastecimento de água e sistema de esgoto;



Iluminação pública e energia elétrica;



Telefone;



Acesso ao transporte público;



Correio;



Escola;



Coleta de lixo;



Atendimento hospitalar;



5.3 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Piracicaba, o imóvel está inserido na Macrozona de Urbanização Consolidada, Zona Urbana de Reabilitação Central – ZURC e cadastrado da seguinte forma:

Nº DE INSCRIÇÃO	01.02.0010.0061.0049
------------------------	----------------------



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA
R. Antônio Corrêa Barbosa, 2233 - Chácara Nazaré - PIRACICABA/SP
BRASIL - CEP 13400-810 - CNPJ 46.341.038/0001-29
Telefone: (19) 3403-1000 - Website: www.piracicaba.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2025

Nº: CVV-001/2025
Chave: 29B3BCAE

Certifico que, ao imóvel situado a RUA XV DE NOVEMBRO, Nº 660, CENTRO - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-370, com 1.164,33 (m²) de área territorial, 18,38 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.02.0010.0061.0049 | 1532102, foi atribuído para o exercício de 2025 o valor venal de **R\$ 46.081,45 (Quarenta e Seis Mil, Oitenta e Um Reais e Quarenta e Cinco Centavos)**.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.02.0010.0061.0049	I.C. REDUZIDO: 1532102
LOGRADOURO: RUA XV DE NOVEMBRO, Nº 660	COMPLEMENTO: VG 04 SUB SOLO2
BAIRRO: CENTRO	QUADRA: LOTE: BLOCO:
CEP: 13400-370	

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
M	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	67986	4	3	
C	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				

VALOR VENAL:

TERRENO: 1.164,33 (m²) | R\$ 43.031,66 (Quarenta e Três Mil, Trinta e Um Reais e Sessenta e Seis Centavos)
EDIFICAÇÃO: 18,38 (m²) | R\$ 3.049,79 (Três Mil, Quarenta e Nove Reais e Setenta e Nove Centavos)
TOTAL: R\$ 46.081,45 (Quarenta e Seis Mil, Oitenta e Um Reais e Quarenta e Cinco Centavos)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R\$ 46.988,16 (Quarenta e Seis Mil, Novecentos e Oitenta e Oito Reais e Dezesseis Centavos)
(Parágrafos 1º e 2º do Artigo 208 da LCM 224/2008)

PIRACICABA/SP, 11 de Abril de 2025





5.4 - TÍTULO AQUISITIVO

MATRÍCULA DO IMÓVEL

67.986 - 1º Cartório Registro de Imóveis.



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 34135959

fls. 118

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Registro de Imóveis de Piracicaba-SP

Matrícula
67.986

Ficha
01

1º de outubro de 2001

IMÓVEL: vaga de garagem número 4 (quatro), do tipo 4 (quatro), localizada no 2º (segundo) subsolo do Condomínio "Edifício Trianon", com entrada pelo n.º 880, da rua XV de Novembro, contendo a área privativa de 15,000 m², área comum de 3,384 m² e área total de 18,384 m², com uma participação ideal no terreno de 0,15487308%, equivalente a 1,8032 m².

CADASTRO: 02.0010.0061 CPD n.º 2.776.5 (em área maior).

PROPRIETÁRIOS: FERNANDA RIBEIRO DE MATTOS LUCCAS, procuradora do estado, RG 16.385.277-7-SSP/SP, CPF/MF 192.050.568-71 e seu marido CARLOS EDUARDO HELI LUCCAS, engenheiro civil, RG 12.499.204-3-SSP/SP, CPF/MF 062.842.296-95, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/1977, domiciliados na cidade de São Paulo, SP, onde residem, na rua Dom Amendo Lombardi, n.º 80, apartamento 12-C.

REGISTROS ANTERIORES: R.137 (venda e compra), R.226 (instituição e especificação); e, R.229 (atribuição), todos efetuados em 1º/10/2001 na matrícula 38.894, deste Registro.

ROTHER CRISTIANO BUCINELLI
Escritor Autorizado

VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
Oficial Designado

Av. 1 - 6 de dezembro de 2.001 - CADASTRO

Por requerimento formulado na escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas local em 21/11/2.001, às páginas 51/52 do livro 1.285, acompanhado do IPTU/2.001, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula, está cadastrado na Prefeitura Municipal local no distrito 01 /setor 02 - quadra 0010 - lote 0061 - sub-lote 0001 - CPD 146931.2.

OSWALDO SETTE
Escritor Autorizado

BERNARDO FAZOLI
Oficial Designado

R. 2 - 6 de dezembro de 2.001 - VENDA E COMPRA

Pela escritura referida na Av.1, os proprietários Fernanda Ribeiro de Mattos Luccas e seu marido Carlos Eduardo Heli Luccas, já qualificados, VENDERAM o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$4.000,00, a EPIFANIO GAVA, advogado, RG 3.277.884-SSP/SP, CPF/MF 041.027.388-00 e sua mulher LYDIA GEREMIAS GAVA, do lar, RG 5.374.801-SSP/SP, CPF/MF 048.602.378-91, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei Federal 6.515/1.977, domiciliados nesta cidade, onde residem, na rua Antonio Augusto de Barros Pereira, nº 64.

OSWALDO SETTE
Escritor Autorizado

BERNARDO FAZOLI
Oficial Designado

Av. 3 - 15 de junho de 2007

CADASTRO

Por requerimento formulado na escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, em 04/06/2007, às páginas 363/365 do livro 1.186, acompanhado do documento fornecido pela Prefeitura Municipal local, em 18/01/2007, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula, acha-se cadastrado na municipalidade local,

continua no verso

Página: 0001/0006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA GUARDIA, liberado nos autos em 23/11/2021 às 16:49.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007099-77.2021.8.26.0451 e código exajr11.



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica**
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 34135959

fls. 119

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula **67.986** Ficha **01** **1º Registro de Imóveis de Piracicaba-SP**
Verbo

no distrito 01, setor 02, quadra 0010, lote 0061, sub-
lote 0049, CPD 1532102.

Protocolo nº 250.260 de 05/06/2007

Paulo Roberto Medeiros de Souza
PAULO ROBERTO MEDEIROS DE SOUZA
Escrivente Autorizado

Paulo Roberto Gava
PAULO ROBERTO GAVA
Substituto de Legatário

R. 4 - 15 de junho de 2007

VENDA E COMPRA

Pela escritura referida na Av.3, os proprietários Epifanio Gava e sua mulher Lydia Geremias Gava, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$7.500,00, à **SANTA RUGGIA**, brasileira, solteira, empresária aposentada, RG 11.399.988-SSP/SP, CPF/MF 870.881.508-91, domiciliada nesta cidade, onde reside na Rua D. Pedro I, nº 747, aptº 121.

Protocolo nº 250.260 de 05/06/2007

Valor venal atualizado: R\$6.831,03.

Paulo Roberto Medeiros de Souza
PAULO ROBERTO MEDEIROS DE SOUZA
Escrivente Autorizado

Paulo Roberto Gava
PAULO ROBERTO GAVA
Substituto de Legatário

continua na ficha nº 2

Página: 0002/0006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA GUARDIA, liberado nos autos em 23/11/2021 às 16:49.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007099-77.2021.8.26.0451 e código exggr1S.



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica**
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 34135959

fls. 120

**LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL**
Matrícula: **67.986** Ficha: **02**
CNS/CNJ Nº **11.151-8**
**Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo**
12 de dezembro de 2016

Av. 5 - 12 de dezembro de 2016
ÓBITO
De conformidade com a certidão de óbito expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito de Piracicaba/SP (Matrícula 116236 01 55 2016 4 00083 093 0009213 99), **SANTA RUGGIA** faleceu em 26/09/2016.
Protocolo nº: 360610 de 29/11/2016.
Renan S. Degaspari
Escrivão

R. 6 - 12 de dezembro de 2016
PARTILHA
Pela escritura pública datada de 28/11/2016, lavrada pelo 3º Tabelião de Notas da cidade de Piracicaba/SP, no livro nº 1053, páginas 361/368, foi efetuada a partilha dos bens decorrente do falecimento de **SANTA RUGGIA**, conforme av. supra, no estado civil de solteira, em virtude da qual o **IMÓVEL**, avaliado em **R\$27.000,00**, foi atribuído aos herdeiros colaterais (irmãos) **MARIA DE LOURDES RUGGIA CAMUZZO**, brasileira, professora aposentada, viúva, RG nº 4.760.284-SSP/SP, CPF/MF nº 034.201.328-91, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Boa Morte, nº 1720, apto 11, Centro, na proporção de 1/4; e aos herdeiros sobrinhos (filhos da herdeira pré-morta Rosa Ruth Ruggia Martins, falecida em 05/02/1979): **MARISTELA RUGGIA MARTINS FERNANDES**, brasileira, cirurgiã dentista, RG nº 8.849.590-5-SSP/SP, CPF/MF nº 129.650.388-76, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6515/77, com **FERNANDO LOPES FERNANDES**, brasileiro, pecuarista, RG nº 15.815.774-6-SSP/SP, CPF/MF nº 107.859.648-43, residentes e domiciliados na cidade de Presidente Prudente/SP, na Avenida Onze de Maio, nº 2121, apto 201, 2º andar, na proporção de 1/12; **ROSEMAR RUGGIA MARTINS DE PIETRO**, brasileira, professora, RG nº 7.594.635-X-SSP/SP, CPF/MF nº 062.103.878-45, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6515/77, com **GILSON DOMINGOS DE PIETRO**, brasileiro, agricultor, RG nº 001.842.677-SSP/MS, CPF/MF nº 005.007.248-06, residentes e domiciliados na cidade de Campo Grande/MS, na Rua Clovis, nº 117, Bairro Giocondo Orsi, na proporção de 1/12; **LILIANA RUGGIA MARTINS BORGUETTI**, brasileira, cirurgiã-dentista, RG nº 7.659.798-2-SSP/SP, CPF/MF nº 060.143.048-43, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6515/77, com **SÉRGIO COSTARDI BORGUETTI**, brasileiro, comerciante, RG nº 7.659.829-9-SSP/SP, CPF/MF nº 056.696.898-36, residentes e domiciliados na cidade de Oswaldo Cruz/SP, na Rua João Segatelli, nº 30-151, Centro, na proporção de 1/12; (filhos da herdeira pré-morta André Ruggia, falecido em 06/06/2002): **MARCO ANTONIO RUGGIA**, brasileiro, corretor de imóveis, RG nº 10.510.389-SSP/SP, CPF/MF nº 848.306.978-49, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6515/77, com **MARLENE APARECIDA VIDOTTI RUGGIA**, brasileira, do lar, RG nº 16.660.190-SSP/SP, CPF/MF nº 053.526.048-29, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Francisco de Faria, nº 170, Vila Rezende, na proporção de 1/8; e **VALÉRIA CRISTINA RUGGIA**, brasileira, professora, RG nº 13.752.943-SSP/SP, CPF/MF nº 067.681.588-05, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da

continua no verso

Página: 0003/0006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA GUARDIA, liberado nos autos em 23/11/2021 às 16:49.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007099-77.2021.8.26.0451 e código 3MZAXK1Y.



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 34135959

fls. 121

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula 67.986
Folha 02
Versão

1º primeiro registro de imóveis e anexos
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Lei Federal nº 6515/77, com OSVALDO ELEUTÉRIO FILHO, brasileiro, agente de terminal, RG nº 12.499.350-SSP/SP, CPF/MF nº 044.011.398-95, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Tiradentes, nº 630, apto 111, Centro, na proporção de 1/8; (filhos do herdeiro pré-morto José Ruggia, falecido em 18/10/2008): SANDRO JOSÉ KALL RUGGIA, brasileiro, engenheiro, RG nº 16.886.288-SSP/SP, CPF/MF nº 123.609.958-39, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6515/77, com ELAINE CRISTINA SOUZA VILELA RUGGIA, brasileira, do lar, RG nº 21.348.008-SSP/SP, CPF/MF nº 167.866.288-77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Gomes Carneiro, nº 530, apto 142, bloco único, na proporção de 1/4.
Valor venal atualizado: R\$26.502,69.
Protocolo nº: 360610 de 29/11/2016.

Renan S. Degaspari
Escritor

Renan S. Degaspari

AV. 7 - 17 de maio de 2021
DISTRIBUIÇÃO - EXECUÇÃO (ART. 828 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL)
Título: Requerimento datado de 28/04/2021, firmado em Piracicaba/SP, e certidão datada de 22/04/2021, expedida pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba/SP.
Objeto da averbação: Nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, se encontra ajuizada EXECUÇÃO, distribuída em 20/04/2021, processo nº 1007099-77.2021.8.26.0451 (ordem nº 2021/000590), do referido Juízo.
Exequente: GUSTAVO MORINI FERREIRA GÂNDARA, CPF/MF 123.695.588-90.
Executada: SANDRO JOSÉ KALL RUGGIA, CPF/MF nº 123.609.958-39.
Valor da causa: R\$173.171,76.
Protocolo nº 414.598, de 07/05/2021.
Selo Digital: 11151833100000031795721E
Escritor Responsável: Vanessa Amstalden
Assinatura do Escritor Impressor:

Diogo Marques
Escritor

AV. 8 - 08 de setembro de 2021
DISTRIBUIÇÃO - EXECUÇÃO (ART. 828 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL)
Título: Requerimento datado de 23/08/2021, firmado em Piracicaba/SP, e certidão datada de 14/08/2020, expedida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba/SP.
Objeto da averbação: Nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, se encontra ajuizada EXECUÇÃO, processo nº 1013058-63.2020.8.26.0451, do referido Juízo, cuja data de distribuição não consta na decisão com força de certidão e não foi possível consultar junto ao site do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
Exequente: LUIS EDUARDO CANETTO, CPF/MF nº 190.323.128-04.
Executado: SANDRO JOSÉ KALL RUGGIA, CPF/MF nº 123.609.958-39.
Valor da causa: R\$194.072,36.
Protocolo nº 419.427, de 26/08/2021.
Selo Digital: 11151833100000035586121L

continua na ficha 03

Página: 0004/0006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA GUARDIA, liberado nos autos em 23/11/2021 às 16:49.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007099-77.2021.8.26.0451 e código exggr1S.



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropra.com.br - (19) 34135959

fls. 122

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos
CNS/CNJ Nº 11.151-8
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula: **67.986** Folia: **03**
08 de setembro de 2021

ONS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

Escrevente Responsável: Vanessa Amstalden
Assinatura do Escrevente Impressor:

Jakeline A.C. de Souza
Escrevente

AV. 9 - 22 de novembro de 2021
PENHORA
Título: Certidão datada de 11/11/2021, expedida pelo sistema "Penhora Online", extraída dos autos de execução cível - processo nº 10070997720218260451 da 2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba/SP e auto de penhora datado de 13/10/2021. Protocolo ARISP: PH000392825.
Exequente(s): GUSTAVO MORINI FERREIRA GANDARA, CPF/MF 123.695.588-90.
Executado(a(s): SANDRO JOSE KALL RUGGIA, CPF/MF 123.609.958-39.
Terceiro/a(s): ELAINE CRISTINA SOUZA VILELA RUGGIA, CPF/MF 167.866.288-77, GISELE APARECIDA KALL RUGGIA, CPF/MF 822.393.128-15, MARIA DE LOURDES RUGGIA CAMUZZO, CPF/MF 034.201.328-91, MARISTELA RUGGIA MARTINS FERNANDES, CPF/MF 129.650.388-76, FERNANDO LOPES FERNANDES, CPF/MF 107.859.648-43, ROSEMAR RUGGIA MARTINS DE PIETRO, CPF/MF 062.103.878-45, GILSON DOMINGOS DE PIETRO, CPF/MF 005.007.248-06, LILIANA RUGGIA MARTINS BORGUETTI, CPF/MF 060.143.048-43, SERGIO COSTARDI BORGUETTI, CPF/MF 056.696.898-36, MARCO ANTONIO RUGGIA, CPF/MF 848.306.978-49, MARLENE APARECIDA VIDOTTI RUGGIA, CPF/MF 053.526.048-29, VALERIA CRISTINA RUGGIA, CPF/MF 067.681.588-05, e OSVALDO ELEUTHERIO FILHO, CPF/MF 044.011.398-95.
Natureza do ato: **PENHORA**.
Objeto da constrição: **100% do IMÓVEL**.
Valor da ação: **R\$244.512,00**.
Depositário: **SANDRO JOSE KALL RUGGIA**.
Consta da referida certidão que houve decisão judicial para a penhora de fração superior à pertencente ao executado, conforme decisão de 13/10/2021, constante às fls. 86/88 dos respectivos autos.
Obs.: O título compreende penhora envolvendo os imóveis das matrículas 67904 e 67986 deste Registro, e 69255 do 2º Registro de Imóveis desta cidade, nas quais deverão ser averbadas.
Protocolo nº 422.783, de 11/11/2021.
Selo Digital: 111518331000000038130221X
Escrevente Responsável: Paulo Henrique Martim
Assinatura do Escrevente Impressor:

Leandro de Camargo
Escrevente

Página: 0005/0006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA GUARDIA, liberado nos autos em 23/11/2021 às 16:49.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007099-77/2021.8.26.0451 e código exggr1S.



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica**
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 34135959

fls. 123

Certifico, que a presente é cópia da matrícula nº.67986, onde consta(m) o(s) ato(s) praticado(s) nesta data, não tendo validade como negativa de ônus e alienações por impossibilidade de verificação simultânea no sistema contraditório, sendo expedida na mesma data do último ato praticado. A discriminação dos atos praticados e valores cobrados, constam do respectivo recibo que acompanha o título.
"Certidão assinada apenas ao final, por conta da utilização do papel de segurança numerado sequencialmente e respectiva numeração das páginas constante do rodapé."

Daniela Melotto Cazon - Escrevente

Certidão de ato praticado protocolo nº: 422783

Controle:



835720

Página: 0006/0006



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1115183C30000000380928210

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA GUARDIA, liberado nos autos em 23/11/2021 às 16:49.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007099-77.2021.8.26.0451 e código exggr1S.



6 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 28 de março de 2025, na Rua Quinze de Novembro, nº 660, Vaga de Garagem nº 4, Edifício Trianon, Bairro Centro, sendo que na ocasião da vistoria as partes não compareceram no local, ocorrendo a vistoria externa do imóvel em questão.

6.1 - DO TERRENO

O terreno em questão possui as seguintes características:

FORMA: Irregular	COTA/GREIDE: No nível da via	TOPOGRAFIA: Plano
SITUAÇÃO: Meio de Quadra		SUPERFÍCIE: Seco
ÁREA TOTAL: 1.164,33 m²		

6.2 - DO EDIFÍCIO

A edificação sobre o terreno possui as seguintes características:

USO: Residencial	Nº DE PAVIMENTOS: 12	1 TORRE	Nº DE ELEVADORES: 2
PADRÃO: Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos simples.		IDADE: 24 anos
IDENTIFICAÇÃO DOS PAVIMENTOS: 04 pavimentos tipo com 04 apartamentos por andar.			

O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando constitui-se de prédio de uso residencial, com portaria, área de convivência, hall social, salão de festas e estacionamento.

O Condomínio é composto de 1 (uma) torre, com 12 (doze) pavimentos superiores para apartamentos, e 04 (quatro) apartamentos por andar.



6.2.1- DA UNIDADE AVALIANDA

A vaga de garagem simples nº 04, está situada no 2º subsolo do Condomínio e possui área privativa de 15,00 m², área comum de 3,384 m², perfazendo uma área total de 18,384 m², com a participação ideal do terreno de 0,15487308% equivalente a 1,8032 m², conforme descrito na matrícula 67.986 do 1º de C.R.I de Piracicaba.

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 24 anos, podendo ser classificado como "Vaga de garagem padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

6.4 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o croqui do imóvel, bem como arquivo fotográfico:



FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.



FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO EDÍFICIO.

FOTO 04



VISTA DO ACESSO ÀS VAGAS DE GARAGEM.



7 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1 - METODOLOGIA

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, adotando-se o seguinte procedimento:

* efetuou-se pesquisa de mercado de apartamentos em oferta para venda, situados na mesma região do imóvel avaliando;

* após investigados e selecionados, estes dados de mercado foram homogeneizados quanto à situação, dimensões (área útil), dormitórios, padrão, idade aparente e número de garagem, segundo o critério do metro quadrado médio aplicando os respectivos fatores de valorização ou desvalorização;

* os valores obtidos na pesquisa conduziram ao valor médio unitário de apartamento praticado no mercado local, decorrendo deste, o valor de venda do apartamento em estudo.



7.2 - VALOR UNITÁRIO

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculo adotados para a homogeneização, em conformidade com as diretrizes expressas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, notadamente na NBR ABNT 14.653 encontram-se identificado no **ANEXO II**, ao presente trabalho e conduziram ao seguinte valor unitário:

$$\underline{Vu = R\$ 3.360,81/m^2}$$

VALOR DA VAGA DE GARAGEM

O valor da vaga de garagem será dado pela seguinte fórmula:

$$\boxed{Vb = Au \times Vu}, \text{ onde:}$$

Vb : valor da vaga;

Au : área útil= 15,00 m²;

Vu : valor unitário = R\$ 3.360,81/m².

Substituindo os valores e calculando:

$$Vb = 15,00 \text{ m}^2 \times R\$ 3.360,81/m^2$$

$$Vb = 50.412,15$$

Ou, em números redondos:

$$\boxed{\textbf{VALOR DO IMÓVEL B = R\$ 50.000,00}}$$

(Cinquenta mil reais)

Data base: ABRIL DE 2025.



Imóvel C

**Apartamento nº 22, Localizado na Rua Ipiranga, nº1034,
Apto. 22, Edifício Joca Adamoli, Bairro Centro,
Piracicaba - SP - Matrícula nº 69.255 do 2º C.R.I. de
Piracicaba – SP**



8 – DADOS DO IMÓVEL

8.1 - LOCALIZAÇÃO

Abaixo, as figuras extraídas do Geoprocessamento de Piracicaba ilustram a localização do imóvel:





8.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:



Pavimentação asfáltica, guias e sarjetas;



Abastecimento de água e sistema de esgoto;



Iluminação pública e energia elétrica;



Telefone;



Acesso ao transporte público;



Correio;



Escola;



Coleta de lixo;



Atendimento hospitalar;



8.3 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Piracicaba, o imóvel está inserido na Macrozona de Urbanização Consolidada, Zona Urbana de Reabilitação Central – ZURC e cadastrado da seguinte forma:

Nº DE INSCRIÇÃO	01.02.0043.0036.0006
------------------------	----------------------



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA

R. Antônio Corrêa Barbosa, 2233 - Chácara Nazaré - PIRACICABA/SP
BRASIL - CEP 13400-810 - CNPJ 46.341.038/0001-29
Telefone: (19) 3403-1000 - Website: www.piracicaba.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2025

Nº: CVV-001/2025
Chave: F084AD46

Certifico que, ao imóvel situado a RUA IPIRANGA, Nº 1034, CENTRO - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-485, com 847,54 (m²) de área territorial, 163,31 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.02.0043.0036.0006 | 1423967, foi atribuído para o exercício de 2025 o valor venal de **R\$ 113.634,08 (Cento e Treze Mil, Seiscentos e Trinta e Quatro Reais e Oito Centavos)**.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.02.0043.0036.0006

LOGRADOURO: RUA IPIRANGA, Nº 1034

BAIRRO: CENTRO

CEP: 13400-485

I.C. REDUZIDO: 1423967

COMPLEMENTO: APTO:22 30 ANDAR

QUADRA:

LOTE:

BLOCO:

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO CARTÓRIO

M 6 - 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)

C 6 - 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)

MATRICULA

69255

REGISTRO

4

AVERBAÇÃO

2

DATA MATRICULA

VALOR VENAL:

TERRENO: 847,54 (m²) | R\$ 32.276,30 (Trinta e Dois Mil, Duzentos e Setenta e Seis Reais e Trinta Centavos)

EDIFICAÇÃO: 163,31 (m²) | R\$ 81.357,78 (Oitenta e Um Mil, Trezentos e Cinquenta e Sete Reais e Setenta e Oito Centavos)

TOTAL: R\$ 113.634,08 (Cento e Treze Mil, Seiscentos e Trinta e Quatro Reais e Oito Centavos)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R\$ 115.869,97 (Cento e Quinze Mil, Oitocentos e Sessenta e Nove Reais e Noventa e Sete Centavos)

(Parágrafos 1º e 2º do Artigo 208 da LCM 224/2008)

PIRACICABA/SP, 24 de Abril de 2025





8.4 - TÍTULO AQUISITIVO

MATRÍCULA DO IMÓVEL

69.255 - 2º Cartório Registro de Imóveis.



fls. 128

Para consulta,
acesse:
<https://selodigital.tjsp.jus.br/consulta>

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE PIRACICABA/SP

CERTIFICA, a pedido verbal do (a,s) interessado (a,s) que revendo o livro 2 de Registro Geral deste Oficial de Registro de Imóveis, dele verificou constar a matrícula do

Selo nº 1125163C30315268AY2009216



2ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 69255	DATA: 29 de março de 2.000	Ficha: 01
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento nº 22 do 3º andar, do Edifício Joca Adamoli, com frente para a Rua Ipiranga nº 1.034, em Piracicaba, contendo área útil de 106,46 m²., área comum de 57,65 m². onde acha-se implícita uma vaga indeterminada para guarda de veículo, Total de 164,11 m²., com uma participação ideal no terreno de 3,1446% equivalente a 26,65 m²., cadastrado na Prefeitura Municipal Local distr. 01, setor 02, quadra 0043, lote 0036. PROPRIETÁRIO:- MIRNA ADAMOLI DE BARROS, brasileira, engenheira agrônoma, portadora do RG. Nº 8.740.598-SSP-SP, e CPF. Nº 036.619.268-02, casada, sob o regime da comunhão parcial de bens após a Lei 6515/77, com DAVID HENRY MOON, britânico, engenheiro agrônomo, portador da cédula de identidade de estrangeiro permanente RNE nº V113471-1 e CIC nº 175.689.688-71, domiciliados em Piracicaba, na Travessa Francisco Cecílio Elias Raya, 71, aptº 72, Piracicaba, 29 de março de 2.000. A Oficial <i>[assinatura]</i> Protocolado e microfilmado sob nº 65.164 REGISTROS ANTERIORES:- R-13/40890 de 04/01/2000 e R-50/40890 de 29/03/2000 - Convenção - Livro 3 nº 5.976)			
AV-1/69255: - Protocolo nº. 139.436 de 08/04/2009. ALTERAÇÃO DE CONTRIBUINTE - Pela escritura adiante mencionada e de conformidade com o documento expedido pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP, é lavrada a presente averbação para constar que o imóvel matriculado, atualmente, acha-se cadastrado no setor 02, quadra 0043, lote 0036, sub-lote 0006 e no CPD nº. 1423967, Piracicaba/SP, 28 de abril de 2009. As escreventes autorizadas: <i>[assinatura]</i> (Antonia Tabai Alves) e <i>[assinatura]</i> (Renata Aparecida Castellani).			
AV-2/69255: - Protocolo nº. 139.436 de 08/04/2009. RETIFICAÇÃO DE N°. DO RNE - Pela escritura adiante mencionada e de conformidade com o documento (cédula de identidade de estrangeiro) apresentado, é lavrada a presente averbação para ficar constando que DAVID HENRY MOON é portador da cédula de identidade de estrangeiro RNE nº. V113471-1-CGPI/DIREC/DPF, e não como constou. Piracicaba/SP, 28 de abril de 2009. As escreventes autorizadas: <i>[assinatura]</i>			

Continua no verso.

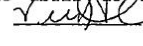
Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 1e8d99dd-87b1-4368-9a71-b77a21506655

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA GUARDA, liberado nos autos em 01/12/2021 às 15:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007099-77/2021 e código nru9ZM7C.



Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 1e8d99dd-87b1-4368-9a71-b7a21506655

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 69.255	DATA: 28/04/2009	Ficha: 01V (verso)
(Antonia Tabai Alves) e  (Renata Aparecida Castellani).			
R-3/69255: - Protocolo nº. 139.436 de 08/04/2009. COMPRA E VENDA (NUA-PROPRIEDADE) - Pela escritura datada de 01/04/2009, lavrada pelo 2º Tabelião de Notas desta Cidade, nas páginas 337/340, do livro 1.274 e ata notarial datada de 23/04/2009, lavrada no livro 1.277, na página 276, das mesmas Notas, os proprietários MIRNA ADAMOLI DE BARROS, brasileira, engenheira agrônoma, RG nº. 8.740.598-SSP/SP, CPF nº. 036.619.268-02, e seu marido DAVID HENRY MOON, Britânico, engenheiro agrônomo, RNE nº. V113471-I-CGPI/DIREC/DPF, CPF nº. 175.689.688-71, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, residentes e domiciliados em Piracicaba/SP, na Travessa Francisco Cecílio Elias Raya nº. 71, ap. 172, Centro, <u>transmitiram por compra e venda</u> a SANDRO JOSÉ KALIL RUGGIA, brasileiro, engenheiro civil, RG nº. 16.886.288-8-SSP/SP, CPF nº. 123.609.958-39, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, com ELAINE CRISTINA SOUZA VILELA RUGGIA, brasileira, do lar, RG nº. 21.348.008-6-SSP/SP, CPF nº. 167.866.288-77, residente e domiciliado em Piracicaba/SP, na Rua Gomes Carneiro nº. 530, ap. 142, a NUA-PROPRIEDADE do IMÓVEL MATRICULADO pelo preço de R\$ 52.666,67. Piracicaba/SP, 28 de abril de 2009. As escreventes autorizadas:  (Antonia Tabai Alves) e  (Renata Aparecida Castellani). R-4/69255 - Protocolo nº. 139.436 de 08/04/2009. COMPRA E VENDA (USUFRUTO) - Pela mesma escritura de que trata o registro anterior, os proprietários MIRNA ADAMOLI DE BARROS e seu marido DAVID HENRY MOON, retro qualificados, <u>transmitiram por compra e venda</u> a GISELENE APARECIDA KALIL RUGGIA, brasileira, viúva de José Ruggia, funcionária pública municipal aposentada, RG nº.			

Continua na ficha 02



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

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA GUARDIA, liberado nos autos em 01/12/2021 às 15:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007099-77/2021 e código mru9ZM7C.



Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 1e8d99dd-87b1-4368-9a71-bf7a21506655

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP			
LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 69.255	DATA: 28/04/2009	Ficha: 02F
7.232.656-SSP/SP, CPF nº. 822.393.128-15, residente e domiciliada em Piracicaba/SP, na Avenida Pompéia nº. 980, Vila Prudente, o USUFRUTO sobre o IMÓVEL MATRICULADO pelo preço de R\$ 26.333,33. Piracicaba/SP, 28 de abril de 2009. As escreventes autorizadas: <u>Antonia Tabai Alves</u> (Antonia Tabai Alves) e <u>Renata Aparecida Castellani</u> (Renata Aparecida Castellani). AV-5/69255:- Protocolo nº. 305.872 de 04/05/2021. DISTRIBUIÇÃO - EXECUÇÃO REQUERIMENTO: Datado de 28/04/2021, firmado em Piracicaba/SP. CERTIDÃO EXPEDIDA PELO OFÍCIO JUDICIAL: Certidão datada de 22/04/2021, expedida pelo Ofício de Justiça da 2ª. Vara Cível de Piracicaba/SP. OBJETO DA AVERBAÇÃO: DISTRIBUIÇÃO DE EXECUÇÃO, nos termos e para os fins do artigo 828 do Código de Processo Civil. DATA DA DISTRIBUIÇÃO DA EXECUÇÃO: 20/04/2021. PROCESSO E VARA: Processo nº. 1007099-77.2021.8.26.0451 - 2021/000590, da 2ª. Vara Cível de Piracicaba/SP. EXEQUENTE(S): GUSTAVO MORINI FERREIRA GÂNDARA, CPF nº. 123.695.588-90. EXECUTADO(S): SANDRO JOSÉ KALIL RUGGIA, CPF nº. 123.609.958-39. SITUAÇÃO REGISTRÁRIA DO(S) EXECUTADO(S): O executado SANDRO JOSÉ KALIL RUGGIA, é NÚ-PROPRIETÁRIO da FRAÇÃO IDEAL de 50% do IMÓVEL MATRICULADO. VALOR ATRIBUÍDO À CAUSA: R\$ 173.171,76. Piracicaba/SP, 13 de maio de 2021. A escrevente autorizada responsável: <u>Thais Cordeiro Fonseca</u> (Thais Cordeiro Fonseca) e a substituta do Oficial: <u>Lilian Michelle Ré Gerevini</u> (Lilian Michelle Ré Gerevini). Selo digital.1125163310305872TD8HOM219.			

Continua no verso.

onr

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA GUARDIA, liberado nos autos em 01/12/2021 às 15:22.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007099-77.2021.8.26.0451 e código mru9ZM7C.



Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 1e8d99dd-87b1-4388-9a71-b7a21506655

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRONº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 69.255	DATA: 10/09/2021	Ficha: 02V_{sol}
AV-6/69255: - Protocolo nº. 311.604 de 26/08/2021. DISTRIBUIÇÃO - EXECUÇÃO REQUERIMENTO: Datado de 23/08/2021, firmado em Piracicaba/SP. CERTIDÃO EXPEDIDA PELO OFÍCIO JUDICIAL: Certidão datada de 14/08/2020, expedida pelo Ofício de Justiça da 1ª. Vara Cível da Comarca de Piracicaba/SP. OBJETO DA AVERBAÇÃO: <u>DISTRIBUIÇÃO DE EXECUÇÃO</u>, nos termos e para os fins do artigo 828 do Código de Processo Civil. DATA DA DISTRIBUIÇÃO DA EXECUÇÃO: 14/08/2020. PROCESSO E VARA: Processo nº. 1013058-63.2020.8.26.0451, da Vara Cível acima mencionada. EXEQUENTE(S): LUIS EDUARDO CANETTO, CPF nº. 190.323.128-04. EXECUTADO(S): SANDRO JOSÉ KALIL RUGGIA, CPF nº. 123.609.958-39. VALOR ATRIBUÍDO À CAUSA: R\$ 194.072,36. Piracicaba/SP, 10 de setembro de 2021. Escrevente responsável pela qualificação: Priscila Milani Manzini. <i>[Assinatura]</i> Escrevente impressor: <i>[Assinatura]</i> (Ari Faralhe Junior). Selo digital.1125163310311604BNYOLE21U. AV-7/69255: - Protocolo nº. 315.268 de 11/11/2021. PENHORA (NUA-PROPRIEDADE) TÍTULO (CERTIDÃO): Certidão datada de 11/11/2021, expedida através do procedimento "Penhora Online", extraída do processo nº. 10070997720218260451 da 2ª. Vara Cível de Piracicaba/SP, e auto de penhora datado de 13/10/2021. PROTOCOLO ARISP: PH000392824. EXEQUENTE(S): GUSTAVO MORINI FERREIRA GANDARA, CPF nº. 123.695.588-90. EXECUTADO(S): SANDRO JOSÉ KALIL RUGGIA, CPF nº. 123.609.958-39.			

Continua na ficha 03



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

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA GUARDIA, liberado nos autos em 01/12/2021 às 15:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007099-77.2021.8.26.0451 e código nru9ZM7C.



Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 1e8d9dd-87b1-4368-9a71-b7a21506655

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 69.255	DATA: 26/11/2021	Ficha: 03F
------------------------------	-------------------	------------------	------------

TERCEIRO(S): 1) ELAINE CRISTINA SOUZA VILELA RUGGIA, CPF n°. 167.866.288-77; 2) GISELENE APARECIDA KALLIL RUGGIA, CPF n°. 822.393.128-15; 3) MARIA DE LOURDES RUGGIA-CAMUZZO, CPF n°. 034.201.328-91; 4) MARISTELA RUGGIA MARTINS FERNANDES, CPF n°. 129.650.388-76; 5) FERNANDO LOPES FERNANDES, CPF n°. 107.859.648-43; 6) ROSEMAR RUGGIA MARTINS DE PIETRO, CPF n°. 062.103.878-45; 7) GILSON DOMINGOS DE PIETRO, CPF n°. 005.007.248-06; 8) LILIANA RUGGIA MARTINS BORGUETTI, CPF n°. 060.143.048-43; 9) SERGIO COSTARDI BORGUETTI, CPF n°. 056.696.898-36; 10) MARCO ANTONIO RUGGIA, CPF n°. 848.306.978-49; 11) MARLENE APARECIDA VIDOTTI RUGGIA, CPF n°. 053.526.048-29; 12) VALERIA CRISTINA RUGGIA, CPF n°. 067.681.588-05; 13) OSVALDO ELEUTHERIO FILHO, CPF n°. 044.011.398-95

NATUREZA DO ATO: PENHORA.

OBJETO DA CONSTRIÇÃO: a NUA-PROPRIEDADE do IMÓVEL MATRICULADO.

VALOR DA AÇÃO: R\$ 244.512,00.

DEPOSITÁRIO(A): SANDRO JOSÉ KALLIL RUGGIA.

Além da nua-propriedade do imóvel objeto desta matrícula, foram penhorados os imóveis matriculados sob n°s 67.904 e 67.986 do 1º. Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP.

Pagamento das custas e emolumentos efetuado em 20/11/2021.

Piracicaba/SP, 26 de novembro de 2021. Escrevente responsável pela qualificação: Vivian Angeleli Assalim de Sá.

Escrevente impressor: Sa (Ari Faralhe Junior).

Selo digital.1125163310315268WWTYGX214.

Nº do pedido: 479.718. Extraída e verificada por Raquel de Souza Coelho.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula de n.º 69255, tem a sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, até o dia útil imediatamente anterior a expedição desta, integralmente noticiados nesta cópia. Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. A discriminação dos atos praticados e valores cobrados, constam do respectivo recibo que acompanha o título. Piracicaba/SP, 30 de novembro de 2021. (08:09:21) A escrevente autorizada: Raquel de Souza Coelho.

Protocolo nº 479.718

Página 5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA GUARDIA, liberado nos autos em 01/12/2021 às 15:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007099-77.2021.8.26.0451 e código mru9ZM7C.



RECIBO

Rua Voluntários de Piracicaba, nº 640
CEP 13400-290 - Centro
Piracicaba/SP
Fone/fax: (19) 3447-3500

Apresentante: 2 OFICIO CÍVEL
Outorgado: SANDRO JOSE KALIL RUGGIA

CERTIFICO, que o presente título foi prenotado em 11/11/2021
sob Nº: 315268 e nesta data, procedidos os seguintes atos:

Av-7/69255	R\$228,29	26/11/2021	1125163310315268WWTYGX214
Certidão Digital 2021	R\$57,93	26/11/2021	1125163C30315268AY2O09216

Item I - Discriminação dos Emolumentos e Repasses:

OFICIAL:	(R\$) 171,60
ESTADO:	(R\$) 48,77
SEFAZ:	(R\$) 33,38
REG. CIVIL:	(R\$) 9,03
TRIBUNAL DE JUSTIÇA:	(R\$) 11,77
MINISTÉRIO PÚBLICO:	(R\$) 8,24
ISS:	(R\$) 3,43

Item II - Demais Despesas (Sem Repasses):

DILIGÊNCIA:	(R\$) 0,00
CORREIOS:	(R\$) 0,00

TOTAL (CUSTAS E EMOLUMENTOS+DEMAIS DESPESAS): (R\$) 286,22

DEPÓSITO EFETUADO: (R\$) 286,22

SALDO (R\$) 0,00 a ser restituído pelo Oficial

Os repasses mencionados acima (item I) serão efetuados conforme os comprovantes que ficarão arquivados neste registro. Com relação as demais despesas (item II) não há repasses. O selo digital "QR Code" refere-se as custas e emolumentos (item I). Tabela e valores vigentes na data da prenotação.

Piracicaba, 26/11/2021

Thais Milanez Gomes

Escrevente Autorizada

PRENOTAÇÃO Nº: 315268

Declaro que retirei o presente título e a 1ª via deste recibo estando de acordo com os valores acima cobrados. Em havendo saldo a ser restituído pelo oficial, declaro que recebi o valor indicado no item "saldo" acima, pelo meio abaixo mencionado

() Cheque nº _____ () Dinheiro () Depósito

Data: _____

Nome: _____

Assinatura: _____

Endereço: _____

RG _____ CPF _____

Para consulta,
acesse:
<https://selodigital.tjsp.jus.br/consulta>

Selo 11251639103152681JW41N21Y



Para conferir a procedência dos valores deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <http://selodigital.tjsp.jus.br>



9 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 28 de março de 2025, na Rua Ipiranga, nº1034, Apto. 22, Edifício Joca Adamoli, Bairro Centro, tendo sido acompanhado pela senhora Gislene Aparecida Kalil Ruggia.

9.1 - DO TERRENO

O terreno em questão possui as seguintes características:

FORMA: Irregular	COTA/GREIDE: No nível da via	TOPOGRAFIA: Plano
SITUAÇÃO: Esquina		SUPERFÍCIE: Seco
ÁREA TOTAL: 847,54 m²		

9.2 - DO PRÉDIO

A edificação sobre o terreno possui as seguintes características:

USO: Residencial	Nº DE PAVIMENTOS: 14	1 TORRE	Nº DE ELEVADORES: 2
PADRÃO: Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos simples.		IDADE: 25 anos
IDENTIFICAÇÃO DOS PAVIMENTOS: 02 pavimentos tipo com 02 apartamentos por andar.			

O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando constitui-se de prédio de uso residencial, com portaria, hall social, salão de festas, área de convivência e estacionamento.

O Condomínio é composto de 1 (uma) torre, com 14 (quatorze) pavimentos superiores para apartamentos, sendo 02 (dois) apartamentos por andar.



9.3 - DA UNIDADE AVALIANDA

A unidade avalianda possui as seguintes características:

TIPO: Apartamento	USO: Residencial	Nº DE PAVIMENTOS: 01	IDADE: 25 anos
PADRÃO: Simples	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos simples		Nº DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO: 01
ÁREAS AVERBADAS: UNIDADE: 11	PRIVATIVA: 94,62 m ²	DE USO COMUM: 42,688 m ²	TOTAL: 137,308 m ²

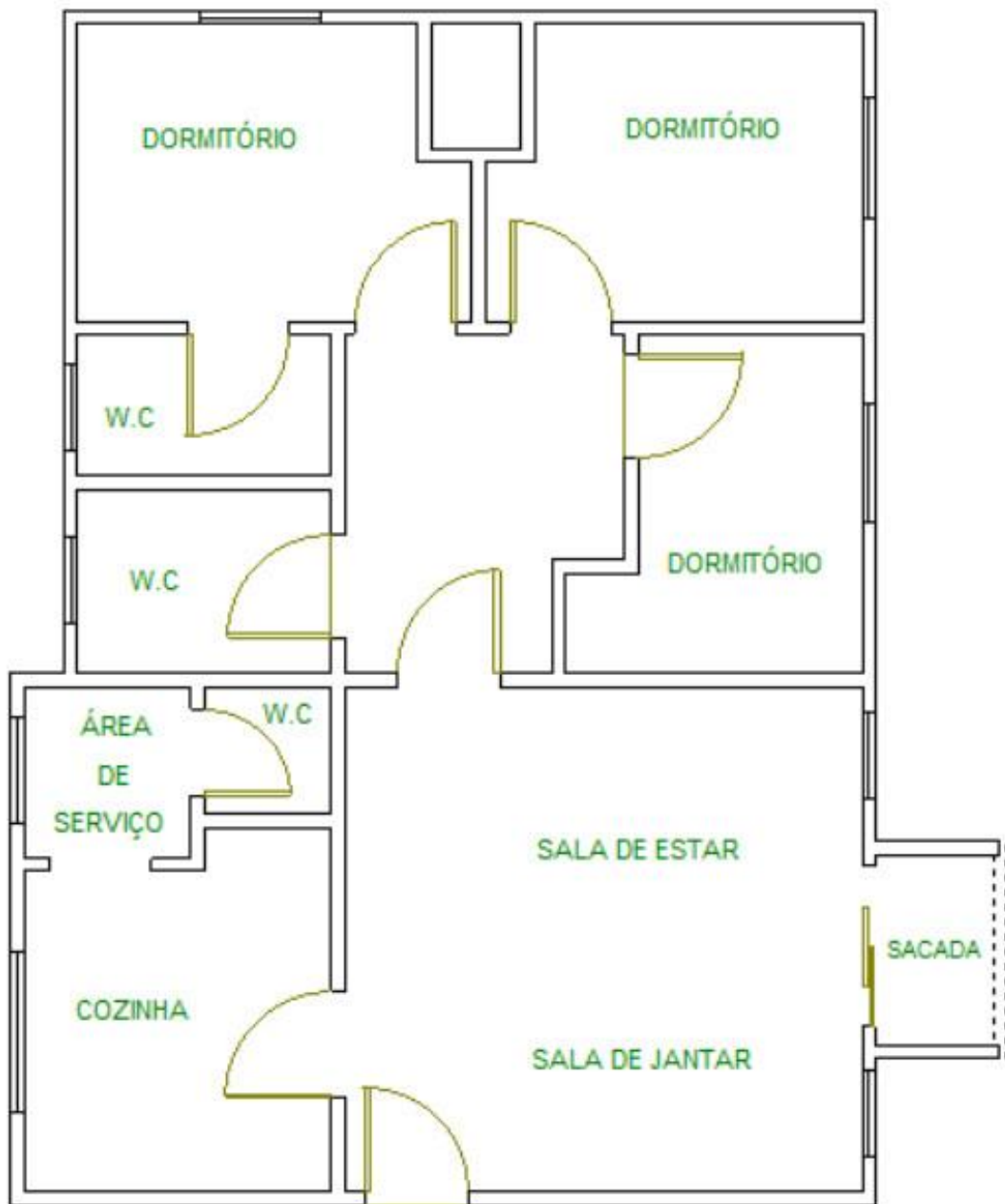
O apartamento nº 22, objeto da presente avaliação, está localizado no 3º andar, contendo área privativa de 106,46 m², 57,65 m² de área comum onde acha-se implícita uma vaga de garagem indeterminada, área total de 164,11 m², com fração ideal no terreno de 3,1446% equivalente a 26,65 m², conforme descrito na matrícula 69.255 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba.

O apartamento é composto de 03 (três) dormitórios, sendo 01 (um) suíte, sala de estar, sala de jantar, sacada, cozinha, banheiro social e área de serviço com banheiro.



9.4 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o croqui do imóvel, bem como arquivo fotográfico:



CROQUI DO IMÓVEL.



FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

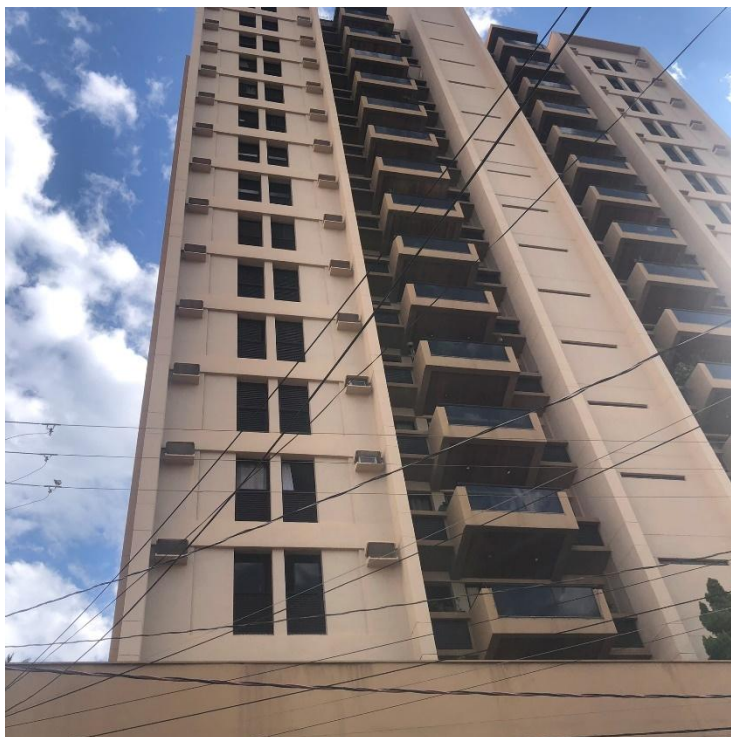
FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.



FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO EDÍFICIO.

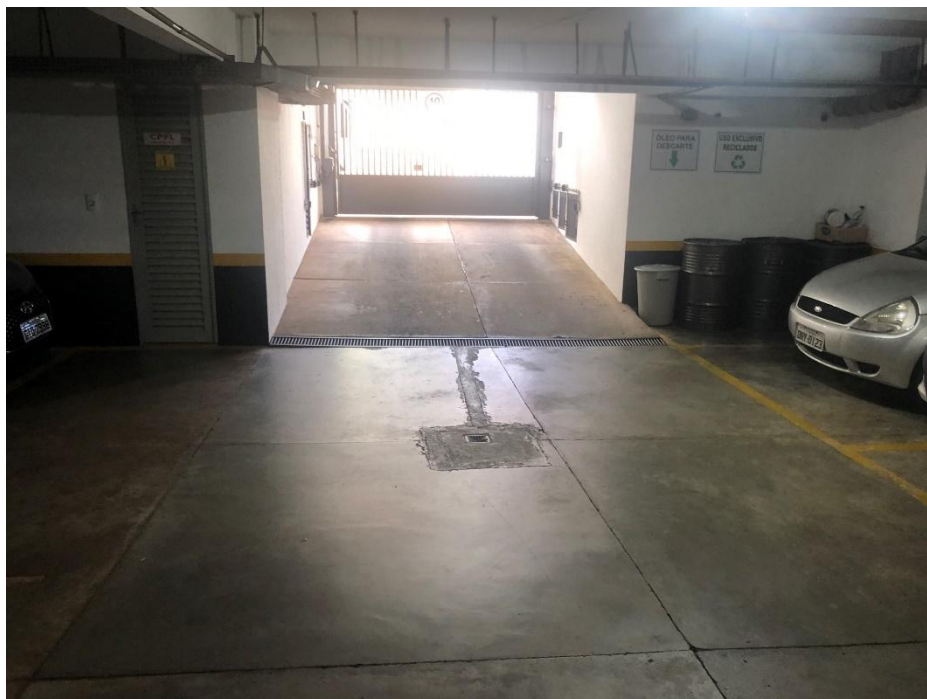
FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO EDÍFICIO.



FOTO 05



VISTA DO SUBSOLO, LOCAL EM QUE SITUA-SE A VAGA DE GARAGEM.

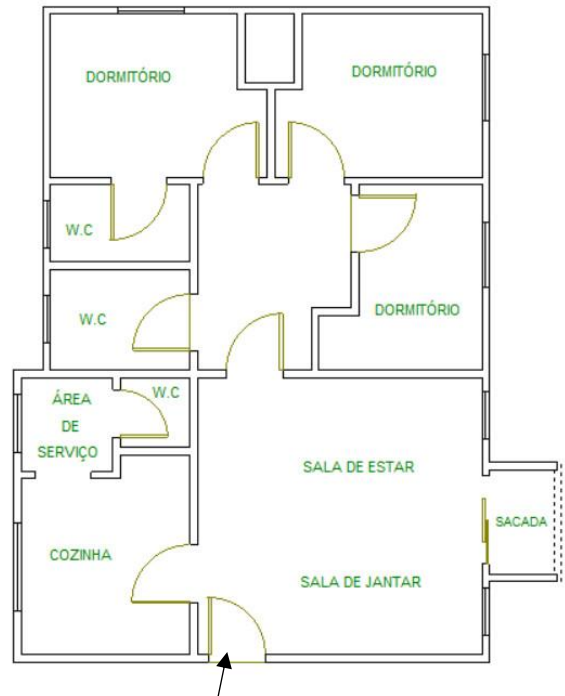
FOTO 06



VISTA DA VAGA DE GARAGEM DO APARTAMENTO AVALIANDO.



FOTO 07



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

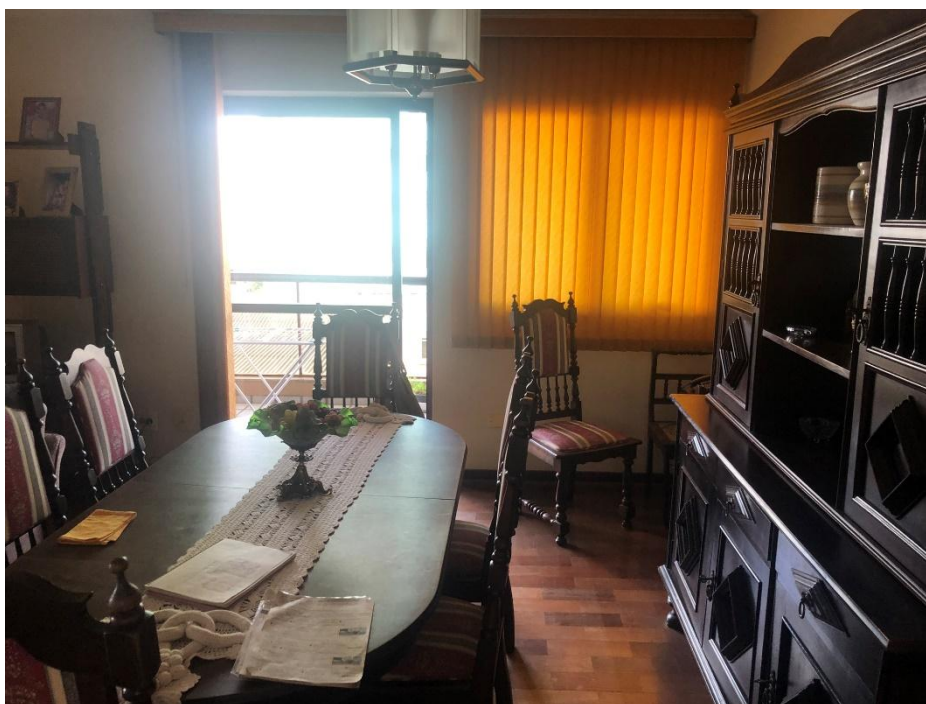
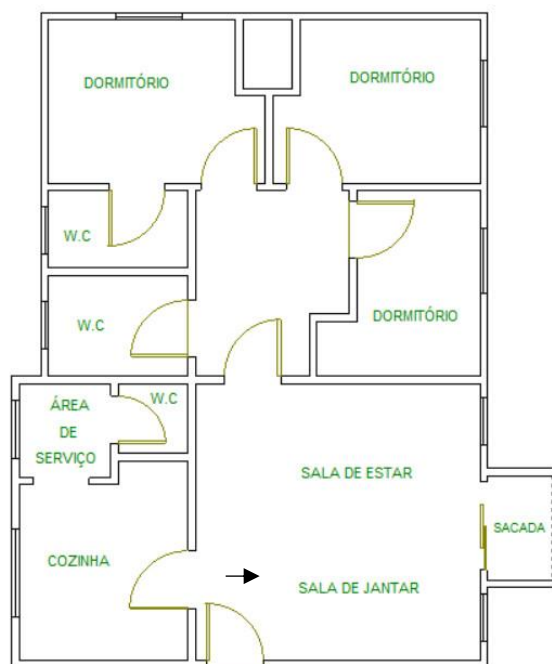


FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Taco.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE JANTAR.



FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Taco.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE ESTAR.



FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SACADA.



FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COZINHA.

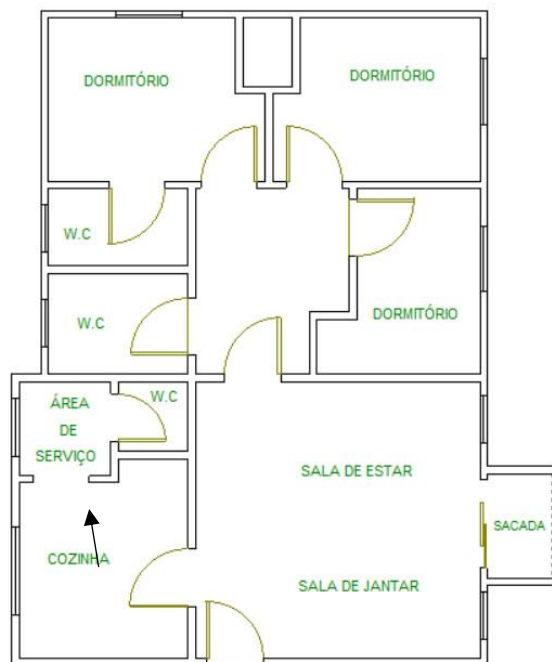


FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COZINHA.

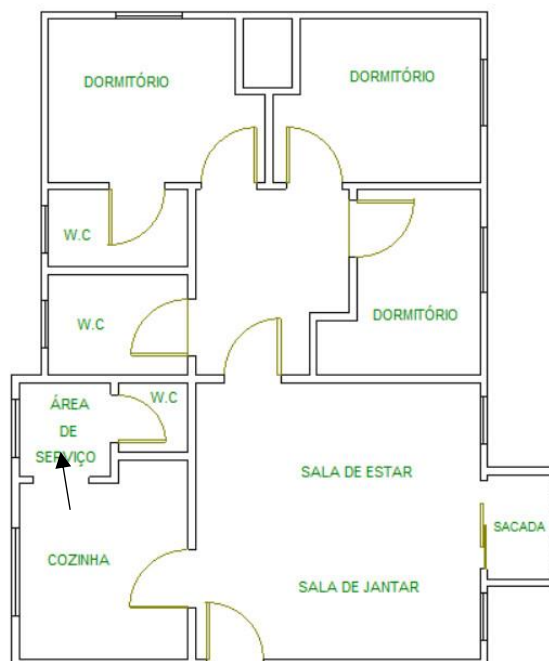


FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr.
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

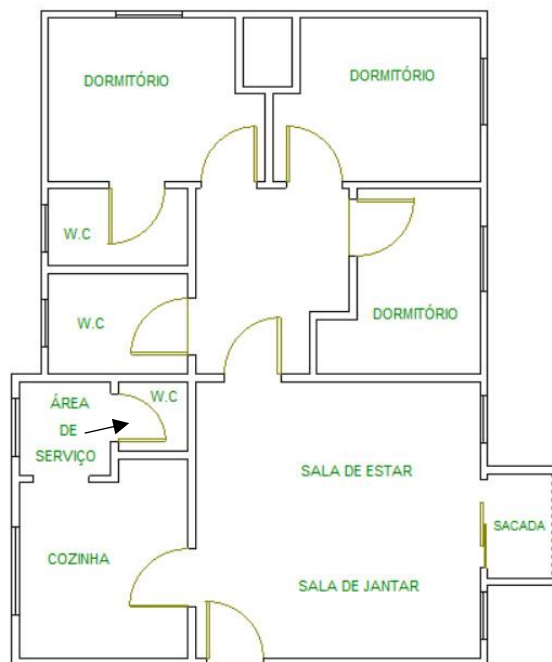


FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.

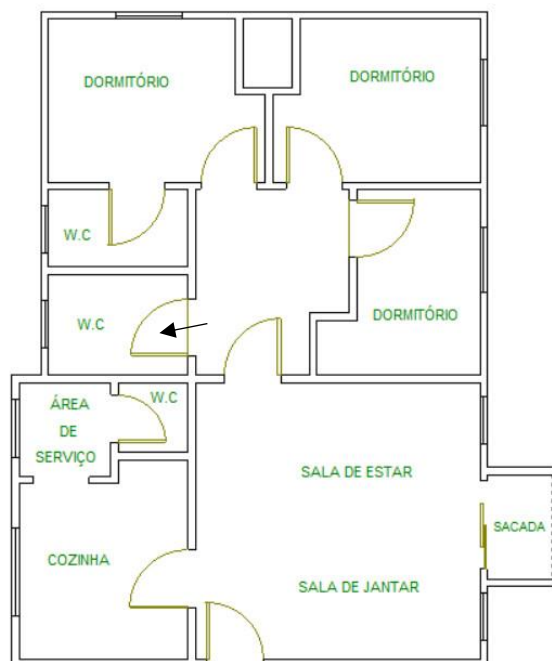


FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.

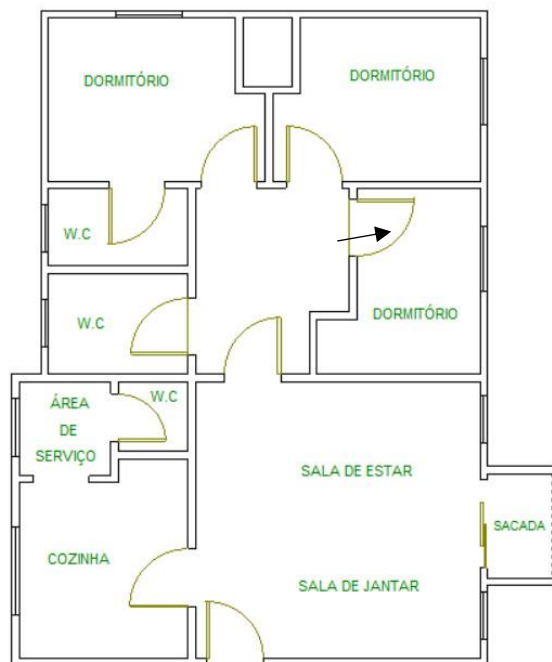


FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Taco.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Taco.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.

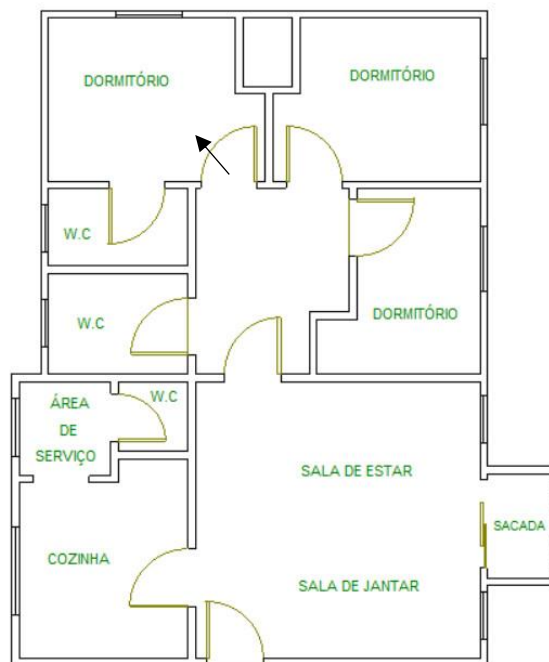


FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Taco.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO DO DORMITÓRIO.



10 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

10.1 - METODOLOGIA

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, adotando-se o seguinte procedimento:

* efetuou-se pesquisa de mercado de apartamentos em oferta para venda, situados na mesma região do imóvel avaliando;

* após investigados e selecionados, estes dados de mercado foram homogeneizados quanto à situação, dimensões (área útil), dormitórios, padrão, idade aparente e número de garagem, segundo o critério do metro quadrado médio aplicando os respectivos fatores de valorização ou desvalorização;

* os valores obtidos na pesquisa conduziram ao valor médio unitário de apartamento praticado no mercado local, decorrendo deste, o valor de venda do apartamento em estudo.



10.2 - VALOR UNITÁRIO DE APARTAMENTO

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculo adotados para a homogeneização, em conformidade com as diretrizes expressas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, notadamente na NBR ABNT 14.653 encontram-se identificado no **ANEXO III**, ao presente trabalho e conduziram ao seguinte valor unitário:

$$\underline{Vu = R\$ 3.243,47/m^2}$$

VALOR DO APARTAMENTO

O valor do apartamento será dado pela seguinte fórmula:

$$\boxed{Vc = Au \times Vu}, \text{ onde:}$$

Vc : valor do apto;

Au : área útil= 106,46 m²;

Vu : valor unitário = R\$ 3.243,47/m².

Substituindo os valores e calculando:

$$Vc = 106,46 \text{ m}^2 \times R\$ 3.243,47/m^2$$

$$Vc = 345.299,81$$

Ou, em números redondos:

$$\boxed{\textbf{VALOR DO IMÓVEL C = R\$ 345.000,00}}$$

(Trezentos e quarenta e cinco mil reais)

Data base: ABRIL DE 2025.



11 – CONCLUSÃO

O valor dos imóveis descritos nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **Perito Judicial** nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **MARCELO ROSENTHAL ADVOGADOS ASSOCIADOS**, em face de **SANDRO JOSÉ KALIL RUGGIA**, são de:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL A

Apartamento nº 11, do Edifício Trianon, situado na Rua Quinze de Novembro, nº660, Bairro Centro, Piracicaba - SP.

VA = R\$ 345.000,00

(Trezentos e quarenta e cinco mil reais)

Data base: Abril de 2025.





VALOR DE 100% DO IMÓVEL B – VAGA DE GARAGEM

Vaga Garagem nº 4, no 2º subsolo, do Edifício Trianon, situado na Rua Quinze de
Novembro, nº660,
Bairro Centro, Piracicaba - SP

VB = R\$ 50.000,00

(Cinquenta mil reais)

Data base: Abril de 2025.





VALOR DE 100% DO IMÓVEL C

Apartamento nº 22, do Edifício Joca Adamoli, situado na Rua Ipiranga, nº1034, Bairro Centro, Piracicaba – SP

VC = R\$ 345.000,00

(Trezentos e quarenta e cinco mil reais)

Data base: Abril de 2025.





12 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo, que é composto por 69 (sessenta e nove) folhas, sendo a última datada e assinada.

Outrossim, o signatário agradece a confiança e honrosa nomeação.

Piracicaba, 30 abril de 2025.

EVANDRO HENRIQUE
CREA/SP Nº 5069364365
MEMBRO TITULAR DA APPJ
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA



ANEXO I

ELEMENTOS DE PESQUISA

IMÓVEL A



ANEXO I

TRATAMENTO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Critérios adotados para homogeneização dos elementos de pesquisa:

1. Área Útil

Considerou-se na avaliação apenas a área útil dos elementos pesquisados.

2. Elasticidade

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas.

Desconto 0,90

3. Padrão

Considera a valia diretamente proporcional ao padrão construtivo.

Padrão do avaliando APS PADRÃO MÉDIO

Fator de comercialização 2,239

4. Obsolescência e estado de conservação

Considera a valia inversamente proporcional ao obsolescência e ao estado de conservação (Foc), calculado através de uma adequação do método Ross/Heideck pelas seguintes expressões:

$$F_{oc} = R + K.(1 - R)$$

$$K = 1 - C - (1 - C) \cdot \left[\frac{1}{2} \left(\frac{I_e}{I_r} + \frac{I_e^2}{I_r^2} \right) \right]$$

Idade da edificação avalianda (Ie)..... 24 anos

Vida referencial (Ir)..... 60 anos

Valor residual correspondente ao padrão (R)... 20%

Coeficiente de Heideck (C) 18,10%

Foc 0,672

5. Dormitórios

Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de dormitórios.

Número de dorm. do avaliando (paradigma)..... 2

Variação escalar acumulativa..... 0,05

6. Vagas de Garagem

Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem.

Número de vagas do avaliando (paradigma)..... 1

Variação escalar acumulativa..... 0,05



Elemento Comparativo 1

Tipo..... Apartamento Residencial

Endereço..... Rua Quinze de Novembro, 660

Bairro..... Centro

Área Útil..... 94,620

Dormitórios..... 2

Vagas..... 1

Padrão..... Apartamento Padrão Médio

Fator de comercialização..... 2,239

Idade (Ie)..... 24

Vida referencial (Ir) 60

Valor residual (R)..... 20%

Coef. Heidecke (C) 18,10%

Foc..... 0,672

Valor..... R\$ 350.000,00

Modalidade..... Oferta

Natureza..... Bartholomeu Imóveis

Data..... 24/04/25

Fonte..... Site (Ref.: 17362)

Fone..... (19) 3437-9900

Cálculos:

A - Preço Líquido..... 350.000,00

B - Área Útil..... 94,620

C - Fator Elasticidade..... 0,9000

D - Fator Padrão..... 1,0000

E - Fator Obsol./Conserv.. 1,0000

F - Fator Dormitórios..... 1,0000

G - Fator Garagem..... 1,0000

Fórmula:

$VU = (A/B) * C * D * E * F * G$

VU = R\$ 3.329,11 /m²



Elemento Comparativo 2

Tipo..... Apartamento Residencial

Endereço..... Rua Quinze de Novembro, 660

Bairro..... Centro

Área Útil..... 94,620

Dormitórios..... 2

Vagas..... 1

Padrão..... Apartamento Padrão Médio

Fator de comercialização..... 2,239

Idade (Ie)..... 24

Vida referencial (Ir) 60

Valor residual (R)..... 20%

Coef. Heidecke (C) 18,10%

Foc..... 0,672

Valor..... R\$ 350.000,00

Modalidade..... Oferta

Natureza..... TomeSan Imóveis

Data..... 24/04/25

Fonte..... Site (Ref.: 704)

Fone..... (19) 3185-1057

Cálculos:

A - Preço Líquido..... 350.000,00

B - Área Útil..... 94,62

C - Fator Elasticidade..... 0,9000

D - Fator Padrão..... 1,0000

E - Fator Obsol./Conserv.. 1,0000

F - Fator Dormitórios..... 1,0000

G - Fator Garagem..... 1,0000

Fórmula:

$VU = (A/B) * C * D * E * F * G$

VU = R\$ 3.329,11 /m²



Elemento Comparativo 3

Tipo..... Apartamento Residencial

Endereço..... Rua Quinze de Novembro, 660

Bairro..... Centro

Área Útil..... 94,620

Dormitórios..... 2

Vagas..... 1

Padrão..... Apartamento Padrão Médio

Fator de comercialização..... 2,239

Idade (Ie)..... 24

Vida referencial (Ir) 60

Valor residual (R)..... 20%

Coef. Heidecke (C) 18,10%

Foc..... 0,672

Valor..... R\$ 360.000,00

Modalidade..... Oferta

Natureza..... Imobiliária Junqueira

Data..... 24/04/25

Fonte..... Site (Ref.:30581)

Fone..... (19) 2105-4409

Cálculos:

A - Preço Líquido..... 360.000,00

B - Área Útil..... 94,62

C - Fator Elasticidade..... 0,9000

D - Fator Padrão..... 1,0000

E - Fator Obsol./Conserv.. 1,0000

F - Fator Dormitórios..... 1,0000

G - Fator Garagem..... 1,0000

Fórmula:

$VU = (A/B) * C * D * E * F * G$

VU = R\$ 3.424,22 /m²



<i>Elementos de Pesquisa.</i>	<i>Valor Unitário (Vu)</i>
1	R\$ 3.329,11
2	R\$ 3.329,11
3	R\$ 3.424,22
<i>Média Saneada</i>	R\$ 3.360,81
<i>Limite Inferior (-30%)</i>	R\$ 2.352,57
<i>Limite Superior (+30%)</i>	R\$ 4.369,06
<i>Valor Unitário Médio</i>	R\$ 3.360,81



ANEXO II

ELEMENTOS DE PESQUISA

IMÓVEL B



ANEXO II

TRATAMENTO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Critérios adotados para homogeneização dos elementos de pesquisa:

1. Área Útil

Considerou-se na avaliação apenas a área útil dos elementos pesquisados.

2. Elasticidade

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas.

Desconto 0,90

3. Padrão

Considera a valia diretamente proporcional ao padrão construtivo.

Padrão do avaliando APS PADRÃO MÉDIO

Fator de comercialização 2,239

4. Obsolescência e estado de conservação

Considera a valia inversamente proporcional ao obsolescência e ao estado de conservação (Foc), calculado através de uma adequação do método Ross/Heideck pelas seguintes expressões:

$$F_{oc} = R + K.(1 - R)$$

$$K = 1 - C - (1 - C) \cdot \left[\frac{1}{2} \left(\frac{I_e}{I_r} + \frac{I_e^2}{I_r^2} \right) \right]$$

Idade da edificação avalianda (Ie)..... 24 anos

Vida referencial (Ir)..... 60 anos

Valor residual correspondente ao padrão (R)... 20%

Coeficiente de Heideck (C) 18,10%

Foc 0,672

5. Dormitórios

Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de dormitórios.

Número de dorm. do avaliando (paradigma)..... 2

Variação escalar acumulativa..... 0,05

6. Vagas de Garagem

Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem.

Número de vagas do avaliando (paradigma)..... 1

Variação escalar acumulativa..... 0,05



Elemento Comparativo 1

Tipo..... Apartamento Residencial

Endereço..... Rua Quinze de Novembro, 660

Bairro..... Centro

Área Útil..... 94,620

Dormitórios..... 2

Vagas..... 1

Padrão..... Apartamento Padrão Médio

Fator de comercialização..... 2,239

Idade (Ie)..... 24

Vida referencial (Ir) 60

Valor residual (R)..... 20%

Coef. Heidecke (C) 18,10%

Foc..... 0,672

Valor..... R\$ 350.000,00

Modalidade..... Oferta

Natureza..... Bartholomeu Imóveis

Data..... 24/04/25

Fonte..... Site (Ref.: 17362)

Fone..... (19) 3437-9900

Cálculos:

A - Preço Líquido..... 350.000,00

B - Área Útil..... 94,620

C - Fator Elasticidade..... 0,9000

D - Fator Padrão..... 1,0000

E - Fator Obsol./Conserv.. 1,0000

F - Fator Dormitórios..... 1,0000

G - Fator Garagem..... 1,0000

Fórmula:

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G$$

$$VU = \text{R\$ } 3.329,11 \text{ /m}^2$$



Elemento Comparativo 2

Tipo..... Apartamento Residencial

Endereço..... Rua Quinze de Novembro, 660

Bairro..... Centro

Área Útil..... 94,620

Dormitórios..... 2

Vagas..... 1

Padrão..... Apartamento Padrão Médio

Fator de comercialização..... 2,239

Idade (Ie)..... 24

Vida referencial (Ir) 60

Valor residual (R)..... 20%

Coef. Heidecke (C) 18,10%

Foc..... 0,672

Valor..... R\$ 350.000,00

Modalidade..... Oferta

Natureza..... TomeSan Imóveis

Data..... 24/04/25

Fonte..... Site (Ref.: 704)

Fone..... (19) 3185-1057

Cálculos:

A - Preço Líquido..... 350.000,00

B - Área Útil..... 94,62

C - Fator Elasticidade..... 0,9000

D - Fator Padrão..... 1,0000

E - Fator Obsol./Conserv.. 1,0000

F - Fator Dormitórios..... 1,0000

G - Fator Garagem..... 1,0000

Fórmula:

$VU = (A/B) * C * D * E * F * G$

VU = R\$ 3.329,11 /m²



Elemento Comparativo 3

Tipo..... Apartamento Residencial

Endereço..... Rua Quinze de Novembro, 660

Bairro..... Centro

Área Útil..... 94,620

Dormitórios..... 2

Vagas..... 1

Padrão..... Apartamento Padrão Médio

Fator de comercialização..... 2,239

Idade (Ie)..... 24

Vida referencial (Ir) 60

Valor residual (R)..... 20%

Coef. Heidecke (C) 18,10%

Foc..... 0,672

Valor..... R\$ 360.000,00

Modalidade..... Oferta

Natureza..... Imobiliária Junqueira

Data..... 24/04/25

Fonte..... Site (Ref.:30581)

Fone..... (19) 2105-4409

Cálculos:

A - Preço Líquido..... 360.000,00

B - Área Útil..... 94,62

C - Fator Elasticidade..... 0,9000

D - Fator Padrão..... 1,0000

E - Fator Obsol./Conserv.. 1,0000

F - Fator Dormitórios..... 1,0000

G - Fator Garagem..... 1,0000

Fórmula:

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G$$

$$VU = R\$ 3.424,22 /m^2$$



<i>Elementos de Pesquisa.</i>	<i>Valor Unitário (Vu)</i>
1	R\$ 3.329,11
2	R\$ 3.329,11
3	R\$ 3.424,22
<i>Média Saneada</i>	<i>R\$ 3.360,81</i>
<i>Limite Inferior (-30%)</i>	<i>R\$ 2.352,57</i>
<i>Limite Superior (+30%)</i>	<i>R\$ 4.369,06</i>
<i>Valor Unitário Médio</i>	<i>R\$ 3.360,81</i>



ANEXO III

ELEMENTOS DE PESQUISA

IMÓVEL C



ANEXO III

TRATAMENTO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Critérios adotados para homogeneização dos elementos de pesquisa:

1. Área Útil

Considerou-se na avaliação apenas a área útil dos elementos pesquisados.

2. Elasticidade

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas.

Desconto 0,90

3. Padrão

Considera a valia diretamente proporcional ao padrão construtivo.

Padrão do avaliando APS PADRÃO MÉDIO

Fator de comercialização 2,239

4. Obsolescência e estado de conservação

Considera a valia inversamente proporcional ao obsolescência e ao estado de conservação (Foc), calculado através de uma adequação do método Ross/Heideck pelas seguintes expressões:

$$F_{oc} = R + K \cdot (1 - R)$$

$$K = 1 - C - (1 - C) \cdot \left[\frac{1}{2} \left(\frac{I_e}{I_r} + \frac{I_e^2}{I_r^2} \right) \right]$$

Idade da edificação avaliada (Ie)..... 25 anos

Vida referencial (Ir)..... 60 anos

Valor residual correspondente ao padrão (R)... 20%

Coeficiente de Heideck (C) 18,10%

Foc 0,662

5. Dormitórios

Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de dormitórios.

Número de dorm. do avaliando (paradigma)..... 3

Variação escalar acumulativa..... 0,05

6. Vagas de Garagem

Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem.

Número de vagas do avaliando (paradigma)..... 1

Variação escalar acumulativa..... 0,05



Elemento Comparativo 1

Tipo..... Apartamento Residencial

Endereço..... Rua Ipiranga, 1034

Bairro..... Centro

Área Útil..... 106,460

Dormitórios..... 3

Vagas..... 1

Padrão..... Apartamento Padrão Médio

Fator de comercialização..... 2,239

Idade (Ie)..... 25

Vida referencial (Ir) 60

Valor residual (R)..... 20%

Coef. Heidecke (C) 18,10%

Foc..... 0,662

Valor..... R\$ 373.000,00

Modalidade..... Oferta

Natureza..... Miguel Imóveis

Data..... 24/04/25

Fonte..... Site (Ref.: 29116)

Fone..... (19) 3437-3699

Cálculos:

A - Preço Líquido..... 373.000,00

B - Área Útil..... 106,460

C - Fator Elasticidade..... 0,9000

D - Fator Padrão..... 1,0000

E - Fator Obsol./Conserv.. 1,0000

F - Fator Dormitórios..... 1,0000

G - Fator Garagem..... 1,0000

Fórmula:

$VU = (A/B) * C * D * E * F * G$

VU = R\$ 3.153,30 /m²



Elemento Comparativo 2

Tipo..... Apartamento Residencial

Endereço..... Rua Ipiranga, 1034

Bairro..... Centro

Área Útil..... 106,460

Dormitórios..... 3

Vagas..... 1

Padrão..... Apartamento Padrão Médio

Fator de comercialização..... 2,239

Idade (Ie)..... 25

Vida referencial (Ir) 60

Valor residual (R)..... 20%

Coef. Heidecke (C) 18,10%

Foc..... 0,662

Valor..... R\$ 385.000,00

Modalidade..... Oferta

Natureza..... Frias Neto

Data..... 24/04/25

Fonte..... Site (Ref.: 153360)

Fone..... (19) 3372-5000

Cálculos:

A - Preço Líquido..... 385.000,00

B - Área Útil..... 106,46

C - Fator Elasticidade..... 0,9000

D - Fator Padrão..... 1,0000

E - Fator Obsol./Conserv.. 1,0000

F - Fator Dormitórios..... 1,0000

G - Fator Garagem..... 1,0000

Fórmula:

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G$$

VU = R\$ 3.254,74 /m²



Elemento Comparativo 3

Tipo..... Apartamento Residencial

Endereço..... Rua Ipiranga, 1034

Bairro..... Centro

Área Útil..... 106,460

Dormitórios..... 3

Vagas..... 1

Padrão..... Apartamento Padrão Médio

Fator de comercialização..... 2,239

Idade (Ie)..... 25

Vida referencial (Ir) 60

Valor residual (R)..... 20%

Coef. Heidecke (C) 18,10%

Foc..... 0,662

Valor..... R\$ 393.000,00

Modalidade..... Oferta

Natureza..... Up Imobiliária

Data..... 24/04/25

Fonte..... Site (Ref.:AP3662-UPAE)

Fone..... (19) 3301-1100

Cálculos:

A - Preço Líquido..... 393.000,00

B - Área Útil..... 106,46

C - Fator Elasticidade..... 0,9000

D - Fator Padrão..... 1,0000

E - Fator Obsol./Conserv.. 1,0000

F - Fator Dormitórios..... 1,0000

G - Fator Garagem..... 1,0000

Fórmula:

$VU = (A/B) * C * D * E * F * G$

VU = R\$ 3.322,37 /m²



<i>Elementos de Pesquisa.</i>	<i>Valor Unitário (Vu)</i>
1	R\$ 3.153,30
2	R\$ 3.254,74
3	R\$ 3.322,37
<i>Média Saneada</i>	R\$ 3.243,47
<i>Limite Inferior (-30%)</i>	R\$ 2.270,43
<i>Limite Superior (+30%)</i>	R\$ 4.216,51
<i>Valor Unitário Médio</i>	R\$ 3.243,47



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 345.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/04/2025 a 29/10/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

211 dias

1,017311

Percentual correspondente

211 dias

1,731118 %

Valor corrigido para 29/10/2025

(=)

R\$ 350.972,36

Sub Total

(=)

R\$ 350.972,36

Valor total

(=)

R\$ 350.972,36[Retornar](#) [Imprimir](#)