



**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES
DA COMARCA DE PIRACICABA- SP.**

PROCESSO Nº 1004411-11.2022.8.26.0451

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial** nomeado nos **AUTOS DO INVENTÁRIO**, dos bens deixados por **RUDENE GALVANI**, requerido por **REINALDO GALVANI**, 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

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor de mercado dos imóveis descrito abaixo, conforme nomeação de fls. 336 dos autos.

Imóvel A - Rua Acácio do Canto, nº 296, e Travessa Maria Mosna Vitti, nº 50, Bairro Jardim Monumento, Piracicaba - SP - Matrícula nº 48.048 do 1º C.R.I. de Piracicaba – SP

Imóvel B - Rua Primavera, nº 479 e 483, Bairro Areião, Piracicaba - SP - Matrícula nº 98.839 do 1º C.R.I. de Piracicaba – SP

Imóvel C - Gleba de Terra situado na Rodovia Geraldo de Barros, km 177, Sítio São João Batista, Piracicaba – SP. Matriculado sob nº 52.407 do 1º C.R.I. de Piracicaba – SP.



**Imóvel A - Rua Acácio do Canto, nº 296 e Travessa
Maria Mosna Vitti, nº 50, Bairro Jardim Monumento,
Piracicaba - SP - Matrícula nº 48.048 do 1º C.R.I. de
Piracicaba – SP**



2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

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





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 – 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 Requalificação de Bairros 1 – ZURB 1 e cadastrado da seguinte forma:

Nº DE INSCRIÇÃO	01.32.0003.0208.0001
-----------------	----------------------



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 2024

Nº: CVV-001/2024
Chave: 1457B144

Certifico que, ao imóvel situado a RUA ACÁCIO DO CANTO, Nº 296, VILA REZENDE - PIRACICABA/SP - CEP: 13405-189, propriedade de AVELINO GALVANI, com 250,00 (m²) de área territorial, 286,07 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.32.0003.0208.0001 | 412340, foi atribuído para o exercício de 2024 o valor venal de **R\$ 167.045,99 (Cento e Sessenta e Sete Mil, Quarenta e Cinco Reais e Noventa e Nove Centavos)**.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: AVELINO GALVANI (ESPÓLIO)

COMPROMISSÁRIO:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.32.0003.0208.0001

LOGRADOURO: RUA ACÁCIO DO CANTO, Nº 296

BAIRRO: VILA REZENDE

CEP: 13405-189

I.C. REDUZIDO: 412340

COMPLEMENTO:

QUADRA:

LOTE:

BLOCO:

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO: CARTÓRIO

C

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

MATRÍCULA

REGISTRO

AVERBAÇÃO

DATA MATRÍCULA

VALOR VENAL:

TERRENO: 250,00 (m²) | R\$ 31.111,25 (Trinta e Um Mil, Cento e Onze Reais e Vinte e Cinco Centavos)

EDIFICAÇÃO: 286,07 (m²) | R\$ 135.934,74 (Cento e Trinta e Cinco Mil, Novecentos e Trinta e Quatro Reais e Setenta e Quatro Centavos)

TOTAL: R\$ 167.045,99 (Cento e Sessenta e Sete Mil, Quarenta e Cinco Reais e Noventa e Nove Centavos)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R\$ 168.921,76 (Cento e Sessenta e Oito Mil, Novecentos e Vinte e Um Reais e Setenta e Seis Centavos)

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

PIRACICABA/SP, 08 de Março de 2024





Nº DE INSCRIÇÃO

01.32.0003.0208.0002



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 2024

Nº: CVV-001/2024
Chave: 13702647

Certifico que, ao imóvel situado a TRAVESSA MARIA MOSNA VITTI, Nº 50, JARDIM MONUMENTO - PIRACICABA/SP - CEP: 13405-204, propriedade de AVELINO GALVANI, com 250,00 (m²) de área territorial, 51,00 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.32.0003.0208.0002 | 985247, foi atribuído para o exercício de 2024 o valor venal de **R\$ 51.315,41 (Cinquenta e Um Mil, Trezentos e Quinze Reais e Quarenta e Um Centavos)**.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO:	AVELINO GALVANI (ESPÓLIO)	I.C. REDUZIDO:	985247
COMPROMISSÁRIO:		COMPLEMENTO:	
INSCRIÇÃO CADASTRAL:	01.32.0003.0208.0002	QUADRA:	LOTE:
LOGRADOURO:	TRAVESSA MARIA MOSNA VITTI, Nº 50		BLOCO:
BAIRO:	JARDIM MONUMENTO		
CEP:	13405-204		

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRICULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRICULA
C	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				

VALOR VENAL:

TERRENO: 250,00 (m²) | R\$ 31.111,25 (Trinta e Um Mil, Cento e Onze Reais e Vinte e Cinco Centavos)
EDIFICAÇÃO: 51,00 (m²) | R\$ 20.204,16 (Vinte Mil, Duzentos e Quatro Reais e Dezessis Centavos)
TOTAL: R\$ 51.315,41 (Cinquenta e Um Mil, Trezentos e Quinze Reais e Quarenta e Um Centavos)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R\$ 51.891,63 (Cinquenta e Um Mil, Oitocentos e Noventa e Um Reais e Sessenta e Três Centavos)
(Parágrafos 1º, e 2º, do Artigo 208 da LCM 224/2008)

PIRACICABA/SP, 15 de Março de 2024





Evandro Henrique fls. 399
Engenheiro Civil
Pós-Graduado em Mecânica





2.4 – TÍTULO AQUISITIVO

MATRÍCULA DO IMÓVEL

48.048 - 1º Cartório Registro de Imóveis.

primeiro registro de imóveis e anexos
Piracicaba-SP

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

MATRÍCULA N.º - 48.048 - **Data** Piracicaba, 30 de maio de 1990. **Oficial** *[Assinatura]*

IMÓVEL
Um imóvel, situado nesta cidade, compreendendo uma casa residencial à Rua Acácio do Canto, nº296 e um salão comercial à Praça Antonio Candido, nº754, medindo no seu conjunto 10,00 m (dez metros) de frente para a referida rua, por 25,00 m (vinte e cinco metros) da frente aos fundos, com 250,00 metros quadrados, confrontando na frente com a Rua Acácio do Canto, de um lado com a Praça Antonio Candido, com a qual faz face e esquina, de outro lado com Helio José Vieiro ou sucessores e nos fundos, com sucessores de Mario Areas Witler; cadastrado na Prefeitura Municipal local no Distrito 01, Setor 32, Quadra 3, Lote 208. PROPRIETÁRIOS: PASCHOAL RACOSTA, motorista, portador da Cédula de Identidade R.G. nº8.646.133 e sua mulher ELZA GOBBO RACOSTA, do lar, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº2.554.749, ambos brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade, à Rua Acácio do Canto, nº296, portadores do CIC. nº071.468.258-68. TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº49.878 no Livro de Registro Geral nº2 desta Registro. Piracicaba, 30 de maio de 1.990. O sacrevente, *[Assinatura]*. O OFICIAL *[Assinatura]*

R. 1- 48.048. Piracicaba, 30 de maio de 1.990. Por escritura de venda e compra datada de 09 de novembro de 1.977, do 1º Cartório de Notas, desta cidade, Livro 702, fls. 61, os proprietários acima qualificados PASCHOAL RACOSTA e sua mulher dona ELZA GOBBO RACOSTA, alienaram o imóvel objeto da matrícula supra, a AVELINO GALVANI, brasileiro casado com REGINA RACOSTA GALVANI, proprietário, filho de Palmyre Galvani e de Antonia Caldari Galvani, portador do CIC. nº071.433.928, domiciliado e residente nesta cidade, à Rua Dona Santina, nº561. VALOR: CR\$100,000,00 (cem mil reais). VALOR VENAL: CR\$41.743,24 (atual). O sacrevente, *[Assinatura]*. O OFICIAL *[Assinatura]*

MATRÍCULA N.º 48.048
Cartório de Registro de Imóveis
1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL (2)
Bal. LODOVICO TREZZAN
OFICIAL

Página: 0001/0002



primeiro registro de imóveis e anexos
Piracicaba-SP

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. 48

Certifico, que a presente foi extraída em inteiro teor da matrícula nº. **48048**, em forma reprográfica, e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, não existindo quaisquer outros registros, averbações ou ônus, além do que dela consta.
"Certidão assinada apenas ao final, por conta da utilização do papel de segurança numerado sequencialmente e respectiva numeração das páginas constante do rodapé."

Oficial.....	R\$	34,73
Estado.....	R\$	9,87
SEFAZ.....	R\$	6,76
Reg. Civil.....	R\$	1,83
Trib. Justiça.....	R\$	2,38
Ao Município.....	R\$	0,69
Ao Min. Píb.....	R\$	1,67
Total.....	R\$	57,93

Piracicaba-SP, 29 de junho de 2021.
Emitida as 11:15:22 horas.

Renata Elis P. Lacerda
Descrevente

Pedido de certidão nº: 359449

Controle: 
801489

Página: 0002/0002



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital
1115183C30000000330974211

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CICERA FIGUEIREDO ALCAZAR DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/05/2022 às 16:39, sob o número WPA422701308321. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004411-11.2022.8.26.0451 e código DfgrfN8K.



3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 23 de fevereiro de 2024, na Rua Acácio do Canto, nº 296, e Travessa Maria Mosna Vitti, nº 50, Bairro Jardim Monumento, Piracicaba, ocasião em que vistoriou o imóvel em questão, tendo sido acompanhado pelo senhor Reinaldo Galvani, pela Dra. Cícera Figueiredo Alcazar dos Santos e pelo senhor Sérgio Moreira da Silva.

3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

FORMA: Regular	COTA/GREIDE: No nível da via	SUPERFÍCIE: Seco
SITUAÇÃO: Esquina	TOPOGRAFIA: Plano	
PERÍMETRO		MEDIDAS
Frente		10,00 m
Fundos		10,00 m
Lateral Direita		25,00 m
Lateral Esquerda		25,00 m
ÁREA DO TERRENO		250,00 m²



3.2 - DAS BENFEITORIAS

As edificações sobre o terreno possuem as seguintes características:

CASA

USO/CLASSE: Comercial	TIPO/GRUPO: Casa
IDADE*: 30 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples (+)
Nº DE PAVIMENTOS: 01	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos Simples
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 286,07 m ²	

* Idade de acordo com a vida útil

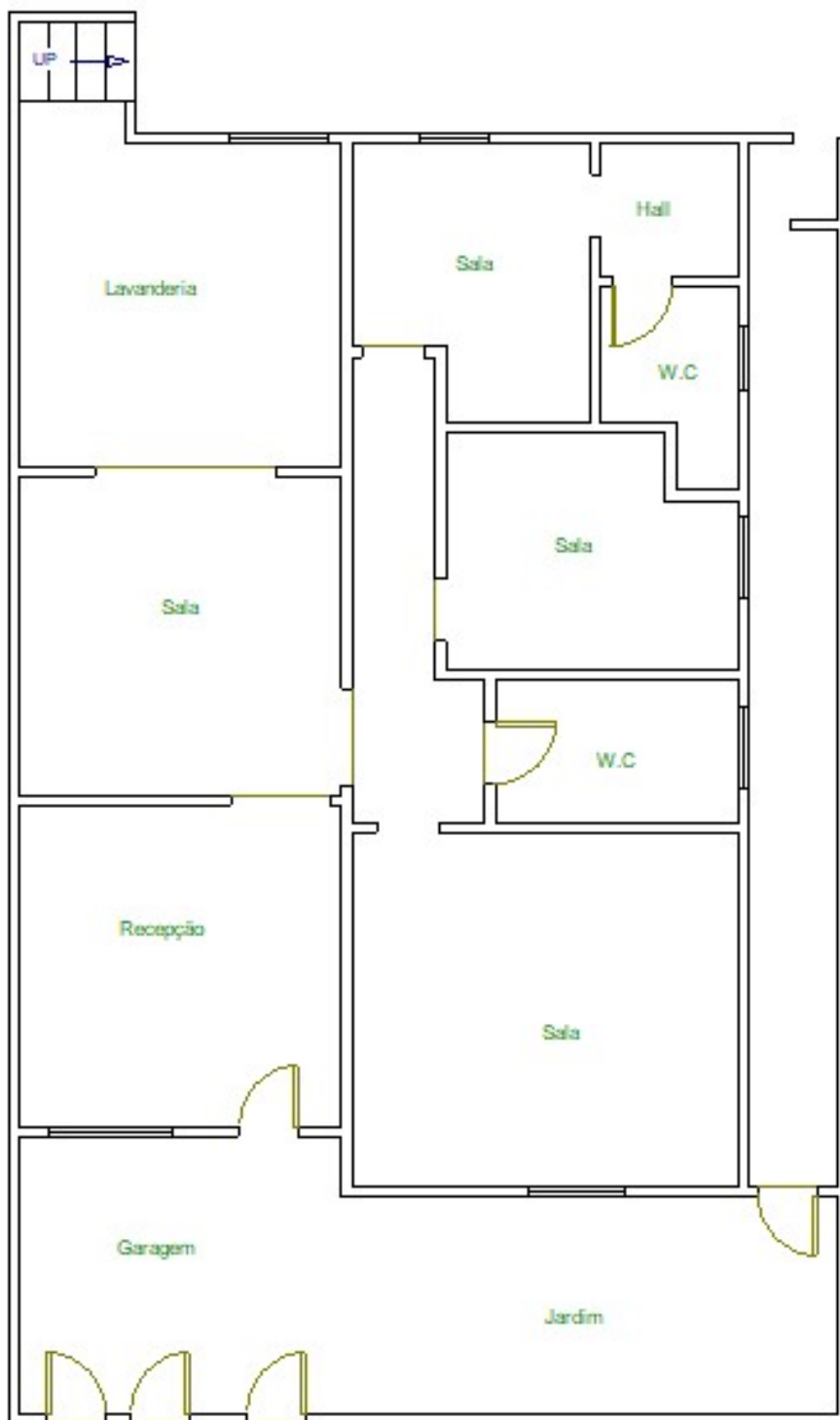
SALÃO

USO/CLASSE: Comercial	TIPO/GRUPO: Galpão
IDADE*: 30 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples
Nº DE PAVIMENTOS: 01	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos Simples
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 51,00 m ²	

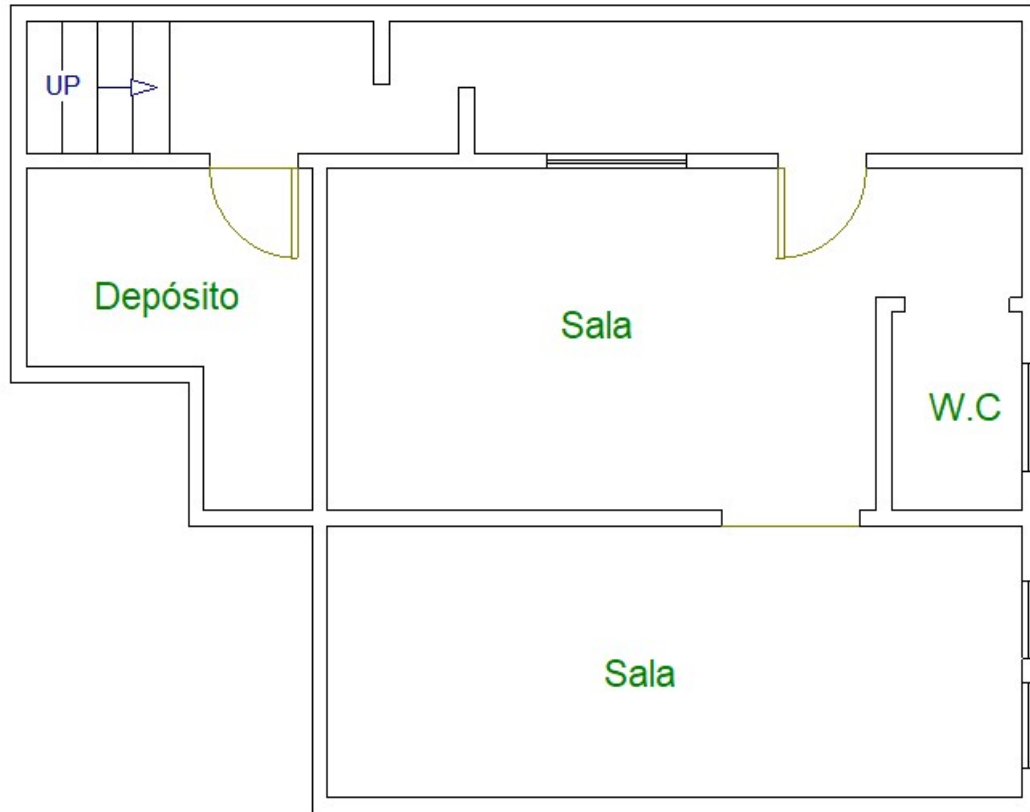
* Idade de acordo com a vida útil

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 INFERIOR.



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 IMÓVEL – RUA ACÁCIO DO CANTO.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.



FOTO 05

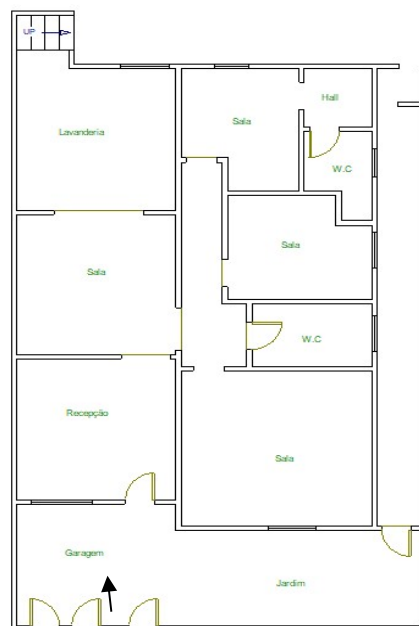
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

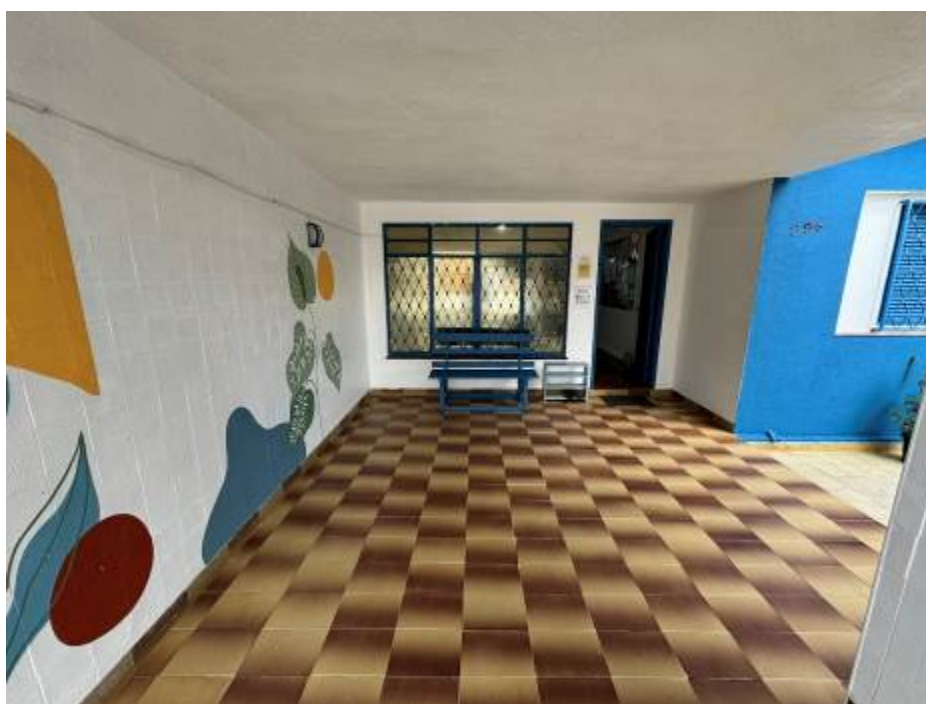
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Ferro.
Giro de 2 folhas (dobradiças).



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



VISTA DA GARAGEM.



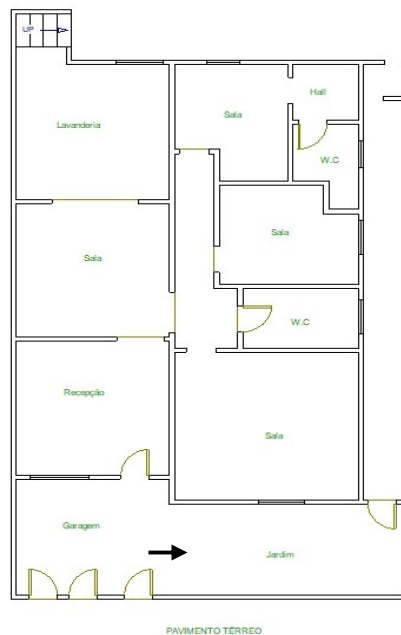
FOTO 06

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 JARDIM.



FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Taco.

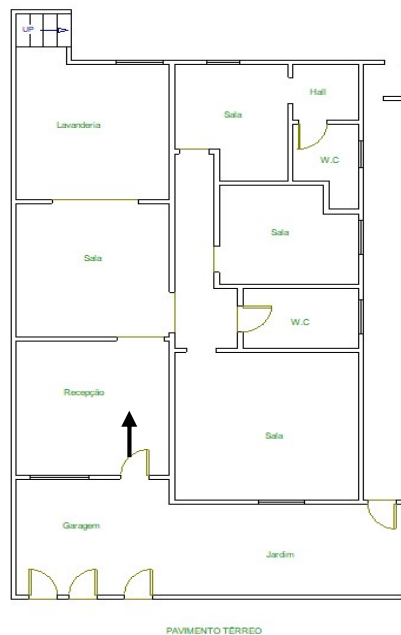
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

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



VISTA DA RECEPÇÃO.



FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

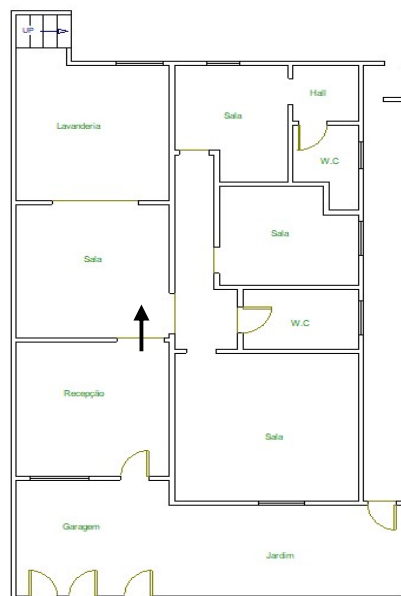
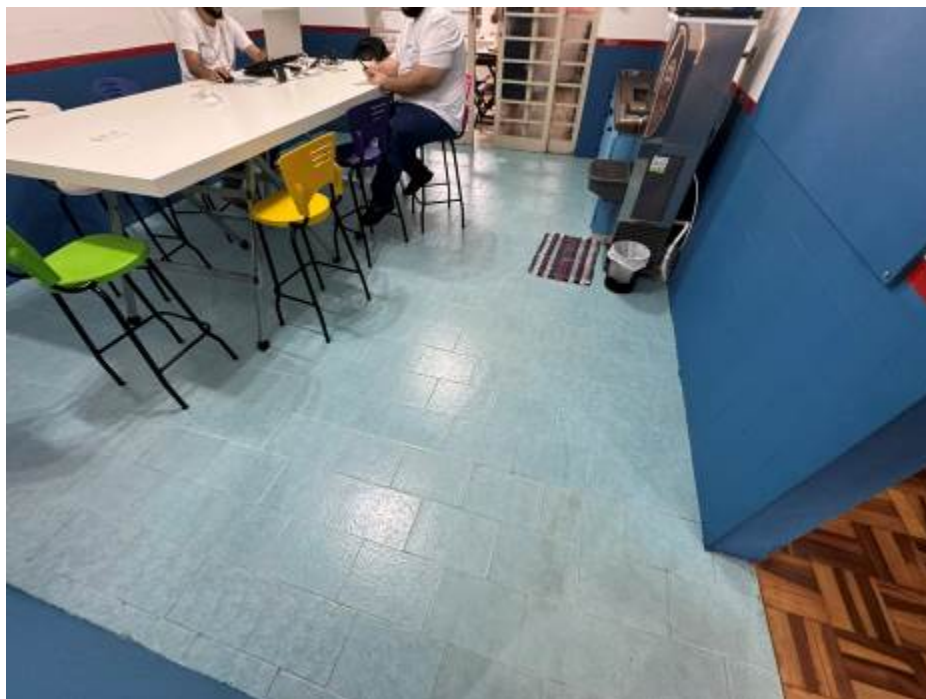
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

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



VISTA DA SALA.



FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

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



OUTRA VISTA DA SALA.



FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

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



PAVIMENTO TERREO



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO ÀS DEPENDÊNCIAS INTERNAS.



FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Taco.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

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



VISTA DA SALA.



FOTO 12

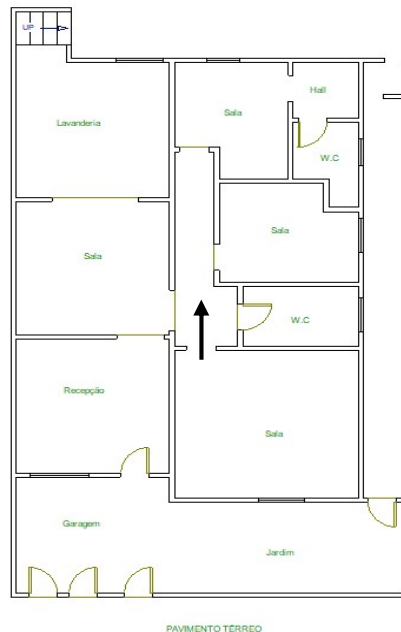
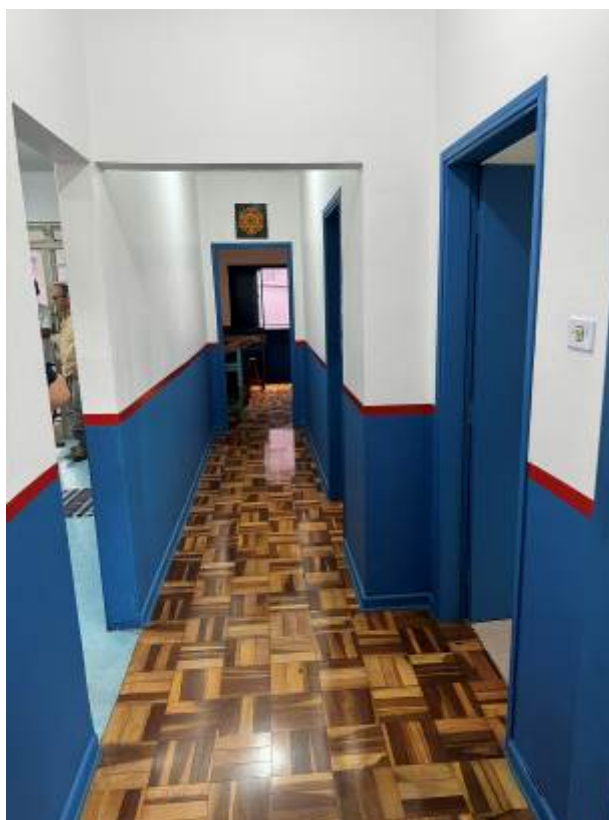
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Taco.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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



VISTA DO CORREDOR.



FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

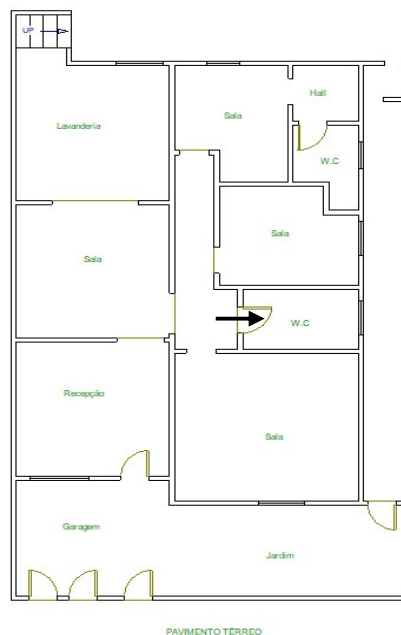
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

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



VISTA DO BANHEIRO.

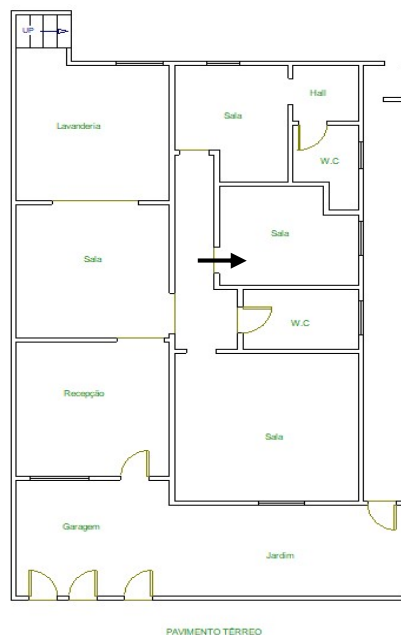


FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Taco.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).
- JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

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



VISTA DA SALA.



FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

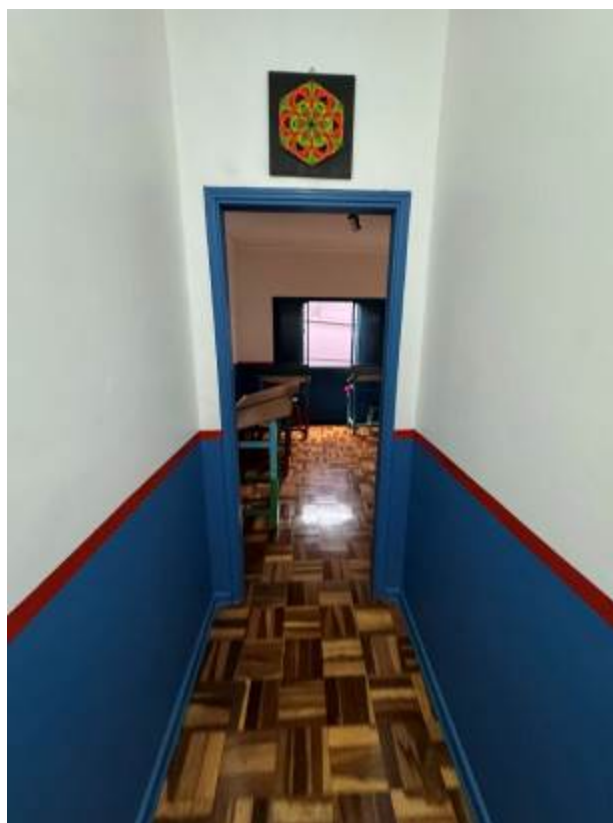
PISO: Taco.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

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



VISTA DO ACESSO À SALA.



FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Taco.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

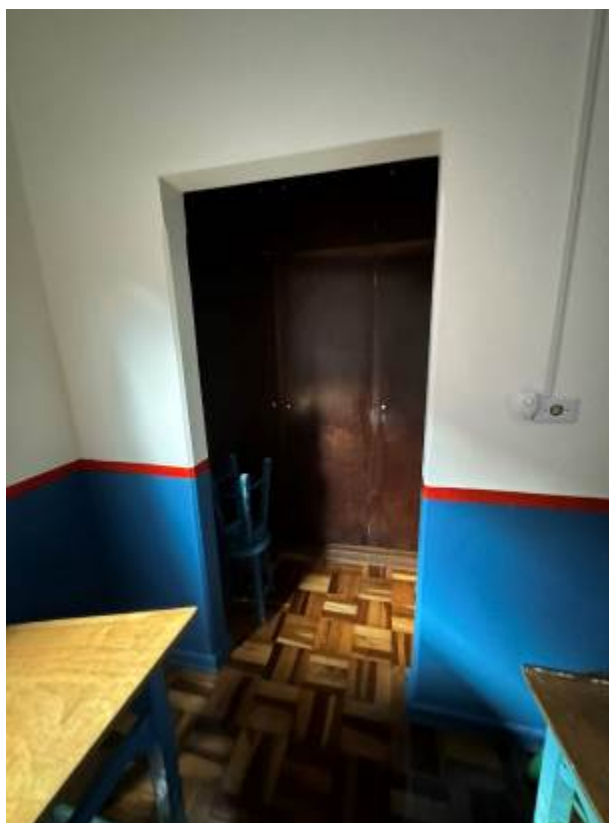
PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

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



PAVIMENTO TÉRREO



VISTA DO HALL.



FOTO 17

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): Ferro com vidro.
Basculante.

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



PAVIMENTO TÉRREO



VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

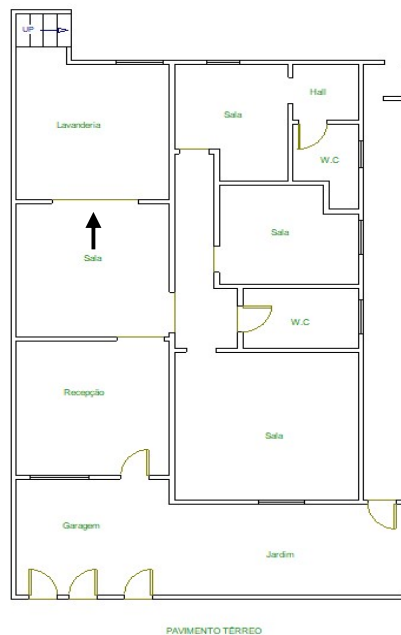
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Ferro com vidro.
Correr.

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



VISTA DO ACESSO À LAVANDERIA.



FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

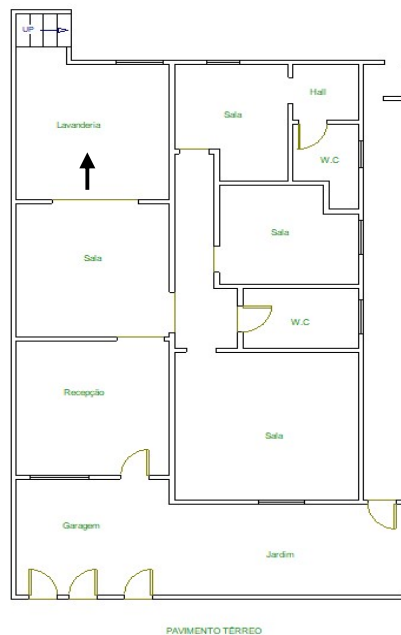
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Ferro com vidro.
Correr.

JANELA(S): Bloco vazado (cerâmico).

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



VISTA DA LAVANDERIA.

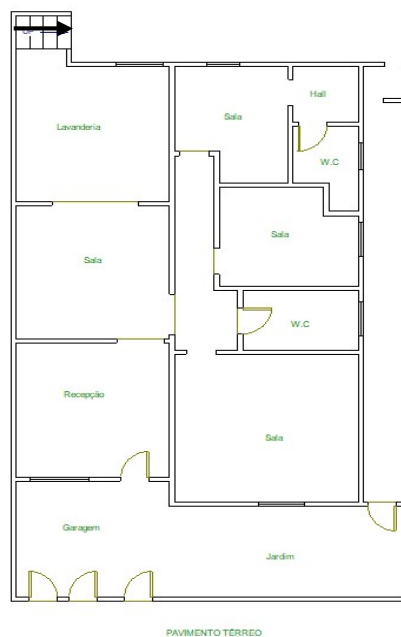


FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO INFERIOR.



FOTO 21

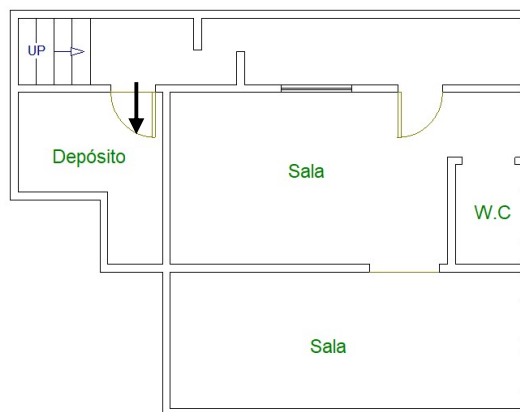
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).



PAVIMENTO INFERIOR

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



VISTA DO DEPÓSITO.

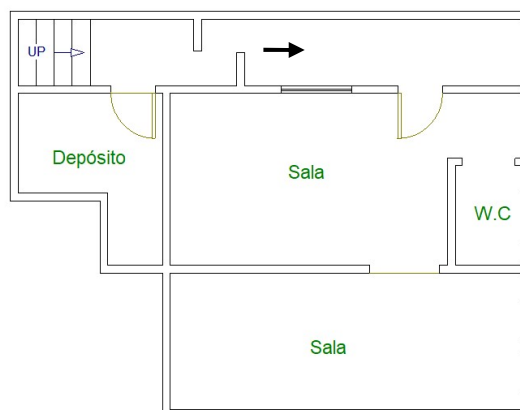


FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.



PAVIMENTO INFERIOR

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



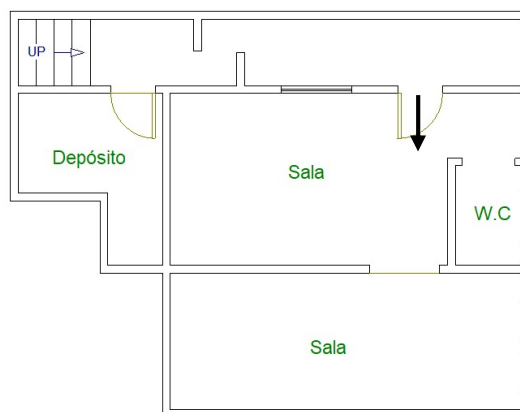
VISTA DO CORREDOR.



FOTO 23

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Vidro.
Corrediça.



PAVIMENTO INFERIOR

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



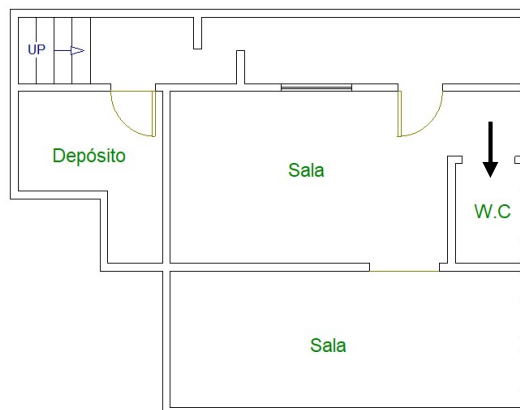
VISTA DA SALA.



FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): PVC.
Sanfonada / Retrátil.
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



PAVIMENTO INFERIOR

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



VISTA DO BANHEIRO.



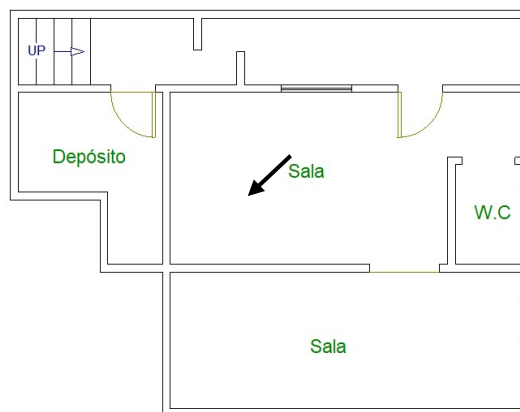
FOTO 25

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.



PAVIMENTO INFERIOR

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



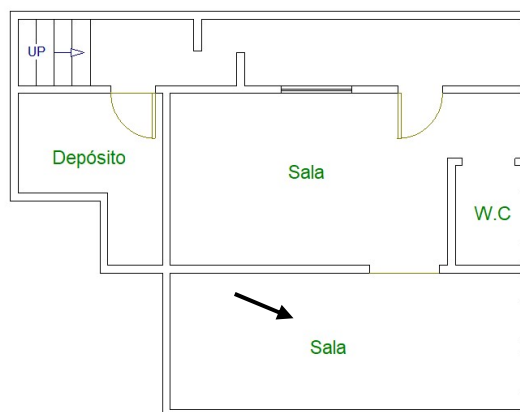
VISTA DA SALA.



FOTO 26

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



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



VISTA DA SALA.



FOTO 27



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 28



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



FOTO 29



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL – TRAVESSA MARIA MOSNA VITTI.

FOTO 30



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.



4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

A Engenharia de Avaliações é o conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens, que necessita de profissional com sólidos conhecimentos técnicos sobre regressões lineares, custos, estatística, matemática e Engenharia Econômica, visto que é realizada por vários métodos: Comparativos de Dados de Mercado, Custo, Método da Renda e outros.

O presente laudo tem como diretriz as disposições expressas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, notadamente na NBR ABNT 14.653, que relata: “a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta norma (todas as partes), com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor”.

Consiste em determinar o valor do bem avaliando, por meio da somatória da parcela do montante do terreno com as benfeitorias erigidas, conforme descrito no corpo de laudo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado;

VT = valor do terreno;

VB = Valor das benfeitorias.



4.1 - VALOR DO TERRENO

Para determinação do valor do terreno, o procedimento empregado na presente avaliação é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo este, conforme descrito na norma, o preferencial para identificação do valor mercadológico.

Os procedimentos normativos do citado método para a avaliação, teve início na década de 1950, com a publicação do Projeto de Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbanos - P-NB 74, sendo predecessora da NB-502/1977, sucedida pela NBR 5676/1989 e, atualmente NBR 14.653, que regulamentam a avaliação de bens, inclusive imóveis, apresentando o valor de mercado destes, sendo pautada em critérios técnicos, com níveis de fundamentação e precisão auditáveis, apresentado todos os elementos de composição que definiram o valor de avaliação e se alinha com os conceitos das Normas Internacionais de Avaliações.

Assim, o Método Comparativo Direto se baseia na obtenção do valor do imóvel, tendo como premissa o mercado ao qual está inserido, exposto às tendências econômicas, bem como as características impostas pela micro e macro região.

Portanto, para o desenvolvimento do método é necessária a coleta e estudo de imóveis negociados na região de forma voluntária e consciente, na data de referência, dentro das condições de mercado vigentes.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Data da Oferta.



Devendo, na coleta, observar se os imóveis expostos possuem peculiaridades que afastam o seu uso na elaboração dos trabalhos.

No cálculo do “Vu” (valor unitário homogeneizado), 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) A região classificada e qualifica o imóvel, quanto aos parâmetros a serem utilizados, concernentes a:

- Área;
- Testada;
- Profundidade;
- Topografia;
- Localização;
- Consistência do terreno devido à presença ou ação da água;
- Acesso.

Ainda, há de se considerar as limitações legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias, podendo ser citadas as seguintes restrições:

- Áreas non aedificandi de qualquer natureza;
- Projetos de alinhamento com recuo;
- Imóveis tombados
- Zona de vida silvestre;
- Unidade de conservação da natureza;
- Reserva florestal;
- Manguezais;
- Áreas de proteção permanente e demais restrições.



Observando-se os fatores acima, são obtidos os elementos comparativos homogeneizados, e com o cálculo estatístico é determinada a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Conforme consta no **ANEXO I**, para o local foi fixado o valor unitário de terreno em R\$ 956,82/m² e para o cálculo do valor do terreno será usada a seguinte fórmula:

$$VT = Vu \times ST$$

onde:

Vu - valor unitário homogeneizado R\$ 956,82/m²

ST - área total do terreno 250,00 m²

Substituindo e calculando, vem:

$$VT = R\$ 956,82/m^2 \times 250,00 m^2 \times 1,000 \times 1,000$$

$$VT = R\$ 239.204,75$$

(Duzentos e trinta e nove mil, duzentos e quatro reais e setenta e cinco centavos)

Data base: ABRIL DE 2024.



4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor da construção será apurado de acordo com estudo, que fixa os valores unitários das edificações em função da sua classificação e tipologia construtiva (Cvu), com base no valor do metro quadrado de construção (R-8N) elaborado mensalmente pelo SINDUSCON/SP.

O valor unitário da edificação é multiplicado pela área construída e pelo seu fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc) para levar em conta sua depreciação, conforme expressão abaixo:

$$Vb = A \times C_{vu} \times R-8N \times F_{oc}$$

onde:

C_{vu} : coeficiente de valor unitário, extraído do estudo “Edificações – Valores de Venda 2002”;

R-8N: custo básico unitário de edificação, de acordo com NBR 12.721 da ABNT, fonte Sinduscon/SP;

F_{oc}: fator depreciativo devido ao obsolescimento/conservação das benfeitorias (método combinado de **Ross-Heideck**).

Para facilitar as operações matemáticas, as expressões acima foram inseridas em planilhas eletrônicas, conforme tabela abaixo, que resume os cálculos:



Casa Principal

CUB (Sinduscon) - R8-N	1959,87
Tipo	Residencial
Residencial	Casa Simples (+)
Escritório	-
Galpão	-
Cobertura	-
Reparos	Reparos simples
Idade	30
Área Construída (m²)	286,07
Unitário do Padrão	1,3950
Unitário da Construção	R\$2.734,02
Valor de K de Ross Heideck	0,5683
Valor do Foc	0,6546
Valor da Benfeitoria	R\$511.998,57

$$VB_1 = R\$ 511.998,57$$

(Quinhentos e onze mil, novecentos e noventa e oito reais e cinquenta e sete centavos).

Data base: ABRIL DE 2024.



Salão	
CUB (Sinduscon) - R8-N	1959,87
Tipo	Galpão
Residencial	-
Escritório	-
Galpão	Galpão Simples
Cobertura	-
Reparos	Reparos simples
Idade	30
Área Construída (m²)	51
Unitário do Padrão	0,8440
Unitário da Construção	R\$1.654,08
Valor de K de Ross Heideck	0,5119
Valor do Foc	0,6095
Valor da Benfeitoria	R\$51.416,29

$$VB_2 = R\$ 51.416,29$$

(Cinquenta e um mil, quatrocentos e dezesseis reais e vinte e nove centavos).

Data base: ABRIL DE 2024.



4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Da somatória do valor do terreno (VT) e do valor das benfeitorias (VB), obtém-se o valor do imóvel (VI), onde temos:

VALOR DO TERRENO	R\$ 239.204,75
VALOR DAS BENFEITORIAS 1	R\$ 511.998,57
VALOR DAS BENFEITORIAS 2	R\$ 51.416,29
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 802.619,61

Em números redondos:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL A = R\$ 803.000,00

(Oitocentos e três mil reais).

Data base: ABRIL DE 2024.

VALOR DE 50% DO IMÓVEL A = R\$ 401.500,00

(Quatrocentos e um mil e quinhentos reais).

Data base: ABRIL DE 2024.

VALOR DE 16,66% DO IMÓVEL A = R\$ 133.779,80

(Cento e trinta e três mil, setecentos e setenta e nove reais e oitenta centavos).

Data base: ABRIL DE 2024.



**Imóvel B - Rua Primavera, nº 479 e 483, Bairro
Areião, Piracicaba - SP - Matrícula nº 98.839 do 1º
C.R.I. de Piracicaba – SP.**



5 – DADOS DO IMÓVEL

5.1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

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





FOTO AÉREA DO LOCAL



5.2 – 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;
- Iluminação pública;
- Escola.



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 Requalificação de Bairros 1 – ZURB 1 e cadastrado da seguinte forma:

Nº DE INSCRIÇÃO	01.38.0010.0043.0000
-----------------	----------------------



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA
R. Antônio Corrêa Barbosa, 2233 - Chácara Nazaré - PIRACICABA/SP
BRASIL - CEP 13400-810 - CNPJ 46.341.030/0001-29
Telefone: (19) 3403-1000 - Website: www.piracicaba.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2024

Nº: CVV-001/2024
Chave: 854AD058

Certifico que, ao imóvel situado a AVENIDA PRIMAVERA, Nº 479, AREÍÃO - PIRACICABA/SP - CEP: 13414-036, propriedade de AVELINO GALVANI, com 205,15 (m²) de área territorial, 73,80 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.38.0010.0043.0000 | 504427, foi atribuído para o exercício de 2024 o valor venal de **R\$ 96.777,76 (Noventa e Seis Mil, Setecentos e Setenta e Sete Reais e Setenta e Seis Centavos)**.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO:	AVELINO GALVANI (ESPOUSO)	I.C. REDUZIDO:	504427
COMPROMISSÁRIO:		COMPLEMENTO:	
INSCRIÇÃO CADASTRAL:	01.38.0010.0043.0000	QUADRA:	LOTE:
LOGRADOURO:	AVENIDA PRIMAVERA, Nº 479		BLOCO:
BAIRRO:	AREÍÃO	CEP:	13414-036

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRICULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRICULA
C	S - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				

VALOR VENAL:

TERRENO: 205,15 (m²) | R\$ 73.406,77 (Setenta e Três Mil, Quatrocentos e Seis Reais e Setenta e Seis Centavos)
EDIFICAÇÃO: 73,80 (m²) | R\$ 23.370,98 (Vinte e Três Mil, Trezentos e Setenta Reais e Noventa e Oito Centavos)
TOTAL: R\$ 96.777,76 (Noventa e Seis Mil, Setecentos e Setenta e Sete Reais e Setenta e Seis Centavos)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R\$ 97.864,48 (Noventa e Sete Mil, Oitocentos e Sessenta e Quatro Reais e Quarenta e Oito Centavos)
(Parágrafos 1º e 2º, do Artigo 208 da LCM 224/2008)

PIRACICABA/SP, 15 de Março de 2024





Nº DE INSCRIÇÃO

01.38.0010.0040.0000



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 2024

Nº: CVV-001/2024
Chave: 5A6384EC

Certifico que, ao imóvel situado a AVENIDA PRIMAVERA, Nº 483, AREIÃO - PIRACICABA/SP - CEP: 13414-036, propriedade de AVELINO GALVANI, com 152,35 (m²) de área territorial, 104,37 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.38.0010.0040.0000 | 504415, foi atribuído para o exercício de 2024 o valor venal de **R\$ 87.565,77 (Oitenta e Sete Mil, Quinhentos e Sessenta e Cinco Reais e Setenta e Sete Centavos)**.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: AVELINO GALVANI (ESPÓLIO)
COMPROMISSÁRIO:
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.38.0010.0040.0000
LOGRADOURO: AVENIDA PRIMAVERA, Nº 483
BAIRRO: AREIÃO CEP: 13414-036
I.C. REDUZIDO: 504415
COMPLEMENTO:
QUADRA: LOTE: BLOCO:

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRICULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRICULA
C	3 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				

VALOR VENAL:

TERRENO: 152,35 (m²) | R\$ 54.513,88 (Cinquenta e Quatro Mil, Quinhentos e Treze Reais e Oitenta e Oito Centavos)
EDIFICAÇÃO: 104,37 (m²) | R\$ 33.051,89 (Trinta e Três Mil, Cinquenta e Um Reais e Oitenta e Nove Centavos)
TOTAL: R\$ 87.565,77 (Oitenta e Sete Mil, Quinhentos e Sessenta e Cinco Reais e Setenta e Sete Centavos)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R\$ 88.549,05 (Oitenta e Oito Mil, Quinhentos e Quarenta e Nove Reais e Cinco Centavos)
(Parágrafos 1º e 2º do Artigo 208 da LCM 224/2008)

PIRACICABA/SP, 15 de Março de 2024





Evandro Henrique fls. 445
Engenheiro Civil
Pós-Graduado em Mecânica





5.4 – TÍTULO AQUISITIVO

MATRÍCULA DO IMÓVEL

98.839 - 1º Cartório Registro de Imóveis.

 **primeiro registro de imóveis e anexos**
Piracicaba-SP

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica fls. 62
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registrosp.com.br - (19) 34135959

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL
Matrícula: **98.839** Folha: **01**
10º ANO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CNS/CNJ Nº 11.151-8
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo
07 de agosto de 2014

IMÓVEL: PRÉDIOS nºs 483 (área construída de 27,00 metros quadrados) e 479 da Avenida Primavera (área construída de 80,68 metros quadrados) e respectivo terreno, compreendendo parte do lote 13, da quadra 81, do Bairro Vila Areão, do Município, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

DESCRIÇÃO: Inicia-se no ponto A, localizado na divisa da Avenida Primavera com o prédio nº 475 da mesma avenida (transcrição nº 47.311) e segue em linha reta por 32,00 metros, confrontando com o imóvel da transcrição nº 47.311, prédio nº 475 da Avenida Primavera, até atingir o ponto B, onde deflete à direita, formando um ângulo interno de 90° e segue em linha reta por 11,00 metros, confrontando com o imóvel da matrícula nº 27.057, prédio nº 285 da Avenida Conde do Pinhal, até atingir o ponto C, onde deflete à direita, formando um ângulo interno de 90° e segue em linha reta por 32,00 metros, confrontando com o imóvel da matrícula nº 31.156, prédio nº 304 da Avenida Vital Brasil, em 10,00 metros, com o imóvel da matrícula nº 43.429, prédio nº 312 da Avenida Vital Brasil, em 10,00 metros, com o imóvel da transcrição nº 18.849, prédio nº 322 da Avenida Vital Brasil, e com o imóvel da transcrição nº 18.849, prédios nºs 499 e 513 da Avenida Primavera, em 12,00 metros, até atingir o ponto D, onde finalmente deflete à direita, formando um ângulo interno de 90° e segue em linha reta por 11,00 metros, confrontando com a Avenida Primavera, até atingir o ponto A, início da descrição, formando um ângulo interno de 90° com a Avenida Primavera. Encerrando assim o perímetro com uma área de 352,00 metros quadrados, localizado na quadra completada pela Avenida Vital Brasil, Conde do Pinhal e Água Santa.

PROPRIETÁRIO: AVELINO GALVANI, brasileiro, casado, motorista, domiciliado nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 44.043 (livro 3-AI, às fls. 66), de 29/11/1967, deste registro.
Valor venal atualizado: R\$91.679,21.
Protocolo nº 329964 de 21/07/2014.

Liliana de Souza Amaral
Escriturante

Luiz Sérgio Garrido
Escriturante

Av. 1 - 7 de agosto de 2014
CADASTROS
De conformidade com os documentos expedidos pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP, é lavrada a presente averbação para constar que o IMÓVEL está cadastrado no Setor 38, Quadra 0010, Lotes 0040 e 0043, e CPDs 504415 (prédio nº 483) e 504427 (prédio nº 479).
Protocolo nº 329964 de 21/07/2014.

Liliana de Souza Amaral
Escriturante

Luiz Sérgio Garrido
Escriturante

continua no verso

Página: 0001/0003

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



primeiro registro de imóveis e anexos
Piracicaba-SP

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) 34139999

fls. 63

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula: **98.839** Ficha: **01** Versão: **1º**

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Av. 2 - 7 de agosto de 2014
DADOS DO CASAMENTO E PESSOAIS
De conformidade com a certidão extraída do assento de casamento nº 3.985, lavrado no livro B nº 022, às fls. 083-F, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito desta cidade, é lavrada a presente averbação para constar que **Avelino Galvani**, aposentado, RG 13.268.263-SSP/SP, CPF/MF 071.433.978-49, é casado com **Regina Racosta Galvani**, brasileira, aposentada, RG 34.783.469-3-SSP/SP, CPF/MF nº 272.244.628-61, desde 13/11/1954, pelo regime da comunhão de bens.
Protocolo nº 329964 de 21/07/2014.

[Assinatura]
Luiz Sérgio Garrafa
Escritor

[Assinatura]
Luiz Sérgio Garrafa
Escritor

Página: 0002/0003

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **CICERO FIGUEIREDO ALCAZAR DOS SANTOS** e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/05/2022 às 16:39, sob o número **WPA024701091344**. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo **1004411-11.2022.8.26.0451** e código **DfgrfN8K**.



6 - VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 23 de fevereiro de 2024, na Rua Avenida Primavera, nº 479 e 483, Bairro Areião, Piracicaba, ocasião em que vistoriou o imóvel em questão, tendo sido acompanhado pelo senhor Reinaldo Galvani, pela Dra. Cícera Figueiredo Alcazar dos Santos, senhora Neuza Aparecida Stoco e senhor Valdomiro Pires de Oliveira.

6.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

FORMA: Regular	COTA/GREIDE: No nível da via	SUPERFÍCIE: Seco
SITUAÇÃO: Meio de quadra	TOPOGRAFIA: Plano	
ÁREA DO TERRENO		352,00 m²

6.2 - DAS BENFEITORIAS

As edificações sobre o terreno possuem as seguintes características:

CASA nº 479

USO/CLASSE: Residencial	TIPO/GRUPO: Casa
IDADE*: 30 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples
Nº DE PAVIMENTOS: 01	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos Simples
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 73,80 m ²	

* Idade de acordo com a vida útil



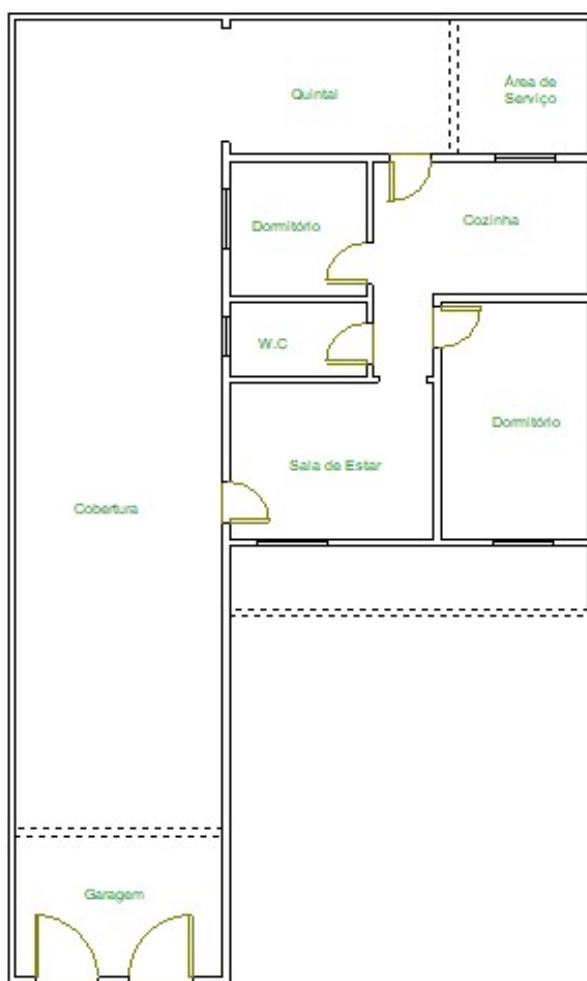
CASA nº 483

USO/CLASSE: Residencial	TIPO/GRUPO: Casa
IDADE*: 30 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples
Nº DE PAVIMENTOS: 01	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos Simples
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 104,37 m ²	

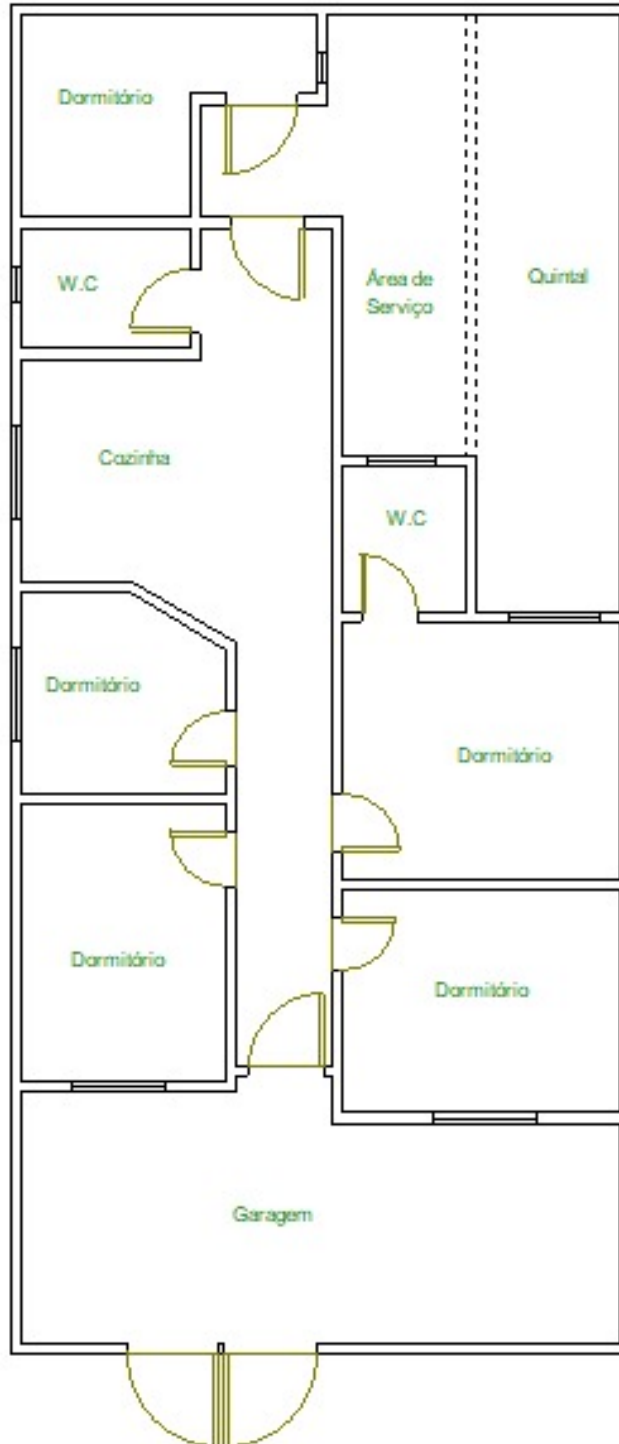
* Idade de acordo com a vida útil

6.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

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



CROQUI DO IMÓVEL nº 479.



CROQUI DO IMÓVEL nº 483.



FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



OUTRO LADO DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.



FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL N° 479.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL N° 479.

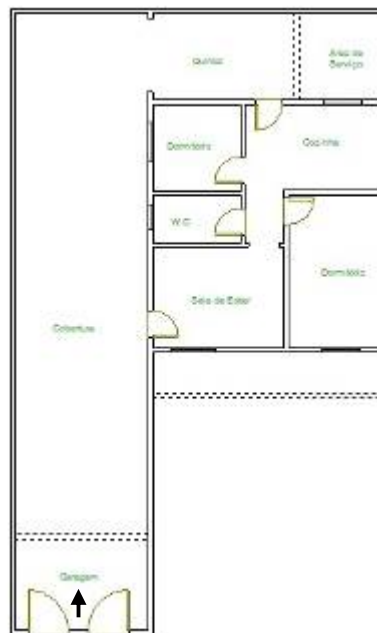


FOTO 05

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.



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



VISTA DA GARAGEM.



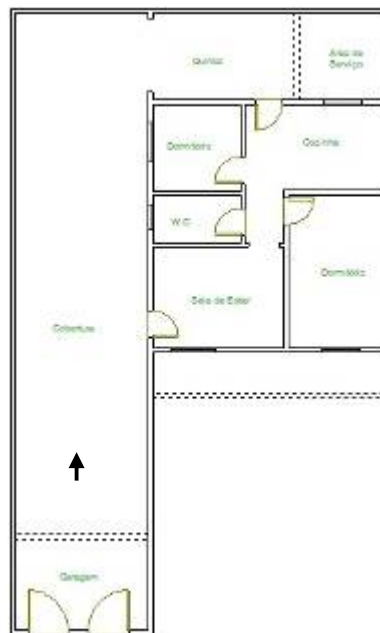
FOTO 06

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado Aparente.



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



VISTA DA COBERTURA.



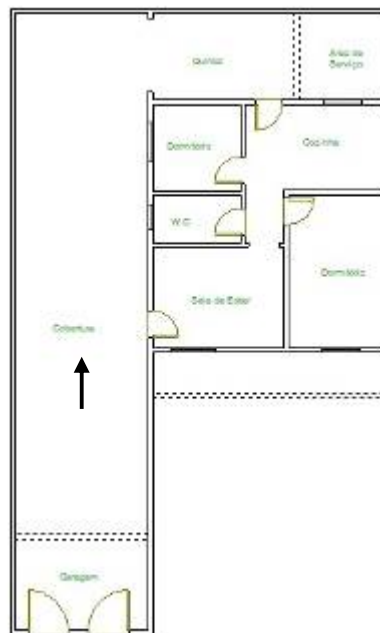
FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.



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



VISTA DA COBERTURA.

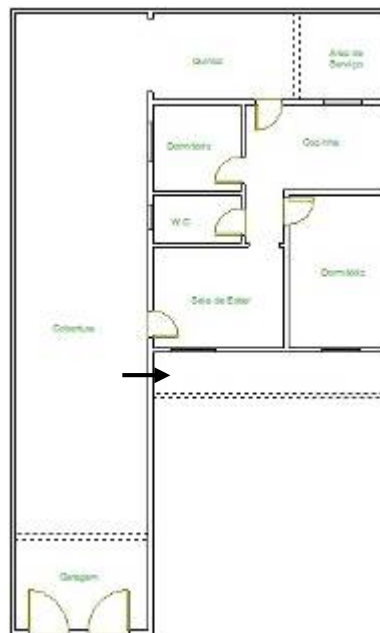


FOTO 08

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 QUINTAL.



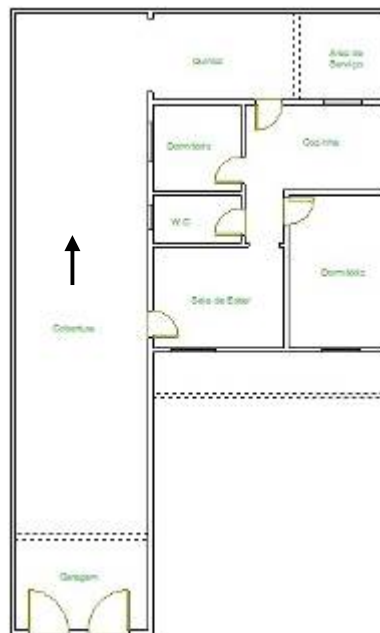
FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.



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



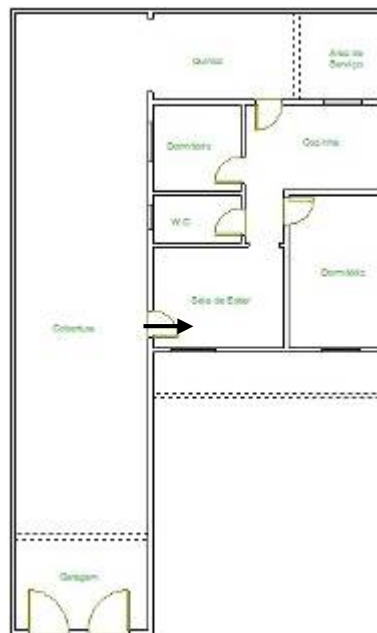
VISTA DA COBERTURA.



FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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



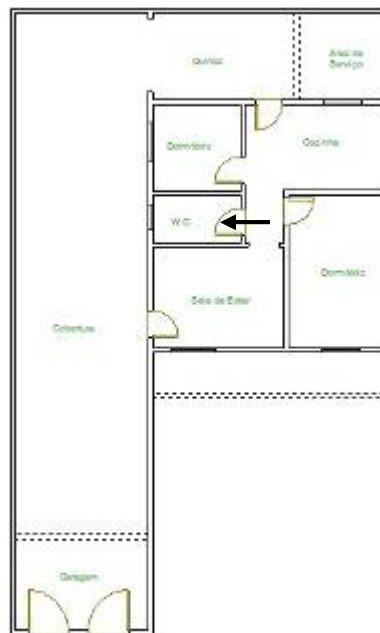
VISTA DA SALA DE ESTAR.



FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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



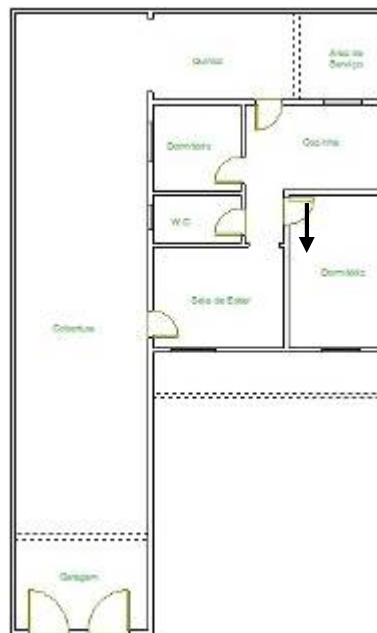
VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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



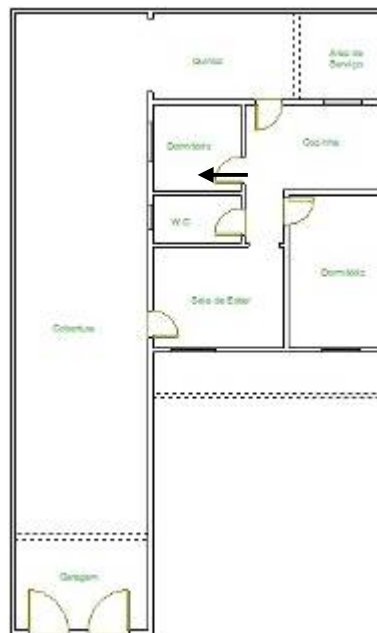
VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- 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.



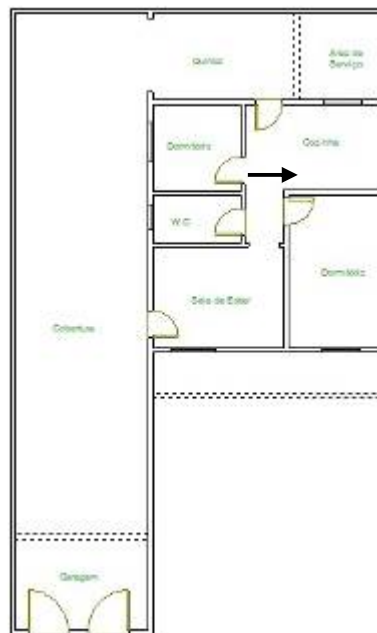
VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).



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



VISTA DA COZINHA.



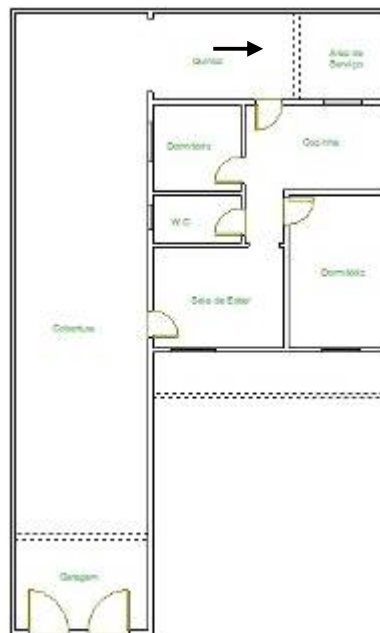
FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Granito.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.



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



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

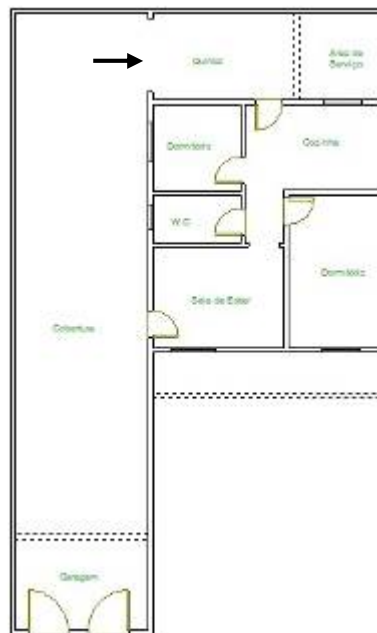


FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Granito.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.



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



VISTA DO QUINTAL.



FOTO 17



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL N° 483.

FOTO 18



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL N° 483.



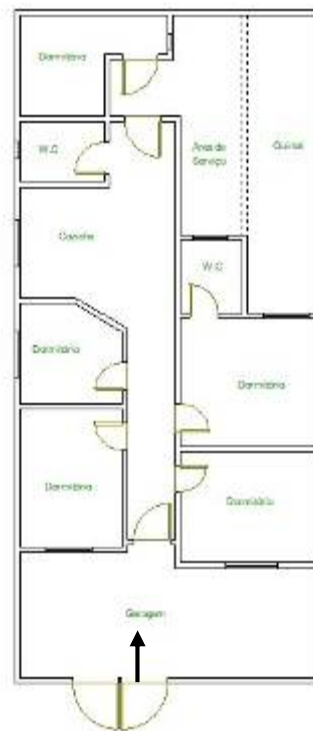
FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.



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



VISTA DA GARAGEM.



FOTO 20

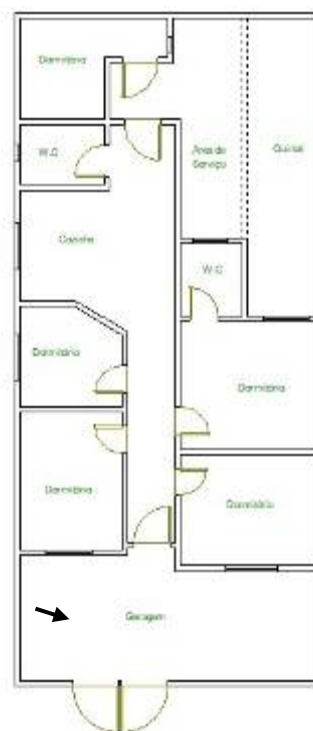
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

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



VISTA DO QUINTAL.



FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Taco.

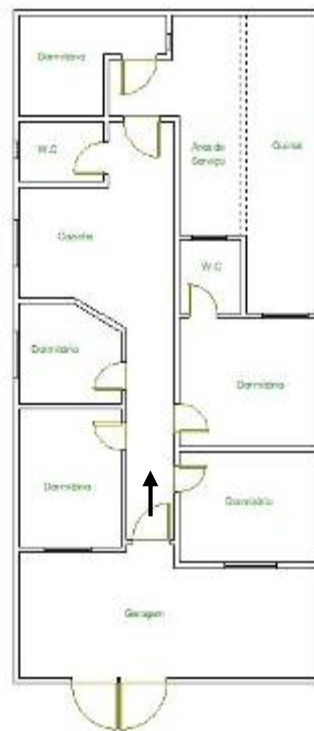
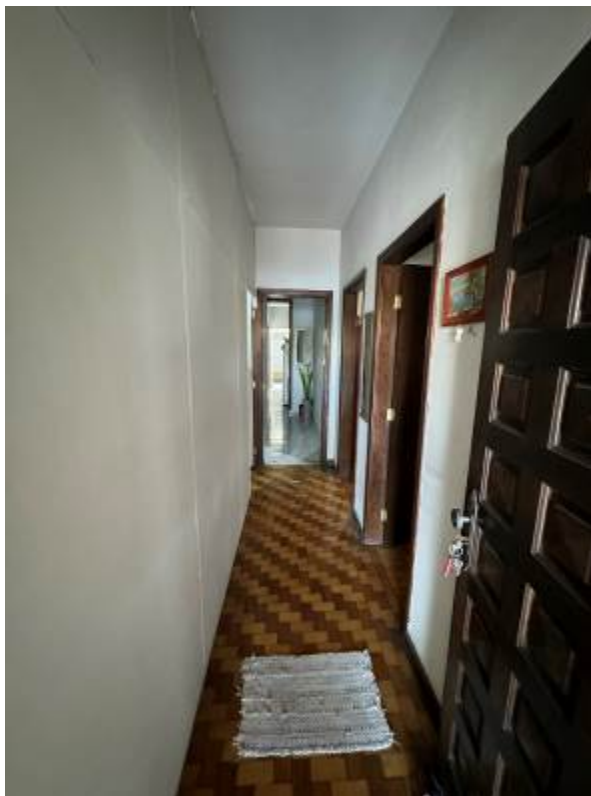
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

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



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO ÀS DEPÊNDENCIAS INTERNAS.

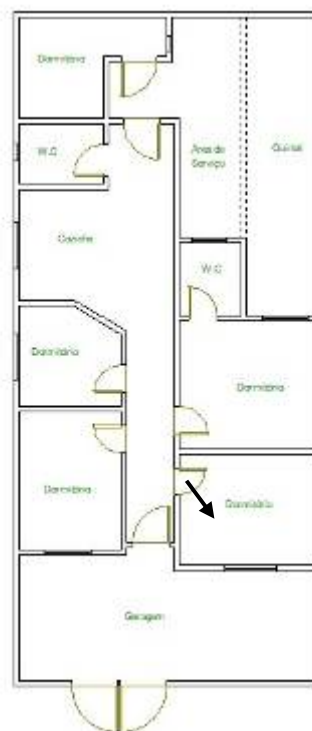


FOTO 22

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): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

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



VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 23

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Taco.

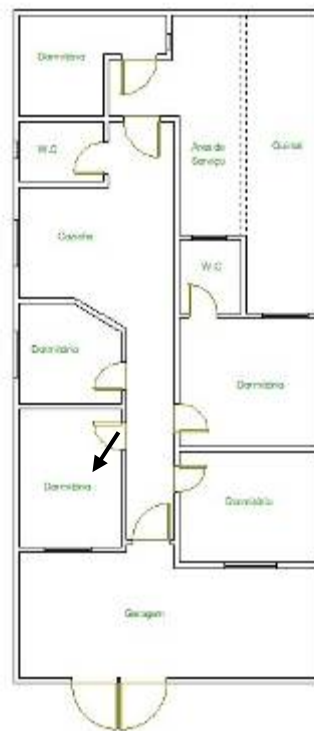
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

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



VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Taco.

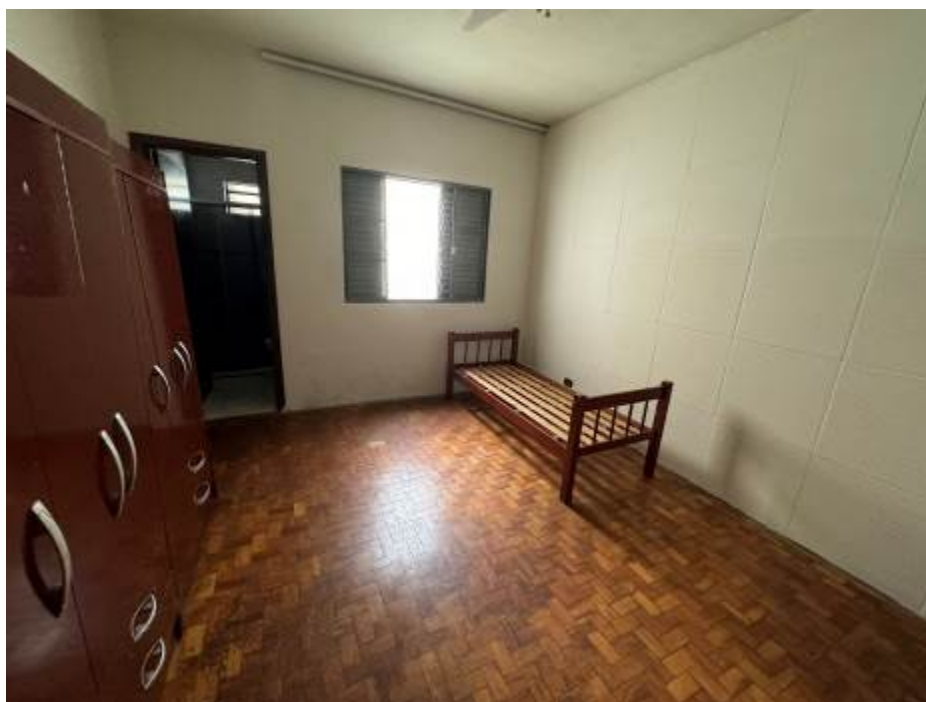
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

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



VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 25

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

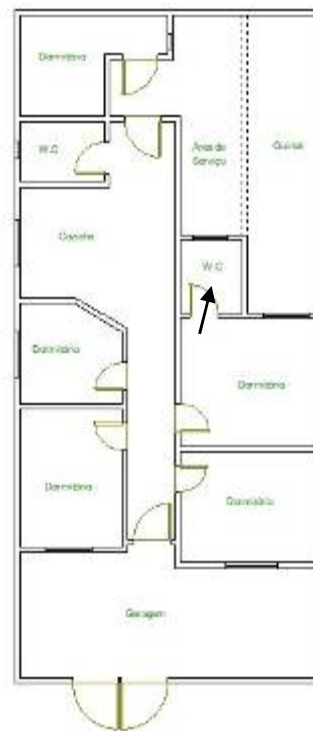
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

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 26

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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



VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 27

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

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



VISTA DA COZINHA.



FOTO 28

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 29

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até meia parede.

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 DORMITÓRIO.



FOTO 30

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até meia parede.
- 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 DORMITÓRIO.



FOTO 31

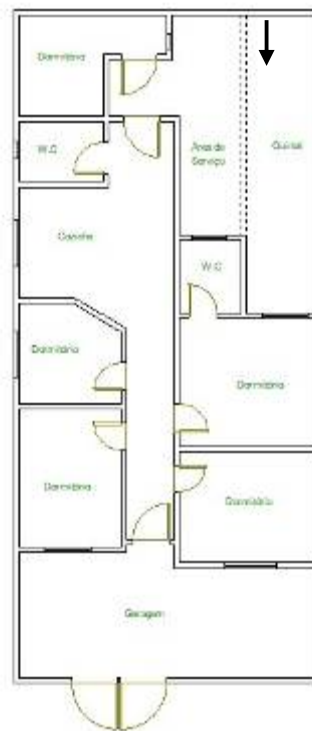
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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



VISTA DO QUINTAL/ÁREA DE SERVIÇO.



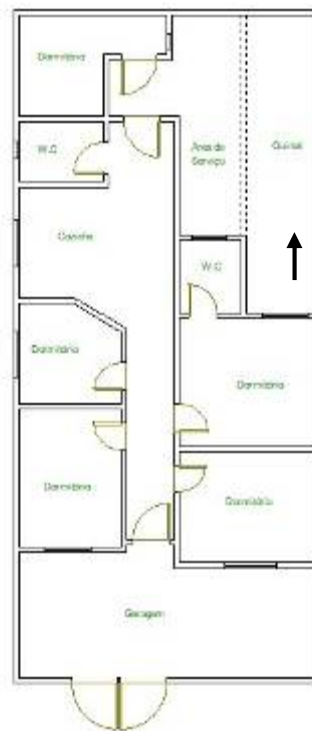
FOTO 32

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

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



OUTRA VISTA DO QUINTAL.



7 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

A Engenharia de Avaliações é o conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens, que necessita de profissional com sólidos conhecimentos técnicos sobre regressões lineares, custos, estatística, matemática e Engenharia Econômica, visto que é realizada por vários métodos: Comparativos de Dados de Mercado, Custo, Método da Renda e outros.

O presente laudo tem como diretriz as disposições expressas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, notadamente na NBR ABNT 14.653, que relata: “a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta norma (todas as partes), com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor”.

Consiste em determinar o valor do bem avaliando, por meio da somatória da parcela do montante do terreno com as benfeitorias erigidas, conforme descrito no corpo de laudo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado;

VT = valor do terreno;

VB = Valor das benfeitorias.



7.1 - VALOR DO TERRENO

Para determinação do valor do terreno, o procedimento empregado na presente avaliação é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo este, conforme descrito na norma, o preferencial para identificação do valor mercadológico.

Os procedimentos normativos do citado método para a avaliação, teve início na década de 1950, com a publicação do Projeto de Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbanos - P-NB 74, sendo predecessora da NB-502/1977, sucedida pela NBR 5676/1989 e, atualmente NBR 14.653, que regulamentam a avaliação de bens, inclusive imóveis, apresentando o valor de mercado destes, sendo pautada em critérios técnicos, com níveis de fundamentação e precisão auditáveis, apresentado todos os elementos de composição que definiram o valor de avaliação e se alinha com os conceitos das Normas Internacionais de Avaliações.

Assim, o Método Comparativo Direto se baseia na obtenção do valor do imóvel, tendo como premissa o mercado ao qual está inserido, exposto às tendências econômicas, bem como as características impostas pela micro e macro região.

Portanto, para o desenvolvimento do método é necessária a coleta e estudo de imóveis negociados na região de forma voluntária e consciente, na data de referência, dentro das condições de mercado vigentes.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Data da Oferta.



Devendo, na coleta, observar se os imóveis expostos possuem peculiaridades que afastam o seu uso na elaboração dos trabalhos.

No cálculo do “Vu” (valor unitário homogeneizado), 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) A região classificada e qualifica o imóvel, quanto aos parâmetros a serem utilizados, concernentes a:

- Área;
- Testada;
- Profundidade;
- Topografia;
- Localização;
- Consistência do terreno devido à presença ou ação da água;
- Acesso.

Ainda, há de se considerar as limitações legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias, podendo ser citadas as seguintes restrições:

Áreas non aedificandi de qualquer natureza;
Projetos de alinhamento com recuo;
Imóveis tombados
Zona de vida silvestre;
Unidade de conservação da natureza;
Reserva florestal;
Manguezais;
Áreas de proteção permanente e demais restrições.



Observando-se os fatores acima, são obtidos os elementos comparativos homogeneizados, e com o cálculo estatístico é determinada a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Conforme consta no **ANEXO II**, para o local foi fixado o valor unitário de terreno em R\$ 688,47/m² e para o cálculo do valor do terreno será usada a seguinte fórmula:

$$VT = Vu \times ST$$

onde:

Vu - valor unitário homogeneizado R\$ 688,47/m²

ST - área total do terreno 352,00 m²

Substituindo e calculando, vem:

$$VT = R\$ 688,47/m^2 \times 352,00 m^2$$

$$VT = R\$ 242.341,44$$

(Duzentos e quarenta e dois mil, trezentos e quarenta e um reais e quarenta e quatro centavos).

Data base: ABRIL DE 2024.



7.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor da construção será apurado de acordo com estudo, que fixa os valores unitários das edificações em função da sua classificação e tipologia construtiva (Cvu), com base no valor do metro quadrado de construção (R-8N) elaborado mensalmente pelo SINDUSCON/SP.

O valor unitário da edificação é multiplicado pela área construída e pelo seu fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc) para levar em conta sua depreciação, conforme expressão abaixo:

$$V_b = A \times C_{vu} \times R-8N \times F_{oc}$$

onde:

C_{vu} : coeficiente de valor unitário, extraído do estudo “Edificações – Valores de Venda 2002”;

R-8N: custo básico unitário de edificação, de acordo com NBR 12.721 da ABNT, fonte Sinduscon/SP;

F_{oc}: fator depreciativo devido ao obsolescimento/conservação das benfeitorias (método combinado de **Ross-Heideck**).

Para facilitar as operações matemáticas, as expressões acima foram inseridas em planilhas eletrônicas, conforme tabela abaixo, que resume os cálculos:



Casa Nº 479

CUB (Sinduscon) - R8-N	1959,87
Tipo	Residencial
Residencial	Casa Simples
Escritório	-
Galpão	-
Cobertura	-
Reparos	Reparos simples
Idade	30
Área Construída (m²)	73,8
Unitário do Padrão	1,2276
Unitário da Construção	R\$2.405,94
Valor de K de Ross Heideck	0,5683
Valor do Foc	0,6546
Valor da Benfeitoria	R\$116.234,61

VB1 = R\$ 116.234,61

(Cento e dezesseis mil, duzentos e trinta e quatro reais
e sessenta e um centavos).

Data base: ABRIL DE 2024.



Cobertura

CUB (Sinduscon) - R8-N	1959,87
Tipo	Cobertura
	-
Escritório	-
Galpão	-
Cobertura	Cobertura Simples
Reparos	Reparos simples
Idade	10
Área Construída (m²)	87,9
Unitário do Padrão	0,1395
Unitário da Construção	R\$273,40
Valor de K de Ross Heideck	0,5119
Valor do Foc	0,5607
Valor da Benfeitoria	R\$ 13.474,46

VB2 = R\$ 13.474,46

(Treze mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e quarenta e seis centavos)

Data base: ABRIL DE 2024.



CASA Nº483	
CUB (Sinduscon) - R8-N	1959,87
Tipo	Residencial
Residencial	Casa Simples
Escritório	-
Galpão	-
Cobertura	-
Reparos	Reparos simples
Idade	30
Área Construída (m²)	104,37
Unitário do Padrão	1,2276
Unitário da Construção	R\$2.405,94
Valor de K de Ross Heideck	0,5683
Valor do Foc	0,6546
Valor da Benfeitoria	R\$164.382,20

VB3 = R\$ 164.382,20

(Cento e sessenta e quatro mil, trezentos e oitenta e dois reais
e vinte centavos).

Data base: ABRIL DE 2024.



7.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Da somatória do valor do terreno (VT) e do valor das benfeitorias (VB), obtém-se o valor do imóvel (VI), onde temos:

VALOR DO TERRENO	R\$ 242.341,44
VALOR DAS BENFEITORIAS 1	R\$ 116.234,61
VALOR DAS BENFEITORIAS 2	R\$ 13.474,46
VALOR DAS BENFEITORIAS 3	R\$ 164.382,20
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 536.432,71

Em números redondos:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL B = R\$ 536.000,00

(Quinhentos e trinta e seis mil reais).

Data base: ABRIL DE 2024.

VALOR DE 66,66% DO IMÓVEL B = R\$ 357.297,60

(Trezentos e cinquenta e sete mil, duzentos e noventa e sete reais e sessenta centavos).

Data base: ABRIL DE 2024.

VALOR DE 50% DO IMÓVEL B = R\$ 268.000,00

(Duzentos e sessenta e oito mil reais).

Data base: ABRIL DE 2024.



**Imóvel C - Gleba de Terra situado na Rodovia
Geraldo de Barros, km 177, Sítio São João Batista,
Piracicaba – SP. Matriculado sob nº 52.407, do 1º
C.R.I. de Piracicaba.**



8 – DADOS DO IMÓVEL

8.1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Abaixo, extraídas do Google Maps e Earth, ilustram a localização do imóvel:





FOTO AÉREA DO LOCAL



8.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel possui acesso pela Rodovia Geraldo de Barros, km 177, e permite trânsito local durante todo ano, inclusive de caminhões, permitindo acesso o imóvel avaliando.

ASPECTOS DA REGIÃO DO ENTORNO:

O imóvel encontra-se localizado em Zona Rural do Município de Piracicaba, com ocupação predominante de grandes propriedades: chácaras, sítios e fazendas.

CONDIÇÕES CLIMÁTICAS:

O imóvel em questão está em região de clima sub-tropical (Aw), com verão chuvoso (setembro a março) e inverno seco (abril a agosto).

HIDROGRAFIA:

O imóvel possui farta quantidade de água.

MELHORAMENTOS:

Na Rodovia Geraldo de Barros, apresenta melhoramentos, tais como asfalto, rede de energia elétrica e telefone.

8.3 – TÍTULO AQUISITIVO

MATRÍCULA DO IMÓVEL

52.407 - 1º Cartório Registro de Imóveis.

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,⁵¹
Titulos e Documentos e Civil de Pessoa Juridica
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mano Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.Tregistrosp.com.br - (19) 34133999

primeiro registro de imóveis e anexos
Piracicaba-SP

MATRÍCULA Nº 52.407
52.407
DATA FIMINISTRAÇÃO 4 de maio de 1.997
Oficial

IMÓVEL

UM IMÓVEL compreendendo uma gleba de terras localizadas em zona rural, no Município, cobrindo a área de 35.541,84 metros quadrados, de 1.997, e inscritos, cujas 1.599 alqueires da medida Terceira, compreendendo 4.473,00 metros da regularização e confrontações mede 487,00 metros de fronteira para a Estrada Municipal que liga esta cidade, ligando esta cidade à cidade de São João do Rio Preto, que funde mede 500,00 metros e confronta com São Filipe, pelo lado direito da qual da estrada estrada que passa o imóvel, mede 130,00 metros e divisa com a propriedade dos vendedores (área reservada) e pelo lado esquerdo mede 84,00 metros e divisa com propriedade de Sr. São Domingos de Campos Toledo, cadastrado na RREDA, na área matricada, sob n. 430.598-021-500-4. Proprietários: OCEAN S&C LTDA, do controle, portador de RG, 1.447.567-128/SP, e sua mulher dona MARIA LUIZA PRADO RODRIGUES, do lar, portadora de RG, 14.797.545-332/SP, - inscritos no CPF nº 113.976.048-72, ambos brasileiros, casados, em 11 de março de 1992, no de casamento de 1.992, anteriormente à Lei 6.515/77, residentes e domiciliados no Distrito de Aratama, na Av. Florestano de Almeida, 509, FÉLIX RODRIGUES RODRIGUES nº 47.679 Livro 1-A, Piracicaba, 4 de maio de 1.993, 2.ª matrícula, 1.ª matrícula.

Matr. 52.407 - Piracicaba, 4 de maio de 1.997. Por Escritura de venda e compra, datada de 23 de abril de 1.997, do 2º Cartório de Notas, de São Paulo, cidade, Livro 581, fls. 171, cuja qual OCEAN S&C LTDA e sua mulher MARIA LUIZA PRADO RODRIGUES, 04 qualificados, transferiram o imóvel de propriedade supra a 1) ADONIS NASCIMENTO, brasileiro, portador de RG, nº 4.458.433-332/SP e CPF, 071.496.545-06, casado sob o regime de comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, com dona Tereza Bartolotti Maciel - neto, do lar, portadora de RG, 6.915.457-332/SP, residente e domiciliada nesta cidade, de rua Prof. Severo Pagan 361, 23 OLIVEIRA DE SAUS OLIVEIRA, solteiro, maior, piloto, RG, 8.306.578-332/SP e CPF, 004.811.408-00, na cidade e domiciliado nesta cidade, na rua Capitão Araújo, 440, 2.ª, 3.ª, 4.ª, 5.ª, 6.ª, 7.ª, 8.ª, 9.ª, 10.ª, 11.ª, 12.ª, 13.ª, 14.ª, 15.ª, 16.ª, 17.ª, 18.ª, 19.ª, 20.ª, 21.ª, 22.ª, 23.ª, 24.ª, 25.ª, 26.ª, 27.ª, 28.ª, 29.ª, 30.ª, 31.ª, 32.ª, 33.ª, 34.ª, 35.ª, 36.ª, 37.ª, 38.ª, 39.ª, 40.ª, 41.ª, 42.ª, 43.ª, 44.ª, 45.ª, 46.ª, 47.ª, 48.ª, 49.ª, 50.ª, 51.ª, 52.ª, 53.ª, 54.ª, 55.ª, 56.ª, 57.ª, 58.ª, 59.ª, 60.ª, 61.ª, 62.ª, 63.ª, 64.ª, 65.ª, 66.ª, 67.ª, 68.ª, 69.ª, 70.ª, 71.ª, 72.ª, 73.ª, 74.ª, 75.ª, 76.ª, 77.ª, 78.ª, 79.ª, 80.ª, 81.ª, 82.ª, 83.ª, 84.ª, 85.ª, 86.ª, 87.ª, 88.ª, 89.ª, 90.ª, 91.ª, 92.ª, 93.ª, 94.ª, 95.ª, 96.ª, 97.ª, 98.ª, 99.ª, 100.ª, 101.ª, 102.ª, 103.ª, 104.ª, 105.ª, 106.ª, 107.ª, 108.ª, 109.ª, 110.ª, 111.ª, 112.ª, 113.ª, 114.ª, 115.ª, 116.ª, 117.ª, 118.ª, 119.ª, 120.ª, 121.ª, 122.ª, 123.ª, 124.ª, 125.ª, 126.ª, 127.ª, 128.ª, 129.ª, 130.ª, 131.ª, 132.ª, 133.ª, 134.ª, 135.ª, 136.ª, 137.ª, 138.ª, 139.ª, 140.ª, 141.ª, 142.ª, 143.ª, 144.ª, 145.ª, 146.ª, 147.ª, 148.ª, 149.ª, 150.ª, 151.ª, 152.ª, 153.ª, 154.ª, 155.ª, 156.ª, 157.ª, 158.ª, 159.ª, 160.ª, 161.ª, 162.ª, 163.ª, 164.ª, 165.ª, 166.ª, 167.ª, 168.ª, 169.ª, 170.ª, 171.ª, 172.ª, 173.ª, 174.ª, 175.ª, 176.ª, 177.ª, 178.ª, 179.ª, 180.ª, 181.ª, 182.ª, 183.ª, 184.ª, 185.ª, 186.ª, 187.ª, 188.ª, 189.ª, 190.ª, 191.ª, 192.ª, 193.ª, 194.ª, 195.ª, 196.ª, 197.ª, 198.ª, 199.ª, 200.ª, 201.ª, 202.ª, 203.ª, 204.ª, 205.ª, 206.ª, 207.ª, 208.ª, 209.ª, 210.ª, 211.ª, 212.ª, 213.ª, 214.ª, 215.ª, 216.ª, 217.ª, 218.ª, 219.ª, 220.ª, 221.ª, 222.ª, 223.ª, 224.ª, 225.ª, 226.ª, 227.ª, 228.ª, 229.ª, 230.ª, 231.ª, 232.ª, 233.ª, 234.ª, 235.ª, 236.ª, 237.ª, 238.ª, 239.ª, 240.ª, 241.ª, 242.ª, 243.ª, 244.ª, 245.ª, 246.ª, 247.ª, 248.ª, 249.ª, 250.ª, 251.ª, 252.ª, 253.ª, 254.ª, 255.ª, 256.ª, 257.ª, 258.ª, 259.ª, 260.ª, 261.ª, 262.ª, 263.ª, 264.ª, 265.ª, 266.ª, 267.ª, 268.ª, 269.ª, 270.ª, 271.ª, 272.ª, 273.ª, 274.ª, 275.ª, 276.ª, 277.ª, 278.ª, 279.ª, 280.ª, 281.ª, 282.ª, 283.ª, 284.ª, 285.ª, 286.ª, 287.ª, 288.ª, 289.ª, 290.ª, 291.ª, 292.ª, 293.ª, 294.ª, 295.ª, 296.ª, 297.ª, 298.ª, 299.ª, 300.ª, 301.ª, 302.ª, 303.ª, 304.ª, 305.ª, 306.ª, 307.ª, 308.ª, 309.ª, 310.ª, 311.ª, 312.ª, 313.ª, 314.ª, 315.ª, 316.ª, 317.ª, 318.ª, 319.ª, 320.ª, 321.ª, 322.ª, 323.ª, 324.ª, 325.ª, 326.ª, 327.ª, 328.ª, 329.ª, 330.ª, 331.ª, 332.ª, 333.ª, 334.ª, 335.ª, 336.ª, 337.ª, 338.ª, 339.ª, 340.ª, 341.ª, 342.ª, 343.ª, 344.ª, 345.ª, 346.ª, 347.ª, 348.ª, 349.ª, 350.ª, 351.ª, 352.ª, 353.ª, 354.ª, 355.ª, 356.ª, 357.ª, 358.ª, 359.ª, 360.ª, 361.ª, 362.ª, 363.ª, 364.ª, 365.ª, 366.ª, 367.ª, 368.ª, 369.ª, 370.ª, 371.ª, 372.ª, 373.ª, 374.ª, 375.ª, 376.ª, 377.ª, 378.ª, 379.ª, 380.ª, 381.ª, 382.ª, 383.ª, 384.ª, 385.ª, 386.ª, 387.ª, 388.ª, 389.ª, 390.ª, 391.ª, 392.ª, 393.ª, 394.ª, 395.ª, 396.ª, 397.ª, 398.ª, 399.ª, 400.ª, 401.ª, 402.ª, 403.ª, 404.ª, 405.ª, 406.ª, 407.ª, 408.ª, 409.ª, 410.ª, 411.ª, 412.ª, 413.ª, 414.ª, 415.ª, 416.ª, 417.ª, 418.ª, 419.ª, 420.ª, 421.ª, 422.ª, 423.ª, 424.ª, 425.ª, 426.ª, 427.ª, 428.ª, 429.ª, 430.ª, 431.ª, 432.ª, 433.ª, 434.ª, 435.ª, 436.ª, 437.ª, 438.ª, 439.ª, 440.ª, 441.ª, 442.ª, 443.ª, 444.ª, 445.ª, 446.ª, 447.ª, 448.ª, 449.ª, 450.ª, 451.ª, 452.ª, 453.ª, 454.ª, 455.ª, 456.ª, 457.ª, 458.ª, 459.ª, 460.ª, 461.ª, 462.ª, 463.ª, 464.ª, 465.ª, 466.ª, 467.ª, 468.ª, 469.ª, 470.ª, 471.ª, 472.ª, 473.ª, 474.ª, 475.ª, 476.ª, 477.ª, 478.ª, 479.ª, 480.ª, 481.ª, 482.ª, 483.ª, 484.ª, 485.ª, 486.ª, 487.ª, 488.ª, 489.ª, 490.ª, 491.ª, 492.ª, 493.ª, 494.ª, 495.ª, 496.ª, 497.ª, 498.ª, 499.ª, 500.ª, 501.ª, 502.ª, 503.ª, 504.ª, 505.ª, 506.ª, 507.ª, 508.ª, 509.ª, 510.ª, 511.ª, 512.ª, 513.ª, 514.ª, 515.ª, 516.ª, 517.ª, 518.ª, 519.ª, 520.ª, 521.ª, 522.ª, 523.ª, 524.ª, 525.ª, 526.ª, 527.ª, 528.ª, 529.ª, 530.ª, 531.ª, 532.ª, 533.ª, 534.ª, 535.ª, 536.ª, 537.ª, 538.ª, 539.ª, 540.ª, 541.ª, 542.ª, 543.ª, 544.ª, 545.ª, 546.ª, 547.ª, 548.ª, 549.ª, 550.ª, 551.ª, 552.ª, 553.ª, 554.ª, 555.ª, 556.ª, 557.ª, 558.ª, 559.ª, 560.ª, 561.ª, 562.ª, 563.ª, 564.ª, 565.ª, 566.ª, 567.ª, 568.ª, 569.ª, 570.ª, 571.ª, 572.ª, 573.ª, 574.ª, 575.ª, 576.ª, 577.ª, 578.ª, 579.ª, 580.ª, 581.ª, 582.ª, 583.ª, 584.ª, 585.ª, 586.ª, 587.ª, 588.ª, 589.ª, 590.ª, 591.ª, 592.ª, 593.ª, 594.ª, 595.ª, 596.ª, 597.ª, 598.ª, 599.ª, 600.ª, 601.ª, 602.ª, 603.ª, 604.ª, 605.ª, 606.ª, 607.ª, 608.ª, 609.ª, 610.ª, 611.ª, 612.ª, 613.ª, 614.ª, 615.ª, 616.ª, 617.ª, 618.ª, 619.ª, 620.ª, 621.ª, 622.ª, 623.ª, 624.ª, 625.ª, 626.ª, 627.ª, 628.ª, 629.ª, 630.ª, 631.ª, 632.ª, 633.ª, 634.ª, 635.ª, 636.ª, 637.ª, 638.ª, 639.ª, 640.ª, 641.ª, 642.ª, 643.ª, 644.ª, 645.ª, 646.ª, 647.ª, 648.ª, 649.ª, 650.ª, 651.ª, 652.ª, 653.ª, 654.ª, 655.ª, 656.ª, 657.ª, 658.ª, 659.ª, 660.ª, 661.ª, 662.ª, 663.ª, 664.ª, 665.ª, 666.ª, 667.ª, 668.ª, 669.ª, 670.ª, 671.ª, 672.ª, 673.ª, 674.ª, 675.ª, 676.ª, 677.ª, 678.ª, 679.ª, 680.ª, 681.ª, 682.ª, 683.ª, 684.ª, 685.ª, 686.ª, 687.ª, 688.ª, 689.ª, 690.ª, 691.ª, 692.ª, 693.ª, 694.ª, 695.ª, 696.ª, 697.ª, 698.ª, 699.ª, 700.ª, 701.ª, 702.ª, 703.ª, 704.ª, 705.ª, 706.ª, 707.ª, 708.ª, 709.ª, 710.ª, 711.ª, 712.ª, 713.ª, 714.ª, 715.ª, 716.ª, 717.ª, 718.ª, 719.ª, 720.ª, 721.ª, 722.ª, 723.ª, 724.ª, 725.ª, 726.ª, 727.ª, 728.ª, 729.ª, 730.ª, 731.ª, 732.ª, 733.ª, 734.ª, 735.ª, 736.ª, 737.ª, 738.ª, 739.ª, 740.ª, 741.ª, 742.ª, 743.ª, 744.ª, 745.ª, 746.ª, 747.ª, 748.ª, 749.ª, 750.ª, 751.ª, 752.ª, 753.ª, 754.ª, 755.ª, 756.ª, 757.ª, 758.ª, 759.ª, 760.ª, 761.ª, 762.ª, 763.ª, 764.ª, 765.ª, 766.ª, 767.ª, 768.ª, 769.ª, 770.ª, 771.ª, 772.ª, 773.ª, 774.ª, 775.ª, 776.ª, 777.ª, 778.ª, 779.ª, 780.ª, 781.ª, 782.ª, 783.ª, 784.ª, 785.ª, 786.ª, 787.ª, 788.ª, 789.ª, 790.ª, 791.ª, 792.ª, 793.ª, 794.ª, 795.ª, 796.ª, 797.ª, 798.ª, 799.ª, 800.ª, 801.ª, 802.ª, 803.ª, 804.ª, 805.ª, 806.ª, 807.ª, 808.ª, 809.ª, 810.ª, 811.ª, 812.ª, 813.ª, 814.ª, 815.ª, 816.ª, 817.ª, 818.ª, 819.ª, 820.ª, 821.ª, 822.ª, 823.ª, 824.ª, 825.ª, 826.ª, 827.ª, 828.ª, 829.ª, 830.ª, 831.ª, 832.ª, 833.ª, 834.ª, 835.ª, 836.ª, 837.ª, 838.ª, 839.ª, 840.ª, 841.ª, 842.ª, 843.ª, 844.ª, 845.ª, 846.ª, 847.ª, 848.ª, 849.ª, 850.ª, 851.ª, 852.ª, 853.ª, 854.ª, 855.ª, 856.ª, 857.ª, 858.ª, 859.ª, 860.ª, 861.ª, 862.ª, 863.ª, 864.ª, 865.ª, 866.ª, 867.ª, 868.ª, 869.ª, 870.ª, 871.ª, 872.ª, 873.ª, 874.ª, 875.ª, 876.ª, 877.ª, 878.ª, 879.ª, 880.ª, 881.ª, 882.ª, 883.ª, 884.ª, 885.ª, 886.ª, 887.ª, 888.ª, 889.ª, 890.ª, 891.ª, 892.ª, 893.ª, 894.ª, 895.ª, 896.ª, 897.ª, 898.ª, 899.ª, 900.ª, 901.ª, 902.ª, 903.ª, 904.ª, 905.ª, 906.ª, 907.ª, 908.ª, 909.ª, 910.ª, 911.ª, 912.ª, 913.ª, 914.ª, 915.ª, 916.ª, 917.ª, 918.ª, 919.ª, 920.ª, 921.ª, 922.ª, 923.ª, 924.ª, 925.ª, 926.ª, 927.ª, 928.ª, 929.ª, 930.ª, 931.ª, 932.ª, 933.ª, 934.ª, 935.ª, 936.ª, 937.ª, 938.ª, 939.ª, 940.ª, 941.ª, 942.ª, 943.ª, 944.ª, 945.ª, 946.ª, 947.ª, 948.ª, 949.ª, 950.ª, 951.ª, 952.ª, 953.ª, 954.ª, 955.ª, 956.ª, 957.ª, 958.ª, 959.ª, 960.ª, 961.ª, 962.ª, 963.ª, 964.ª, 965.ª, 966.ª, 967.ª, 968.ª, 969.ª, 970.ª, 971.ª, 972.ª, 973.ª, 974.ª, 975.ª, 976.ª, 977.ª, 978.ª, 979.ª, 980.ª, 981.ª, 982.ª, 983.ª, 984.ª, 985.ª, 986.ª, 987.ª, 988.ª, 989.ª, 990.ª, 991.ª, 992.ª, 993.ª, 994.ª, 995.ª, 996.ª, 997.ª, 998.ª, 999.ª, 1000.ª, 1001.ª, 1002.ª, 1003.ª, 1004.ª, 1005.ª, 1006.ª, 1007.ª, 1008.ª, 1009.ª, 1010.ª, 1011.ª, 1012.ª, 1013.ª, 1014.ª, 1015.ª, 1016.ª, 1017.ª, 1018.ª, 1019.ª, 1020.ª, 1021.ª, 1022.ª, 1023.ª, 1024.ª, 1025.ª, 1026.ª, 1027.ª, 1028.ª, 1029.ª, 1030.ª, 1031.ª, 1032.ª, 1033.ª, 1034.ª, 1035.ª, 1036.ª, 1037.ª, 1038.ª, 1039.ª, 1040.ª, 1041.ª, 1042.ª, 1043.ª, 1044.ª, 1045.ª, 1046.ª, 1047.ª, 1048.ª, 1049.ª, 1050.ª, 1051.ª, 1052.ª, 1053.ª, 1054.ª, 1055.ª, 1056.ª, 1057.ª, 1058.ª, 1059.ª, 1060.ª, 1061.ª, 1062.ª, 1063.ª, 1064.ª, 1065.ª, 1066.ª, 1067.ª, 1068.ª, 1069.ª, 1070.ª, 1071.ª, 1072.ª, 1073.ª, 1074.ª, 1075.ª, 1076.ª, 1077.ª, 1078.ª, 1079.ª, 1080.ª, 1081.ª, 1082.ª, 1083.ª, 1084.ª, 1085.ª, 1086.ª, 1087.ª, 1088.ª, 1089.ª, 1090.ª, 1091.ª, 1092.ª, 1093.ª, 1094.ª, 1095.ª, 1096.ª, 1097.ª, 1098.ª, 1099.ª, 1100.ª, 1101.ª, 1102.ª, 1103.ª, 1104.ª, 1105.ª, 1106.ª, 1107.ª, 1108.ª, 1109.ª, 1110.ª, 1111.ª, 1112.ª, 1113.ª, 1114.ª, 1115.ª, 1116.ª, 1117.ª, 1118.ª, 1119.ª, 1120.ª, 1121.ª, 1122.ª, 1123.ª, 1124.ª, 1125.ª, 1126.ª, 1127.ª, 1128.ª, 1129.ª, 1130.ª, 1131.ª, 1132.ª, 1133.ª, 1134.ª, 1135.ª, 1136.ª, 1137.ª, 1138.ª, 1139.ª, 1140.ª, 1141.ª, 1142.ª, 1143.ª, 1144.ª, 1145.ª, 1146.ª, 1147.ª, 1148.ª, 1149.ª, 1150.ª, 1151.ª, 1152.ª, 1153.ª, 1154.ª, 1155.ª, 1156.ª, 1157.ª, 1158.ª, 1159.ª, 1160.ª, 1161.ª, 1162.ª, 1163.ª, 1164.ª, 1165.ª, 1166.ª, 1167.ª, 1168.ª, 1169.ª, 1170.ª, 1171.ª, 1172.ª, 1173.ª, 1174.ª, 1175.ª, 1176.ª, 1177.ª, 1178.ª, 1179.ª, 1180.ª, 1181.ª, 1182.ª, 1183.ª, 1184.ª, 1185.ª, 1186.ª, 1187.ª, 1188.ª, 1189.ª, 1190.ª, 1191.ª, 1192.ª, 1193.ª, 1194.ª, 1195.ª, 1196.ª, 1197.ª, 1198.ª, 1199.ª, 1200.ª, 1201.ª, 1202.ª, 1203.ª, 1204.ª, 1205.ª, 1206.ª, 1207.ª, 1208.ª, 1209.ª, 1210.ª, 1211.ª, 1212.ª, 1213.ª, 1214.ª, 1215.ª, 1216.ª, 1217.ª, 1218.ª, 1219.ª, 1220.ª, 1221.ª, 1222.ª, 1223.ª, 1224.ª, 1225.ª, 1226.ª, 1227.ª, 1228.ª, 1229.ª, 1230.ª, 1231.ª, 1232.ª, 1233.ª, 1234.ª, 1235.ª, 1236.ª, 1237.ª, 1238.ª, 1239.ª, 1240.ª, 1241.ª, 1242.ª, 1243.ª, 1244.ª, 1245.ª, 1246.ª, 1247.ª, 1248.ª, 1249.ª, 1250.ª, 1251.ª, 1252.ª, 1253.ª, 1254.ª, 1255.ª, 1256.ª, 1257.ª, 1258.ª, 1259.ª, 1260.ª, 1261.ª, 1262.ª, 1263.ª, 1264.ª, 1265.ª, 1266.ª, 1267.ª, 1268.ª, 1269.ª, 1270.ª, 1271.ª, 1272.ª, 1273.ª, 1274.ª, 1275.ª, 1276.ª, 1277.ª, 1278.ª, 1279.ª, 1280.ª, 1281.ª, 1282.ª, 1283.ª, 1284.ª, 1285.ª, 1286.ª, 1287.ª, 1288.ª, 1289.ª, 1290.ª, 1291.ª, 1292.ª, 1293.ª, 1294.ª, 1295.ª, 1296.ª, 1297.ª, 1298.ª, 1299.ª, 1300.ª, 1301.ª, 1302.ª, 1303.ª, 1304.ª, 1305.ª, 1306.ª, 1307.ª, 1308.ª, 1309.ª, 1310.ª, 1311.ª, 1312.ª, 1313.ª, 1314.ª, 1315.ª, 1316.ª, 1317.ª, 1318.ª, 1319.ª, 1320.ª, 1321.ª, 1322.ª, 1323.ª, 1324.ª, 1325.ª, 1326.ª, 1327.ª, 1328.ª, 1329.ª, 1330.ª, 1331.ª, 1332.ª, 1333.ª, 1334.ª, 1335.ª, 1336.ª, 1337.ª, 1338.ª, 1339.ª, 1340.ª, 1341.ª, 1342.ª, 1343.ª, 1344.ª, 1345.ª, 1346.ª, 1347.ª, 1348.ª, 1349.ª, 1350.ª, 1351.ª, 1352.ª, 1353.ª, 1354.ª, 1355.ª, 1356.ª, 1357.ª, 1358.ª, 1359.ª, 1360.ª, 1361.ª, 1362.ª, 1363.ª, 1364.ª, 1365.ª, 1366.ª, 1367.ª, 1368.ª, 1369.ª, 1370.ª, 1371.ª, 1372.ª, 1373.ª, 1374.ª, 1375.ª, 1376.ª, 1377.ª, 1378.ª, 1379.ª, 1380.ª, 1381.ª, 1382.ª, 1383.ª, 1384.ª, 1385.ª, 1386.ª, 1387.ª, 1388.ª, 1389.ª, 1390.ª, 1391.ª, 1392.ª, 1393.ª, 1394.ª, 1395.ª, 1396.ª, 1397.ª, 1398.ª, 1399.ª, 1400.ª, 1401.ª, 1402.ª, 1403.ª, 1404.ª, 1405.ª, 1406.ª, 1407.ª, 1408.ª, 1409.ª, 1410.ª, 1411.ª, 1412.ª, 1413.ª, 1414.ª, 1415.ª, 1416.ª, 1417.ª, 1418.ª, 1419.ª, 1420.ª, 1421.ª, 1422.ª, 1423.ª, 1424.ª, 1425.ª, 1426.ª, 1427.ª, 1428.ª, 1429.ª, 1430.ª, 1431.ª, 1432.ª, 1433.ª, 1434.ª, 1435.ª, 1436.ª, 1437.ª, 1438.ª, 1439.ª, 1440.ª, 1441.ª, 1442.ª, 1443.ª, 1444.ª, 1445.ª, 1446.ª, 1447.ª, 1448.ª, 1449.ª, 1450.ª, 1451.ª, 1452.ª, 1453.ª, 1454.ª, 1455.ª, 1456.ª, 1457.ª, 1458.ª, 1459.ª, 1460.ª, 1461.ª, 1462.ª, 1463.ª, 1464.ª, 1465.ª, 1466.ª, 1467.ª, 1468.ª, 1469.ª, 1470.ª, 1471.ª, 1472.ª, 1473.ª, 1474.ª, 1475.ª, 1476.ª, 1477.ª, 1478.ª, 1479.ª, 1480.ª, 1481.ª, 1482.ª, 1483.ª, 1484.ª, 1485.ª, 1486.ª, 1487.ª, 1488.ª, 1489.ª, 1490.ª, 1491.ª, 1492.ª, 1493.ª, 1494.ª, 1495.ª, 1496.ª, 1497.ª, 1498.ª, 1499.ª, 1500.ª, 1501.ª, 1502.ª, 1503.ª, 1504.ª, 1505.ª, 1506.ª,



**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. 52

residente e domiciliado na cidade de Águas de São Pedro, na Chácara Nova Senhora Aparecida; 5) ERALDO VITTI, ajustador montador, RG. 8.579.882-33P/SP e CPF. 722.901.378-04, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com d. Vilma Otília Vitti, residente e domiciliado nesta cidade, na Av. Manoel Conceição 1.219; 5.1) ARTHUR VITTI, chefe de planejamento, RG. 5.856.536-33P/SP e CPF. 715.958.488-00, casado sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, com d. Maria Helena Fari - nha Vitti, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Sebastião Rodrigues Pinto n. 68; 6) ARIILIO BORTOLETO, comerciante, RG. 7.948.850-33P/SP e ins - crito no C.P.F. 134.934.348-04, casado sob o regime da comunhão de bens, - anteriormente à Lei 6.515/77, com d. Isolina Pecorari Bortoleto, residente e domiciliado nesta cidade, na Praça da Constituição 20; 7) NIVALDO DE LELI LIS PITTINATTO, bancário, portador da RG. 3.825.078-33P/SP e inscrito no CPF. 127.362.368-15, casado sob o regime da comunhão de bens, anteriormen - te à Lei 6.515/77, com d. Nadia Kassouf Pittinatto, professora universita - ria, RG. 6.472.389-33P/SP, e inscrita no CPF. 208.481.668-91, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Samuel Neves, 2.030; 7.1) KHALIL KASSOUF, solteiro, maior, engenheiro civil, RG. 5.806.987-33P/SP e inscrito no C.P.F. 716.356.528-72, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Bernardino de Campos, 1.681; 8) DOMITRE APARECIDO FETHEMAN, escriturário, portador da RG 12.141.617-33P/SP e inscrito no CPF. 966.328.448-04, casado sob o regime - da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com dona Eliana Aparecida Mattoso Paternan, do lar, portadora da RG. 12.203.829-33P/SP. e inscrita no CPF. 083.439.138-41, residente e domiciliado nesta cidade, na - rua dos Mandis 265; 8.1) HORTENCIO JOSÉ BREVIGLIERI, ajudante de cabiate, - portador da RG. 14.796.179-33P/SP e inscrito no CPF. 027.787.178-62, casa - do sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, - com dona Silvana Aparecida Mattoso Breviglieri, do lar, portadora da RG. n. 15.434.239-33P/SP e inscrita no CPF. 095.784.428-07, residente e domicilia - do nesta cidade, na Rua Dona Santana 56; 8.2) ANDRÉA MARIA MATTEIRO, soltei - ra, maior, telefonista, portadora da RG. 21.499.185-33P/SP e inscrita no - CPF. 110.138.918-48, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Domingos Mattenetto, 385; 9.) PEDRO BIAZON, aposentado, RG. 7.120.607-33P/SP e ins - crito no CPF. 123.528.888-91, casado sob o regime da comunhão de bens, an - tes da Lei 6.515/77, com d. Eliza Colletti Biazon, do lar, RG. 7.120.610- - 33P/SP., residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Visconde do Rio Bran - co, 458; 10.) ARIJIDES DE PAULA, bancário, RG. 7.329.244-33P/SP e inscri - to no CPF. 074.314.738-34, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com d. Cecília de Freitas Paula, do lar, RG. 14.941.667-3P e inscrita no CPF. 167.905.398-16, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Visconde do Rio Branco 1.053, aptº 42; 11.) LAURINDA ROCHA LIMA PEREIRA do lar, RG. 17.291.856-33P/SP, e inscrita no CPF. 459.625.708-63, casada - sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com o sr. Luis Pa - reira, caseiro, RG. 14.942.628-33P/SP., residente e domiciliado nesta cidã - de, na Av. Dois Corregos 2.655; 12.) SILVIO LOVADINO, aposentado, portador da RG. 9.842.611-33P/SP e inscrito no CPF. 459.628.478-49, casado sob o re - gime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77 com dona Aparecida Benedita Saiz Lovadino, do lar, portadora da carteira profissional do traba - lho 023-359-áerie 3778, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Ragen - te Feijó, 1.526; 13) ALFREDO JOSÉ RICARDO, funcionário público do estado, portador da RG. 3.159.626-33P/SP e inscrito no CPF. 033.232.508-34, casado sob o regime da comunhão de bens, anterior a Lei 6.515/77, com d. Francis - ca Martine Ricardo, aposentada, portadora da RG. 3.420.107-3-33P/SP., resi - dente e domiciliado nesta cidade, na rua São Francisco de Assis, 1.073; 14) CEFINA LUIZA CAMPANETTI MUSDEU, artista plástica, portadora da RG. sob nº 2.579.371-33P/SP e inscrita no CPF. 205.597.808-00, casada sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, com o sr. Bene Antonio Mus - deu, arquiteto, portador da RG. 1.800.885-33P/SP e inscrito no CPF. sob nº 058.488.903-97, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, na rua Sepeti - ba 1.357-Bairro Vila Romana; 15) AVELINO GALVANI, aposentado, RG. sob o nº 13.268.263-33P/SP e inscrito no CPF. 071.433.978-49, casado sob o regime - da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com d. Regina Raccosta Galvani do lar, portadora do título eleitoral n. 363.737.301-75- da 93ª Zona eleito

CONTINUA NA FICHA n. 02

Página: 0002/0007

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 17:56, sob o número WPAA2470109/1341. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004411-11.2022.8.26.0451 e código DfgnFN8K. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004411-11.2022.8.26.0451 e código DfgnFN8K.



primeiro registro de imóveis e anexos
Piracicaba-SP

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

continuação da matrícula

MATRÍCULA N.º 52.407/2 **Data Oficial**

IMÓVEL

eleitoral, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Acácio do Canto 296; e 16) PAULO SERGIO MARDELLI, do comércio, RG. 9.006.521-3SP/SP e inscrito no CPF. 870.862.048-20, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com d. Elvira Aparecida Bacchin e Mardealli, do lar, portadora da RG.9.005.667-3SP/SP e inscrita no CPF. nº 027.787.668-04, residente e domiciliado neste município, na Rodovia Fincimba-Aguas de São Pedro, Km. 172,5, todos brasileiros. Pelo preço CNR 656.506,54. **CONDICÕES:** O imóvel fica pertencendo aos adquirentes na seguinte proporção: 4,69546% à Antonio Marconatto; 2,20600% à Clóvis de Jesus Chiod, Oswaldo Perossi, Luis Martins, Alcides Gonzales Lucas, Odair Polisel e Jélio Alencar; 4,41544% à Miguel Salvador do Nascimento e Aparecida Fernandes da Costa; 14,71135% à Calvino Gibertoni; 2,73167% à Eraldo Vitti e Arthur Vitti; 4,15008% à Abílio Bortolotto; 4,25121% à Nivaldo de Lellis Pissinatto e Khalil Kaseuf; 2,46965% à Donizeti Aparecido - Peterman, Hortêncio José Breviglieri e Andréa Maria Maxxero; 3,90345% à Pedro Blason; 7,59315% à Aristides de Paula; 3,11301% à Laurinda Rocha - Lima Pereira; 3,42411% à Sílvio Lovadino; 3,6967% à Alfredo José Ricardo 7,86036% à Cezira Lucia Carpanezzi Muscu; 4,39713% à Avelino Galvani; e 26,37631% à Paulo Sérgio Mardealli; sendo que a parte adquirida de 2,46965 por cento adquirida por Donizeti Aparecido Peterman, Hortêncio José Breviglieri e Andréa Maria Maxxero é adquirida na seguinte proporção: 1,48179% à Donizeti Aparecido Peterman, e 0,49393% à cada um dos dois, ou seja a Hortêncio José Breviglieri e Andréa Maria Maxxero. A parte de 4,41544% à Miguel Salvador do Nascimento é a sua propriedade, uma vez que o usufruto pertence a Aparecida Fernandes da Costa. O Escrivante. **OFICIAL,**

R. 2- 52.407. Piracicaba, 4 de maio de 1.993. Pela mesma Escritura de venda e compra mencionada nesta matrícula, dona APARECIDA FERNANDES DA COSTA, viúva, do lar, portadora da RG. 15.131.792-6-SP/SP e inscrita no CPF. 032.418.768-88, residente e domiciliada neste município, na Rodovia SP-304, Km. 177, 363, adquiriu o USUFRUTO VITALÍCIO, correspondente à 4,41946% do imóvel da presente matrícula, o qual aceita por morte da usufrutuária, ou em virtude de renúncia desta, que o imóvel objeto da referida parte ideal, incorporar-se-á em plena propriedade do nã-proprietário Miguel Salvador do Nascimento. O Escrivante. **OFICIAL,**

R. 3-52.407. Piracicaba, 14 de setembro de 1.993. Por Escritura de venda e compra, datada de 2 de setembro de 1.993, do 2º Cartório de Notas desta cidade, Livro 765, fls. 065, pela qual ARISTIDES DE PAULA e sua mulher d. CECILIA DE FREITAS PAULA-RG. 14.941.667-3SP/SP, acima qualificados, TRANSMITIRAM a sua propriedade da PARTE IDEAL correspondente a 4,30893%, do imóvel da presente matrícula a: 1) MARLENE DE LOURDES CAMPOS CAMBARO, do lar, RG. 11.002.982-SSP/SP-exp. em 10/10/76, inscrita no C.F.P. 067.540.258-16, casada sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77 (conforme escritura de Pacto Antenupcial, registrada neste cartório sob n. 5.850, com LUIZ SÉRGIO CAMBARO, professor portador da RG. 7.495.439-SSP/SP-exp. em 10/3/73) e CPF. sob o nº 839.886.158-53, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Adalina - Tarsis, 332-Algodão; 2) JOSÉ ETINALDO SANTOS, inspetor de qualidade, RG 12.203.443-SSP/SP-(exp. em 2/3/84) e inscrito no CPF. 044.255.218-11, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei sob n. 6.515/77, com ADRIANA DE FÁTIMA SCHIRNER CAMPOS, contábil, portadora do RG. 20.421.314-SSP/SP (exp. em 15/1/86) e CPF. 115.496.648-83, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Miguel Luis Souza 48, e RG 15.432.742-SSP/SP, expedida em 12/12/80, inscrito no CPF. sob

CONTINUA NO VERSO

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL (2)
Bel. LODOVICO TREVIZAN
OFICIAL

MATRÍCULA N.º 52.407/2 **Comarca de Piracicaba**
Estado de São Paulo

Página: 0003/0007

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCERA FIGUEIREDO ALCAZAR DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/05/2022 às 16:39, sob o número WPA02701303321. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004411-11.2022.8.26.0451 e código DfgnFN8K.



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. 54

sob n. 095.976.288-48, pelo preço de CR\$ 86.000,00 (oitenta e seis mil cruzeiros reais). O Secr. *[assinatura]* OFICIAL *[assinatura]*

R. 4-52.407. Piracicaba, 14 de setembro de 1.993. Por Escritura de venda e compra, datada de 2 de setembro de 1.993, do 2º Cartório de Notas, desta cidade, Livro 745, fls. 065, pela qual FRANCISCO CAMPOS, apresentado, portador do RG. 5.775.437-SSP/SP, exp. em 10/10/74 e sua mulher, CINDIA BRAGA CAMPOS, do lar, portadora do RG. 21.867.003-SSP/SP (exp. em 2/12/88) inscrites no C.P.F. 459.634.288-15, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, estes residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Miguel Luis de Souza, 48, brasileiros, ADQUIREM o usufruto vitalício da parte ideal correspondente à 4,3089% do imóvel da presente matrícula, usufruto esse que só por morte ou renúncia dos usufrutuários e mesmo se extinguirá. Valor: CR\$ 44.000,00. O Secr. *[assinatura]* OFICIAL *[assinatura]*

R. 5-52.407 - Piracicaba, 05 de outubro de 1993. Por Escritura pública de compra e venda, datada de 04 de outubro de 1993, do 2º Cartório de Notas, desta cidade, Livro 767, fls. 135, os vendedores LAURINDA ROCHA LIMA PEREIRA, do lar, RG. nº 17.291.856-SSP/SP e seu marido LUIZ CARREIRA, casado, - RG. nº 14.942.628-SSP/SP, casados entre si, pelo regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, inscrites no C.P.F. sob nº 459.625.708-63, alienaram parte ideal correspondente, exatamente, à fração de 3,11301% do imóvel objeto desta matrícula, a JOÃO LAZARO DE CARVALHO, técnico em segurança do trabalho, RG. nº 7.514.746-SSP/SP, casado com Leni Aparecida Carvalha Carvalho (do lar, RG. nº 9.478.103-SSP/SP - oio. nº 123.614.928-00), pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, residente e domiciliado nesta cidade, inscrito no C.P.F. sob nº 723.964.076-72, todos brasileiros, pelo preço de CR\$ 300.000,00 (trezentos mil cruzeiros reais). INCR: 610.055 021.520-4. O escrevente, *[assinatura]* Oficial *[assinatura]*

R. 6-52.407. Piracicaba, 10 de setembro de 1.996. Por Escritura de venda e compra, datada de 6 de setembro de 1.996, do 2º Tabelião desta cidade, Livro 836, fls. 069, pela qual SILVIO LOVADINO, apresentado, portador do RG 9.842.611-SSP/SP, exp. em 13/12/75 e sua mulher APARECIDA BENEDITA SAIS - LOVADINO, do lar, portadora da Carteira de Trabalho e Previdência Social nº 023.359-série 3774, exp. em 19/9/73, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, inscrites no C.P.F. 459.628.478-49, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Regente Feijó, 1.526, ALIEM NARAM uma parte ideal correspondente, exatamente a 3,4241% do imóvel da presente matrícula, a CLAUDEMIR ANTONIO ROIZ, comerciante, portador do RG 7.598.056-SSP/SP, exp. em 12/7/73, inscrito no C.P.F. 004.632.258-00, casado sob o regime da separação de bens obrigatória, na vigência da Lei 6.515/77, nos termos de artigo 258, parágrafo único, inciso IV do Código Civil - Brasileiro, com Raquel Gimenes Piccoli Ruiz (do lar, RG. 23.544.568-SSP/SP, exp. em 25/9/88), residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Nelson Jaramyso Gallo, 314, todos brasileiros, capazes, pelo preço de CR\$ 400,00. Cadastro do no INCR: 610.055 021.520-4. O Escrevente, *[assinatura]* OFICIAL *[assinatura]*

Av. 7 - 3 de maio de 2.001 - CADASTRO

Por requerimento formulado na escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas local, em 9/2/2.001, às páginas 61/63 do livro 218, acompanhada do certificado de cadastro de imóvel rural - CCIR 1.998/1.999, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula, está cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, sob o nº 009935.032859-9- área total 3,8 ha - módulo rural 2,0 ha - número de módulos rurais 1,50 - módulo fiscal 10,0 ha - número de módulos fiscais 0,36 - fração mínima de parcelamento 2,0 ha - nome do imóvel: Chácara Eldorado.

JOÃO CARLOS PEREIRA
Escrevente Autorizado

DELMIR FAZOLI
Oficial Designado

continua ficha 3

Página: 0004/0007

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 17:56, sob o número WPA427010971341. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004411-11.2022.8.26.0451 e código DfgnFN8K. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004411-11.2022.8.26.0451 e código DfgnFN8K.



primeiro registro de imóveis e anexos
Piracicaba-SP

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **1º Registro de Imóveis de Piracicaba-SP**

Matrícula: **52.407** Ficha: **03** 3 de maio de 2.001

R. 8 - 3 de maio de 2.001 - DOAÇÃO
Pela escritura referida na Av.7, os proprietários Calvino Gibertoni, já qualificado, e sua mulher Angelina Brunassi Gibertoni, brasileira, do lar, RG 8.870.086-SSP/SP, CPF/MF 115.464.538-06, **DOARAM parte ideal correspondente a 6,7688%** do imóvel desta matrícula, estimado em R\$4.500,00, à sua neta **SARA VALÉRIA MOURA SANTOS**, escriturária, RG 20.811.017-SSP/SP, CPF/MF 115.276.598-10 e seu marido **GILMAR OLIVEIRA DOS SANTOS**, frentista-caixa, RG 19.924.328-SSP/SP, CPF/MF 123.312.818-31, brasileiros, casados, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/1.977, domiciliados neste município, onde residem, na Rodovia SP-304, nº 373, Bairro Itaperu, Artemis.

JOÃO CARLOS SETTEN
Escritor Autorizado

BELMUR FAZOLI
Oficial Designado

Av. 9 - 14 de junho de 2006
CADASTRO
Pelo formal de partilha referido no R.12, acompanhado do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR - 2003/2004/2005, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula, acha-se cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, sob o nº **0000431513943**, com a denominação de **Sítio São João Batista**, com a área total de 3,8000 ha., módulo rural de 5,8823 ha., nº de módulos rurais de 0,34, módulo fiscal de 10,0 ha., nº de módulos fiscais de 0,3800 e fração mínima de parcelamento de 2,0000 ha; indicação para localização do imóvel rural: Estrada Piracicaba São Pedro; imóvel inscrito na Receita Federal sob o nº 6.182.027-0. Protocolo 241.834 de 05/06/2006.

OSWALDO SETTEN
Escritor Autorizado

PAULO ROBERTO COSTA
Substituto Oficial

Av. 10 - 14 de junho de 2006
CORREÇÃO DO CPF/MF
Pelo formal de partilha referido no R.12, procede-se a presente para constar desta matrícula, que o número correto do CPF/MF do proprietário **René Antonio Nusdeu**, é **058.488.908-97**, consoante cópia autenticada do respectivo documento, que integrou os autos, domiciliado na cidade de São Paulo, SP, onde reside na Rua Sepetiba, nº 1.357 - CEP 05052-000. Protocolo 241.834 de 05/06/2006.

OSWALDO SETTEN
Escritor Autorizado

PAULO ROBERTO COSTA
Substituto Oficial

Av. 11 - 14 de junho de 2006
ÓBITO
Pelo formal de partilha referido no R.12, e cópia autenticada da certidão de óbito, que integrou os autos, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 14º Subdistrito da Lapa da cidade de São Paulo, SP, extraída do termo nº 52.247, lavrado à folha 279 do livro C-87, procede-se a presente para constar desta matrícula, o falecimento da proprietária **Cezira Luzia Carpanezi**

continua ao verso

Página: 0005/0007



primeiro registro de imóveis e anexos
Piracicaba-SP

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, fls. 56
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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: **52.407** Ficha: **03**
Versão: **03**

1º Registro de Imóveis de Piracicaba-SP

Nusdeu, ocorrido em 18/05/2001.
Protocolo 241.834 de 05/06/2006.

OSWALDO SETTEN Substituto Autorizado	PAULO ROBERTO LIMA Substituto do Oficial
---	---

R. 12 - 14 de junho de 2006
PARTILHA
Do formal de partilha, expedido em 04/07/2003, assinado pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional IV - Lapa da comarca de São Paulo, SP, doutor Wilson Lisboa Ribeiro, aditado em 02/06/2005, pela MMª Juíza de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional IV - Lapa da comarca de São Paulo, SP, doutora Silvana Zapparoli Barbosa Zavarezzli, extraído pelo cartório respectivo, dos autos de arrolamento nº 004.01.016407-7, dos bens deixados por falecimento de **Cezira Luzia Carpanezi Nusdeu**, tendo sido a partilha homologada por sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito, doutor Wilson Lisboa Ribeiro, em 05/05/2003, já transitada em julgado; **VERIFICA-SE que parte ideal correspondente a 7,86036% do imóvel desta matrícula, estimada em R\$2.751,00, foi PARTILHADA na proporção de 50% (cinquenta por cento) ao viúvo meeiro, RENE ANTONIO NUSDEU, viúvo, arquiteto, RG 1.800.885-SSP/SP, CPF/MF 058.488.908-97; e na proporção de 50% (cinquenta por cento) a herdeira filha, FLAVIA CARPANEZZI NUSDEU, solteira, maior, psicóloga, RG 23.354.987-0-SSP/SP, CPF/MF 254.329.148-24; ambos brasileiros, domiciliados na cidade de São Paulo, SP, onde residem na Rua Sepetiba, nº 1.357 - CEP 05052-000. Protocolo 241.834 de 05/06/2006.**
Valor (ITR/2005): R\$2.986,94 (7,86036%).

OSWALDO SETTEN Substituto Autorizado	PAULO ROBERTO LIMA Substituto do Oficial
---	---

Página: 0006/0007

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CICERA FIGUEIREDO ALCAZAR DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/05/2022 às 18:39, sob o número WPA42701308321. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004411-11.2022.8.26.0451 e código 6ldw9Tty.



primeiro registro de imóveis e anexos
Piracicaba-SP

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. 57

Certifico, que a presente foi extraída em inteiro teor da matrícula nº. 52407, em forma reprográfica, e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, não existindo quaisquer outros registros, averbações ou ônus, além do que dela consta.
"Certidão assinada apenas ao final, por conta da utilização do papel de segurança numerado sequencialmente e respectiva numeração das páginas constante do rodapé."

Oficial.....	R\$	34,73
Estado.....	R\$	9,87
SEFAZ.....	R\$	6,76
Reg. Civil.....	R\$	1,83
Trib. Justiça.....	R\$	2,38
Ao Município.....	R\$	0,69
Ao Min. Púb.....	R\$	1,67
Total.....	R\$	57,93

Piracicaba-SP, 29 de junho de 2021.
Emitida às 11:15:34 horas.

Renata Elis P. Lugo *por evento*

Pedido de certidão nº: 359449

Controle: 801490

Página: 0007/0007

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:
1115183C3000000033097521Z

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 17:56, sob o número WPA24701091344. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004411-11.2022.8.26.0451 e código DfgRfN8K.



De acordo com a matrícula 52.407 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, o imóvel está inscrito no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), em área maior sob número:

Inscrição nº	000.043.151.394-3
--------------	-------------------



**MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO EXERCÍCIO 2023**

DADOS DO IMÓVEL RURAL		PÁG.: 1/1	
CODIGO DO IMÓVEL RURAL 000.043.151.394-3	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL Desmemb Do Sít São João Batista	DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 08/11/2002	ÁREA CERTIFICADA 0.0000
ÁREA TOTAL (m²) 3.8000	CLASSIFICAÇÃO FUNCIÓRIA Pequena Propriedade	MUNICÍPIO DO IMÓVEL RURAL PIRACICABA	UF SP
REGIÃO DE FERRA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Est Piracicaba São Pedro	ÁREA DO IMÓVEL RURAL (m²) 5.8823	ÁREA DO IMÓVEL RURAL (m²) 0.34	ÁREA DO IMÓVEL RURAL (m²) 10.0000
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (m²) 5.8823	ÁREA DO IMÓVEL RURAL (m²) 0.34	ÁREA DO IMÓVEL RURAL (m²) 10.0000	ÁREA DO IMÓVEL RURAL (m²) 0.3800
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS) SP-PIRACICABA	DATA REGISTRO 01/07/1993	CARTELA DO REGISTRO 52457	REGISTRO 1
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (m²) 3.8000	ÁREA DO IMÓVEL RURAL (m²) 0.0000	ÁREA DO IMÓVEL RURAL (m²) 0.0000	ÁREA DO IMÓVEL RURAL (m²) 0.0000
DADOS DO DECLARANTE			
NOME Cezira Luzia Carpanezzi Nusdeu E Outros		CPF/CNPJ 205.597.808-00	
NACIONALIDADE BRASILEIRA		TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1	
DADOS DOS TITULARES			
CPF/CNPJ 205.597.808-00	NOME Cezira Luzia Carpanezzi Nusdeu E Outros	CONDIÇÃO Proprietário Ou Possuidor Comum	QUOTA (%) 7.88
DADOS DE CONTROLE			
DATA DE LANÇAMENTO 19/05/2023	NÚMERO DO CCIR 61267852242	DATA DE EXATIDÃO DO CCIR 25/03/2024	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)			
DÉBITOS ANTERIORES 6.80	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 5.15	VALOR COBRADO 11.95	MULTA 1.03
JÚROS 0.41			
VALOR TOTAL *** QUITADO ***			
OBSERVAÇÕES			
1. ESTE DOCUMENTO DE DECLARAÇÃO DE IMÓVEL RURAL É O RESULTADO DO PROCESSO DE REGISTRO DO IMÓVEL RURAL PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA DE BENS DO IMÓVEL "SUCESSO CASA NOTI" DE ACORDO COM O PARÂMETRO DE 1% (UM POR CENTO) DA ÁREA TOTAL.			
2. O REGISTRO DE IMÓVEL RURAL É O RESULTADO DO PROCESSO DE REGISTRO DO IMÓVEL RURAL PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA DE BENS DO IMÓVEL "SUCESSO CASA NOTI" DE ACORDO COM O PARÂMETRO DE 1% (UM POR CENTO) DA ÁREA TOTAL.			
3. O REGISTRO DE IMÓVEL RURAL É O RESULTADO DO PROCESSO DE REGISTRO DO IMÓVEL RURAL PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA DE BENS DO IMÓVEL "SUCESSO CASA NOTI" DE ACORDO COM O PARÂMETRO DE 1% (UM POR CENTO) DA ÁREA TOTAL.			
4. O REGISTRO DE IMÓVEL RURAL É O RESULTADO DO PROCESSO DE REGISTRO DO IMÓVEL RURAL PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA DE BENS DO IMÓVEL "SUCESSO CASA NOTI" DE ACORDO COM O PARÂMETRO DE 1% (UM POR CENTO) DA ÁREA TOTAL.			
5. O REGISTRO DE IMÓVEL RURAL É O RESULTADO DO PROCESSO DE REGISTRO DO IMÓVEL RURAL PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA DE BENS DO IMÓVEL "SUCESSO CASA NOTI" DE ACORDO COM O PARÂMETRO DE 1% (UM POR CENTO) DA ÁREA TOTAL.			
6. O REGISTRO DE IMÓVEL RURAL É O RESULTADO DO PROCESSO DE REGISTRO DO IMÓVEL RURAL PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA DE BENS DO IMÓVEL "SUCESSO CASA NOTI" DE ACORDO COM O PARÂMETRO DE 1% (UM POR CENTO) DA ÁREA TOTAL.			
7. O REGISTRO DE IMÓVEL RURAL É O RESULTADO DO PROCESSO DE REGISTRO DO IMÓVEL RURAL PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA DE BENS DO IMÓVEL "SUCESSO CASA NOTI" DE ACORDO COM O PARÂMETRO DE 1% (UM POR CENTO) DA ÁREA TOTAL.			
8. O REGISTRO DE IMÓVEL RURAL É O RESULTADO DO PROCESSO DE REGISTRO DO IMÓVEL RURAL PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA DE BENS DO IMÓVEL "SUCESSO CASA NOTI" DE ACORDO COM O PARÂMETRO DE 1% (UM POR CENTO) DA ÁREA TOTAL.			
9. O REGISTRO DE IMÓVEL RURAL É O RESULTADO DO PROCESSO DE REGISTRO DO IMÓVEL RURAL PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA DE BENS DO IMÓVEL "SUCESSO CASA NOTI" DE ACORDO COM O PARÂMETRO DE 1% (UM POR CENTO) DA ÁREA TOTAL.			
10. O REGISTRO DE IMÓVEL RURAL É O RESULTADO DO PROCESSO DE REGISTRO DO IMÓVEL RURAL PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA DE BENS DO IMÓVEL "SUCESSO CASA NOTI" DE ACORDO COM O PARÂMETRO DE 1% (UM POR CENTO) DA ÁREA TOTAL.			
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS			
1. O PRESENTE DOCUMENTO DE DECLARAÇÃO DE IMÓVEL RURAL É O RESULTADO DO PROCESSO DE REGISTRO DO IMÓVEL RURAL PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA DE BENS DO IMÓVEL "SUCESSO CASA NOTI" DE ACORDO COM O PARÂMETRO DE 1% (UM POR CENTO) DA ÁREA TOTAL.			
2. O REGISTRO DE IMÓVEL RURAL É O RESULTADO DO PROCESSO DE REGISTRO DO IMÓVEL RURAL PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA DE BENS DO IMÓVEL "SUCESSO CASA NOTI" DE ACORDO COM O PARÂMETRO DE 1% (UM POR CENTO) DA ÁREA TOTAL.			
3. O REGISTRO DE IMÓVEL RURAL É O RESULTADO DO PROCESSO DE REGISTRO DO IMÓVEL RURAL PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA DE BENS DO IMÓVEL "SUCESSO CASA NOTI" DE ACORDO COM O PARÂMETRO DE 1% (UM POR CENTO) DA ÁREA TOTAL.			
4. O REGISTRO DE IMÓVEL RURAL É O RESULTADO DO PROCESSO DE REGISTRO DO IMÓVEL RURAL PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA DE BENS DO IMÓVEL "SUCESSO CASA NOTI" DE ACORDO COM O PARÂMETRO DE 1% (UM POR CENTO) DA ÁREA TOTAL.			
5. O REGISTRO DE IMÓVEL RURAL É O RESULTADO DO PROCESSO DE REGISTRO DO IMÓVEL RURAL PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA DE BENS DO IMÓVEL "SUCESSO CASA NOTI" DE ACORDO COM O PARÂMETRO DE 1% (UM POR CENTO) DA ÁREA TOTAL.			
6. O REGISTRO DE IMÓVEL RURAL É O RESULTADO DO PROCESSO DE REGISTRO DO IMÓVEL RURAL PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA DE BENS DO IMÓVEL "SUCESSO CASA NOTI" DE ACORDO COM O PARÂMETRO DE 1% (UM POR CENTO) DA ÁREA TOTAL.			
7. O REGISTRO DE IMÓVEL RURAL É O RESULTADO DO PROCESSO DE REGISTRO DO IMÓVEL RURAL PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA DE BENS DO IMÓVEL "SUCESSO CASA NOTI" DE ACORDO COM O PARÂMETRO DE 1% (UM POR CENTO) DA ÁREA TOTAL.			
8. O REGISTRO DE IMÓVEL RURAL É O RESULTADO DO PROCESSO DE REGISTRO DO IMÓVEL RURAL PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA DE BENS DO IMÓVEL "SUCESSO CASA NOTI" DE ACORDO COM O PARÂMETRO DE 1% (UM POR CENTO) DA ÁREA TOTAL.			
9. O REGISTRO DE IMÓVEL RURAL É O RESULTADO DO PROCESSO DE REGISTRO DO IMÓVEL RURAL PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA DE BENS DO IMÓVEL "SUCESSO CASA NOTI" DE ACORDO COM O PARÂMETRO DE 1% (UM POR CENTO) DA ÁREA TOTAL.			
10. O REGISTRO DE IMÓVEL RURAL É O RESULTADO DO PROCESSO DE REGISTRO DO IMÓVEL RURAL PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA DE BENS DO IMÓVEL "SUCESSO CASA NOTI" DE ACORDO COM O PARÂMETRO DE 1% (UM POR CENTO) DA ÁREA TOTAL.			



9 - VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 23 de fevereiro de 2024, na Rodovia Geraldo de Barros, nº 561, Piracicaba, ocasião em que vistoriou o imóvel em questão, tendo sido acompanhado pelo senhor Reinaldo Galvani, Dra. Cícera Figueiredo Alcazar dos Santos, senhor Sidiclei Francisco da Silva e senhora Adriana Forte da Silva.

Na ocasião foi constatado que o imóvel está devidamente delimitado, confrontando nos fundos com o Rio de Piracicaba, por isso, possui faixa de área não edificável, respeitando a Área de Preservação Permanente – APP.

Além disso, foi apresentado Planta Preliminar – Cadastral/Urbanística, para regularização fundiária urbana perante a Prefeitura Municipal de Piracicaba, sendo que o imóvel avaliando correspondente ao lote 19 do Núcleo São João Batista.

9.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

FORMA: Irregular	COTA/GREIDE: No nível da via	SUPERFÍCIE: Seco
SITUAÇÃO: Meio de quadra	TOPOGRAFIA: Plano	
ÁREA DO TERRENO		1.649,69 m²



9.2 - DAS BENFEITORIAS

As edificações sobre o terreno possuem as seguintes características:

CASA

USO/CLASSE: Residencial	TIPO/GRUPO: Casa
IDADE*: 30 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples
Nº DE PAVIMENTOS: 01	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos Simples
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 112,20 m ²	

* Idade de acordo com a vida útil

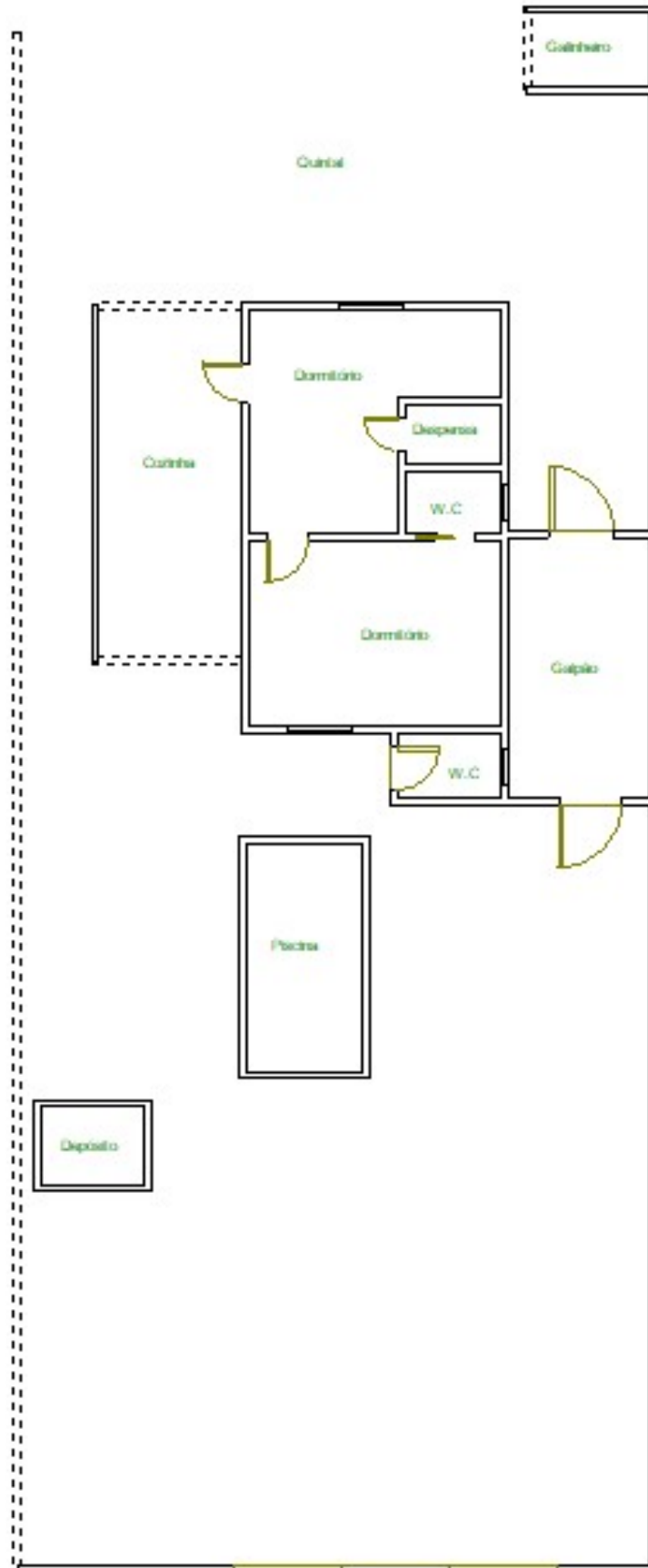
GALPÃO

USO/CLASSE: Comercial	TIPO/GRUPO: Galpão
IDADE*: 30 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Econômico
Nº DE PAVIMENTOS: 01	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos Simples
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 40,00 m ²	

* Idade de acordo com a vida útil

9.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

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



CROQUI DO IMÓVEL.



FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



OUTRO LADO DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.



FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.



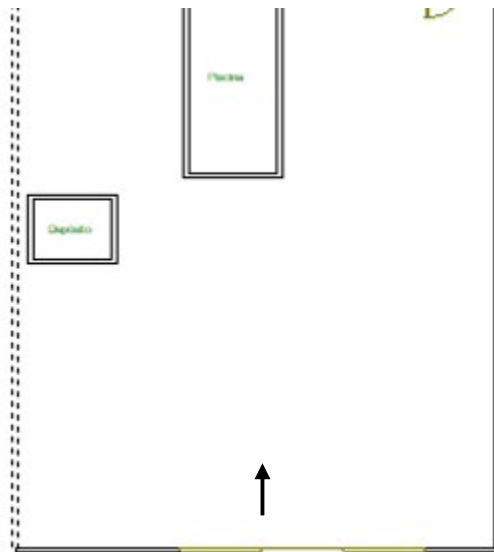
FOTO 05

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Gramado.

PAREDE(S): Sem acabamento.

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



VISTA DA GARAGEM.

FOTO 06

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

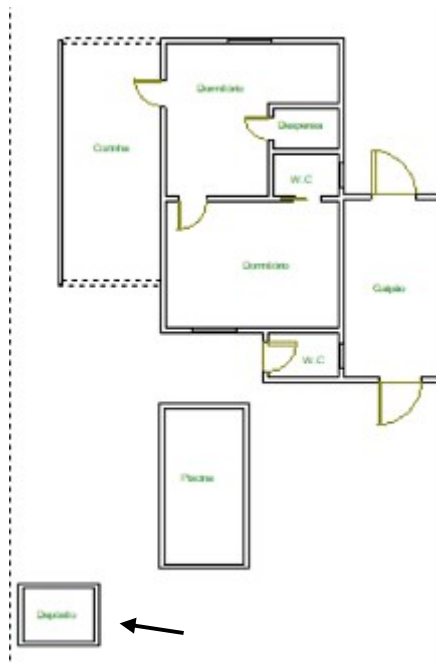
PISO: Deck de madeira.

PAREDE(S): Madeira.

TETO: Telhado aparente.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

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



VISTA DO DEPÓSITO.

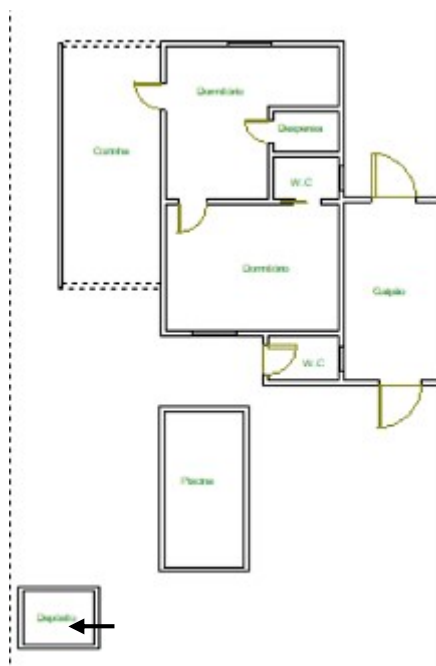


FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Deck de madeira.
PAREDE(S): Madeira.
TETO: Telhado aparente.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

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



VISTA DO DEPÓSITO.

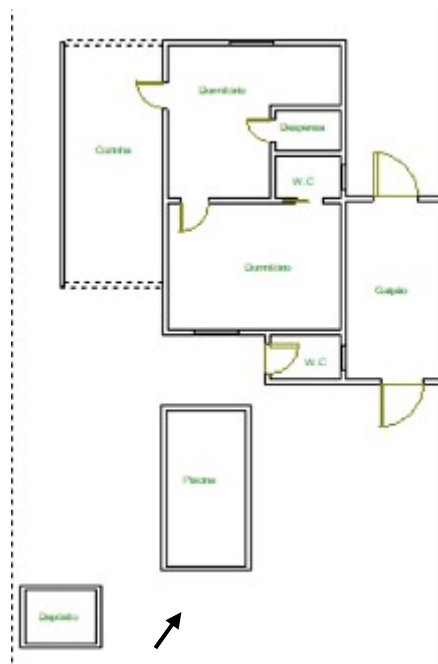


FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pedra.

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



VISTA DA PISCINA.



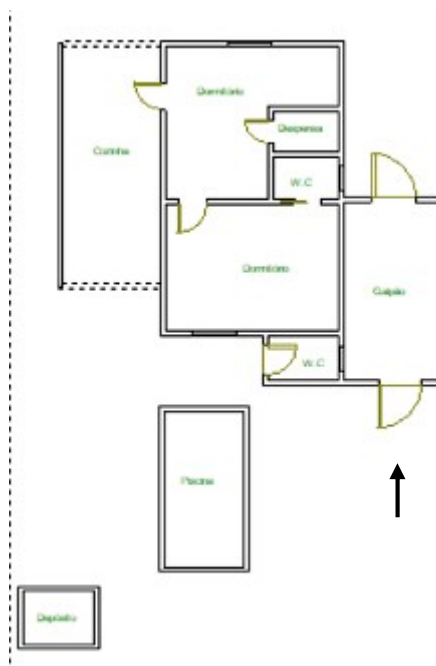
FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pedra.

PAREDE(S): Sem acabamento.

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



VISTA DO ACESSO AO GALPÃO.

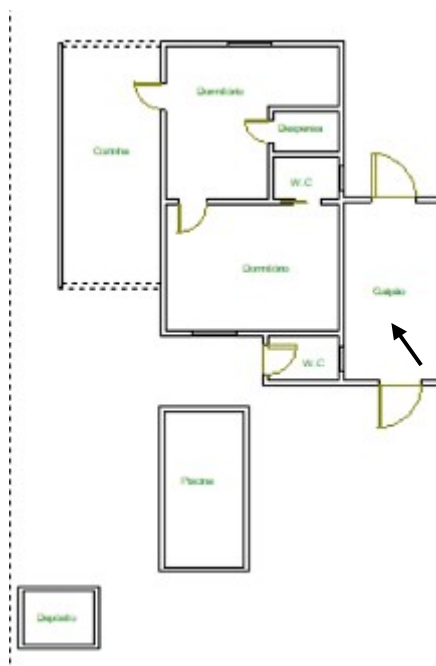


FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cimento.
PAREDE(S): Sem acabamento.
TETO: Telhado aparente.
PORTA(S): Aço.
Giro de 1 folha (dobradiças).

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



VISTA DO GALPÃO.

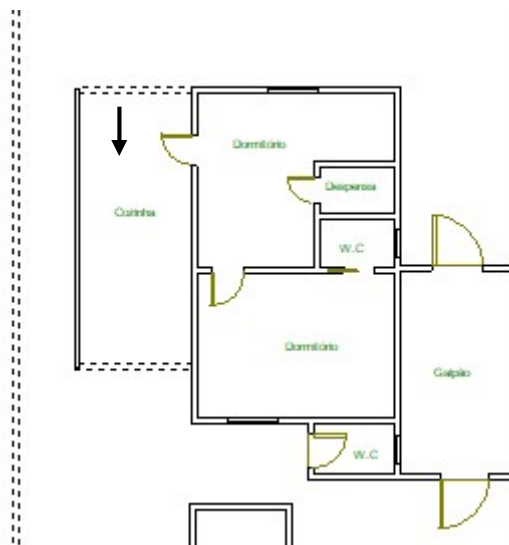


FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.
TETO: Telhado aparente.
PORTA(S): Sem porta(s).

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



VISTA DA COZINHA.

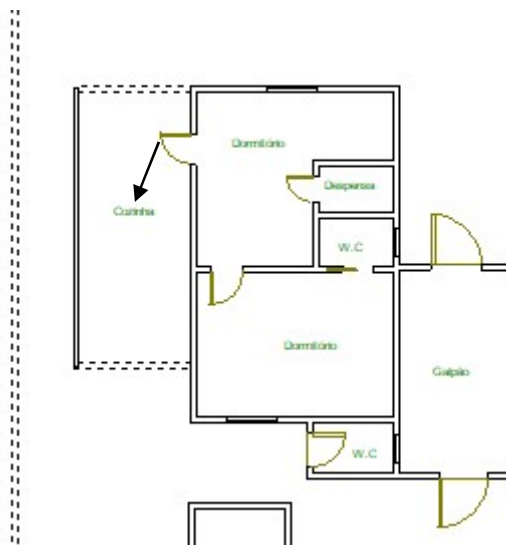


FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.
TETO: Telhado aparente.
PORTA(S): Sem porta(s).

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



VISTA DA COZINHA.



FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

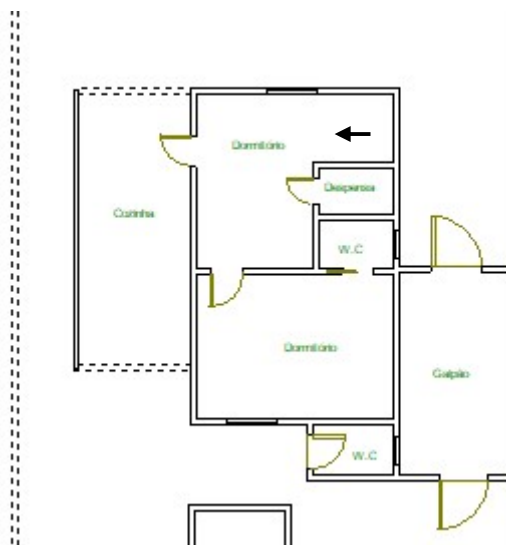
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: PVC.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

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



VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 15

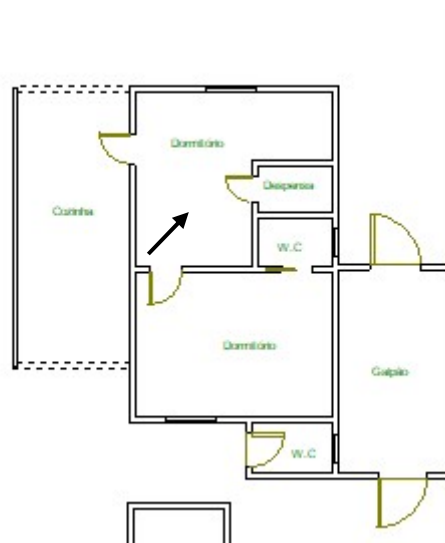
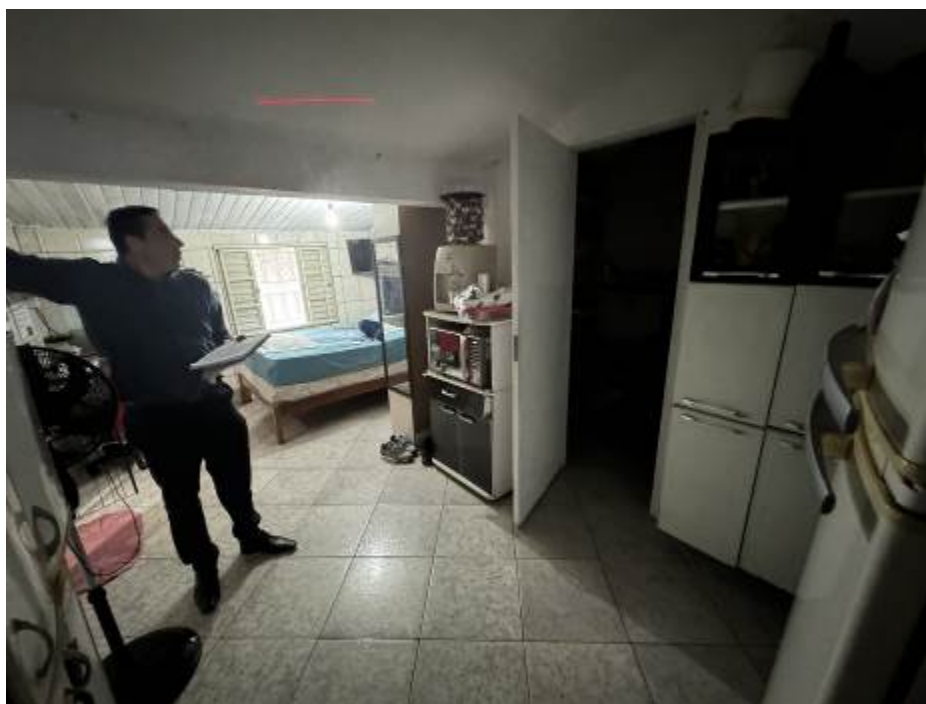
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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



VISTA DA COZINHA.

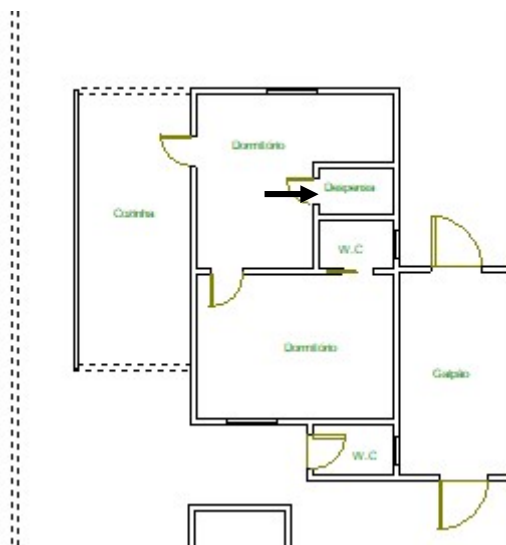


FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTAS: Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

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



VISTA DA DESPENSA.

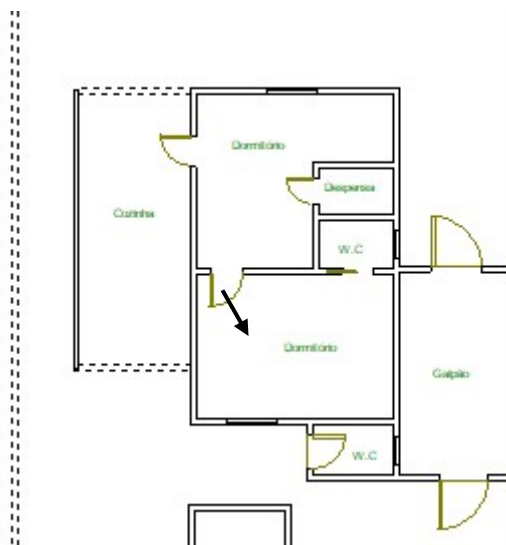


FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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



VISTA DO DORMITÓRIO.

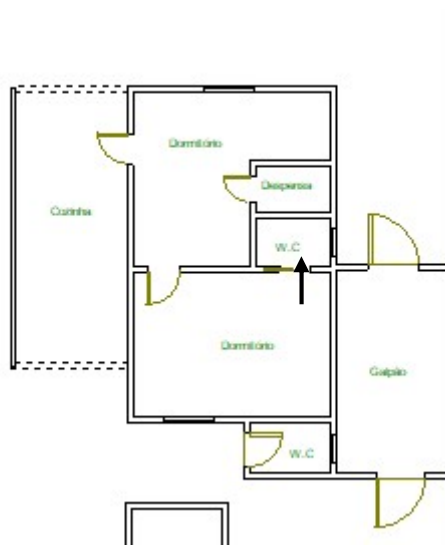


FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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



VISTA DO BANHEIRO.

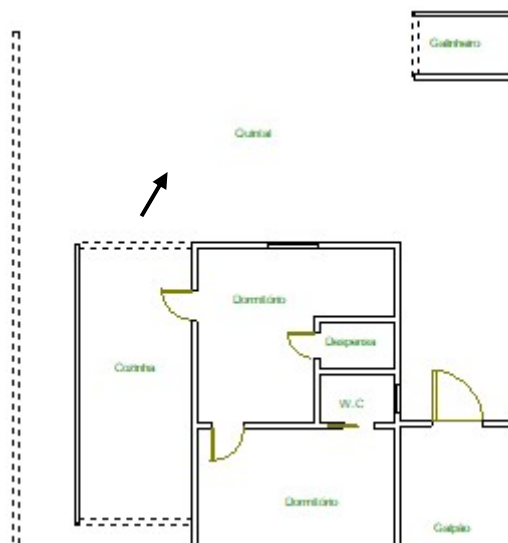


FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Terra batida.

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



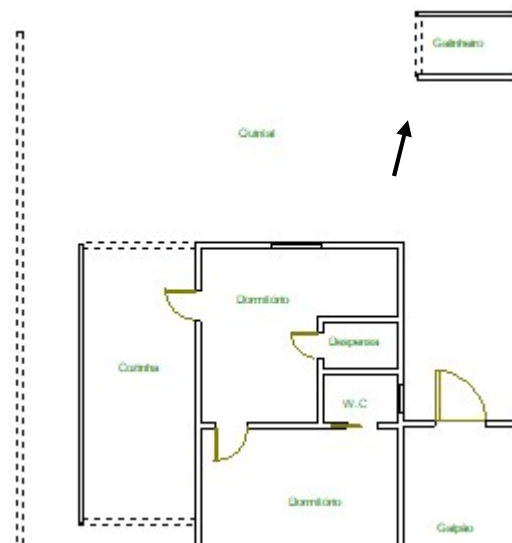
VISTA DO QUINTAL.



FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Terra batida.



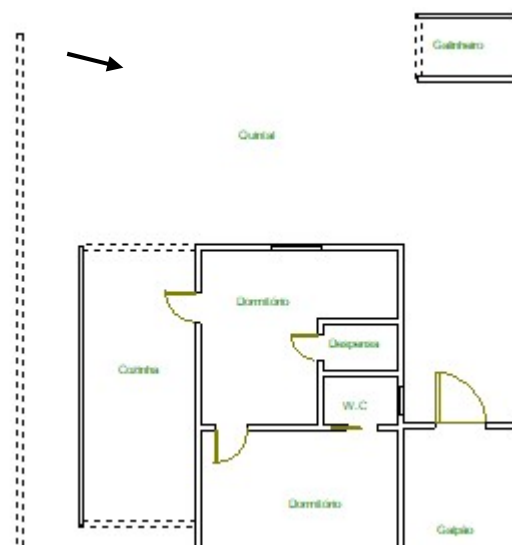
VISTA DO GALINHEIRO.



FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Terra batida.



OUTRA VISTA DO QUINTAL.



FOTO 22



VISTA DA DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL.

FOTO 23



VISTA DA DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL.



FOTO 24



VISTA DA DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL.

FOTO 25



VISTA DOS FUNDOS DO IMÓVEL.



FOTO 26



VISTA DA TOPOGRAFIA DO IMÓVEL.

FOTO 27



VISTA DOS FUNDOS DO IMÓVEL PARA O RIO PIRACICABA.



10 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

A Engenharia de Avaliações é o conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens, que necessita de profissional com sólidos conhecimentos técnicos sobre regressões lineares, custos, estatística, matemática e Engenharia Econômica, visto que é realizada por vários métodos: Comparativos de Dados de Mercado, Custo, Método da Renda e outros.

O presente laudo tem como diretriz as disposições expressas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, notadamente na NBR ABNT 14.653, que relata: “a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta norma (todas as partes), com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor”.

Consiste em determinar o valor do bem avaliando, por meio da somatória da parcela do montante do terreno com as benfeitorias erigidas, conforme descrito no corpo de laudo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado;

VT = valor do terreno;

VB = Valor das benfeitorias.



10.1 - VALOR DO TERRENO

Para determinação do valor do terreno, o procedimento empregado na presente avaliação é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo este, conforme descrito na norma, o preferencial para identificação do valor mercadológico.

Os procedimentos normativos do citado método para a avaliação, teve início na década de 1950, com a publicação do Projeto de Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbanos - P-NB 74, sendo predecessora da NB-502/1977, sucedida pela NBR 5676/1989 e, atualmente NBR 14.653, que regulamentam a avaliação de bens, inclusive imóveis, apresentando o valor de mercado destes, sendo pautada em critérios técnicos, com níveis de fundamentação e precisão auditáveis, apresentado todos os elementos de composição que definiram o valor de avaliação e se alinha com os conceitos das Normas Internacionais de Avaliações.

Assim, o Método Comparativo Direto se baseia na obtenção do valor do imóvel, tendo como premissa o mercado ao qual está inserido, exposto às tendências econômicas, bem como as características impostas pela micro e macro região.

Portanto, para o desenvolvimento do método é necessária a coleta e estudo de imóveis negociados na região de forma voluntária e consciente, na data de referência, dentro das condições de mercado vigentes.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Data da Oferta.



Devendo, na coleta, observar se os imóveis expostos possuem peculiaridades que afastam o seu uso na elaboração dos trabalhos.

No cálculo do “Vu” (valor unitário homogeneizado), 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) A região classificada e qualifica o imóvel, quanto aos parâmetros a serem utilizados, concernentes a:

- Área;
- Testada;
- Profundidade;
- Topografia;
- Localização;
- Consistência do terreno devido à presença ou ação da água;
- Acesso.

Ainda, há de se considerar as limitações legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias, podendo ser citadas as seguintes restrições:

Áreas non aedificandi de qualquer natureza;
Projetos de alinhamento com recuo;
Imóveis tombados
Zona de vida silvestre;
Unidade de conservação da natureza;
Reserva florestal;
Manguezais;
Áreas de proteção permanente e demais restrições.



Observando-se os fatores acima, são obtidos os elementos comparativos homogeneizados, e com o cálculo estatístico é determinada a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Conforme consta no **ANEXO III**, para o local foi fixado o valor unitário de terreno em R\$ 32,66/m² e para o cálculo do valor do terreno será usada a seguinte fórmula:

$$VT = Vu \times ST$$

onde:

Vu - valor unitário homogeneizado R\$ 32,66/m²

ST - área total do terreno 1.649,69 m²

Substituindo e calculando, vem:

$$VT = R\$ 32,66/m^2 \times 1.649,69 m^2$$

$$VT = R\$ 53.878,87$$

(Cinquenta e três mil, oitocentos e setenta e oito reais e oitenta e sete centavos).

Data base: ABRIL DE 2024.



10.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor da construção será apurado de acordo com estudo, que fixa os valores unitários das edificações em função da sua classificação e tipologia construtiva (Cvu), com base no valor do metro quadrado de construção (R-8N) elaborado mensalmente pelo SINDUSCON/SP.

O valor unitário da edificação é multiplicado pela área construída e pelo seu fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc) para levar em conta sua depreciação, conforme expressão abaixo:

$$Vb = A \times C_{vu} \times R-8N \times F_{oc}$$

onde:

C_{vu} : coeficiente de valor unitário, extraído do estudo “Edificações – Valores de Venda 2002”;

R-8N: custo básico unitário de edificação, de acordo com NBR 12.721 da ABNT, fonte Sinduscon/SP;

F_{oc}: fator depreciativo devido ao obsolescimento/conservação das benfeitorias (método combinado de **Ross-Heideck**).

Para facilitar as operações matemáticas, as expressões acima foram inseridas em planilhas eletrônicas, conforme tabela abaixo, que resume os cálculos:



CASA

CUB (Sinduscon) - R8-N	1959,87
Tipo	Residencial
Residencial	Casa Simples
Escritório	-
Galpão	-
Cobertura	-
Reparos	Reparos simples
Idade	30
Área Construída (m²)	112,2
Unitário do Padrão	1,2276
Unitário da Construção	R\$2.405,94
Valor de K de Ross Heideck	0,5683
Valor do Foc	0,6546
Valor da Benfeitoria	R\$176.714,41

VB1 = R\$ 176.714,41

(Cento e setenta e seis mil, setecentos e catorze reais
e quarenta e um centavos).

Data base: ABRIL DE 2024.



GALPÃO

CUB (Sinduscon) - R8-N	1959,87
Tipo	Galpão
Residencial	-
Escritório	-
Galpão	Galpão Econômico
Cobertura	-
Reparos	Reparos simples
Idade	30
Área Construída (m²)	40
Unitário do Padrão	0,4185
Unitário da Construção	R\$820,21
Valor de K de Ross Heideck	0,5119
Valor do Foc	0,6095
Valor da Benfeitoria	R\$19.996,61

VB2 = R\$ 19.996,61

(Dezenove mil, novecentos e noventa e seis reais, sessenta e um centavos).

Data base: ABRIL DE 2024.



10.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Da somatória do valor do terreno (VT) e do valor das benfeitorias (VB), obtém-se o valor do imóvel (VI), onde tem-se:

VALOR DO TERRENO	R\$	53.878,87
VALOR DAS BENFEITORIAS 1	R\$	176.714,41
VALOR DAS BENFEITORIAS 2	R\$	19.996,61
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$	250.589,89

Em números redondos:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL = R\$ 250.000,00

(Duzentos e cinquenta mil reais).

Data base: ABRIL DE 2024.

VALOR DE 50% DO IMÓVEL = R\$ 125.000,00

(Cento e vinte e cinco mil reais).

Data base: ABRIL DE 2024.

VALOR DE 16,66% DO IMÓVEL = R\$ 41.650,00

(Quarenta e um mil, seiscentos e cinquenta reais).

Data base: ABRIL DE 2024.



11 – CONCLUSÃO

O valor dos imóveis descritos nos **AUTOS DO INVENTÁRIO**, dos bens deixados por **RUDENE GALVANI**, requerido por **REINALDO GALVANI**, são de:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL A

Rua Acácio do Canto, nº 296 e Travessa Maria Mosna Vitti, nº 50, Bairro Jardim
Monumento, Piracicaba

VT = R\$ 803.000,00

(Oitocentos e três mil reais)

Data base: Abril de 2024.

VALOR DE 50% DO IMÓVEL A

Rua Acácio do Canto, nº 296 e Travessa Maria Mosna Vitti, nº 50, Bairro Jardim
Monumento, Piracicaba

VT = R\$ 401.500,00

(Quatrocentos e um mil e quinhentos reais)

Data base: Abril de 2024.



VALOR DE 16,66% DO IMÓVEL A

Rua Acácio do Canto, nº 296 e Travessa Maria Mosna Vitti, nº 50, Bairro Jardim
Monumento, Piracicaba

VT = R\$ 133.779,80

(Cento e trinta e três mil, setecentos e setenta e nove reais e oitenta centavos)

Data base: Abril de 2024.





VALOR DE 100% DO IMÓVEL B

Rua Primavera, nº 479 e nº 483, Bairro Areião, Piracicaba

VT = R\$ 536.000,00

(Quinhentos e trinta e seis mil reais)

Data base: Abril de 2024.

VALOR DE 66,66% DO IMÓVEL B

Rua Primavera, nº 479 e nº 483, Bairro Areião, Piracicaba

VT = R\$ 357.297,60

*(Trezentos e cinquenta e sete mil, duzentos e noventa e sete reais
e sessenta centavos)*

Data base: Abril de 2024.



VALOR DE 50% DO IMÓVEL B

Rua Primavera, nº 479 e nº 483, Bairro Areião, Piracicaba

VT = R\$ 268.000,00

(Duzentos e sessenta e oito mil reais)

Data base: Abril de 2024.





VALOR DE 100% DO IMÓVEL C

Gleba de Terra situado na Rodovia Geraldo de Barros, Km 177, Sítio São João Batista,
Piracicaba

VT = R\$ 250.000,00

(Duzentos e cinquenta mil reais)

Data base: Abril de 2024.

VALOR DE 50% DO IMÓVEL C

Gleba de Terra situado na Rodovia Geraldo de Barros, Km 177, Sítio São João Batista,
Piracicaba

VT = R\$ 125.000,00

(Cento e vinte e cinco mil reais)

Data base: Abril de 2024.



VALOR DE 16,66% DO IMÓVEL C

Gleba de Terra situado na Rodovia Geraldo de Barros, Km 177, Sítio São João Batista,
Piracicaba

VT = R\$ 41.650,00

(Quarenta e um mil, seiscentos e cinquenta reais)

Data base: Abril de 2024.





12 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo, que é composto por 147 (cento e quarenta e sete) folhas, sendo a última datada e assinada.

Piracicaba, 08 de Abril de 2024.

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



NÚMERO DE ELEMENTOS	DATA	FONTE DE INFORMAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DE TERRENO (m2)	TESTADA (m)	PROF EQUIV (m)	ÍNDICE FISCAL	VALOR
1	14/3/23	Duo Imóveis Ref: TE2836 Tel: (19) 2533-3333	Jardim Monumento	250,00	10,00	25,00	239,66	R\$ 300.000,00
2	14/3/23	Palace Imobiliária Ref.: TE0826 Tel: (19) 3422-2168	Jardim Monumento	457,00	10,00	45,70	239,66	R\$ 380.000,00
3	14/3/23	Imobiliária Rezende Ref: 97889 Tel: (19) 99775-1883	Jardim Monumento	233,64	10,00	23,36	239,66	R\$ 250.000,00
4	14/3/23	Le Mans Imobiliária - Ref: TE1579 (19) 3301-1100	Vila Rezende	233,24	10,00	23,32	239,66	R\$ 243.000,00
5	14/3/23	Porto Gestão de Imóveis Ref.: TE0023 Tel. (19) 3052-9595	Jardim Monumento	250,00	10,00	25,00	239,66	R\$ 260.000,00
6	14/3/23	Up Imobiliária - Ref: 4664 - (19) 3301-1100	Vila Rezende	193,44	10,00	19,34	239,66	R\$ 200.000,00

NÚMERO DE ELEMENTOS	VALOR	ÁREA DE TERRENO (m2)	FATOR FRETE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR OFERTA	FATOR TRANSPOSIÇÃO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m2)
	R\$ 300.000,00	250,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1080,00
	R\$ 380.000,00	457,00	1,00	1,07	0,90	1,00	700,14
	R\$ 250.000,00	233,64	1,00	0,97	0,90	1,00	996,17
	R\$ 243.000,00	233,24	1,00	0,97	0,90	1,00	970,77
	R\$ 260.000,00	250,00	1,00	1,00	0,90	1,00	936,00
	R\$ 200.000,00	193,44	1,00	0,88	0,90	1,00	1057,85
					MÉDIA		956,82
					LIMITE (-30%)		669,77
					LIMITE (+30%)		1243,86
					MÉDIA SANEADA		956,82

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 17:56, sob o número WPAA2470109/1344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004411-11.2022.8.26.0451 e código DfgnFN8K.



ANEXO II

ELEMENTOS DE PESQUISA

IMÓVEL B



NÚMERO DE ELEMENTOS	DATA	FONTE DE INFORMAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (m²)	BENFEITORIAS	VALOR
1	14/3/24	Frias Neto Consultoria de Imóveis Ref.: 147881 Tel: (19) 3372-5000	Areião	266,20	Casa padrão simples com 98 m²	R\$ 510.000,00
2	14/3/24	Inforçato Imobiliária Ref.: 450 Tel: (19) 3422-9191	Areião	300,00	Casa padrão simples com 200 m²	R\$ 550.000,00
3	14/3/24	Szaidan Negócios Imobiliários Ref.: CA0063 Tel: (19) 3411-4118	Areião	352,00	Casa padrão médio com 154 m²	R\$ 650.000,00
4	14/3/24	Frias Neto Consultoria de Imóveis Ref.: 141798 Tel: (19) 3372-5000	Areião	395,00	Casa padrão médio com 214 m²	R\$ 730.000,00
5	14/3/24	MPX Imóveis Ref.: 857793 Tel: (19) 99638-5869	Areião	300,00	Galpão Simples	R\$ 450.000,00
6	14/3/24	Pereira Junior Corretor de Imóveis (Ref.: 397) Tel: (19) 3428-8283	Areião	416,00	Casa padrão simples 107,35 m2	R\$ 550.000,00

NÚMERO DE ELEMENTOS	VALOR - (A)	VALOR DAS BENFEITORIAS - (B)	ÁREA DE TERRENO (M²) - (D)	FATOR FRENTE - (FF)	FATOR PROFUNDIDADE - (FP)	FATOR OFERTA - (E)	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$ /m²) - FÓRMULA - (VUH = (((Ax E)- B-C)/D)x Fx G)
	R\$ 510.000,00	R\$ 155.000,00	266,20	0,84	0,87	0,90	R\$ 677,83
	R\$ 550.000,00	R\$ 315.000,00	300,00	1,05	1,00	0,90	R\$ 682,50
	R\$ 650.000,00	R\$ 320.000,00	352,00	1,02	1,00	0,90	R\$ 786,08
	R\$ 730.000,00	R\$ 442.000,00	395,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 544,30
	R\$ 450.000,00	R\$ 205.000,00	300,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 666,67
	R\$ 550.000,00	R\$ 192.000,00	416,00	0,97	1,07	0,90	R\$ 773,46
MÉDIA							R\$ 688,47
LIMITE (-30%)							R\$ 481,93
LIMITE (+30%)							R\$ 895,01
MÉDIA SANEADA							R\$ 688,47



ANEXO III

ELEMENTOS DE PESQUISA

IMÓVEL C



NÚMERO DE ELEMENTOS	DATA	FONTE DE INFORMAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (m²)	BENFEITORIAS	VALOR
1	14/3/24	Sidnei Bonacella Tel: (19) 99300-8787	Zona Rural Piracicaba	1.115,55	Casa sede com 104,29 m²	R\$ 250.000,00
2	14/3/24	Vianna Imobiliária(Ref.: vianna378) Tel: (19) 2534-0844	Zona Rural Piracicaba	4.044,00	Casa sede com 250,00 m²	R\$ 600.000,00
3	14/3/24	Modelo Gestão Imobiliária (Ref.: RA0006) Tel: (19) 3422-6954	Zona Rural Piracicaba	10.000,00	Casa sede com 216,00 m²	R\$ 430.000,00

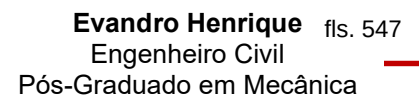
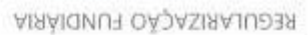
NÚMERO DE ELEMENTOS	VALOR - (A)	VALOR DAS BENFEITORIAS - (B)	ÁREA DE TERRENO (m²) - (D)	FATOR ÁREA - (FA)	FATOR OFERTA - (E)	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$ /M²) - FÓRMULA - (VUH = (((AxExB-C))/D)xFxG)
1	R\$ 250.000,00	R\$ 174.000,00	1.115,55	0,95	0,90	R\$ 35,63
2	R\$ 600.000,00	R\$ 448.000,00	4.044,00	1,12	0,90	R\$ 38,77
3	R\$ 430.000,00	R\$ 248.000,00	10.000,00	1,25	0,90	R\$ 23,58
			MÉDIA			R\$ 32,66
			LIMITE (-30%)			R\$ 22,86
			LIMITE (+30%)			R\$ 42,46
			MÉDIA SANEADA			R\$ 32,66



ANEXO IV

PLANTAS DO IMÓVEL C







Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 536.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

01/04/2024 a 01/09/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

883 dias

1,110902

Percentual correspondente

883 dias

11,090216 %

Valor corrigido para 01/09/2026

(=)

R\$ 595.443,56

Sub Total

(=)

R\$ 595.443,56

Valor total

(=)

R\$ 595.443,56[Retornar](#) [Imprimir](#)

Alessandro Motos
Jundiaí/SP

Compramos
Sua Moto