



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

**PROCESSO Nº 1004192-66.2020.8.26.0451**

**EVANDRO HENRIQUE**, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial** nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**, requerida por **LUIZ FERNANDO PENTEADO DE CASTRO**, em face de **RONY DE SÁ INGLÊS DE SOUZA**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de Vossa Excelência o presente

**LAUDO**













Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, fls. 13  
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.1registroira.com.br - (19) 3413 5959

CONTINUAÇÃO DO AVVERSO:

UPC 3486,23801, pagável em 15 anos, por meio de 180 prestações mensais e consecutivas, com juros a taxa nominal de 10,00% ao ano, efetiva de 10,47% ao ano, vencendo-se a primeira prestação: Clausula XII da Escritura Padrão Declaratória. Plano de reajuste: PFS. Sistema de Amortização: SAC. Época de reajuste de prestações: 60 dias Calendario minimo. Condições: as demais constantes do contrato. O esp. *Henri de Almeida* .O OF. SUBSTO.

Av. 6-6.277 - Piracicaba, 12 de maio de 1982. Certifico em virtude de requerimento e visto de conclusão nº 6445, expedido pela Prefeitura Municipal local, em 6 de maio de 1982, arquivados neste cartório, que no terreno objeto da matrícula retro, seu proprietário Luiz Fernando Penteado de Castro fez construir uma casa, com frente para a Avenida Dona Lidia, onde recebeu o nº 1.158. O escrevente *Henri de Almeida* .O OFICIAL.

Valor: Cr\$1.000.000,00. -

Av. 7-6.277 - Piracicaba, 05 de Agosto de 1982. Certifico em virtude de requerimento e o mesmo visto de conclusão nº 6.446, expedido pela Prefeitura Municipal local, em 6 de Maio de 1982, arquivados neste cartório, que por um lado, a mesma foi o nº 1.158, sendo que o outro e nº 1.157, conforme feita a declaração no Visto de Conclusão, já citado. O escrevente *Henri de Almeida* .O OFICIAL MAIOR.

Av. 8-6.277 - Piracicaba, 27 de maio de 1994. Certifico e dou fé, que o Registro Hipotecário 4-6.277, supra, fica cancelado e sem mais efeito, em razão da autorização dada pela Credora Caixa Econômica Federal-CEF., agência local, com o expresse consentimento dos Devedores Luiz Fernando Penteado de Castro e Rony de Sá Penteado de Castro, retro qualificados. O escrevente, *Henri de Almeida* . Oficial.

R. 9-6.277 - Piracicaba, 27 de maio de 1994. Por escritura publica de doação com reserva de usufruto, datada de 18 de maio de 1994, do 1º Cartório de Notas, desta cidade, livro 1183, fls. 040, o doador Dr. LUIZ FERNANDO PENTEADO DE CASTRO, brasileiro, casado com Rony de Sá Penteado de Castro (brasileira, professora primária, RG. 10.258.691/SSP/SP), no regime da separação de bens e anteriormente a Lei 6.515/77, médico, portador da cédula de identidade RG. nº 3.165.038/SSP/SP e do cic. nº 539.553.748-15, domiciliado e residente nesta cidade, dona o imóvel descrito na presente matrícula, a RONY DE SÁ PENTEADO DE CASTRO, brasileira, casada com Luiz Fernando Penteado de Castro (brasileiro, médico, RG. nº 3.165.038/SSP/SP e do cic. nº 539.553.748-15), no regime da separação de bens e anteriormente a Lei 6.515/77, professora primária, portadora da Cédula de identidade RG. nº 10.258.691/SSP/SP e do cic. nº 539.553.748-15, domiciliada e residente nesta cidade. Cadastrado na Prefeitura Municipal local no setor 30, Quadra 004, lote 275. O escrevente, *Henri de Almeida* . Oficial.

R. 10-6.277 - Piracicaba, 27 de maio de 1994. Pela mesma escritura publica de doação, objeto da R. 9-6.277, supra, o doador Dr. LUIZ FERNANDO PENTEADO DE CASTRO, casado com Rony de Sá Penteado de Castro, já qualificado, reservou o usufruto vitalício para si enquanto viver, sendo que o mesmo momento se extinguirá após a morte ou renúncia do usufrutuário. O escrevente, *Henri de Almeida* . Oficial.

Valor da doação: Cr\$19.000.000,00 (sendo o valor de Cr\$6.133.333,33 no usufruto e R\$12.666.666,67 à sua propriedade. -

continua ficha 2

Página: 0002/0005

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MELINA CAPODISTO VALERIO BARBOSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/03/2020 às 11:26, sob o número 100419236202028260451. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004192-66.2020.8.26.0451 e código 7E06320.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Evandro Henrique e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/02/2022 às 14:00, sob o número 100419236202028260451. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004292-66.2020.8.26.0451 e código BFR00008.





**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica** fls. 15  
CNPJ: 51.327.575/0001-54  
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini - 13414-018 - Piracicaba SP  
www.1registroira.com.br - (19) 3413 5959

**LIVRO N°2  
REGISTRO GERAL**

Matrícula **6.277** Folia **02**  
Verso



**Comarca de Piracicaba  
Estado de São Paulo**

Selo Digital: 111518331000000012207419Q

*Rubens J. Marsoli*  
Escrivão

**AV. 14 - 27 de dezembro de 2019  
DIVÓRCIO (JUDICIAL)**

De conformidade com a certidão do casamento mencionada na Av. 13, Luiz Fernando Penteado de Castro, e sua mulher Rony de Sá Penteado de Castro, já qualificados, **DIVORCIARAM-SE**, (Processo nº 1575/04), por sentença da 2ª Vara Cível desta Comarca, datada de 09/06/2005, transitada em julgado, voltando a mulher assinar Rony de Sá Inglês de Sousa.  
Protocolo nº 398.576, de 17/12/2019.

Selo Digital: 111518331000000012207619M

*Rubens J. Marsoli*  
Escrivão

**R. 15 - 27 de dezembro de 2019  
PARTILHA (DECORRENTE DE DIVÓRCIO)**

Título: Formal de partilha datado de 28/03/2018, formado pelo 1º Tabelião de Notas de Piracicaba/SP, extraído(a) dos autos de Procedimento Comum nº 1023695-15.2016.8.26.0451, em que figuram como partes **LUIZ FERNANDO PENTEADO DE CASTRO** e **RONY DE SÁ PENTEADO DE CASTRO** (que voltou a assinar Rony de Sá Inglês de Sousa), já qualificados.

Negócio jurídico: **PARTILHA (DECORRENTE DE DIVÓRCIO)**.

Sentença e trânsito em julgado: Partilha homologada por sentença de 31/01/2018, transitada em julgado na mesma data.

Objeto da transmissão: 100% do IMÓVEL.

Adquirentes: **LUIZ FERNANDO PENTEADO DE CASTRO**, na proporção de 65%, e **RONY DE SÁ INGLÊS DE SOUSA**, na proporção de 35%.

Valor atribuído: R\$ 825.000,00.

Valor venal atualizado: R\$ 264.766,16.

Valor base para cobrança: R\$ 536.250,00 (65%).

Protocolo nº 398.576, de 17/12/2019.

Selo Digital: 111518331000000012207719M

*Rubens J. Marsoli*  
Escrivão

Página: 0004/0005

“QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMBENHA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO”

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MELINA CAPOTOSTIC VALERIO BARBOSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2020 às 11:28, sob o número 1004192-66.2020.8.26.0451 e código BFBF0008. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00042922-66.2020.8.26.0451 e código BFBF0008.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Evandro Henrique e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/02/2021 às 14:00, sob o número 1004192-66.2020.8.26.0451 e código BFBF0008. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00042922-66.2020.8.26.0451 e código BFBF0008.



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

**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica** fls. 18  
CNPJ: 51.327.575/0001-54  
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini  
13414-018 - Piracicaba SP  
www.1registropra.com.br - (19) 3413 5959

Certifico, que a presente é cópia da matrícula nº. 6277, onde consta(m)o(s) ato(s) praticado(s) nesta data, não tendo validade como negativa de ônus e alienações por impossibilidade de verificação simultânea no sistema contraditório, sendo expedida na mesma data do último ato praticado. Adscrição dos atos praticados e valores cobrados, constam do respectivo recibo que acompanha o título.  
"Certidão assinada apenas ao final, por conta da utilização do papel de segurança numerada sequencialmente e respectiva numeração das páginas constante do rodapé."

  
Claudia Valéria de Lima - Escrevente

Certidão de ato praticado protocolo nº: 398576

Controle: 

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>  
Selo digital:  
1115183C300000012207819Y

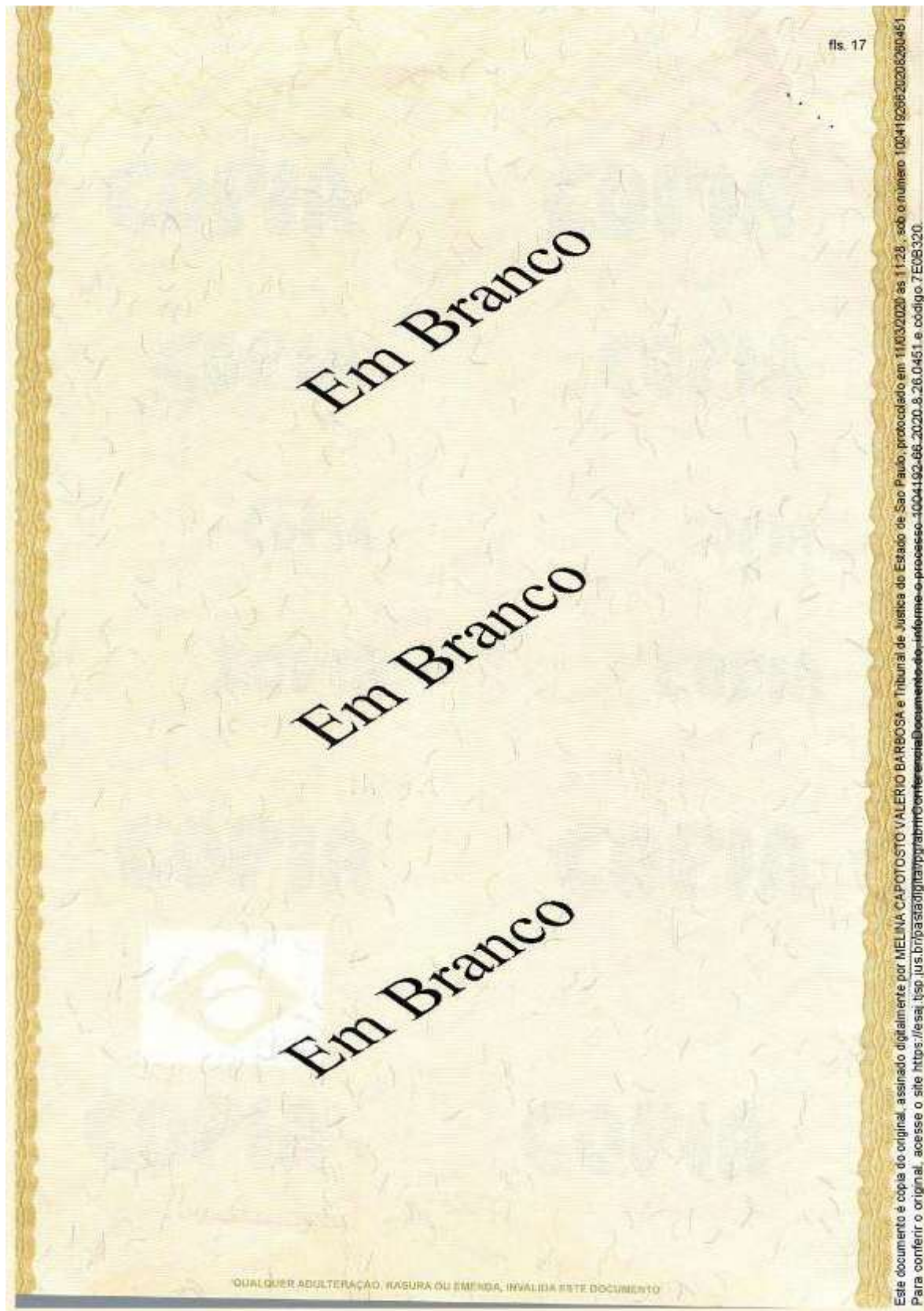




QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MELINA CAPORAZZI VALERIO BARBOSA e registrado em 11/03/2020 às 11:28, sob o número 100419266-2020-8.26.0451 e código 7E08320. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004292-66.2020.8.26.0451 e código BFR00008.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MELINA CAPORAZZI VALERIO BARBOSA e registrado em 11/03/2020 às 11:28, sob o número 100419266-2020-8.26.0451 e código BFR00008. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004292-66.2020.8.26.0451 e código BFR00008.







### 3.2 - DAS BENFEITORIAS

A edificação sobre o terreno possui as seguintes características:

#### CASA

<b>USO/CLASSE:</b> Residencial	<b>TIPO/GRUPO:</b> Casa Residencial
<b>IDADE:</b> 30 anos	<b>PADRÃO CONSTRUTIVO:</b> Superior
<b>Nº DE PAVIMENTOS:</b> 2	<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO:</b> Necessitando de Reparo Simples
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:</b> 337,74 m <sup>2</sup>	

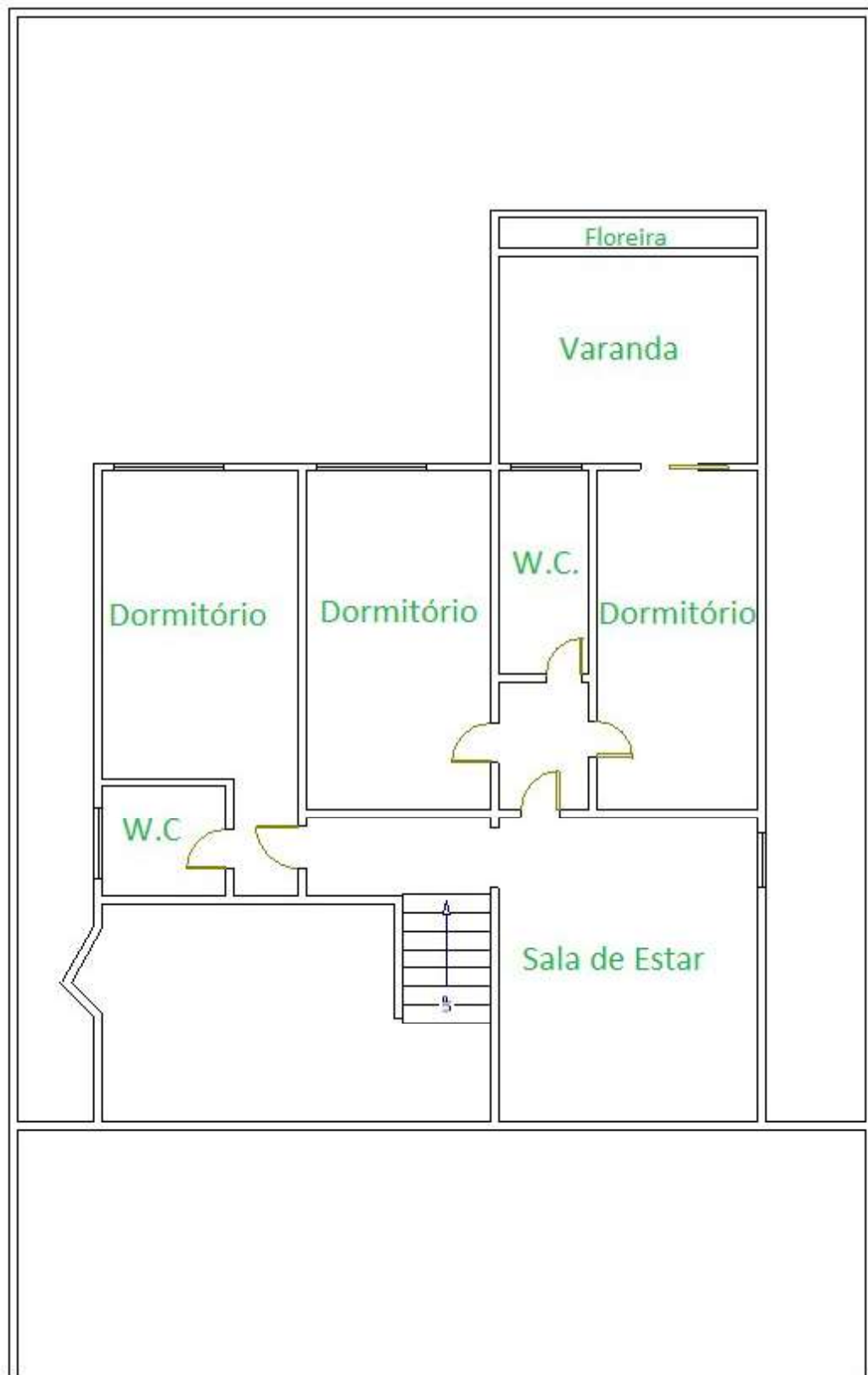
\* Idade de acordo com a vida útil

### 3.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Evandro Henrique, Engenheiro Civil, inscrita no Conselho de Engenharia de São Paulo sob o nº 12029/2022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004222-66/2022 e código B1F83008.





**CROQUI DO PAVIMENTO SUPERIOR DO IMÓVEL.**



## FOTO 01



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

## FOTO 02



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



### FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

### FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.



## FOTO 05

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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



**VISTA DO HALL DE ENTRADA.**



## FOTO 06

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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



**VISTA DA SALA DE JANTAR.**

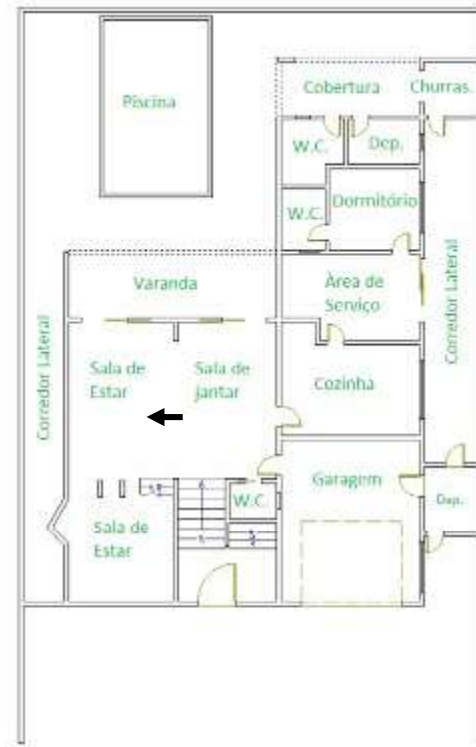


## FOTO 07

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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



**VISTA DA SALA DE ESTAR.**



## FOTO 08

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Vão livre.  
Sem porta(s).  
JANELA(S): Vidro.  
Basculante.

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



VISTA DA SALA DE ESTAR.



## FOTO 09

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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



**VISTA DO BANHEIRO.**

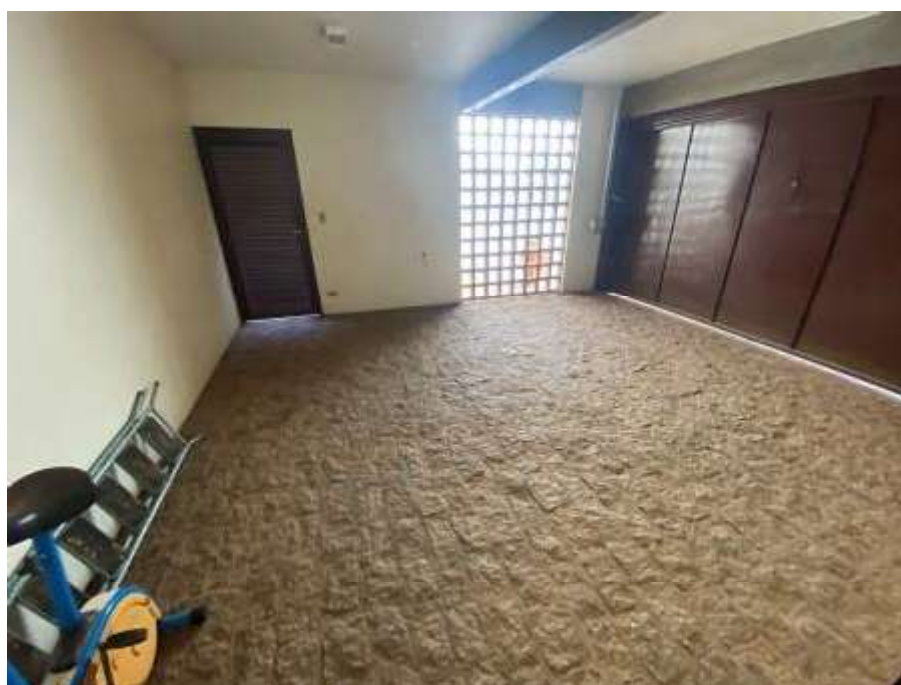


## FOTO 10

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Pedra.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Pivotante.  
JANELA(S): Vidro.  
Folha fixa.

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



**VISTA DA GARAGEM.**

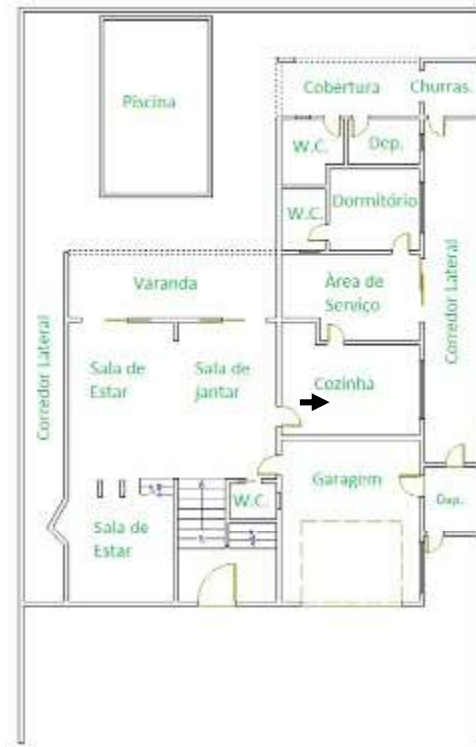


## FOTO 11

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Ferro.  
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 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 16

### 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 VARANDA.**



## FOTO 17

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pedra.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

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



**VISTA DA PISCINA.**



## FOTO 18

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pintura sobre cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

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



**VISTA DO CORREDOR LATERAL.**





## FOTO 20

### 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.  
Basculante.

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



**VISTA DO DEPÓSITO.**



## FOTO 21

### 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.**

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004222-66/2020.8.26.0451 e código BFR0008. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004222-66/2020.8.26.0451 e código BFR0008. Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004222-66/2020.8.26.0451 e código BFR0008.





## FOTO 23

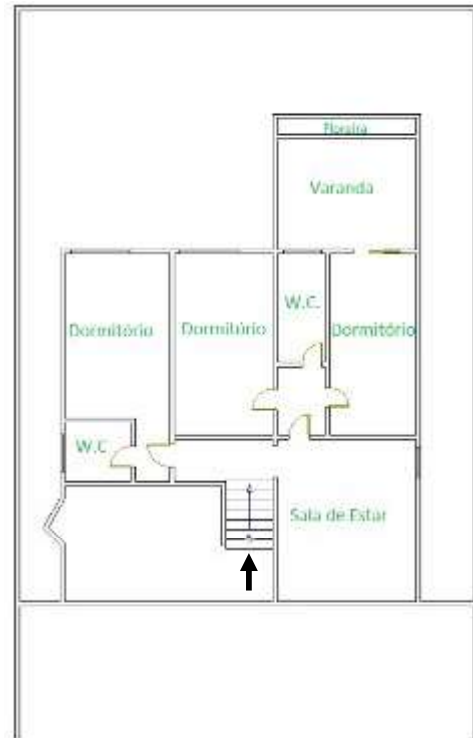
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

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 ESCADA DE ACESSO AO PISO SUPERIOR.**

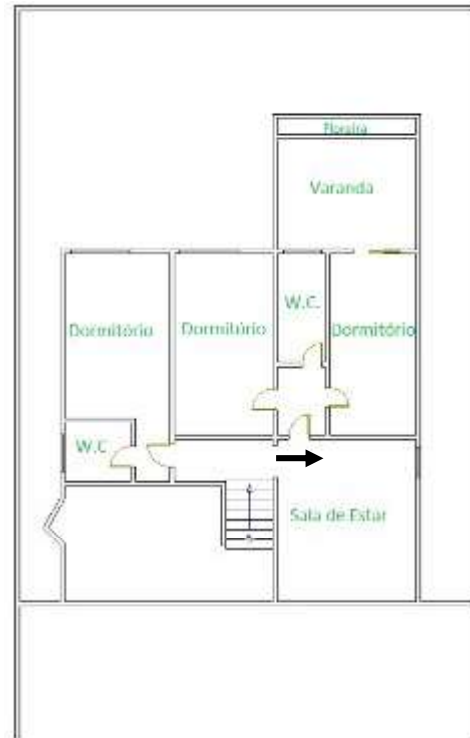


## FOTO 24

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Vão livre.  
Sem porta(s).  
JANELA(S): Vidro.  
Folha fixa.

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



**VISTA DA SALA.**



## FOTO 25

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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



**VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS.**



## FOTO 27

### 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 29

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

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



**VISTA DA VARANDA.**



## FOTO 30

### 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.  
Corrediça.

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): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Ferro.  
Corrediça.

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



VISTA DO DORMITÓRIO.



## FOTO 32

### 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): Madeira com vidro.  
Basculante.

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



**VISTA DO BANHEIRO.**





#### 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.

Este documento é cópia não autorizada de um documento original assinado digitalmente por Evandro Henrique em 12/02/2022 às 14:00:56. O documento original está disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004222-66/2020 e código BFR00018. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004222-66/2020 e código BFR00018.





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\$ 953,17/m<sup>2</sup> e para o cálculo do valor do terreno será usada a seguinte fórmula:

$$VT = Vu \times ST \times Ff \times Fp$$

onde:

Vu - valor unitário homogeneizado .... R\$ 953,17/m<sup>2</sup>  
ST - área total do terreno ..... 540,00 m<sup>2</sup>  
Ff – fator frente ..... 1,1583  
Fp – fator profundidade..... 1,0000

Substituindo e calculando, vem:

$$VT = R\$ 953,17/m^2 \times 540,00 \text{ m}^2 \times 1,1583 \times 1,0000$$

$$VT = R\$ 596.190,67$$

(Quinhentos e noventa e seis mil, cento e noventa reais e sessenta e sete centavos).

**Data base: DEZEMBRO DE 2021.**



## 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 ( $C_{vu}$ ), 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 ( $F_{oc}$ ) 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

CUB (Sinduscon) - R8-N	1749,99
Tipo	Residencial
Residencial	Casa Superior
Escritório	-
Galpão	-
Cobertura	-
Reparos	Reparos simples
Idade	30
Área Construída (m <sup>2</sup> )	337,74
Unitário do Padrão	2,0646
Unitário da Construção	R\$3.613,03
Valor de K de Ross Heideck	0,5683
Valor do Foc	0,6546
Valor da Benfeitoria	R\$798.820,03

**VB = R\$ 798.820,03**

(Setecentos e noventa e oito mil, oitocentos e vinte reais e três centavos).

**Data base: DEZEMBRO DE 2021.**



### 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:

<b>VALOR DO TERRENO</b>	<b>R\$</b>	<b>596.190,67</b>
<b>VALOR DAS BENFEITORIAS</b>	<b>R\$</b>	<b>798.820,03</b>
<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b>	<b>R\$</b>	<b>1.395.010,70</b>

Em números redondos:

**VALOR DE 100% DO IMÓVEL = R\$ 1.395.000,00**

*(Hum milhão, trezentos e noventa e cinco mil reais).*

**Data base: DEZEMBRO DE 2021.**

**VALOR DE 65% DO IMÓVEL = R\$ 906.750,00**

*(Novecentos e seis mil, setecentos e cinquenta reais).*

**Data base: DEZEMBRO DE 2021.**

**VALOR DE 35% DO IMÓVEL = R\$ 488.250,00**

*(Quatrocentos e oitenta e oito mil, duzentos e cinquenta reais).*

**Data base: DEZEMBRO DE 2021.**



## 5 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**, requerida por **LUIZ FERNANDO PENTEADO DE CASTRO**, em face de **RONY DE SÁ INGLÊS DE SOUZA**, é de:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL

**VT = R\$ 1.395.000,00**

*(Hum milhão, trezentos e noventa e cinco mil reais)*

Data base: dezembro de 2021.

VALOR DE 65% DO IMÓVEL

**VT = R\$ 906.750,00**

*(Novecentos e seis mil, setecentos e cinquenta reais).*

Data base: dezembro de 2021.

VALOR DE 35% DO IMÓVEL

**VT = R\$ 488.250,00**

*(Quatrocentos e oitenta e oito mil, duzentos e cinquenta reais).*

Data base: dezembro de 2021.

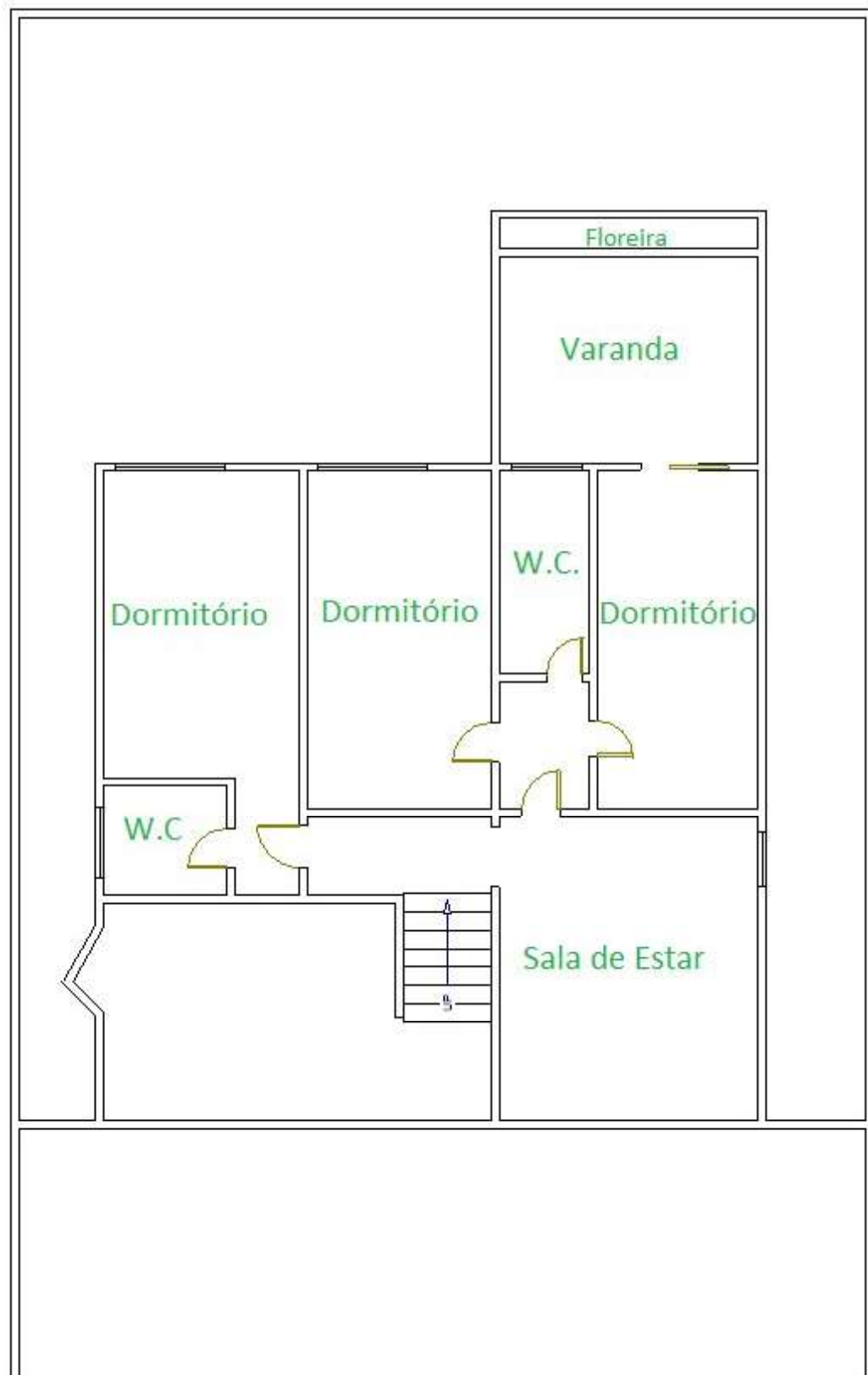






### CROQUI DO PAVIMENTO INFERIOR DO IMÓVEL.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Evandro Henrique, Engenheiro Civil, inscrita em Conselho de Engenharia de São Paulo, nº 12029/2022, 5480, 56050 no número de inscrição profissional. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004222-66.2022.8.26.0451 e código BFR0008.



**CROQUI DO PAVIMENTO SUPERIOR DO IMÓVEL.**



**Quesito 6) Qual é o padrão da construção? Favor descrever acabamento.**

**RESPOSTA:** O imóvel objeto da demanda, possui 337,74 m<sup>2</sup> de área construída, sendo casa residencial, idade de acordo com a vida útil de 30 (trinta) anos, padrão construtivo superior, estado de conservação necessitando de reparos simples. Cumpre salientar que na exposição fotográfica do Laudo Pericial, todos os ambientes estão descritos e ilustrados.

**Quesito 7) Possui piscina?**

**RESPOSTA:** Foi constatada na vistoria que o imóvel possui piscina.

**Quesito 8) Possui garagem coberta? Se positiva quantas vagas. Possui vagas descobertas? Se positiva, quantas?**

**RESPOSTA:** O imóvel possui garagem coberta e descoberta, comportando dois veículos em cada espaço.

**Quesito 9) Qual o valor real do imóvel?**

**RESPOSTA:** O valor mercadológico do imóvel localizado na Avenida Dona Lidia, nº 1157 é de R\$ 1.395.000,00 (hum milhão, trezentos e noventa e cinco mil reais) para o mês de dezembro de 2021.

**Quesito 10) Pode o Sr. Expert fornecer detalhes que julgue importantes para a realização de um laudo completo?**

**RESPOSTA:** A perícia encerra os trabalhos não tendo mais nada a acrescentar e se colocando à disposição do Juízo.



## 7 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 57 (cinquenta e sete) folhas, sendo a última datada e assinada.

Outrossim, o signatário agradece a confiança e honrosa nomeação e, relata, ainda, que foram tomados todos os cuidados recomendados pelos órgãos de saúde durante a diligência, incluindo o distanciamento social, uso de máscaras, higienização das mãos.

Piracicaba, 17 de dezembro de 2021.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE em 17/12/2021 às 14:00:56, sob o número WPARA22008323386. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004222-66/2021.8.26.0451 e código BFR0008.



# ANEXO I

## ELEMENTOS DE PESQUISA



NÚMERO DE ELEMENTOS	DATA	FONTE DE INFORMAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DE TERRENO (m2)	TESTADA (m)	PROF EQUIV (m)	ÍNDICE FISCAL	VALOR
1	6/12/21	Atual Negócios Imobiliários (Ref.: TE0051) Tel: (19) 3377-6133	Vila Rezende	540,00	12,00	45,00	180,81	R\$ 640.000,00
2	6/12/21	Imobiliária Junqueira (Ref.: TE0574) Tel: (19)3957-1808	Vila Rezende	855,00	20,00	42,75	180,81	R\$ 850.000,00
3	6/12/21	Up! Imobiliária (Ref.: TE1989) Tel: (19) 3301-1100	Vila Rezende	187,80	8,00	23,48	180,81	R\$ 250.000,00
4	6/12/21	F Martini (Ref.: TE0633) Tel: (19) 2106-9700	Vila Rezende	880,00	20,00	44,00	180,81	R\$ 850.000,00
5	6/12/21	Imobiliária Rezende (Ref.: 49139) Tel: (19) 3421-2055	Vila Rezende	234,14	8,80	26,61	180,81	R\$ 230.000,00

NÚMERO DE ELEMENTOS	VALOR	ÁREA DE TERRENO (m2)	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR OFERTA	FATOR TRANSPOSIÇÃO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m2)
1	R\$ 640.000,00	540,00	1,05	0,94	0,90	1,00	1080,96
2	R\$ 850.000,00	855,00	1,19	0,97	0,90	1,00	777,81
3	R\$ 250.000,00	187,80	0,95	1,03	0,90	1,00	1227,57
4	R\$ 850.000,00	880,00	1,19	0,95	0,90	1,00	766,69
5	R\$ 230.000,00	234,14	0,97	1,00	0,90	1,00	912,80
<b>MÉDIA</b>							<b>953,17</b>
<b>LIMITE (-30%)</b>							<b>667,22</b>
<b>LIMITE (+30%)</b>							<b>1239,12</b>
<b>MÉDIA SANEADA</b>							<b>953,17</b>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Evandro Henrique, Engenheiro Civil, inscrita no Conselho de Engenharia de São Paulo sob o nº 12025/2021 5480. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004222-66.2021.8.26.0451 e código BFR00018.