



**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
PIRACICABA – SP.**

**PROCESSO Nº 0019624-26.2012.8.26.0451**

**EVANDRO HENRIQUE**, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial**, nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida pelo **BANCO DO BRASIL S/A.**, em face do **SEAL MAT INDUSTRIA COMERCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA. EPP E OUTRA**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de V. Exa. o presente

**LAUDO**



## 1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

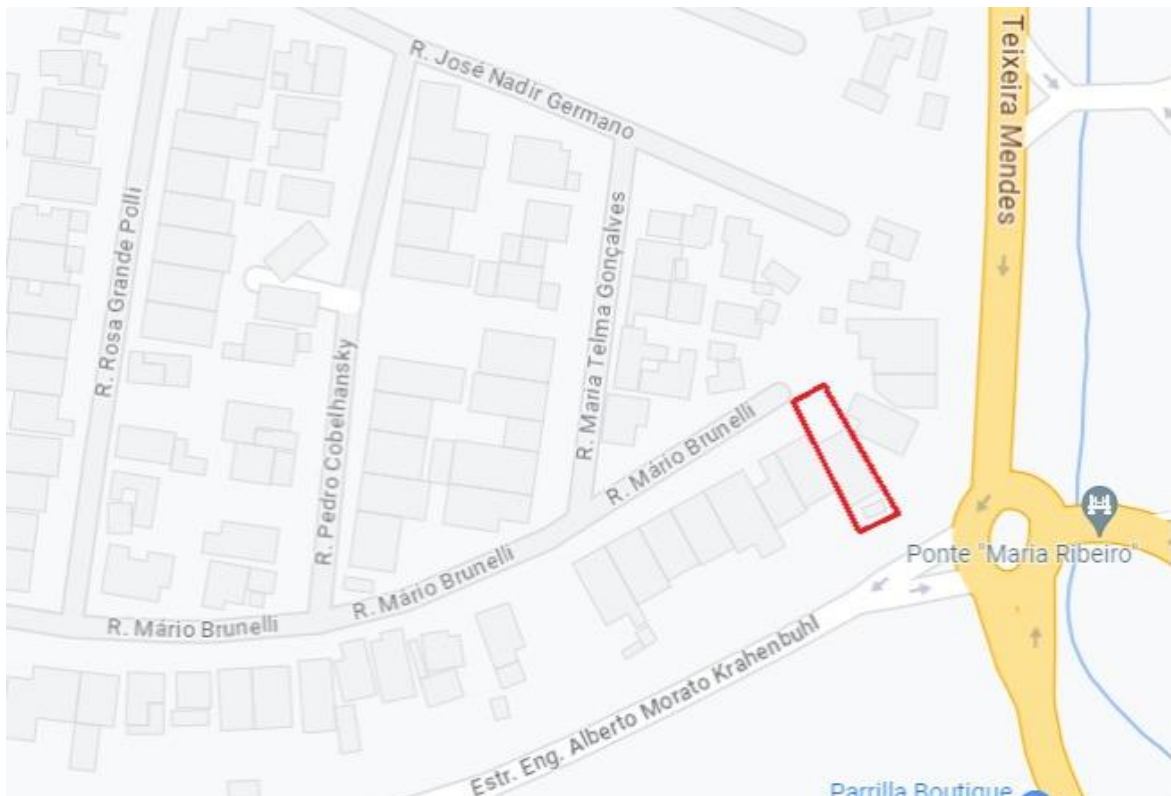
Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor do imóvel descrito abaixo, conforme decisão nas fl. 630 dos autos.

**Avaliação do imóvel situado na Rua Mário Brunelli, nº 750, loteamento Terras de Piracicaba, Piracicaba, matriculado sob nº 71.837 do 1º CRI de Piracicaba – SP.**

## 2 – DADOS DO IMÓVEL

### 2.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Mário Brunelli, nº750, loteamento Terras de Piracicaba, Piracicaba - SP, conforme ilustra o croqui exibido a seguir:





## 2.1.1 - FOTO AÉREA DO LOCAL



## 2.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

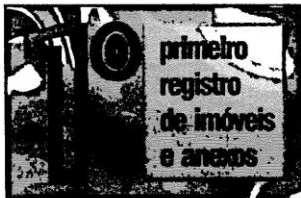
As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:

- Pavimentação asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de lixo;
- Acesso ao transporte público;
- Iluminação pública;
- Escola.



## 2.3 – MATRÍCULA DO IMÓVEL

O imóvel está matriculado sob nº 71.837, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba - SP.



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, 449**  
**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) 3413 5959

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**1º Registro de Imóveis de Piracicaba-SP**

Matrícula  
**71.837**

Ficha  
**01**

6 de outubro de 2003

**IMÓVEL:** lote 15 (quinze), da quadra BL, do loteamento denominado Terras de Piracicaba, situado nesta cidade e comarca, de formato irregular, que mede 12,00 m (doze metros) de frente para a rua B11 (em duas linhas de 10,14 metros em reta e 1,86 metros em curva), 30,00 m (trinta metros) do lado direito, de quem da frente olha para o imóvel, confrontando com o lote 16; 30,14 m (trinta metros e catorze centímetros) do lado esquerdo, confrontando com o lote 14 e 12,00 m (doze metros) nos fundos, confrontando com a faixa "non aedificandi" (Estrada Vicinal Bairro Pau D'Alho), com a área de 360,13 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros e treze decímetros quadrados). Localizado a 82,56 m (oitenta e dois metros e cinquenta e seis centímetros) da confrontação com o sistema de lazer B6, na quadra completada pelas ruas B15, B16, Avenida Marginal e faixa "non aedificandi" (alta tensão).

**PROPRIETÁRIA: MORATO S/A. - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, com sede em São Paulo, SP, na rua Bahia, nº 70, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.595.103/0001-04.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 1 (loteamento), de 18/6/1996, na matrícula 59.681, deste registro.

JOÃO CARLOS SETEM  
Escritor Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA  
Substituto do Oficial

**Av. 1 - 6 de outubro de 2003**

**RESTRICÇÕES**

O imóvel desta matrícula está sujeito às restrições legais e convencionais constantes do contrato-padrão de compromisso de venda e compra, arquivado junto ao processo do loteamento Terras de Piracicaba, registrado sob o nº 1, em 18/6/1996, na matrícula 59.681, neste registro.

JOÃO CARLOS SETEM  
Escritor Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA  
Substituto do Oficial

**Av. 2 - 17 de março de 2009**

**CADASTRO**

Pela escritura adiante mencionada, e do documento expedido pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP, (certidão nº 43.464/2009), é lavrada a presente averbação para constar que o **IMÓVEL** está cadastrado, no setor 28, quadra 0073, lote 0688 e CPD nº 1500627.

Protocolo nº 266.707 de 11/03/2009.

**R. 3 - 17 de março de 2009**

**COMPRA E VENDA**

Pela escritura datada de 04/03/2009, lavrada pelo 3º Tabelião de Notas desta Cidade, no livro nº 626, fls. **continua no verso**

PAULO ROBERTO GAVA  
Escritor Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA  
Substituto do Oficial



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,** ins. 475  
**Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica** 450

CNPJ: 51.327.575/0001-54  
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini  
13414-018 - Piracicaba SP  
www.1registropira.com.br - (19) 3413 5959

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Matrícula **71.837** Ficha **01** **1º Registro de Imóveis de Piracicaba-SP**  
Verso

177/186, a proprietária Morato S/A - Empreendimentos Imobiliários, já qualificada, transmitiu por compra e venda a **MARCIA RODRIGUEZ SOARES**, brasileira, secretária, separada judicialmente, RG 19.124.052-7-SSP/SP, CPF/MF 057.440.628-07, domiciliada nesta cidade, onde reside na Rua Mario Brunelli, nº 750, Terras de Piracicaba, o **IMÓVEL MATRICULADO**, pelo preço de **R\$ 20.602,72**.  
Protocolo nº 266.707 de 11/03/2009  
Valor Venal Atualizado: **R\$ 16.288,68**.  
Valor base para cobrança: **R\$ 47.588,97**.

<i>Paulo Roberto Medeiros de Souza</i> PAULO ROBERTO MEDEIROS DE SOUZA Escrivente Autorizado	<i>Paulo Roberto Gava</i> PAULO ROBERTO GAVA Substituto de Oficial
--	--

**Av. 4 - 3 de agosto de 2009**  
**DENOMINAÇÃO DE VIAS PÚBLICAS**  
Pelo requerimento adiante mencionado e de acordo com as Leis 4.364/97, 4.676/99 e 4.553/98, é lavrada a presente averbação para ficar constando que a Ruas **B11, B15 e B16** constante desta matrícula, atualmente denominam-se Ruas **Mário Brunelli, José Nadir Germano e Maria Telma Gonçalves**, respectivamente.  
Protocolo nº 270.497, de 24/07/2009.

<i>Paulo Roberto Medeiros de Souza</i> PAULO ROBERTO MEDEIROS DE SOUZA Escrivente Autorizado	<i>Paulo Roberto Gava</i> PAULO ROBERTO GAVA Substituto de Oficial
--	--

**Av. 5 - 3 de agosto de 2009**  
**CONSTRUÇÃO**  
Pelo requerimento datado de 24/07/2009, firmado em Piracicaba-SP e de conformidade com o "Visto de Conclusão" de nº 717 (processo nº 2006/270-1), expedido em 05/06/2009, pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP, é lavrada a presente averbação para ficar constando que, no terreno objeto desta matrícula foi construído um prédio, que recebeu o nº **750 da Rua Mário Brunelli**, com área construída de **273,51m²**, ao qual foi atribuído o valor de **R\$ 150.000,00**. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito - CND, expedida pelo INSS, de nº 149892009-21029040 - CEI 50.021.83027/61, emitida em 23/07/2009, válida até 19/01/2010.  
Protocolo nº 270.497, de 24/07/2009.

<i>Paulo Roberto Medeiros de Souza</i> PAULO ROBERTO MEDEIROS DE SOUZA Escrivente Autorizado	<i>Paulo Roberto Gava</i> PAULO ROBERTO GAVA Substituto de Oficial
--	--

continua na ficha nº 2



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,**  
**Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica**

ins. 476  
 CNPJ: 51.327.575/0001-54  
 Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini  
 13414-018 - Piracicaba SP  
 www.1registropira.com.br - (19) 3413 5959

**LIVRO Nº2**  
**REGISTRO GERAL**

Matrícula  
**71.837**

Folha  
**02**



**Comarca de Piracicaba**  
**Estado de São Paulo**

30 de março de 2011

R. 6 - 30 de março de 2011

**HIPOTECA CEDULAR**

Pela Cédula de Crédito Bancário de nº 21/01420-5, emitida em 11/01/2011, na cidade de Rio das Pedras/SP, figurando como emitente S.M.V. VÁLVULAS INDUSTRIAIS LTDA, com endereço na cidade de Rio das Pedras/SP, na Avenida Sebastião Monteiro, nº 155, Parque Industrial, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.881.601/0001-13, a proprietária MARCIA RODRIGUEZ SOARES, já qualificada, deu em HIPOTECA CEDULAR de 1º grau, o IMÓVEL MATRICULADO, a favor do BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília/DF, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91, por sua Gerência de Reestruturação de Ativos Operacionais Campinas/SP (GERAT-CAMPINAS), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/4247-14, para garantia da dívida no valor de R\$766.388,01, a qual deverá ser paga, em Rio das Pedras/SP, em 59 (cinquenta e nove) parcelas mensais e consecutivas, as seis primeiras das quais no valor unitário de R\$1.000,00 vencendo a primeira delas em 20/02/2011, as 52 (cinquenta e duas) subsequentes, no valor unitário de R\$14.346,95 e a quinquagésima nona e última parcela, no valor de R\$14.346,61 a vencer na data de 20/12/2015. Sobre o total da dívida, bem como o saldo devedor daí decorrente, incidirão encargos básicos, calculados com base na Taxa Referencial (TR), na forma regulamentada pelo Banco Central do Brasil, ou outro índice que legalmente venha a substituí-la. Sobre os referidos valores, devidamente atualizados pelos respectivos encargos básicos, incidirão, ainda, encargos adicionais à taxa nominal de 1,0% ao mês calculados por dias corridos, com base na taxa proporcional diária (mês de 30 dias), correspondendo a taxa efetiva de 12,68% efetivos ao ano. Os encargos básicos e adicionais serão capitalizados e exigidos, integralmente, mensalmente, a cada data-base, no vencimento e na liquidação da dívida; com todas as demais cláusulas e condições constantes do título.

Protocolo nº 290293, de 22/03/2011

LUIZ SÉRGIO GARRIDO  
 Escrevente Autorizado

*Paulo Roberto Gava*  
 PAULO ROBERTO GAVA  
 Substituto do Oficial

R. 7 - 30 de março de 2011

**HIPOTECA CEDULAR**

Pela Cédula de Crédito Bancário de nº 21/01417-5, emitida em 11/01/2011, na cidade de Rio das Pedras/SP, figurando como emitente TARGUS EQUIPAMENTOS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, com endereço na cidade de São Paulo/SP, na Rua Siqueira Bueno, nº 2238, Sala 3, Belenzinho, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.362.748/0001-09, a proprietária MARCIA RODRIGUEZ SOARES, já qualificada, deu em HIPOTECA CEDULAR de 2º grau, o IMÓVEL MATRICULADO, a favor do BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília/DF, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91, por sua Gerência de Reestruturação de Ativos Operacionais Campinas/SP (GERAT-CAMPINAS), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/4247-14, para garantia da dívida no valor de R\$176.085,42, a qual deverá ser paga, em Rio das Pedras/SP, em 59 (cinquenta e nove) parcelas mensais e consecutivas, as seis primeiras das quais no valor unitário de R\$1.000,00 vencendo a primeira delas em 20/02/2011, as 52 (cinquenta e duas) subsequentes, no valor unitário de R\$3.209,16 e a quinquagésima nona e última parcela, no valor de R\$3.209,10 a

continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2023 às 11:25, sob o número WPAA23703836010. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019624-26.2012.8.26.0451 e código pKY4SaPj.



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,** <sup>fls. 477</sup>  
**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) 3413 5959

**LIVRO Nº2**  
**REGISTRO GERAL**

Matrícula  
**71.837**

Ficha  
**02**  
Verso

**1º** primeiro registro de imóveis e anexos

**Comarca de Piracicaba**  
**Estado de São Paulo**

vencer na data de 20/12/2015. Sobre o total da dívida, bem como o saldo devedor daí decorrente, incidirão encargos básicos, calculados com base na Taxa Referencial (TR), na forma regulamentada pelo Banco Central do Brasil, ou outro índice que legalmente venha a substituí-la. Sobre os referidos valores, devidamente atualizados pelos respectivos encargos básicos, incidirão, ainda, encargos adicionais à taxa nominal de 1,0% ao mês calculados por dias corridos, com base na taxa proporcional diária (mês de 30 dias), correspondendo a taxa efetiva de 12,68% efetivos ao ano. Os encargos básicos e adicionais serão capitalizados e exigidos, integralmente, mensalmente, a cada data-base, no vencimento e na liquidação da dívida; com todas as demais cláusulas e condições constantes do título.  
Protocolo nº 290294, de 22/03/2011

LUIZ SÉRGIO GARRIDO  
Escrivente Autorizado

*Paulo Roberto Gava*  
PAULO ROBERTO GAVA  
Substituto do Oficial

R. 8 - 12 de maio de 2011.  
**HIPOTECA CEDULAR**  
Pela Cédula de Crédito Bancário de nº 21/01490-6, emitida em 28/03/2011, na cidade de Rio das Pedras/SP, figurando como emitente SEAL MAT INDÚSTRIA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA, com endereço na cidade de Rio das Pedras/SP, na Avenida Sebastião Montelero, nº 75, Parque Industrial A. Scarrasati, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.929.166/0001-12, a proprietária MARCIA RODRIGUEZ SOARES, já qualificada, deu em HIPOTECA CEDULAR de 3ª grau, o IMÓVEL MATRICULADO, a favor do BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília/DF, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91, por sua Gerência de Reestruturação de Ativos Operacionais Campinas/SP (GERAT-CAMPINAS), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/4247-14, para garantia da dívida no valor de R\$361.293,07, a qual deverá ser paga, em Rio das Pedras/SP, em 59 (cinquenta e nove) parcelas mensais e consecutivas, as 6 (seis) primeiras das quais no valor unitário de R\$1.000,00 iniciando-se a primeira delas em 20/04/2011, prosseguindo-se com 52 (cinquenta e duas) parcelas no valor unitário de R\$6.703,64 e finalizando com a quinquagésima nona e última parcela, no valor de R\$6.703,79 a vencer na data de 20/02/2016. Sobre o total da dívida, bem como o saldo devedor daí decorrente, incidirão encargos básicos, calculados com base na Taxa Referencial (TR), na forma regulamentada pelo Banco Central do Brasil, ou outro índice que legalmente venha a substituí-la. Sobre os referidos valores, devidamente atualizados pelos respectivos encargos básicos, incidirão, ainda, encargos adicionais à taxa nominal de 1,0% ao mês calculados por dias corridos, com base na taxa proporcional diária (mês de 30 dias), correspondendo a taxa efetiva de 12,68% efetivos ao ano. Os encargos básicos e adicionais serão capitalizados e exigidos, integralmente, mensalmente, a cada data-base, no vencimento e na liquidação da dívida; com todas as demais cláusulas e condições constantes do título.  
Protocolo nº 291602, de 03/05/2011

WALTER LUIS CHRISTOPLETI  
Escrivente Autorizado

*Paulo Roberto Gava*  
PAULO ROBERTO GAVA  
Substituto do Oficial

continua na ficha nº 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2023 às 11:25, sob o número WPAA23703835010. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019624-26.2012.8.26.0451 e código pKY4SaPJ.



**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) 3413 5959

**LIVRO Nº2  
REGISTRO GERAL**

**1º** primeiro registro de imóveis e anexos

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

Matrícula  
**71.837**

Ficha  
**03**

24 de novembro de 2014

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-4

Av.9 - 24 de novembro de 2014.

**INDISPONIBILIDADE (PROV. CG 13/2012 CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE)**

Conforme protocolo nº 201411.1910.00043426-1A-041, cadastrado pela Vara do Trabalho de Capivari- SP, extraído nos Autos do processo Trabalhista nº 00009798020125150039, *fol decretada a indisponibilidade dos bens e direitos de:*

Nome **MARCIA RODRIGUEZ SOARES**

CPF/MF **057.440.628-07**

Protocolo nº 334356 de 21/11/2014

José Carlos de Rezende  
Escrevente

R. 10 - 4 de outubro de 2017

**ARROLAMENTO DE BENS (Lei 9.532/97)**

Conforme comunicado datado de 15/09/2017, firmado em Piracicaba/SP, da Delegacia da Receita Federal em Piracicaba/SP, que informou estar disponível no site da Secretaria da Receita Federal do Brasil na internet, a requisição nº 17.00.02.70.00, após a respectiva baixa, procede-se a presente para constar que o imóvel de propriedade do sujeito passivo **MARCIA RODRIGUEZ SOARES, CPF/MF 057.440.628-07**, já qualificado, foi **ARROLADO** nos termos do artigo 64 da Lei Federal 9.532/97.

Protocolo nº: 370.456 de 28/09/2017.

Jaime C. Grisotto  
Escrevente

AV. 11 - 24 de setembro de 2019

**PENHORA**

Título: Certidão datada de 03/09/2019, expedida pelo sistema "Penhora Online", extraída dos autos de execução civil - processo nº 0019624-26.2012.8.26.0451 da 3ª Vara Cível de Piracicaba/SP e auto de penhora datado de 23/02/2015.

Protocolo ARISP: PH 000284823.

Exequente(s): BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ/MF 00.000.000/0001-91.

Executado/a(s): SEAL MAT - INDUSTRIA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA - EPP, CNPJ/MF 02.929.166/0001-12; e MARCIA RODRIGUEZ SOARES, CPF/MF 057.440.628-07.

Natureza do ato: **PENHORA.**

Objeto da construção: 100% do IMÓVEL.

Valor da ação: R\$398.556,64.

Depositário: **MARCIA RODRIGUEZ SOARES.**

Protocolo nº 394.877 de 03/09/2019.

Selo Digital: 111518331000000092768195

Ana Cláudia F. Jordão  
Escrevente



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, 451**  
**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) 3413 5959

Certifico, que a presente é cópia da matrícula nº.71837, 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."*

*Sandra Regina Iatauro Martins - Escrevente*

Certidão de ato praticado protocolo nº: 394877

Controle:



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:

1115183C300000009277019W



## 2.4 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Piracicaba - SP, o imóvel está inserido na Zona de Ocupação Controlada por Fragilidade Ambiental (ZOCFA), que é composta por áreas do território que embora possuam condições de infraestrutura, apresentam fragilidades ambientais, com solo sujeito a altos indícios de erosão, não recomendável para adensamento populacional.

<b>INSCRIÇÃO CADASTRAL</b>	<b>CPD</b>
0128007306880000	1500627

<b>MUNICÍPIO DE PIRACICABA IPTU - 2023</b>		<b>MUNICÍPIO DE PIRACICABA IPTU - 2023</b>		<b>PARCELA 09/10</b>	<b>VENCIMENTO 16/11/2023</b>
<b>PARCELA 09/10</b>	<b>VENCIMENTO 16/11/2023</b>	MARCIA RODRIGUEZ SOARES CPF/CPNJ: 057.440.628-07	LANÇAMENTO 2001186136	NOSSO NÚMERO 20230000067459811	
VALOR PARCELA 329,58		L.C.: 0128007306880000   L.C. REDUZIDO: 1500627 LOGRADOURO: MARIO BRUNELLI, Nº 750, TERRAS DE PIRACICABA - CEP: 13400-970		VALOR PARCELA 329,58	
MULTA		PROCESSAMENTO 12/01/2023		MULTA	
JUROS		<b>NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO</b> <b>NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO</b>		JUROS	
CORREÇÃO				CORREÇÃO	
DESCONTOS				DESCONTOS	
VALOR A PAGAR 329,58				VALOR A PAGAR 329,58	
L.C.: 0128007306880000 L.C. REDUZIDO: 1500627		<b>PAGAMENTO SOMENTE EM REDE CONVENIADA</b>			
MARCIA RODRIGUEZ SOARES CPF/CPNJ: 057.440.628-07		81660000003-7 29583327202-0 31116202300-7 00067459811-5			
NOSSO NÚMERO 20230000067459811					
PROCESSAMENTO 12/01/2023					

<b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA</b> IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxas de Serviços Públicos - IPTU 2023 NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - LC 224/2008		TIPO DE IMPOSTO Imposto Predial Urbano		USO DO PRÉDIO RESIDENCIA	
DISTRITO - SETOR - QUADRA - LOTE - SUBLOTE 01.28.0073.0688.0000		CPD 1500627		ÁREA DO TERRENO 360,13	ÁREA PREDIAL BIC 273,51
CONTRIBUINTE MARCIA RODRIGUEZ SOARES		ZONA VENAL 7		ÁREA PRED RECADASTRAMENTO 0,00	ÁREA PREDIAL TOTAL 273,51
COMPROMISSÁRIO		CATEGORIA ÓTIMO	Nº DE UNIDADE 1	ALÍQUOTA(%) 2,00	PONTOS 4
LOCAL DO IMÓVEL RUA MÁRIO BRUNELLI	NÚMERO 750	PARCELAS 10			
COMPLEMENTO TERRAS DE PIRACICABA	BAIRRO TERRAS DE PIRACICABA	DESCRIÇÃO			
LOCAL DE ENTREGA RUA MÁRIO BRUNELLI	NÚMERO 750	VALORES - R\$			
COMPLEMENTO TERRAS DE PIRACICABA	BAIRRO TERRAS DE PIRACICABA	01 - VALOR VENAL DO TERRENO 161.946,86			
CEP 13403-835	CIDADE / ESTADO PIRACICABA	02 - VALOR VENAL DO PRÉDIO 229.584,29			
		03 - VALOR VENAL TOTAL 391.531,15			
		04 - VALOR DO IMPOSTO 2.936,48			
		05 - VALOR DA TAXA DE SERVIÇOS PÚBLICOS 359,32			
		06 - VALOR TOTAL DOS TRIBUTOS 3.295,80			
		07 - VALOR DA PARCELA 329,58			
CARTÓRIO: 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS					
QUADRA: BL   15      LOTE: 15					
LOTEAM (IMÓVEL): TERRAS DE PIRACICABA					



### 3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 20 de outubro de 2023, às 16:00 horas, à Rua Mário Brunelli, nº 750, loteamento Terras de Piracicaba, Piracicaba – SP, ocasião que vistoriou o imóvel, tendo sido acompanhado pelo Sr. Erfides Bortolazzo Soares.

#### 3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

<b>FORMA:</b> Irregular	<b>COTA/GREIDE:</b> No nível da via	<b>SUPERFÍCIE:</b> Seco
<b>SITUAÇÃO:</b> Final de Quadra		<b>TOPOGRAFIA:</b> Plano
<b>PERÍMETRO</b>		<b>MEDIDAS</b>
Frente		12,00 m
Fundos		12,00 m
Lateral Direita		30,00 m
Lateral Esquerda		30,14 m
<b>ÁREA DO TERRENO</b>		<b>360,13 m<sup>2</sup></b>

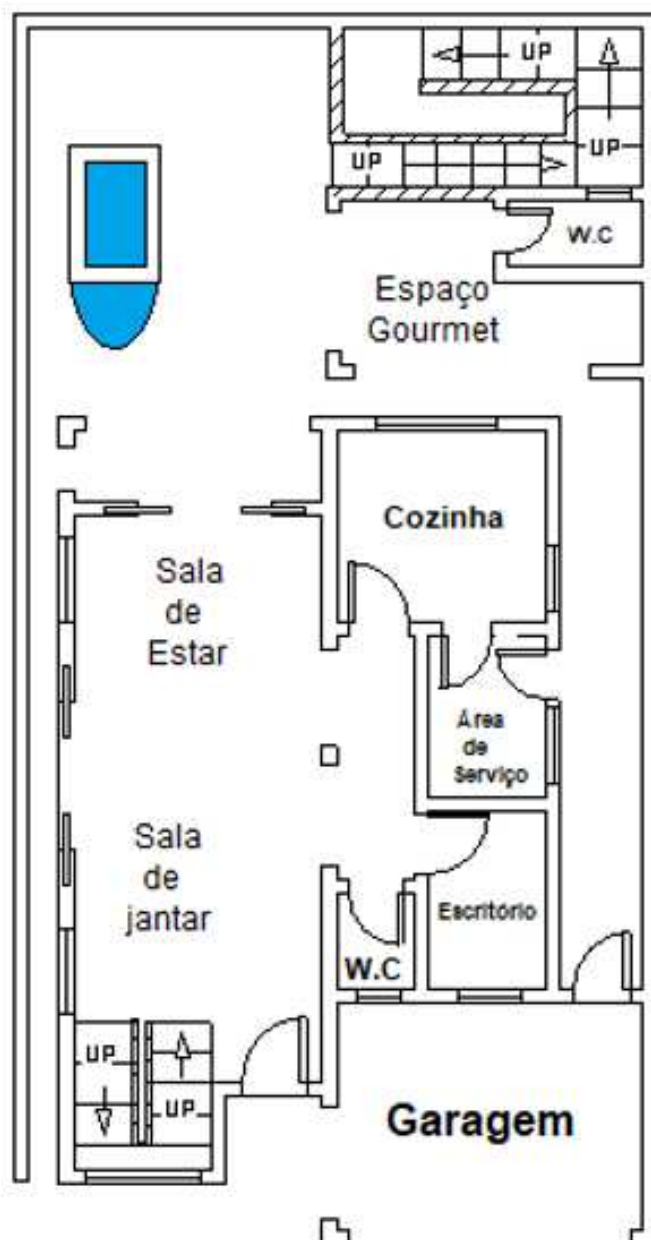
#### 3.2 - DAS BENFEITORIAS

Na vistoria “*in loco*”, o signatário aferiu as medições e constatou que o imóvel possui área total construída de 273,51 m<sup>2</sup>.

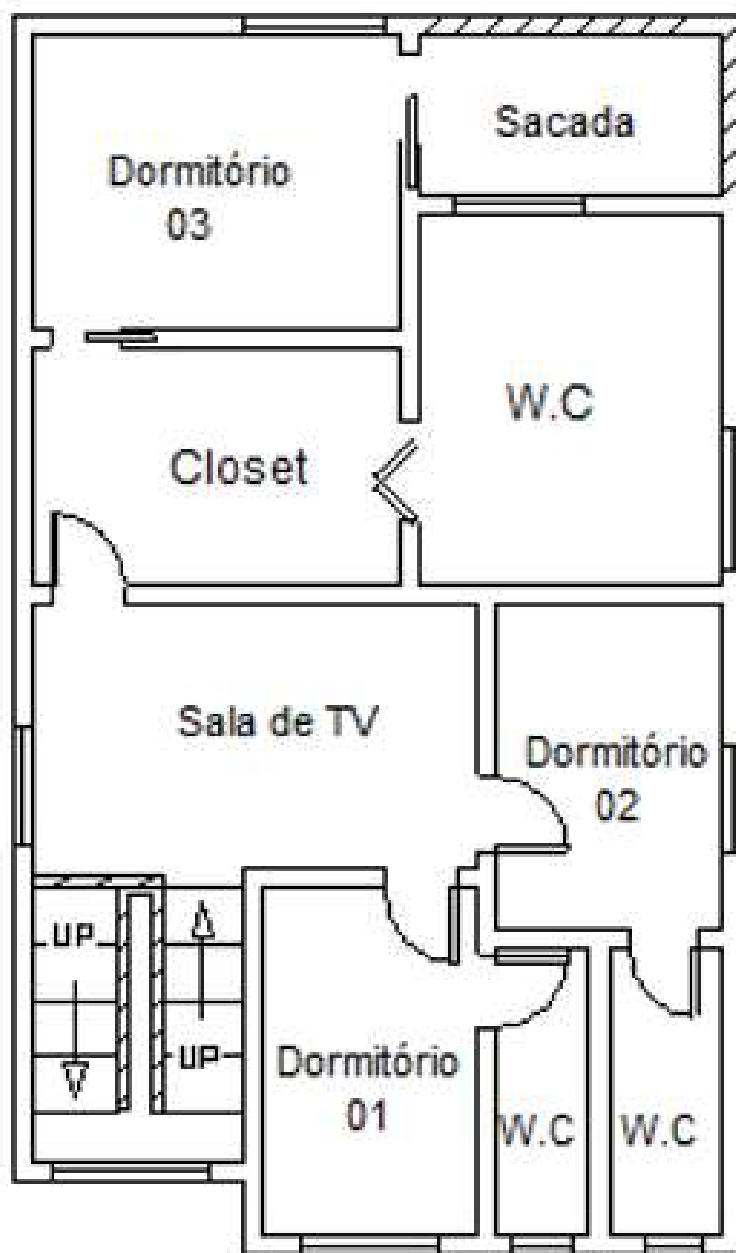


### 3.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

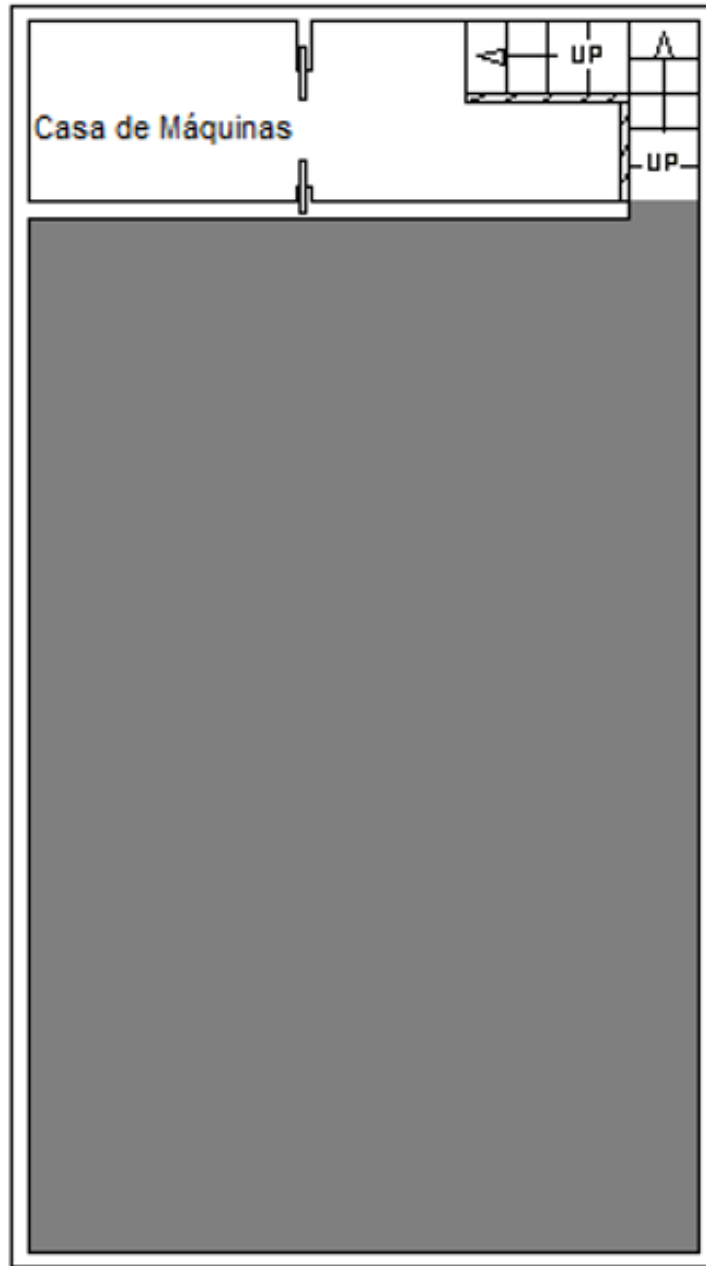
Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico que segue:



### CROQUI DO PAVIMENTO TÉRREO



## CROQUI DO PAVIMENTO SUPERIOR.



## CROQUI DO SUBSOLO



### 3.4 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico que segue:

#### FOTO 01



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.**

#### FOTO 02



**VISTA DO OUTRO LADO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.**



### FOTO 03



**VISTA DA PORTARIA.**

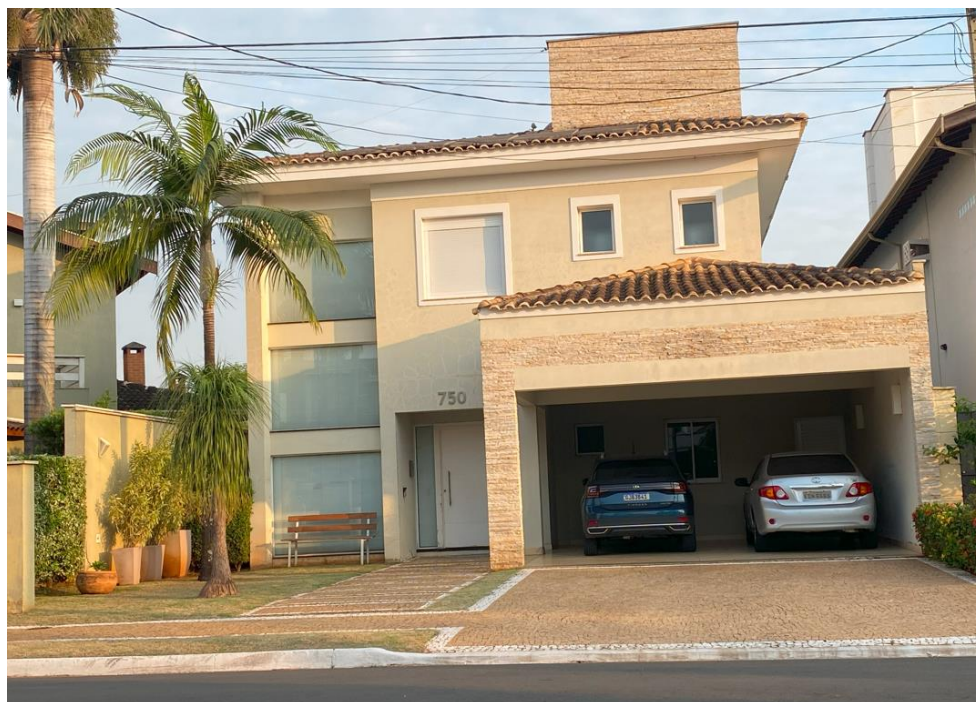
### FOTO 04



**VISTA DO PLAYGROUND.**



## FOTO 05



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.**

## FOTO 06



**VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.**

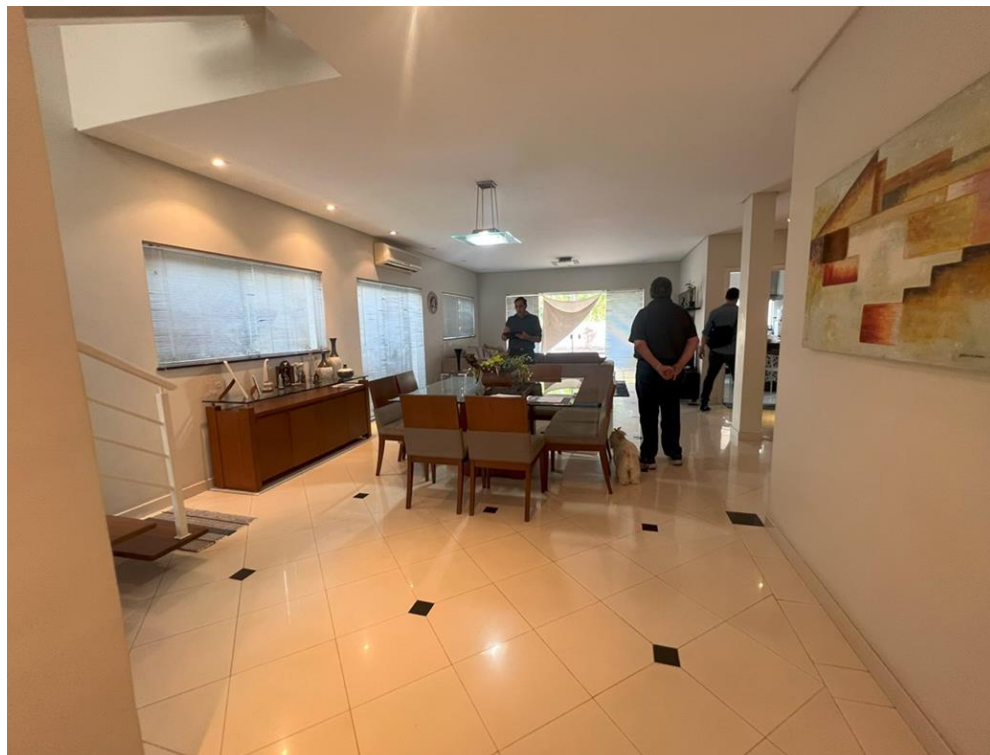


## FOTO 07

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmica.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Gesso.  
PORTA(S): Alumínio com vidro.  
2 folhas (corrediças).  
JANELAS(S): Alumínio com vidro.  
2 folhas (corrediças).

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



**VISTA DA SALA DE JANTAR.**

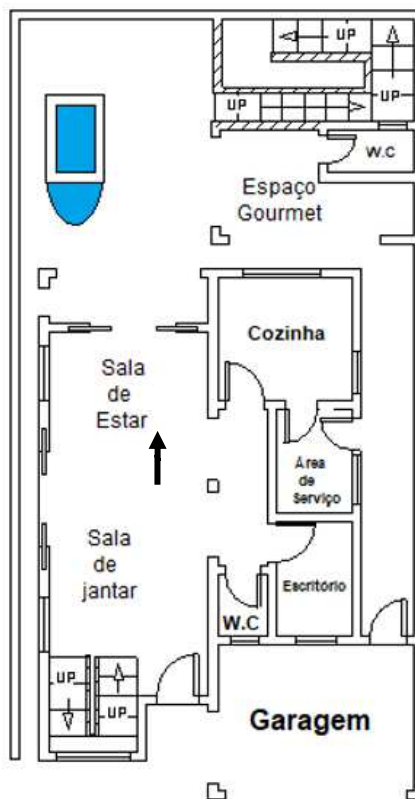


## FOTO 08

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmica.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Gesso.  
PORTA(S): Alumínio com vidro.  
4 folhas (corrediças).  
JANELAS(S): Alumínio com vidro.  
2 folhas (corrediças).

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



**VISTA DA SALA DE ESTAR.**

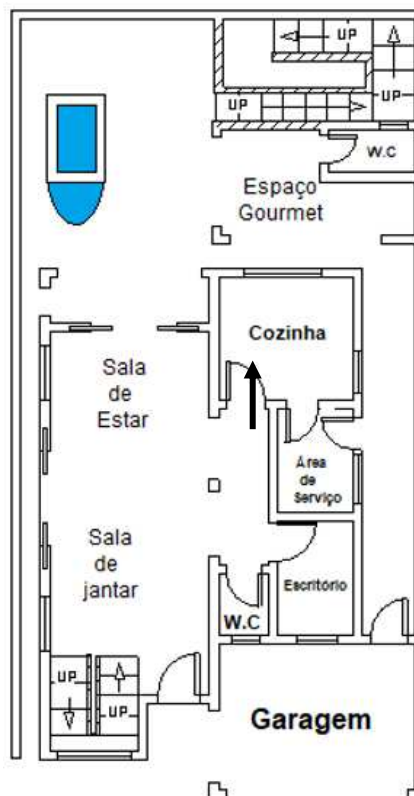


## FOTO 09

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Azulejo até o teto.  
TETO: Gesso.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Abrir (folha de eixo vertical).

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



**VISTA DA COZINHA.**

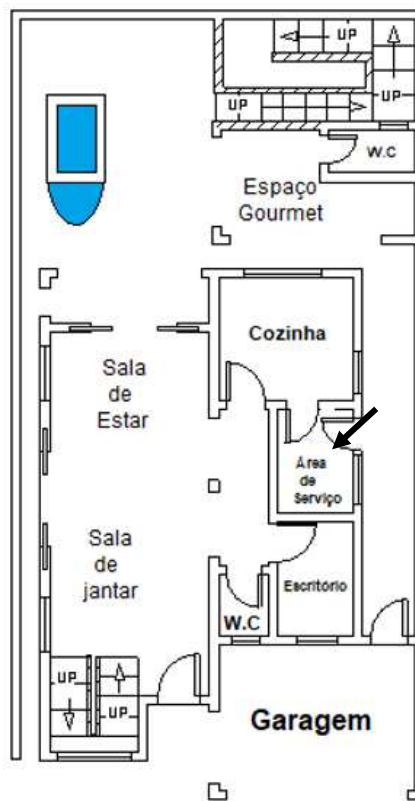


## FOTO 10

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Azulejo até o teto.  
TETO: Gesso.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Abrir (folha de eixo vertical).

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



**VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.**



## FOTO 11

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Gesso.  
PORTA(S): Alumínio.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Abrir (folha de eixo vertical).

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



**VISTA DA ESCRITÓRIO.**

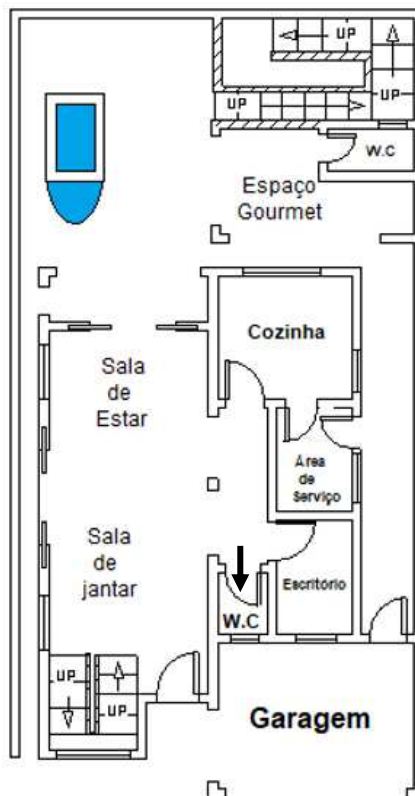


## FOTO 12

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Azulejo até o meio da parede.  
TETO: Gesso.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.

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



**VISTA DO BANHEIRO.**



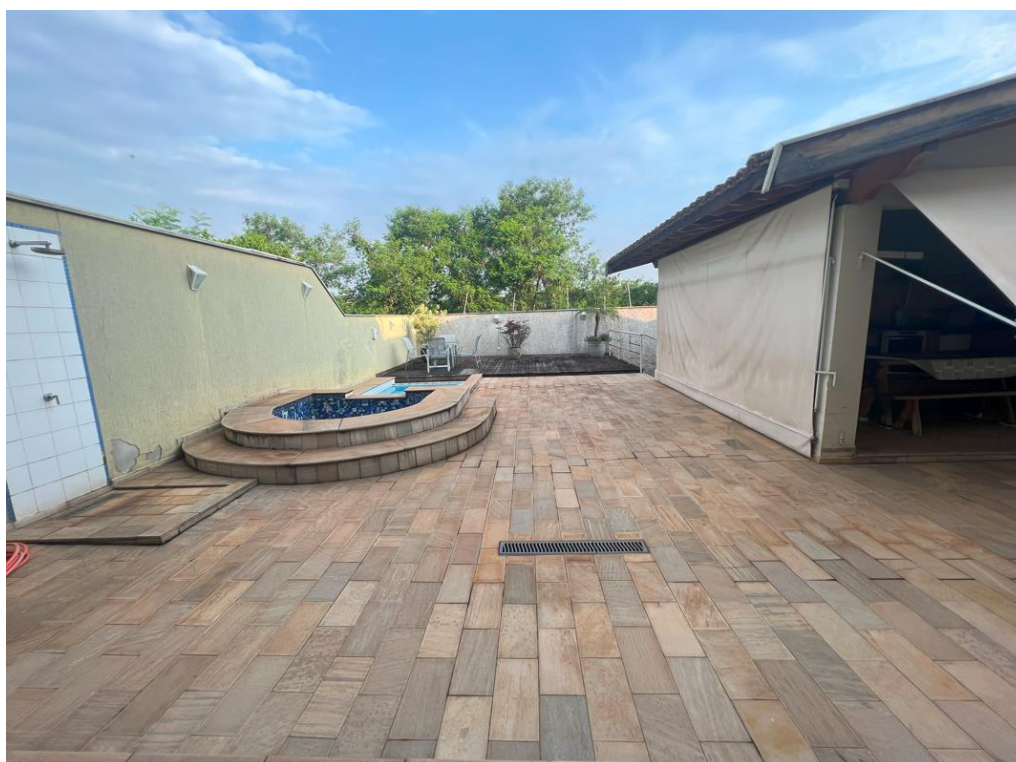
## FOTO 13

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pedra Mineira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

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



**VISTA DA ÁREA EXTERNA.**



## FOTO 14

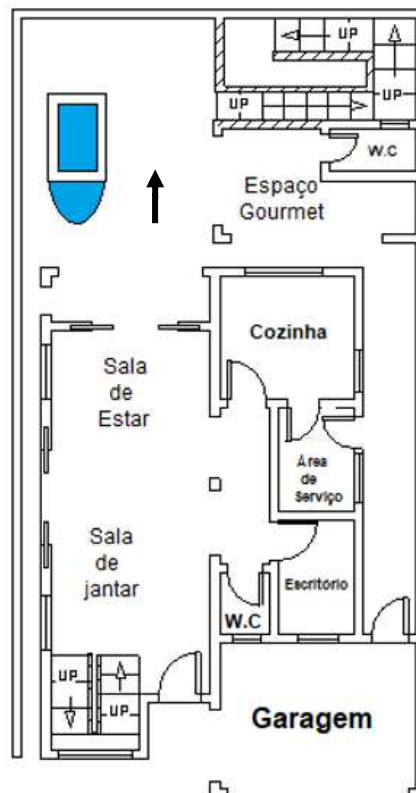
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pedra Mineira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

PISO: Pedra Mineira.

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



**OUTRA VISTA DA ÁREA EXTERNA.**



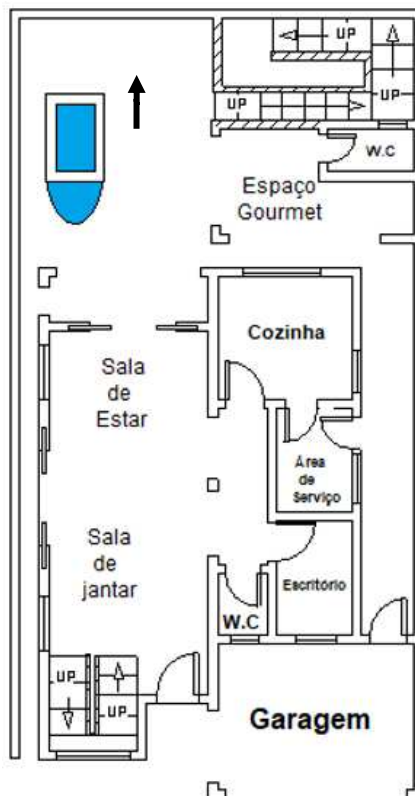
## FOTO 15

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

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



**VISTA DO DECK NA ÁREA EXTERNA.**

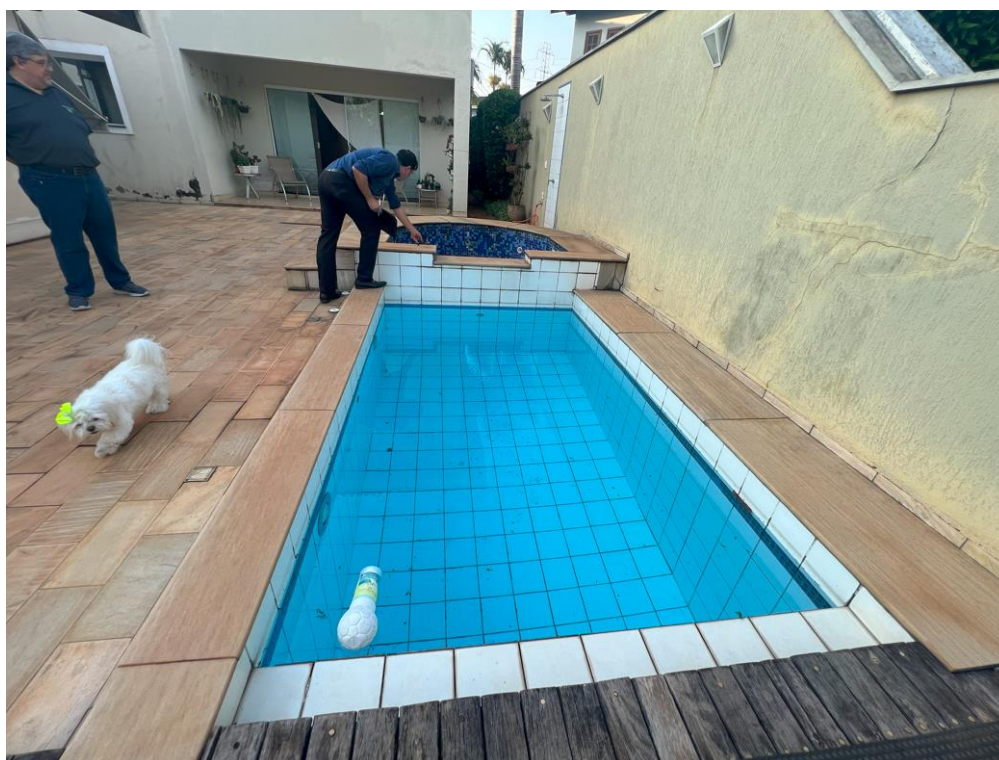


## FOTO 16

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica.

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



**VISTA DA PISCINA.**



## FOTO 17

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

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



**VISTA DO CORREDOR DO LADO DIREITO, DE QUEM DA VIA O OBSERVA.**



## FOTO 18

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Gramado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

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



**VISTA DO CORREDOR DO LADO ESQUERDO, SENDO OBSERVADO PELOS FUNDOS.**



## FOTO 19

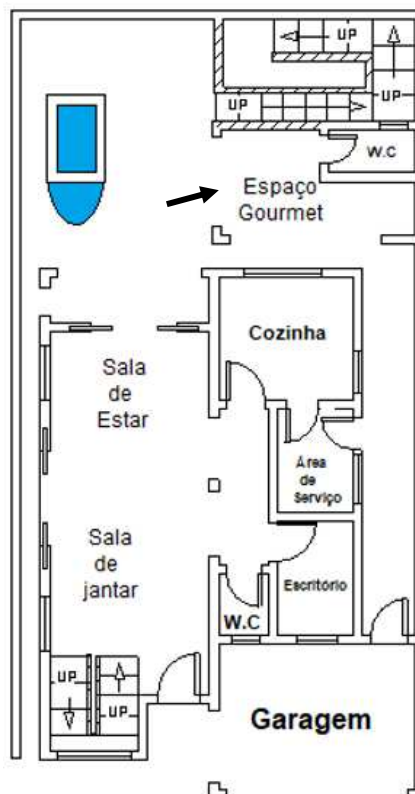
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o meio da parede.

TETO: Barro.

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



**VISTA DA ÁREA GOURMET.**

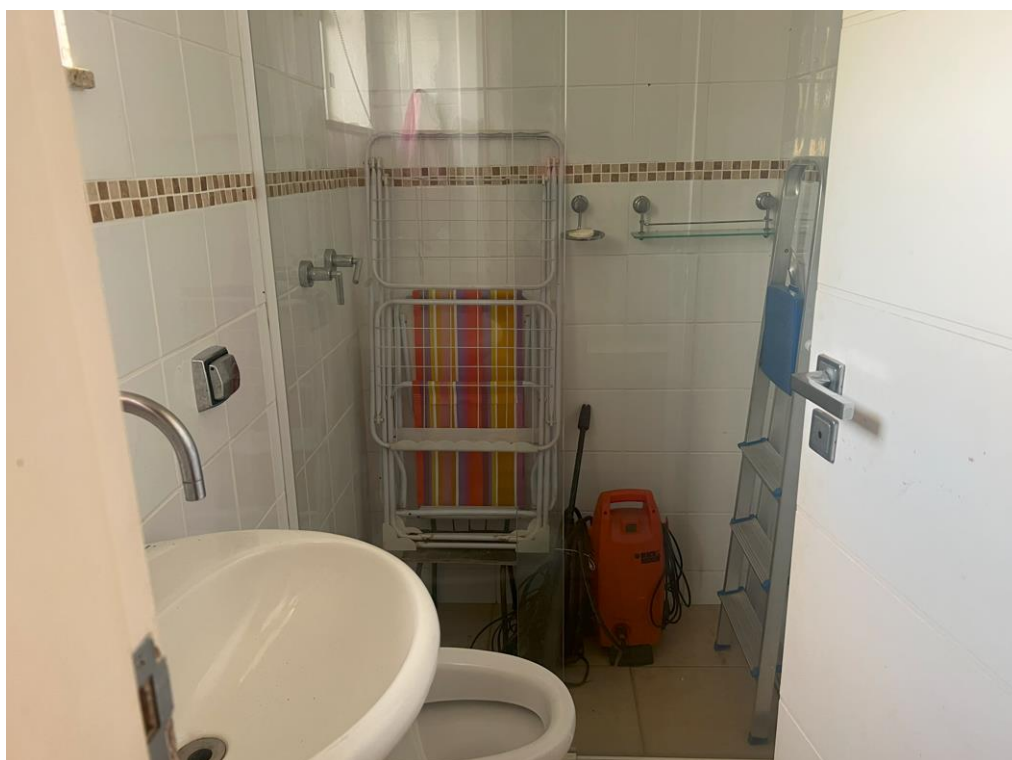


## FOTO 20

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo.
- TETO: Barro.
- JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.
- 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.**



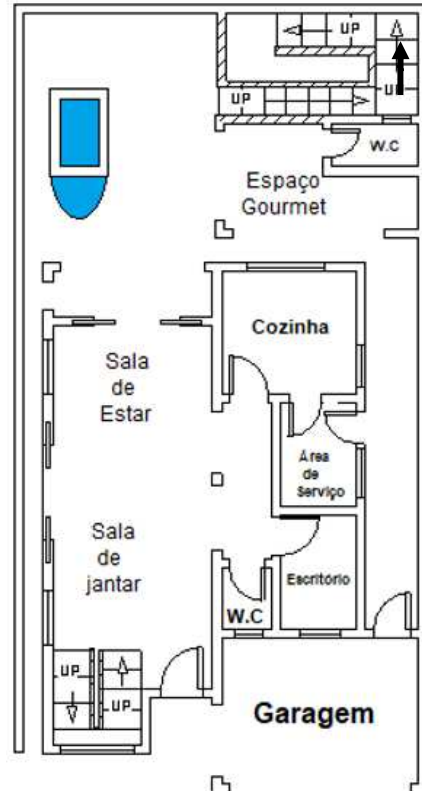
## FOTO 21

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pedra Mineira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

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



**VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO SUBSOLO.**



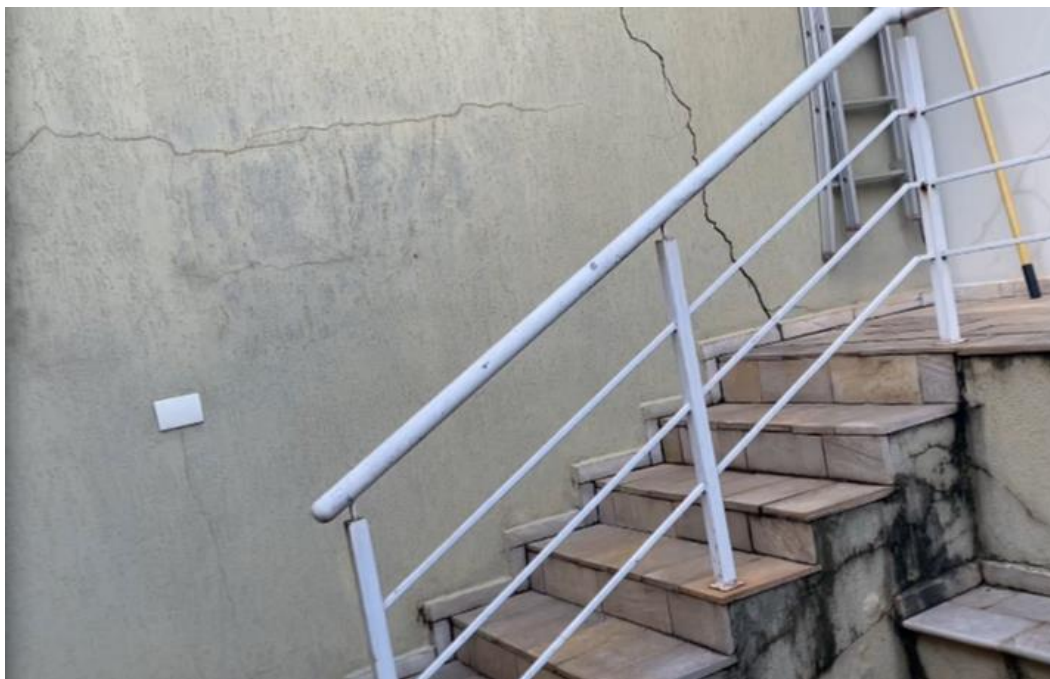
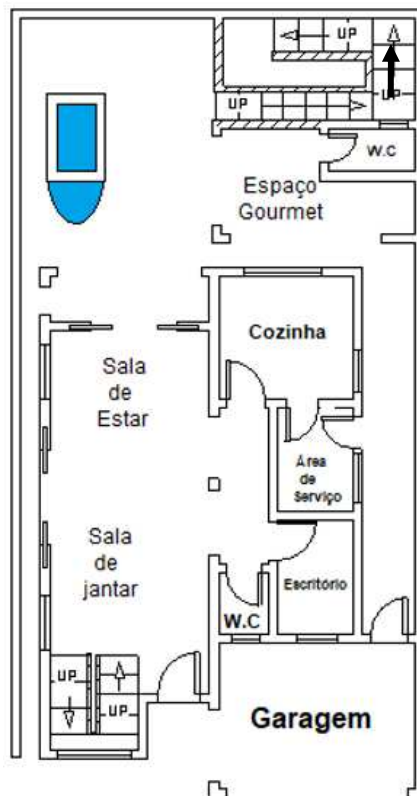
## FOTO 22

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pedra Mineira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

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



**OUTRA VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO SUBSOLO.**



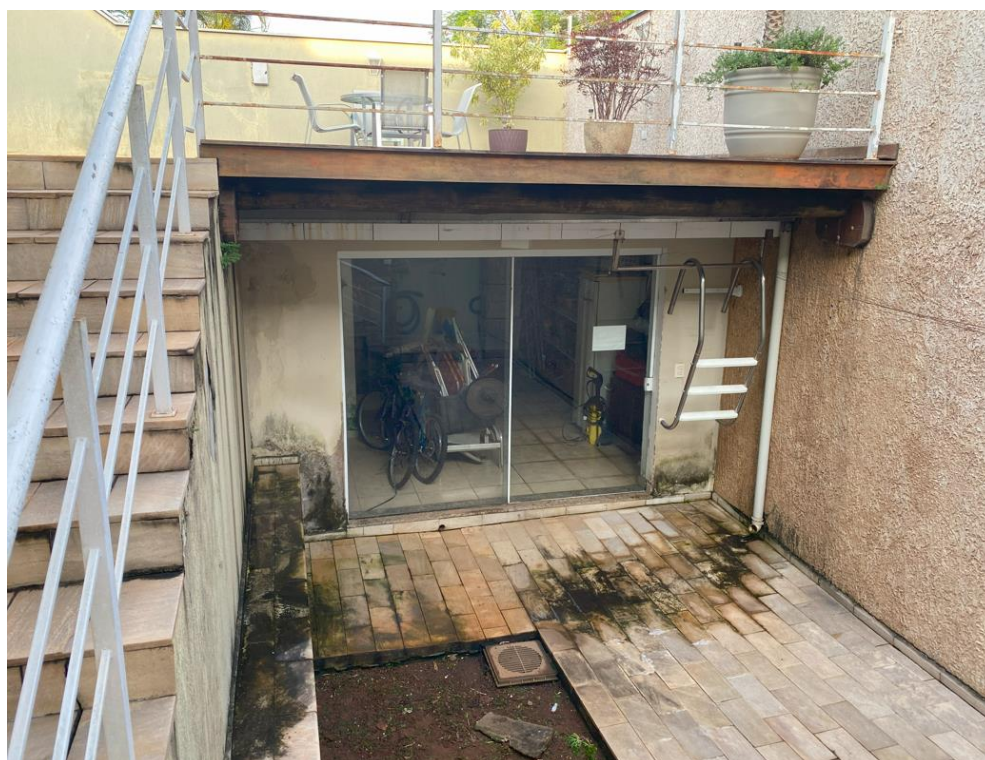
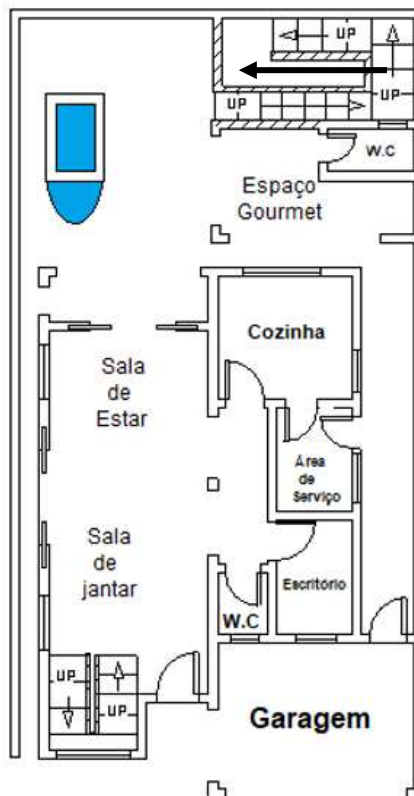
## FOTO 23

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pedra Mineira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

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



**VISTA DO SUBSOLO.**

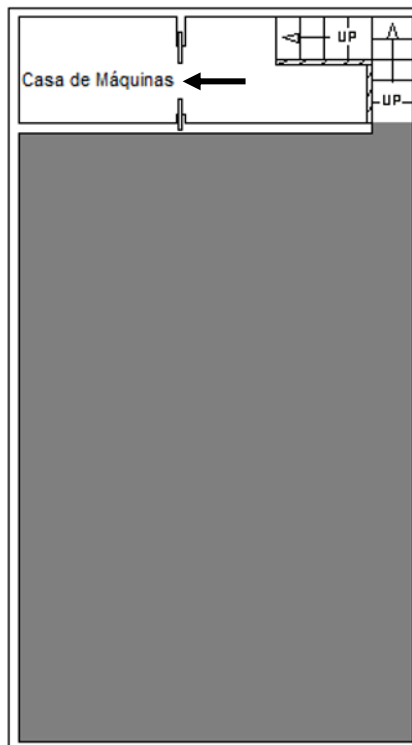


## FOTO 24

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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



**VISTA DA CASA DAS MÁQUINAS (SUBSOLO).**



## FOTO 25

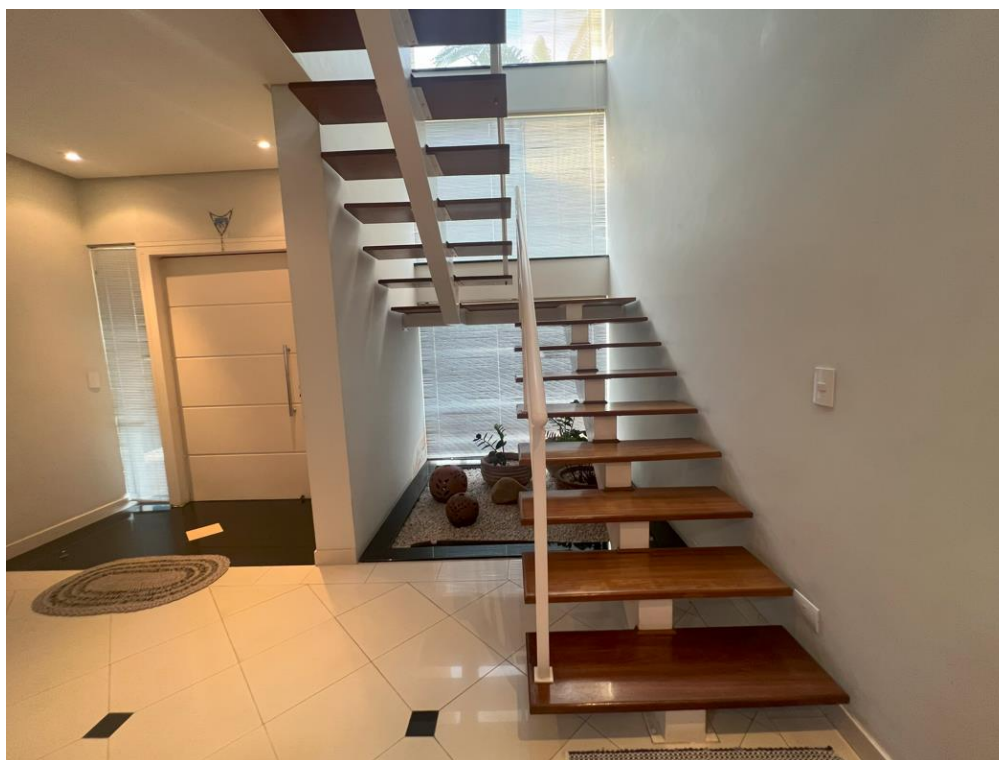
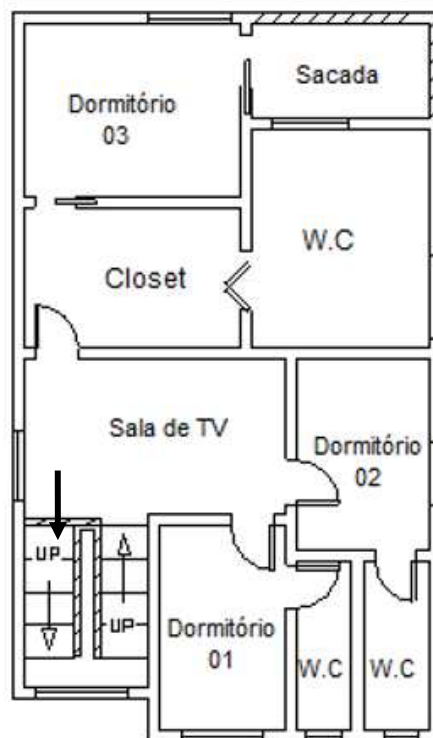
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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



**VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.**



## FOTO 26

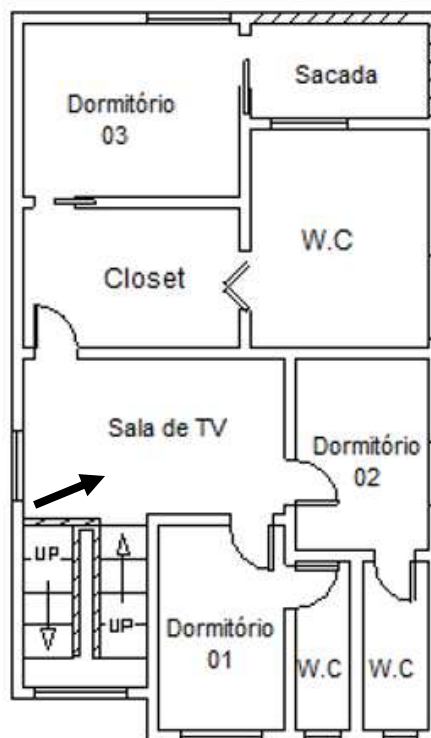
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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



**VISTA DA SALA DE TV LOCALIZADA NO PISO SUPERIOR.**

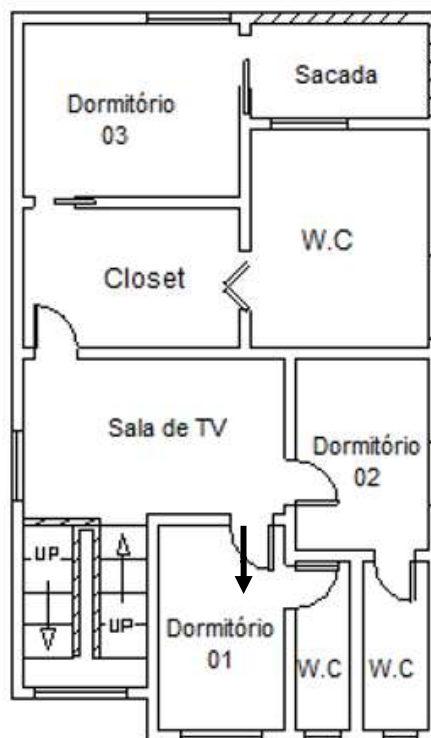


## FOTO 27

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Gesso.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELAS(S): Alumínio com vidro.  
2 folhas (corrediças).

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



**VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.**

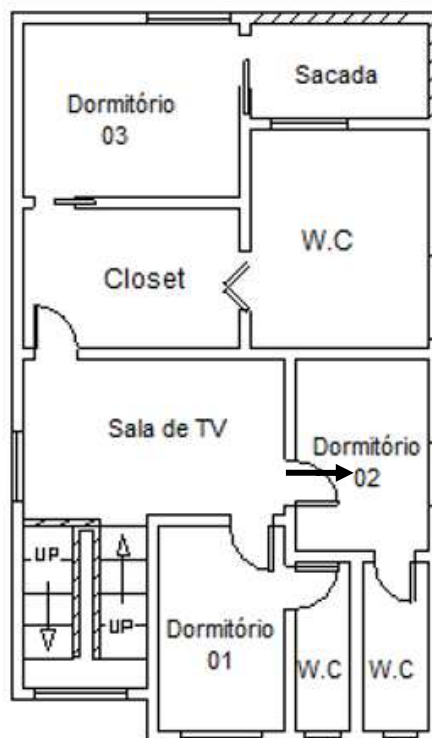


## FOTO 28

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Gesso.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELAS(S): Alumínio com vidro.  
2 folhas (corrediças).

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



**VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.**

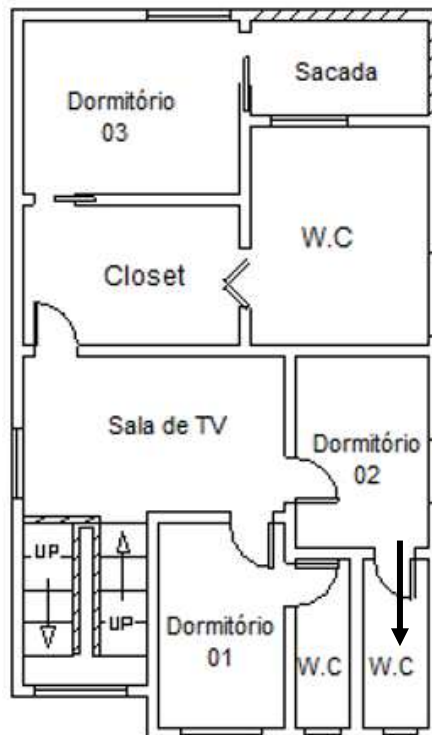


## FOTO 29

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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



**VISTA DO BANHEIRO DO SEGUNDO DORMITÓRIO.**



## FOTO 30

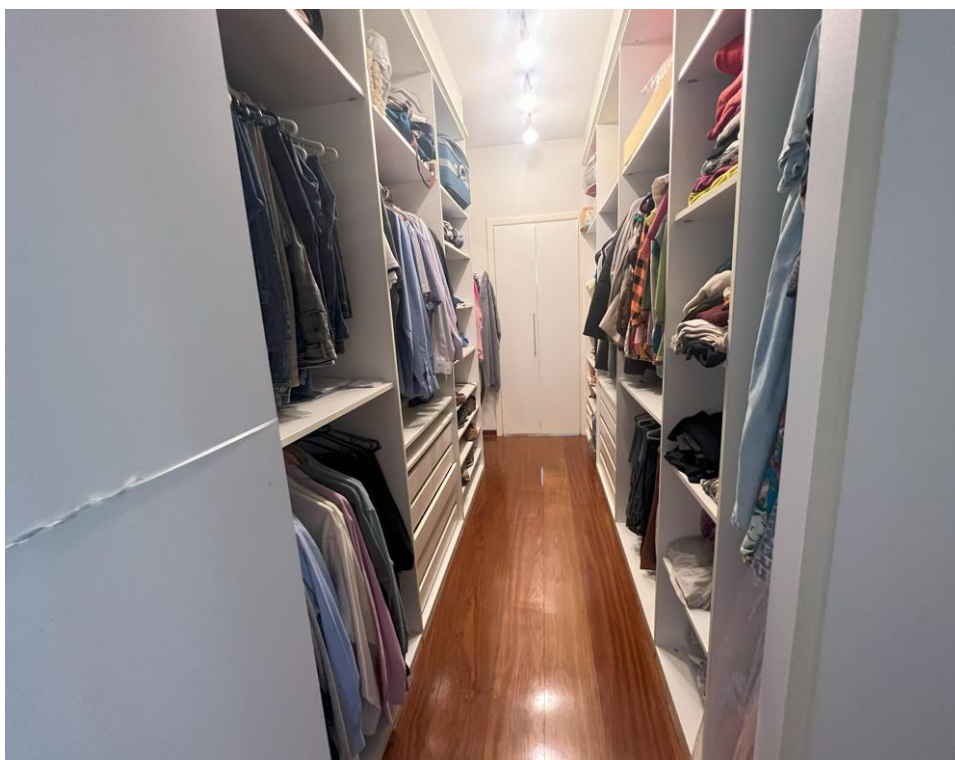
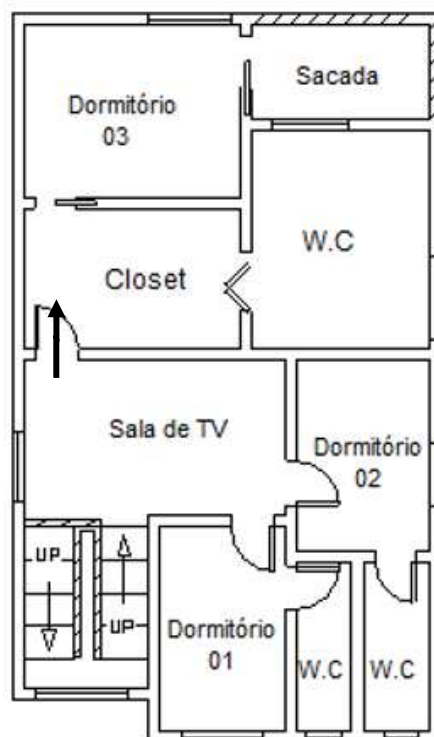
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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



**VISTA DO CLOSET.**

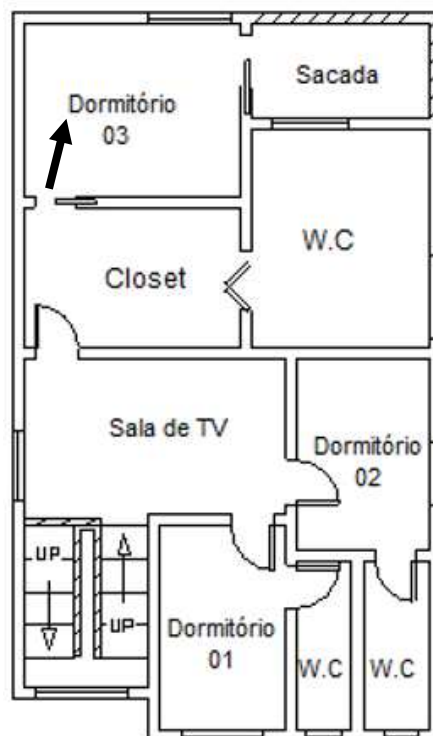


## FOTO 31

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Gesso.  
PORTA(S): Alumínio com vidro.  
2 folhas (corrediças).  
JANELAS(S): Alumínio com vidro.  
2 folhas (corrediças).

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



**VISTA DO TERCEIRO DORMITÓRIO.**

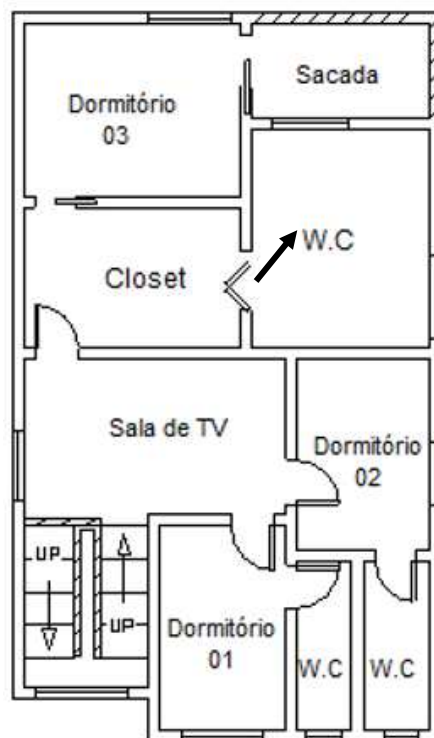


## FOTO 32

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Azulejo até o teto.  
TETO: Gesso.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Abrir (folha de eixo vertical).

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



**VISTA DO BANHEIRO DO TERCEIRO DORMITÓRIO.**



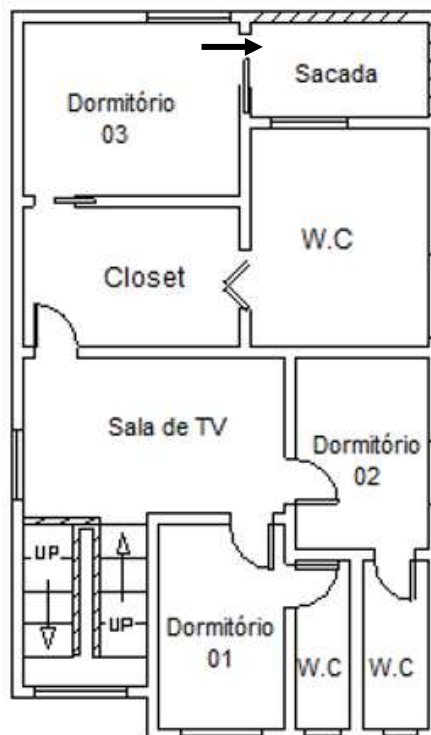
## FOTO 33

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

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



**VISTA DA SACADA.**



## 4 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

### 4.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis na Capital de 2013”, do Centro de Apoio aos Juizes das Varas das Fazendas Públicas da Capital (CAJUFA).

Referido trabalho representa a revisão da regulamentação anterior, U datada de 2004.

Segundo referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = At \times Vu \times F1 \times F2 \times F3 \times Fn$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F1, F2, F3, Fn: Fatores ou Coeficientes



No cálculo do “Vu” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) Conforme item 5.3.7, os lotes avaliados serão classificados em uma das seguintes regiões, caracterizadas pela ocupação predominante, para efeito de fixação do coeficiente de profundidade.

Ocupação Predominante	Profundidade	
	Mínima (m)	Máxima (m)
1ª Região - Casas isoladas padrão fino e luxo	30,00	60,00
2ª Região - Casas /Comércios /Serviços Padrão Simples a Superior	25,00	40,00
3ª Região - Casas /Comércios /Serviços Padrão Rústico a Econômico	15,00	30,00
4ª Região - Apartamentos / Escritórios Padrão Simples a Luxo	25,00	60,00
5ª Região - Núcleos de Comércios / Serviços de Alta Densidade	20,00	40,00
6ª Região - Galpões Padrão Econômico a Superior	25,00	60,00

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da equação



prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FR / FP)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da equação prevista nas “Normas”.

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{\min} \leq PE \leq P_{\max};$$

$$CP = (P_{\min}/PE)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{\min} \leq PE \leq P_{\min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{\min};$$

$$CP = 1/[(P_{\max}/PE) + \{[1-(P_{\max}/PE)] \cdot (P_{\max}/PE)^p\}],$$

dentro dos limites:  $P_{\max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{\max};$

$$CP = 1/[(P_{\max}/3 \cdot P_{\max}) + \{[1-(P_{\max}/3 \cdot P_{\max})] \cdot (P_{\max}/3 \cdot P_{\max})^p\}],$$

para:  $PE > 3,0 \cdot P_{\max}$

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de “A” corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas “Normas”.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:



Terreno Plano / Aclive até 5%	1,00
Aclive de 5% até 10%	0,95
Aclive de 10% até 20%	0,90
Aclive acima de 20%	0,85
Declive até 5%	0,95
Declive de 5% até 10%	0,90
Declive de 10% até 20%	0,80
Declive maior que 20%	0,70

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Seco	1,00
Permanentemente alagado	0,60
Brejoso	0,50

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário, através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.



## 5 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 5.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 1.749,96/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 1.749,96/m<sup>2</sup> (hum mil, setecentos e quarenta e nove reais e noventa e seis centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:



ELEMENTO Nº 01			
<b>Modalidade:</b> Venda	<b>Natureza:</b> Oferta	<b>Tipo:</b> Residencial	<b>Valor:</b> R\$ 990.000,00
<b>Fonte:</b> W. Rainy Corretor de Imóveis	<b>Contato:</b> Corretor	<b>Tel:</b> 19- 98136-7202	
<b>Endereço:</b> Rua Doutor Alcides Aldrovandi, nº 2 <b>Bairro/Cidade:</b> Terras de Piracicaba			
<b>Terreno:</b> 250,00 m <sup>2</sup>	<b>Área Equivalente:</b> 250,00 m <sup>2</sup>		
<b>Frente:</b> 13,00 m	<b>Frentes Múltiplas:</b> Não	<b>Encravado:</b> Não	<b>APP:</b> 0,00 m <sup>2</sup>
<b>Topografia:</b> plano / aclave até 5%	<b>Favela:</b> Sem interferência		
<b>Nível:</b> Nível da via	<b>Consistência:</b> seco		
1ª Região - casas isoladas fino e luxo		<b>Terreno:</b> R\$	265.187,24
<b>Área Construída:</b> 244,00 m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b> Casa Superior	<b>Idade:</b> 20 Anos	
<b>Conservação:</b> Reparos simples		<b>Valor das Benfeitorias</b>	R\$ 724.812,76
<b>FATORES:</b>			
<b>Oferta:</b> 0,9000	<b>Profundidade:</b> 0,8006	<b>Testada:</b> 0,9494	<b>Área:</b> 1,0000
<b>Local:</b> 1,0000	<b>Consistência:</b> 1,0000	<b>Topografia:</b> 1,0000	<b>Favela:</b> 1,0000
<b>Nível:</b> 1,0000	<b>Encravado:</b> 1,0000	<b>Frentes Múltiplas:</b>	1,0000
<b>Fator Extra 1 :</b> 1,0000		<b>Fator Extra 2 :</b> 1,0000	
<b>Resultados para a Data Base de novembro,2023</b>			
<b>QMF do TERRENO:</b> R\$	954,67	<b>QMF HOMOGENEIZADO:</b> R\$	1.255,92

ELEMENTO Nº 02			
<b>Modalidade:</b> Venda	<b>Natureza:</b> Oferta	<b>Tipo:</b> Residencial	<b>Valor:</b> R\$ 2.300.000,00
<b>Fonte:</b> Paulo Imobiliária	<b>Contato:</b> Corretor	<b>Tel:</b> 19-97401-2299	
<b>Endereço:</b> Rua: Benedito Vicente, nº85 <b>Bairro/Cidade:</b> Terras de Piracicaba			
<b>Terreno:</b> 450,00 m <sup>2</sup>	<b>Área Equivalente:</b> 450,00 m <sup>2</sup>		
<b>Frente:</b> 17,00 m	<b>Frentes Múltiplas:</b> Não	<b>Encravado:</b> Não	<b>APP:</b> 0,00 m <sup>2</sup>
<b>Topografia:</b> plano / aclave até 5%	<b>Favela:</b> Sem interferência		
<b>Nível:</b> Nível da via	<b>Consistência:</b> seco		
1ª Região - casas isoladas fino e luxo		<b>Terreno:</b> R\$	798.046,47
<b>Área Construída:</b> 423,00 m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b> Casa Superior	<b>Idade:</b> 15 Anos	
<b>Conservação:</b> Regular		<b>Valor das Benfeitorias</b>	R\$ 1.501.953,53
<b>FATORES:</b>			
<b>Oferta:</b> 0,9000	<b>Profundidade:</b> 0,9393	<b>Testada:</b> 1,0153	<b>Área:</b> 1,0000
<b>Local:</b> 1,0000	<b>Consistência:</b> 1,0000	<b>Topografia:</b> 1,0000	<b>Favela:</b> 1,0000
<b>Nível:</b> 1,0000	<b>Encravado:</b> 1,0000	<b>Frentes Múltiplas:</b>	1,0000
<b>Fator Extra 1 :</b> 1,0000		<b>Fator Extra 2 :</b> 1,0000	
<b>Resultados para a Data Base de novembro,2023</b>			
<b>QMF do TERRENO:</b> R\$	1.596,09	<b>QMF HOMOGENEIZADO:</b> R\$	1.673,61



ELEMENTO Nº 03			
<b>Modalidade:</b> Venda	<b>Natureza:</b> Oferta	<b>Tipo:</b> Residencial	<b>Valor:</b> R\$ 1.200.000,00
<b>Fonte:</b> Frias Neto Consultoria de Im	<b>Contato:</b> Corretor	<b>Tel:</b> 19- 3372-5000	
<b>Endereço:</b> Rua Professor José Salles, nº187 <b>Bairro/Cidade:</b> Terras de Piracicaba			
<b>Terreno:</b> 250,00 m <sup>2</sup>	<b>Área Equivalente:</b> 250,00 m <sup>2</sup>		
<b>Frente:</b> 12,00 m	<b>Frentes Múltiplas:</b> Não	<b>Encravado:</b> Não	<b>APP:</b> 0,00 m <sup>2</sup>
<b>Topografia:</b> plano / aclave até 5%	<b>Favela:</b> Sem interferência		
<b>Nível:</b> Nível da via	<b>Consistência:</b> seco		
1ª Região - casas isoladas fino e luxo		<b>Terreno:</b> R\$	422.262,59
<b>Área Construída:</b> 210,00 m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b> Casa Superior	<b>Idade:</b> 10 Anos	
<b>Conservação Regular</b>		<b>Valor das Benfeitorias</b> R\$	777.737,41
<b>FATORES:</b>			
<b>Oferta:</b> 0,9000	<b>Profundidade:</b> 0,8333	<b>Testada:</b> 0,9306	<b>Área:</b> 1,0000
<b>Local:</b> 1,0000	<b>Consistência:</b> 1,0000	<b>Topografia:</b> 1,0000	<b>Favela:</b> 1,0000
<b>Nível:</b> 1,0000	<b>Encravado:</b> 1,0000	<b>Frentes Múltiplas</b>	1,0000
<b>Fator Extra 1 :</b> 1,0000		<b>Fator Extra 2 :</b> 1,0000	
<b>Resultados para a Data Base de novembro,2023</b>			
<b>QMF do TERRENO:</b> R\$	1.520,15	<b>QMF HOMOGENEIZADO:</b> R\$	1.960,20

ELEMENTO Nº 04			
<b>Modalidade:</b> Venda	<b>Natureza:</b> Oferta	<b>Tipo:</b> Residencial	<b>Valor:</b> R\$ 1.200.000,00
<b>Fonte:</b> Frias Neto Consultoria de Im	<b>Contato:</b> Corretor	<b>Tel:</b> 19- 3372-5000	
<b>Endereço:</b> Rua Mário Galvani, nº 89 <b>Bairro/Cidade:</b> Terras de Piracicaba			
<b>Terreno:</b> 250,00 m <sup>2</sup>	<b>Área Equivalente:</b> 250,00 m <sup>2</sup>		
<b>Frente:</b> 10,00 m	<b>Frentes Múltiplas:</b> Não	<b>Encravado:</b> Não	<b>APP:</b> 0,00 m <sup>2</sup>
<b>Topografia:</b> plano / aclave até 5%	<b>Favela:</b> Sem interferência		
<b>Nível:</b> Nível da via	<b>Consistência:</b> seco		
1ª Região - casas isoladas fino e luxo		<b>Terreno:</b> R\$	386.239,54
<b>Área Construída:</b> 230,00 m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b> Casa Superior	<b>Idade:</b> 10 Anos	
<b>Conservação Entre regular / reparos simples</b>		<b>Valor das Benfeitorias</b> R\$	813.760,46
<b>FATORES:</b>			
<b>Oferta:</b> 0,9000	<b>Profundidade:</b> 0,9129	<b>Testada:</b> 0,8891	<b>Área:</b> 1,0000
<b>Local:</b> 1,0000	<b>Consistência:</b> 1,0000	<b>Topografia:</b> 1,0000	<b>Favela:</b> 1,0000
<b>Nível:</b> 1,0000	<b>Encravado:</b> 1,0000	<b>Frentes Múltiplas</b>	1,0000
<b>Fator Extra 1 :</b> 1,0000		<b>Fator Extra 2 :</b> 1,0000	
<b>Resultados para a Data Base de novembro,2023</b>			
<b>QMF do TERRENO:</b> R\$	1.390,46	<b>QMF HOMOGENEIZADO:</b> R\$	1.713,09



ELEMENTO Nº 05			
<b>Modalidade:</b> Venda	<b>Natureza:</b> Oferta	<b>Tipo:</b> Residencial	<b>Valor:</b> R\$ 1.490.000,00
<b>Fonte:</b> Paulo Imobiliária	<b>Contato:</b> Corretor	<b>Tel:</b> 19-97401-2299	
<b>Endereço:</b> Rua Arlindo Oriani, nº114		<b>Bairro/Cidade:</b> Terras de Piracicaba	
<b>Terreno:</b> 250,00 m <sup>2</sup>	<b>Área Equivalente:</b> 250,00 m <sup>2</sup>		
<b>Frente:</b> 10,00 m	<b>Frentes Múltiplas:</b> Sim	<b>Encravado:</b> Não	<b>APP:</b> 0,00 m <sup>2</sup>
<b>Topografia:</b> plano / aclave até 5%		<b>Favela:</b> Sem interferência	
<b>Nível:</b> Nível da via		<b>Consistência:</b> seco	
1ª Região - casas isoladas fino e luxo		<b>Terreno:</b> R\$	428.573,31
<b>Área Construída:</b> 300,00 m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b> Casa Superior	<b>Idade:</b> 10 Anos	
<b>Conservação:</b> Entre regular / reparos simples		<b>Valor das Benfeitorias:</b> R\$ 1.061.426,69	
<b>FATORES:</b>			
<b>Oferta:</b> 0,9000	<b>Profundidade:</b> 0,9129	<b>Testada:</b> 0,8891	<b>Área:</b> 1,0000
<b>Local:</b> 1,0000	<b>Consistência:</b> 1,0000	<b>Topografia:</b> 1,0000	<b>Favela:</b> 1,0000
<b>Nível:</b> 1,0000	<b>Encravado:</b> 1,0000	<b>Frentes Múltiplas:</b> 1,0500	
<b>Fator Extra 1 :</b> 1,0000		<b>Fator Extra 2 :</b> 1,0000	
<b>Resultados para a Data Base de novembro,2023</b>			
<b>QMF do TERRENO:</b> R\$ 1.542,86		<b>QMF HOMOGENEIZADO:</b> R\$ 1.810,33	

ELEMENTO Nº 06			
<b>Modalidade:</b> Venda	<b>Natureza:</b> Oferta	<b>Tipo:</b> Residencial	<b>Valor:</b> R\$ 1.500.000,00
<b>Fonte:</b> Ana Kelli Ribeiro Moretti	<b>Contato:</b> Corretor	<b>Tel:</b> 19-99888-6969	
<b>Endereço:</b> Rua Mário Brunelli, nº 756		<b>Bairro/Cidade:</b> Terras de Piracicaba	
<b>Terreno:</b> 400,00 m <sup>2</sup>	<b>Área Equivalente:</b> 400,00 m <sup>2</sup>		
<b>Frente:</b> 12,00 m	<b>Frentes Múltiplas:</b> Não	<b>Encravado:</b> Não	<b>APP:</b> 0,00 m <sup>2</sup>
<b>Topografia:</b> plano / aclave até 5%		<b>Favela:</b> Sem interferência	
<b>Nível:</b> Nível da via		<b>Consistência:</b> seco	
1ª Região - casas isoladas fino e luxo		<b>Terreno:</b> R\$	785.517,16
<b>Área Construída:</b> 270,00 m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b> Casa Superior	<b>Idade:</b> 30 Anos	
<b>Conservação:</b> Reparos simples		<b>Valor das Benfeitorias:</b> R\$ 714.482,84	
<b>FATORES:</b>			
<b>Oferta:</b> 0,9000	<b>Profundidade:</b> 1,0000	<b>Testada:</b> 0,9306	<b>Área:</b> 1,0000
<b>Local:</b> 1,0000	<b>Consistência:</b> 1,0000	<b>Topografia:</b> 1,0000	<b>Favela:</b> 1,0000
<b>Nível:</b> 1,0000	<b>Encravado:</b> 1,0000	<b>Frentes Múltiplas:</b> 1,0000	
<b>Fator Extra 1 :</b> 1,0000		<b>Fator Extra 2 :</b> 1,0000	
<b>Resultados para a Data Base de novembro,2023</b>			
<b>QMF do TERRENO:</b> R\$ 1.767,41		<b>QMF HOMOGENEIZADO:</b> R\$ 1.899,21	



ELEMENTO Nº 07			
<b>Modalidade:</b> Venda	<b>Natureza:</b> Oferta	<b>Tipo:</b> Residencial	<b>Valor:</b> R\$ 1.650.000,00
<b>Fonte:</b> FERNANDES FURLAN NEG	<b>Contato:</b> Corretor	<b>Tel:</b> 19-99608-2379	
<b>Endereço:</b> Rua Mário Brunelli		<b>Bairro/Cidade:</b> Terras de Piracicaba	
<b>Terreno:</b> 350,00 m <sup>2</sup>	<b>Área Equivalente:</b> 350,00 m <sup>2</sup>		
<b>Frente:</b> 12,00 m	<b>Frentes Múltiplas:</b> Não	<b>Encravado:</b> Não	<b>APP:</b> 0,00 m <sup>2</sup>
<b>Topografia:</b> plano / acive até 5%		<b>Favela:</b> Sem interferência	
<b>Nível:</b> Nível da via		<b>Consistência:</b> seco	
1ª Região - casas isoladas fino e luxo		<b>Terreno:</b> R\$	618.538,79
<b>Área Construída:</b> 305,00 m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b> Casa Superior	<b>Idade:</b> 20 Anos	
<b>Conservação Regular</b>		<b>Valor das Benfeitorias</b> R\$ 1.031.461,21	
<b>FATORES:</b>			
<b>Oferta:</b> 0,9000	<b>Profundidade:</b> 0,9860	<b>Testada:</b> 0,9306	<b>Área:</b> 1,0000
<b>Local:</b> 1,0000	<b>Consistência:</b> 1,0000	<b>Topografia:</b> 1,0000	<b>Favela:</b> 1,0000
<b>Nível:</b> 1,0000	<b>Encravado:</b> 1,0000	<b>Frentes Múltiplas</b>	1,0000
<b>Fator Extra 1 :</b> 1,0000		<b>Fator Extra 2 :</b> 1,0000	
<b>Resultados para a Data Base de novembro,2023</b>			
<b>QMF do TERRENO:</b> R\$	1.590,53	<b>QMF HOMOGENEIZADO:</b> R\$	1.733,38

ELEMENTO Nº 08			
<b>Modalidade:</b> Venda	<b>Natureza:</b> Oferta	<b>Tipo:</b> Residencial	<b>Valor:</b> R\$ 3.500.000,00
<b>Fonte:</b> CONCEITO ASSESSORIA E	<b>Contato:</b> Corretor	<b>Tel:</b> 19-3432-9500	
<b>Endereço:</b> Rua Mário Brunelli, nº336		<b>Bairro/Cidade:</b> Terras de Piracicaba	
<b>Terreno:</b> 720,00 m <sup>2</sup>	<b>Área Equivalente:</b> 720,00 m <sup>2</sup>		
<b>Frente:</b> 22,00 m	<b>Frentes Múltiplas:</b> Não	<b>Encravado:</b> Não	<b>APP:</b> 0,00 m <sup>2</sup>
<b>Topografia:</b> plano / acive até 5%		<b>Favela:</b> Sem interferência	
<b>Nível:</b> Nível da via		<b>Consistência:</b> seco	
1ª Região - casas isoladas fino e luxo		<b>Terreno:</b> R\$	1.692.686,39
<b>Área Construída:</b> 488,00 m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b> Casa Superior	<b>Idade:</b> 10 Anos	
<b>Conservação Regular</b>		<b>Valor das Benfeitorias</b> R\$ 1.807.313,61	
<b>FATORES:</b>			
<b>Oferta:</b> 0,9000	<b>Profundidade:</b> 1,0000	<b>Testada:</b> 1,0829	<b>Área:</b> 1,0000
<b>Local:</b> 1,0000	<b>Consistência:</b> 1,0000	<b>Topografia:</b> 1,0000	<b>Favela:</b> 1,0000
<b>Nível:</b> 1,0000	<b>Encravado:</b> 1,0000	<b>Frentes Múltiplas</b>	1,0000
<b>Fator Extra 1 :</b> 1,0000		<b>Fator Extra 2 :</b> 1,0000	
<b>Resultados para a Data Base de novembro,2023</b>			
<b>QMF do TERRENO:</b> R\$	2.115,86	<b>QMF HOMOGENEIZADO:</b> R\$	1.953,94



TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA	
ELEMENTO:	VALOR R\$/ m <sup>2</sup>
01 .....	1255,92 /m <sup>2</sup>
02 .....	1673,61 /m <sup>2</sup>
03 .....	1960,20 /m <sup>2</sup>
04 .....	1713,09 /m <sup>2</sup>
05 .....	1810,33 /m <sup>2</sup>
06 .....	1899,21 /m <sup>2</sup>
07 .....	1733,38 /m <sup>2</sup>
08 .....	1953,94 /m <sup>2</sup>

**Média Aritmética:** 1.749,96

Limite Inferior (-30%): R\$ 1.224,97  
Limite Superior (+30%): R\$ 2.274,95

Não existindo elementos discrepantes dentro do intervalo, tem-se:

MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA:
R\$ 1.749,96 /m <sup>2</sup>

## 5.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 360,13 m<sup>2</sup>

Fp = 12,00 m;

Fr = 15,00 m (testada de referência);

Média Saneada = R\$ 1.749,96/ m<sup>2</sup>



De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 0,93;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Fm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 1.749,96/m^2 \times 360,13 \text{ m}^2 / \{1 + [(0,93 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\underline{\underline{VT = R\$ 677.648,48}}$$

**(Seiscentos e setenta e sete mil, seiscentos e quarenta e oito reais e quarenta e oito centavos)**

**Data Base: Dezembro/ 2023**



### 5.3 - AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

CUB (Sem desoneração) - R8-N	1957,93
Tipo	Residencial
Residencial	Casa Superior
Galpão	-
Cobertura	-
Reparos	Reparos importantes
Idade	20
Área Construída (m <sup>2</sup> )	273,51
<b>Resultados</b>	
Valor da Benfeitoria	R\$ 724.746,48

Ou, em números redondos:

**VB = R\$ 725.000,00**

**(Setecentos e vinte e cinco mil reais)**

**Data Base: Dezembro/ 2023**



#### 5.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

	LOCAL	VALOR
<b>VT</b>	Terreno	R\$ 677.648,48
<b>VB</b>	Benfeitoria	R\$ 724.746,48
	<b>Valor Total</b>	<b>R\$ 1.402.394,96</b>

Ou, em números redondos:

**VI = R\$ 1.400.000,00**

**(Hum milhão e quatrocentos mil reais)**

**Data Base: Dezembro/ 2023**



## 6 - CONCLUSÃO

Conforme decisão de fl. 630, o atual valor de venda, do imóvel localizado na **Rua Mário Brunelli, nº 750, loteamento Terras de Piracicaba, Piracicaba, Matriculado sob nº 71.837 do 1º CRI de Piracicaba – SP**, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida pelo **BANCO DO BRASIL S/A.**, em face do **SEAL MAT INDUSTRIA COMERCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA. EPP E OUTRA**, é de:

### VALOR DO IMÓVEL

**R\$ 1.400.000,00**

**(Hum milhão e quatrocentos mil reais)**

**Data base: Dezembro de 2.023**





## 7 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 59 (cinquenta e nove) folhas impressas por computador apenas de um lado, e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Piracicaba, 04 de dezembro de 2.023.

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