



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

**PROCESSO Nº 0002217-26.2020.8.26.0451**

**EVANDRO HENRIQUE**, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial** nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **LUCIANA APARECIDA MARTINS BONASSI**, em face de **ANTONIO JOSE FALCONE JUNIOR**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de Vossa Excelência o presente

**LAUDO**



## 1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Conforme respeitável despacho de fls. 278/279 dos autos, o signatário foi nomeado para apurar o justo e real valor de mercado do bem descrito abaixo:

**Imóvel localizado na Rua do Vergueiro, nº 685, Centro, Piracicaba – SP, Matriculado sob nº 126.987 do 1º C.R.I de Piracicaba.**

## 2 – DADOS DO IMÓVEL

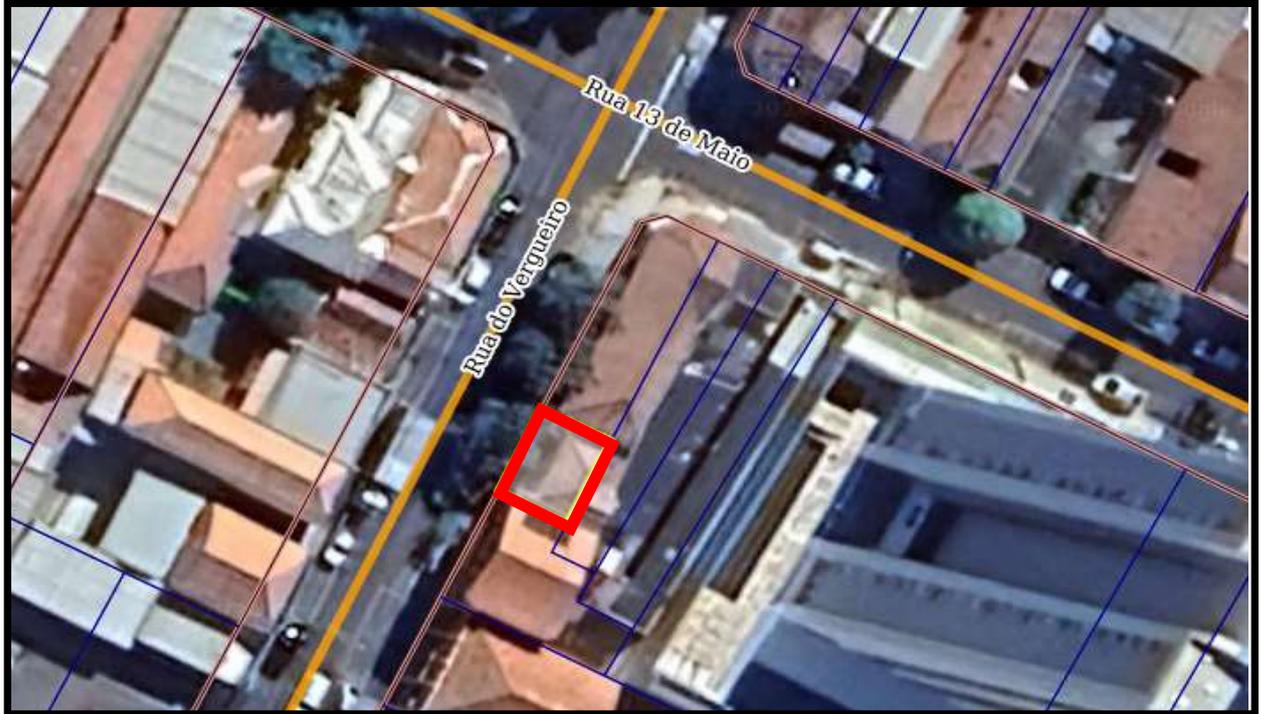
### 2.1 - LOCALIZAÇÃO

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 Proteção da Paisagem 2 – ZUPA 2 e cadastrado da seguinte forma:

<b>Nº DE INSCRIÇÃO</b>	01.05.9977.0345.0000
------------------------	----------------------



**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: 29679D88

Certifico que, ao imóvel situado a RUA DO VERGUEIRO, Nº 685, CENTRO - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-770, propriedade de SILVIA REGINA FALCONE MIGLIORANSA, com 39,04 (m²) de área territorial, 70,05 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.05.0077.0345.0000 | 140752, foi atribuído para o exercício de 2024 o valor venal de **R\$ 44.064,18 (Quarenta e Quatro Mil, Sessenta e Quatro Reais e Dezoito Centavos)**.

#### INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: SILVIA REGINA FALCONE MIGLIORANSA  
COMPROMISSÁRIO:  
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.05.0077.0345.0000  
LOGRADOURO: RUA DO VERGUEIRO, Nº 685  
BAIRRO: CENTRO  
CEP: 13400-770  
I.C. REDUZIDO: 140752  
COMPLEMENTO:  
QUADRA: LOTE: BLOCO:

#### INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
C	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				
M	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	126987	07	06	13/10/2022

#### VALOR VENAL:

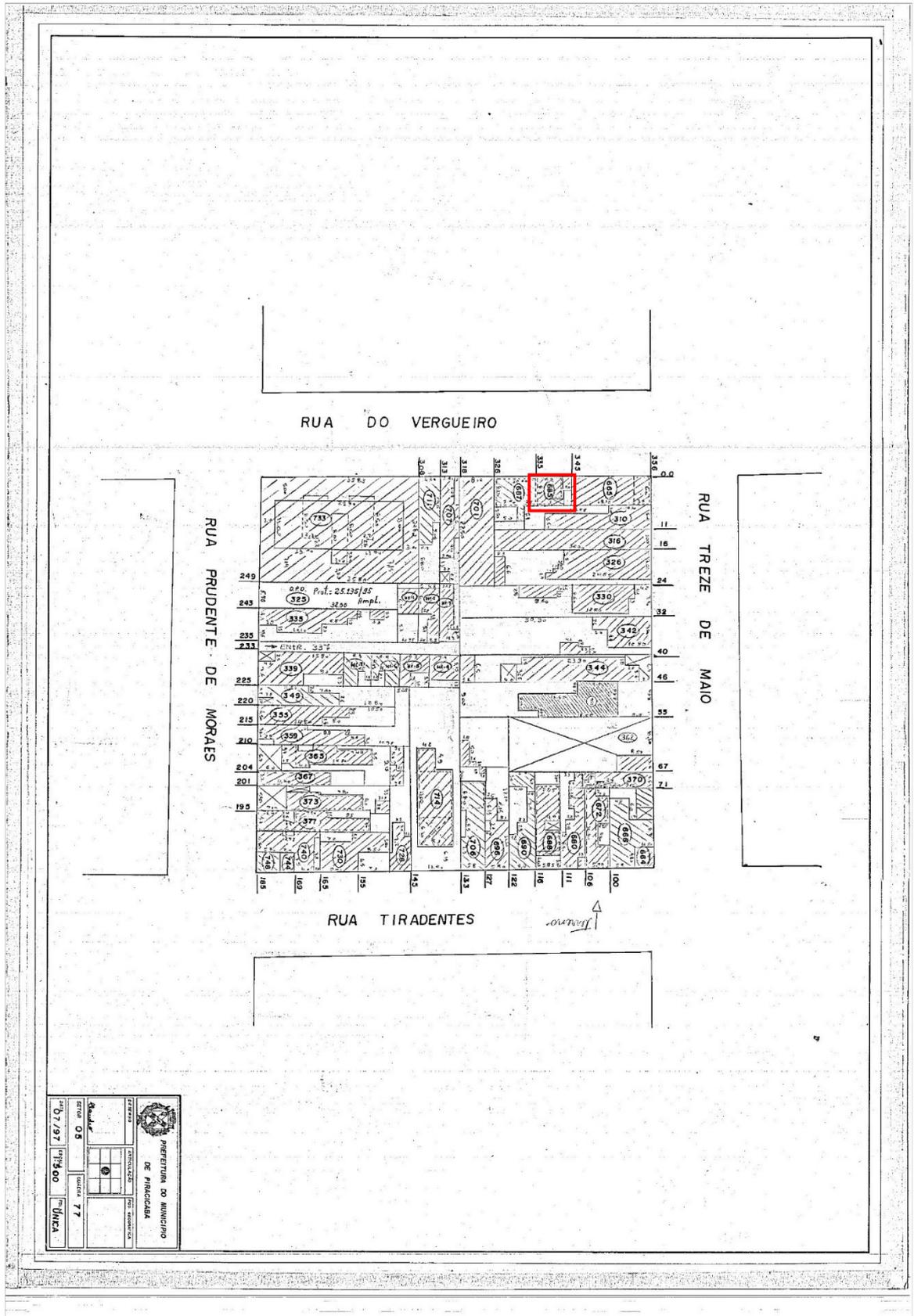
TERRENO: 39,04 (m²) | R\$ 21.880,75 (Vinte e Um Mil, Oitocentos e Oitenta Reais e Setenta e Cinco Centavos)  
EDIFICAÇÃO: 70,05 (m²) | R\$ 22.183,43 (Vinte e Dois Mil, Cento e Oitenta e Três Reais e Quarenta e Três Centavos)  
TOTAL: R\$ 44.064,18 (Quarenta e Quatro Mil, Sessenta e Quatro Reais e Dezoito Centavos)

#### PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R\$ 45.380,19 (Quarenta e Cinco Mil, Trezentos e Oitenta Reais e Dezenove Centavos)  
(Parágrafos 1º, e 2º, do Artigo 208 da LCM 224/2008)

PIRACICABA/SP, 26 de Julho de 2024







## 2.4 - TÍTULO AQUISITIVO

<b>MATRÍCULA DO IMÓVEL</b>	126.987 - 1º Cartório Registro de Imóveis.
----------------------------	--



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

fls. 239

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash db924224-1560-4326-b8aa-e89f4fab187

**LIVRO Nº2  
REGISTRO GERAL**

**Matrícula** **Ficha**  
**126.987** **01**

26 de setembro de 2022

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

**IMÓVEL:** Prédio sob o nº 685 da Rua do Vergueiro, localizado no Município, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

**DESCRIÇÃO:** Mede 6,40 metros de frente por 6,10 metros da frente aos fundos, dividindo de um lado com herdeiro de Antonio José Falcone, de outro com Carlos Comprehel e nos fundos com sucessores de José Tegon.

**PROPRIETÁRIO/A(OS/AS):** CONSTÂNCIA PROVENZANO, brasileira, solteira, maior, professora, domiciliada nesta cidade.

**REGISTRO(S) ANTERIOR(ES):** Transcrição 46931 (livro 3-AJ, folhas 282), de 31/01/1969, deste Registro.  
**Protocolo nº** 435.363, de 15/09/2022.  
**Selo Digital:** 11151833100000048536522I  
**Escrevente Responsável:** Vanessa Amstalden  
**Assinatura do Escrevente Impressor:**

*Diogo Marques*  
Escrevente

---

**AV. 1 - 26 de setembro de 2022**  
**DADOS PESSOAIS**  
**Título/Documento(s):** Cópias dos documentos pessoais apresentados.  
**Objeto da averbação:** Conforme documentos mencionados, **CONSTÂNCIA PROVENZANO** é professora aposentada, portadora do RG 2.146.302-5-SSP/SP, e está inscrita no CPF/MF 137.523.088-34, residente e domiciliada na Rua do Vergueiro, nº 685, Piracicaba/SP.  
**Protocolo nº** 435.363, de 15/09/2022.  
**Selo Digital:** 11151833100000048570022M  
**Escrevente Responsável:** Vanessa Amstalden  
**Assinatura do Escrevente Impressor:**

*Diogo Marques*  
Escrevente

---

**AV. 2 - 26 de setembro de 2022**  
**CADASTRO**  
**Título/Documento:** Documento expedido pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP.  
**Cadastro(s):** Setor 05, Quadra 0077, Lote 0345, CPD 140752.  
**Protocolo nº** 435.363, de 15/09/2022.  
**Selo Digital:** 11151833100000048570322G  
**Escrevente Responsável:** Vanessa Amstalden  
**Assinatura do Escrevente Impressor:**

*Diogo Marques*  
Escrevente

---

**AV. 3 - 26 de setembro de 2022**  
**ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTAÇÕES**  
**Título/Documento:** Requerimento datado de 13/09/2022, firmado em *continua no verso*



Certidão emitida pelo SREI  
[www.registadores.onr.org.br](http://www.registadores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA GUARDIA, liberado nos autos em 22/11/2022 às 11:16.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002217-26.2020.8.26.0451 e código oEKTf66k.

Página: 0001/0005



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

fls. 240

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 Nº2  
REGISTRO GENAL**



Matrícula **126.987**      Ficha **01**  
Verso

Piracicaba/SP; e a certidão nº 115 (processo nº 17.653/2.022) expedida em 21/02/2022 pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP.  
**Fundamento legal:** Artigo 213, inciso I, alínea "b", da Lei Federal nº 6.015/1973.  
**Objeto da Averbação: ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTAÇÕES.**  
**Confrontante(s) anterior(es):** 1) "De um lado com herdeiro de Antonio José Falcone"; 2) "De outro com Carlos Compreghele"; e 3) "Nos fundos com sucessores de José Tegon".  
**Confrontante(s) atual(ais):** 1) "Prédio nº 665 da Rua do Vergueiro (matrícula 30700)"; 2) "Prédio nº 687 da Rua do Vergueiro (matrícula 34267)"; e 3) "Prédio nº 310 da Rua 13 da Maio (matrícula 14316)".  
**Protocolo nº** 435.363, de 15/09/2022.  
**Selo Digital:** 111518331000000048570422E  
**Escrevente Responsável:** Vanessa Amstalden  
**Assinatura do Escrevente Impressor:**

*Diego Marques*  
**Escrevente**

**AV. 4 - 13 de outubro de 2022**

**ÓBITO**

**Título/Documento:** Certidão de óbito expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 3º Subdistrito de Piracicaba/SP - (matrícula 114843.01.55.2017.4.00088.167.0056384-08).  
**Objeto da averbação: ÓBITO.**  
**Falecido(a):** CONSTANCIA PROVENZANO, já qualificada.  
**Data do falecimento:** 05/12/2017.  
**Protocolo nº** 436.151, de 03/10/2022.  
**Selo Digital:** 111518331000000049158522A  
**Escrevente Responsável:** Vanessa Amstalden  
**Assinatura do Escrevente Impressor:**

*Diego Marques*  
**Escrevente**

**R. 5 - 13 de outubro de 2022**

**PARTILHA**

**Título:** Escritura pública de 13/12/2021, do 3º Tabelião de Notas de Piracicaba/SP, livro 1308, páginas 35/42; e ata retificativa de 28/01/2022, livro 1316, páginas 87/88, pelas mesmas notas.  
**Ato jurídico:** PARTILHA (DECORRENTE DE SUCESSÃO "CAUSA MORTIS").  
**Objeto da transmissão:** 100% do IMÓVEL.  
**Autor(a) da herança (transmitente):** CONSTANCIA PROVENZANO, já qualificada, falecida no estado civil de solteira.  
**Adquirente(s):** Herdeiros sobrinhos (filhos da herdeira premorta Gloria Provenzano Falcone, falecida em 01/11/2017), ANTONIO JOSÉ FALCONE JÚNIOR, brasileiro, empresário, RG 5.303.342-SSP/SP, CPF/MF 964.498.108-15, casado com MARIA HELENA NASTASI FALCONE, brasileira, do lar, RG 6.348.365-8-SSP/SP, CPF/MF 259.718.728-42, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei Federal 6.515/1977, residentes e domiciliados na Avenida Armando Salles de Oliveira, nº 477, Piracicaba/SP; SILVIA REGINA FALCONE

**continua na ficha 02**

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash db924224-1560-4326-b8aa-e99fd4fab187

saec

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Comparilhado

saec

Certidão emitida pelo SREI em 22/11/2022 às 11:16. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA GUARDIA, liberado nos autos em 22/11/2022 às 11:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002217-26.2020.8.26.0451 e código oEktTFq6k.



**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. 241

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash db924224-1560-4326-b8aa-e99fd4fab187

**LIVRO Nº2  
REGISTRO GERAL**



Matrícula **126.987**      Ficha **02**

13 de outubro de 2022

ONS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11-151-8

**MIGLIORANSA**, brasileira, empresária, RG 12.373.283-SSP/SP, CPF/MF 123.453.608-01, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/1977, com **MOACYR MIGLIORANSA JUNIOR**, brasileiro, empresário, RG 17.992.260-SSP/SP, CPF/MF 095.787.018-37, residentes e domiciliados na Rua Mario dos Santos, nº 132, Piracicaba/SP; Herdeiros sobrinhos (filhos do herdeiro premorta Waldemar Provenzano, falecido em 19/12/2014) **VALTER PROVENZANO**, brasileiro, solteiro, maior, gráfico, RG 10.722.114-7-SSP/SP, CPF/MF 964.361.078-00, residente e domiciliado na Avenida Clemente Ferreira, nº 827, Piracicaba/SP; e **ELEMAR APARECIDA PROVENZANO ZOLIO**, brasileira, vendedora, RG 13.269.070-6-SSP/SP, CPF/MF 041.355.828-26, casada com **ANTONIO SERGIO ZOLIO**, brasileiro, vigilante armado, RG 16.512.710-7-SSP/SP, CPF/MF 078.846.688-74, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/1977, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 8593, no Livro 3 de Registro Auxiliar do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP, residentes e domiciliados na Rua Dona Hilda, nº 178, Piracicaba/SP; na seguinte proporção: 1/4 a cada herdeiro sobrinho.  
**Valor atribuído: R\$40.000,00.**  
**Valor venal atualizado: R\$41.238,21.**  
**Protocolo nº 436.151, de 03/10/2022.**  
Selo Digital: 111518321000000491587228  
Escrevente Responsável: Vanessa Amstalden  
Assinatura do Escrevente Impressor:

*Diogo Marques*  
Escrevente

AV. 6- 13 de outubro de 2022

**ÓBITO**

**Título/Documento:** Certidão de óbito expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 3º Subdistrito de Piracicaba/SP - (matrícula 114843.01.55.2021.4.00098.153.0062335-67).

**Objeto da averbação:** ÓBITO.

**Falecido(a):** MARIA HELENA NASTASI FALCONE, já qualificada.

**Data do falecimento:** 20/04/2021.

**Protocolo nº 436.151, de 03/10/2022.**

Selo Digital: 111518331000000491588224

Escrevente Responsável: Vanessa Amstalden

Assinatura do Escrevente Impressor:

*Diogo Marques*  
Escrevente

R. 7 - 13 de outubro de 2022

**PARTILHA (1/4 DO IMÓVEL)**

**Título:** Escritura pública e ata retificativa mencionadas no R. 5.

**Ato jurídico:** PARTILHA (DECORRENTE DE SUCESSÃO "CAUSA MORTIS").

**Objeto da transmissão:** 1/4 do IMÓVEL.

**Autor(a) da herança (transmitente):** MARIA HELENA NASTASI FALCONE, já qualificada, falecida no estado civil de casada.

**Adquirente(s):** Viúvo meeiro ANTONIO JOSÉ FALCONE JÚNIOR, já qualificado; e

*continua no verso*

www.onr.org.br

www.registadores.onr.org.br

Sapec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Certidão emitida pelo SREI  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA GUARDIA, liberado nos autos em 22/11/2022 às 11:16  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002217-26.2020.8.26.0451 e código oEktTFq6k.

Página: 0003/0005

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 16:02, sob o número WPA24702431250 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002217-26.2020.8.26.0451 e código pnZyWdkc.



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. 242

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash db924224-1560-4326-b8aa-e99fd4fab187

LIVRO Nº2  
REGISTRO GERAL

Matrícula  
126.987

Ficha  
02  
Verso



herdeiros filhos **MARCELO NASTASI FALCONE**, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, RG 29.175.541-SSP/SP, CPF/MF 259.678.318-51, residente e domiciliado na Rua Bernardino de Campos, nº 820, apartamento 84, Piracicaba/SP; e **FLÁVIO NASTASI FALCONE**, brasileiro, solteiro, maior, psiquiatra, RG 30.259.194-1-SSP/SP, CPF/MF 267.874.868-55, residente e domiciliado na Rua Helvétia, nº 570, apartamento 802, São Paulo/SP; na seguinte proporção: 1/8 ao viúvo meeiro, e 1/16 a cada herdeiro filho.  
Valor atribuído: R\$10.000,00.  
Valor venal proporcional atualizado: R\$10.309,55 (1/4).  
Valor base para cobrança: R\$5.154,77 (Processo CG. 179/2007).  
Protocolo nº 436.151, de 03/10/2022.  
Selo Digital: 111518321000000491589224  
Escrevente Responsável: Vanessa Amstalden  
Assinatura do Escrevente Impressor:

*Diogo Marques*  
Escrevente:

AV. 8 - 18 de novembro de 2022

**PENHORA**

Título: Certidão datada de 08/11/2022, expedida pelo sistema "Penhora Online", extraída dos autos de Ação de Execução Civil - processo nº 00022172620208260451 da 2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba/SP e auto de penhora datado de 09/02/2022.

Protocolo ARISP: PH 000441686.

Exequente(s): LUCIANA APARECIDA MARTINS BONASSI, CPF/MF 191.622.748-13.

Executado/a(s): ANTONIO JOSÉ FALCONE JUNIOR, CPF/MF 964.498.108-15.

Natureza do ato: **PENHORA.**

Objeto da construção: **100% do IMÓVEL.**

Valor da ação: R\$106.197,68.

Depositário: ANTONIO JOSÉ FALCONE JUNIOR.

Consta da referida certidão que houve decisão judicial para a penhora de fração superior à pertencente ao executado, conforme decisão de 09/02/2022, constante às fls. 167/169 dos respectivos autos.

Protocolo nº 437.484, de 01/11/2022.

Selo Digital: 11151833100000050388722F

Escrevente Responsável: Vanessa Amstalden

Assinatura do Escrevente Impressor:

*Diogo Marques*  
Escrevente:

saec

saec

saec

saec

saec

saec

saec

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA GUARDIA, liberado nos autos em 22/11/2022 às 11:16.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002217-26.2020.8.26.0451 e código oEktTFq6k.



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

fls. 243

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

Certifico, que a presente é cópia da matrícula nº. **126987**, 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. Adiscriminação dos atos praticados e valores cobrados, constam do respectivo recibo que acompanha o título.  
"Certidão assinada apenas ao final, por conta da utilização do papel de segurança numerado sequencialmente e respectiva numeração das páginas constante do rodapé."

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash db924224-1560-4326-b8aa-e99fd4fab187

*Daniela Melotto Cazon - Escrevente*

Certidão de ato praticado protocolo nº: 437484

Controle:



Página: 0005/0005



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

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

Selo digital:

**1115183C300000050388922R**

saec

Serviço de Atendimento Eletrônico Comparilhado

www.registradores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA GUARDIA, liberado nos autos em 22/11/2022 às 11:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002217-26.2020.8.26.0451 e código oEkTFq6k.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash db924224-1560-4326-b8aa-e99fd4fab187

Em Branco

Em Branco

Em Branco



**Evandro Henrique** fls. 379  
Engenheiro Civil  
Pós-Graduado em Mecânica

fls. 244

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registadores.onr.org.br](http://www.registadores.onr.org.br)

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA GUARDIA, liberado nos autos em 22/11/2022 às 11:16.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002217-26.2020.8.26.0451 e código oEktTFq6k.



### 3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 28 de junho de 2024, às 15:00 horas, na Rua do Vergueiro, nº 685, Centro, Piracicaba, ocasião em que vistoriou o imóvel em questão, tendo sido acompanhado pela doutora Carolina Diniz Paez, doutora Daiane Rocha, doutor Luiz Henrique Nogueira Guedes e senhor Marcos Bonassi.

#### 3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

<b>FORMA:</b> Regular	<b>COTA/GREIDE:</b> No nível da via	<b>SUPERFÍCIE:</b> Seco
<b>SITUAÇÃO:</b> Meio de quadra		<b>TOPOGRAFIA:</b> Plano
<b>PERÍMETRO</b>		<b>MEDIDAS</b>
Frente		6,40 m
Lateral Direita		6,10 m
<b>ÁREA DO TERRENO</b>		<b>39,04 m<sup>2</sup></b>

#### 3.2 - DAS BENFEITORIAS

A edificação sobre o terreno possui as seguintes características:

##### CASA

<b>USO/CLASSE:</b> Residencial	<b>TIPO/GRUPO:</b> Casa
<b>IDADE APARENTE:</b> 30 anos	<b>PADRÃO CONSTRUTIVO:</b> Simples
<b>Nº DE PAVIMENTOS:</b> 2	<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO:</b> Reparo Simples
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:</b> 70,05 m <sup>2</sup>	

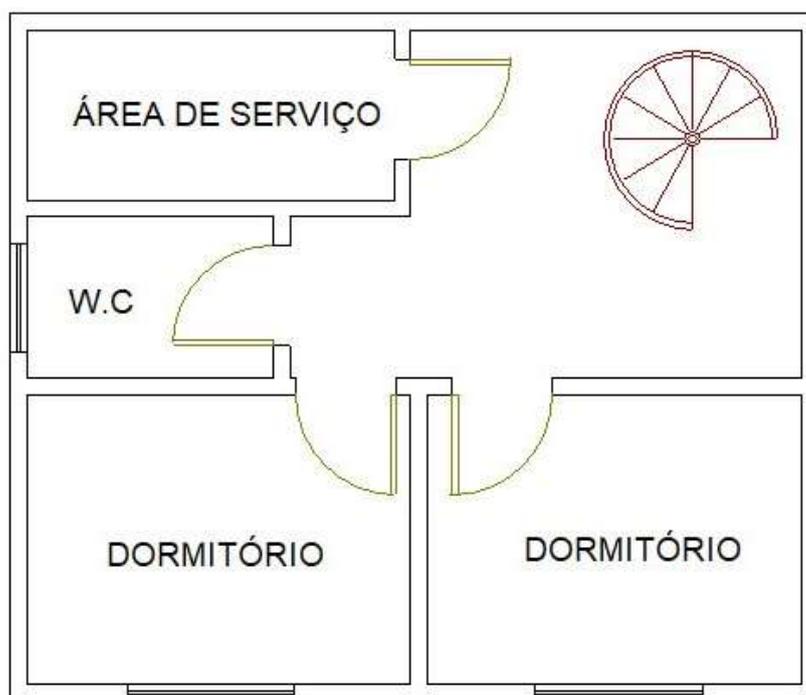


### 3.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

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



**CROQUI DO PAVIMENTO TÉRREO.**



**CROQUI DO PAVIMENTO SUPERIOR.**



## FOTO 01



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

## FOTO 02



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

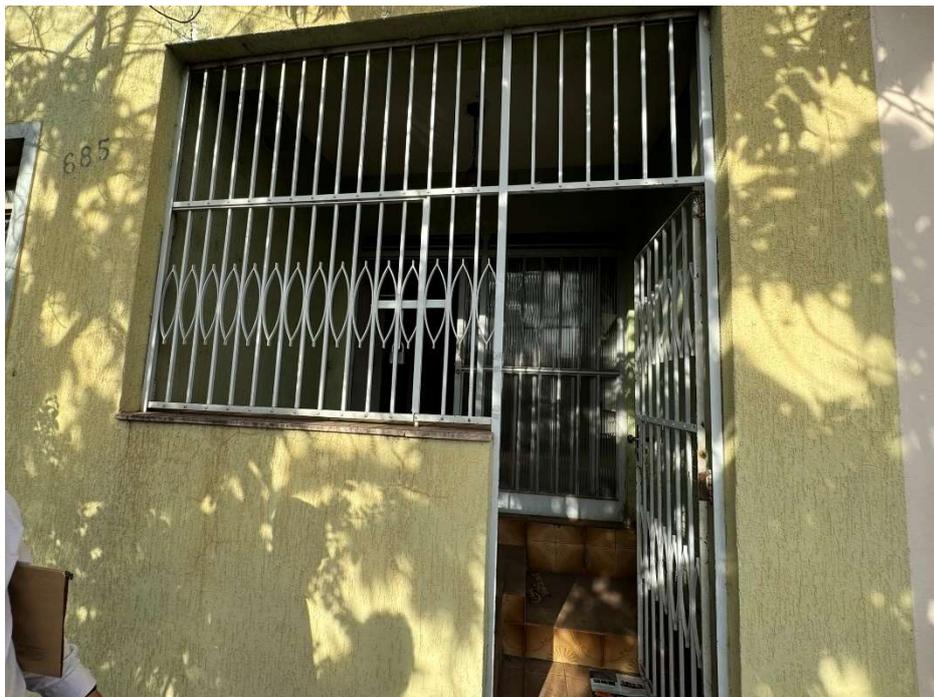


### FOTO 03



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.**

### FOTO 04



**VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.**



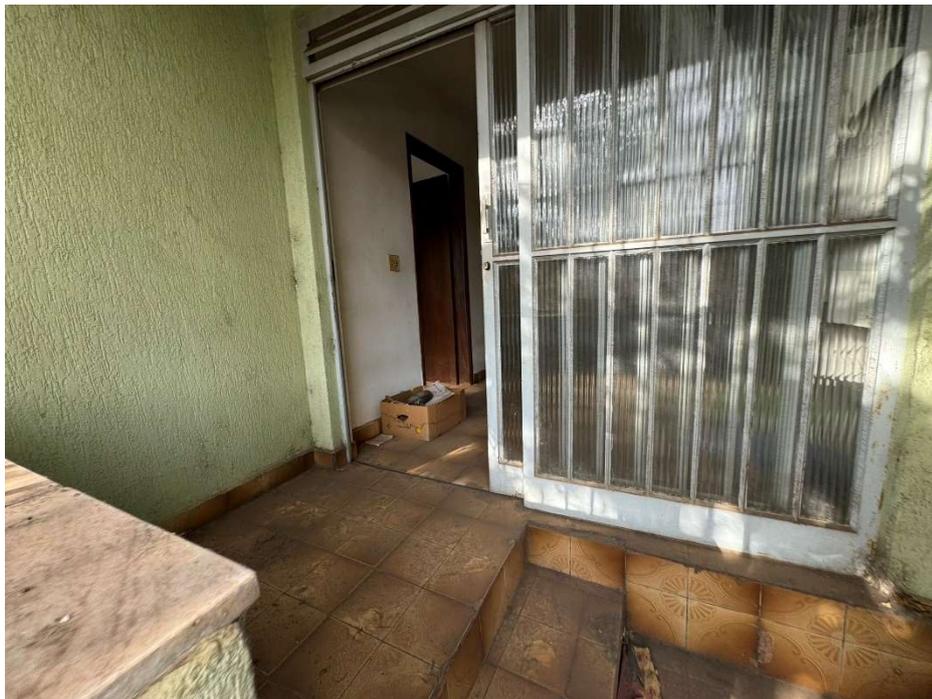
## FOTO 05

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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



**VISTA DO HALL DE ENTRADA.**



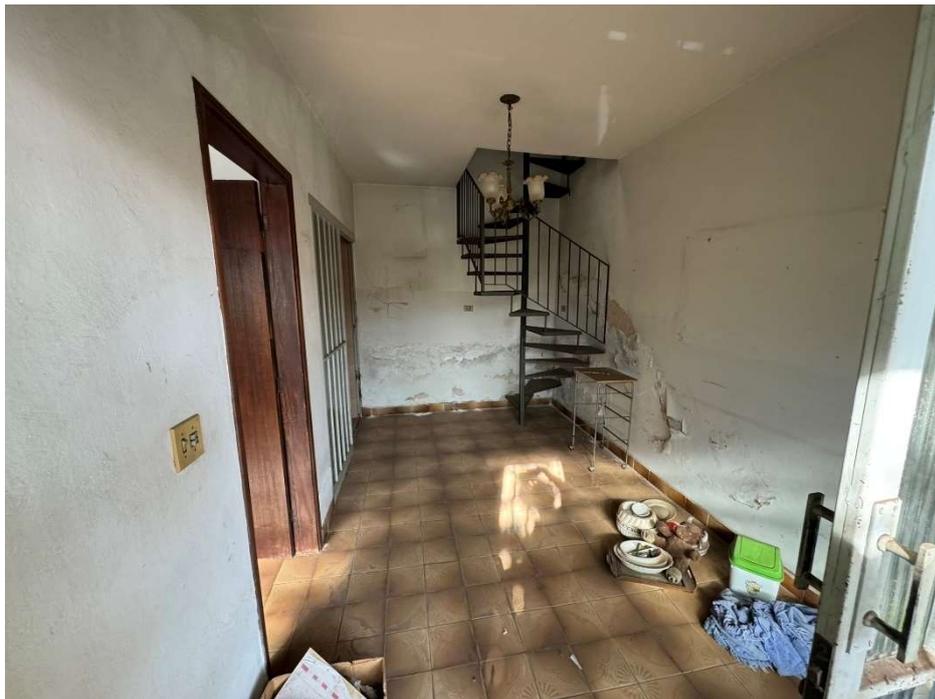
## FOTO 06

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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



**VISTA DA SALA.**



## FOTO 07

### 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 08

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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



**VISTA DO BANHEIRO.**



## FOTO 09

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Azulejo até o teto.  
TETO: Pintura látex sobre gesso.  
PORTA(S): Ferro com vidro.  
Correr.  
JANELA(S): Ferro com vidro.  
Folha fixa.



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



**VISTA DA COZINHA.**



## FOTO 10

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): 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.**



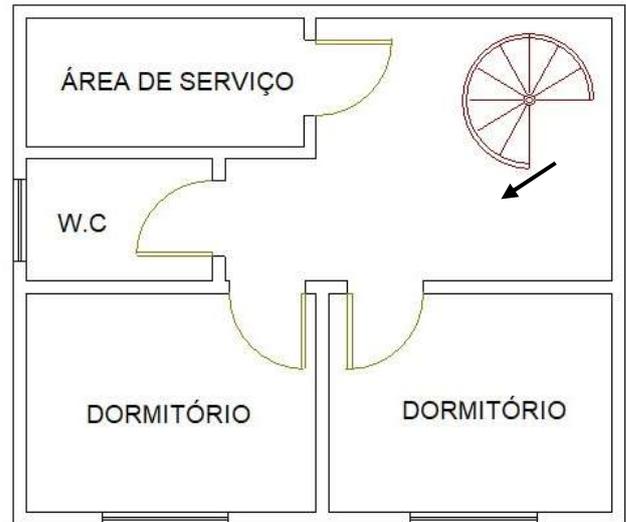
## FOTO 11

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

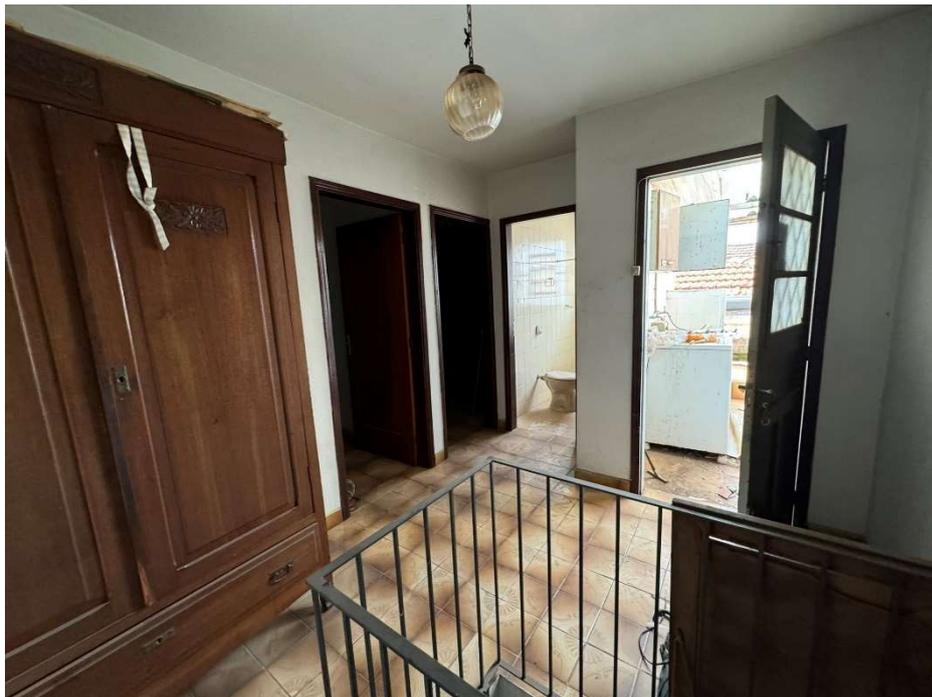
PISO: Cerâmico.

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.



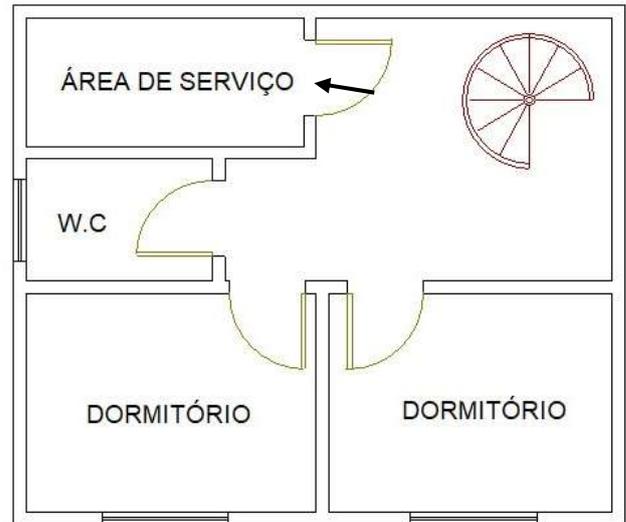
**VISTA DO HALL.**



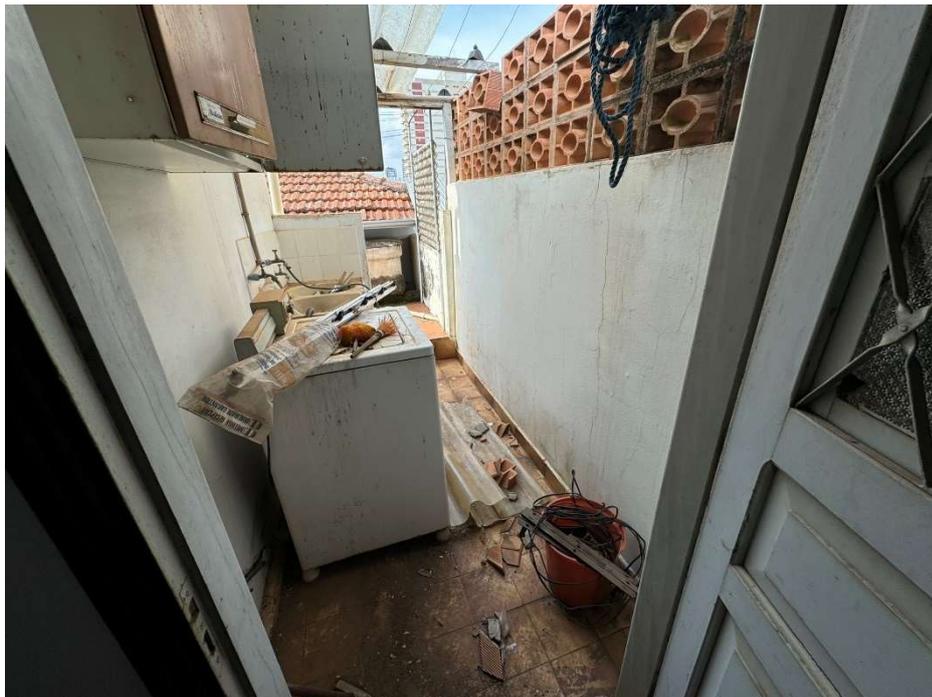
## FOTO 12

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Telhado aparente.  
PORTA(S): Madeira com vidro.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Bloco vazado (cerâmico).



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



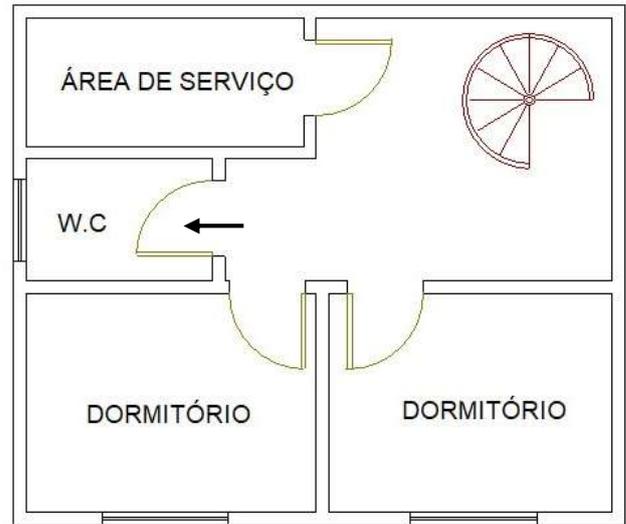
**VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.**



## 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.



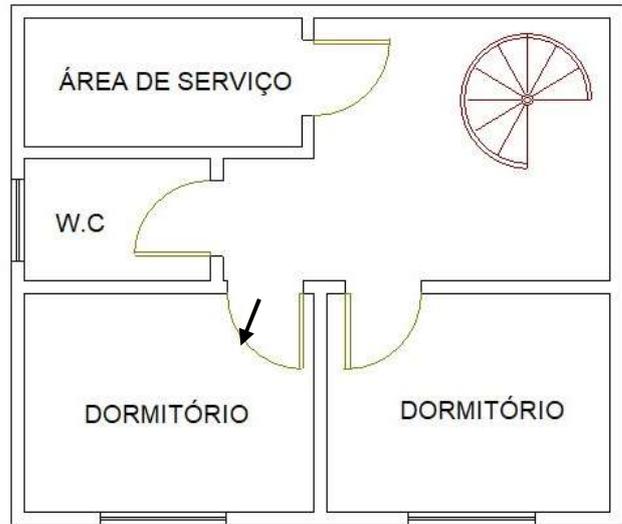
**VISTA DO BANHEIRO.**



## FOTO 14

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: 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.



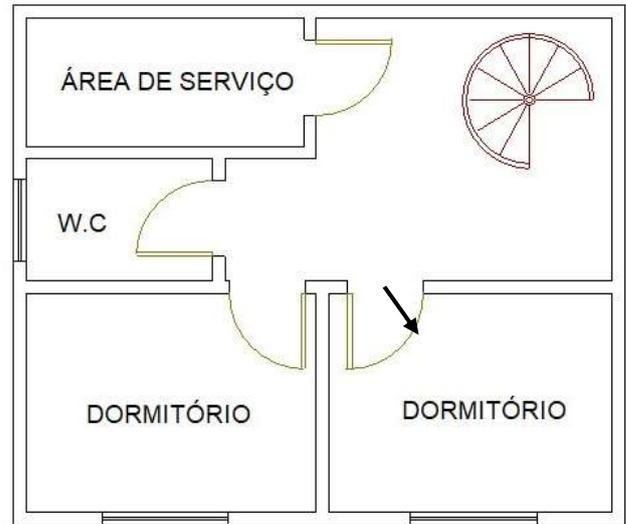
**VISTA DO DORMITÓRIO.**



## FOTO 15

### 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.**



## 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\$ 1.562,49/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\$ 1.562,49/m<sup>2</sup>

ST - área total do terreno ..... 39,04 m<sup>2</sup>

Ff – fator frente ..... 0,89

Fp – fator profundidade..... 0,71

Substituindo e calculando, vem:

$$VT = R\$ 1.562,49/m^2 \times 39,04 \text{ m}^2 \times 0,89 \times 0,71$$

$$VT = R\$ 38.545,65$$

(Trinta e oito mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos).

**Data base: JULHO 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 ( $C_{vu}$ ), 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	2002,49
Tipo	Residencial
Residencial	Casa Simples
Escritório	-
Galpão	-
Cobertura	-
Reparos	Reparos simples
Idade	30
Área Construída (m <sup>2</sup> )	70,05
Unitário do Padrão	1,2276
Unitário da Construção	R\$2.458,26
Valor de K de Ross Heideck	0,5683
Valor do Foc	0,6546
Valor da Benfeitoria	R\$112.727,62

**VB = R\$ 112.727,62**

(Cento e doze mil, setecentos e vinte e sete reais e sessenta e dois centavos).

**Data base: JULHO 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:

<b>VALOR DO TERRENO</b>	<b>R\$</b>	<b>38.545,65</b>
<b>VALOR DAS BENFEITORIAS</b>	<b>R\$</b>	<b>112.727,62</b>
<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b>	<b>R\$</b>	<b>151.273,27</b>

Em números redondos:

**VALOR DE 100% DO IMÓVEL = R\$ 152.000,00**

*(Cento e cinquenta e dois mil reais).*

**Data base: JULHO DE 2024.**



## 5 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **LUCIANA APARECIDA MARTINS BONASSI**, em face de **ANTONIO JOSE FALCONE JUNIOR**, é de:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL

**VT = R\$ 152.000,00**

*(Cento e cinquenta e dois mil reais)*

Data base: julho de 2024.





## 6 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo, que é composto por 35 (trinta e cinco) folhas, sendo a última datada e assinada.

Outrossim, o signatário agradece a confiança e honrosa nomeação.

Piracicaba, 31 de julho 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



NÚMERO DE ELEMENTOS	DATA	FONTE DE INFORMAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DE TERRENO (m2)	TESTADA (m)	PROF EQUIV (m)	ÍNDICE FISCAL	VALOR
1	29/7/24	F Martin Imobiliária (Ref: TE 1367) Tel: (19) 2106-9700	Centro	571,21	13,80	41,39	749,47	R\$ 1.500.000,00
2	29/7/24	Dutras Negócios Imobiliários (Ref: TE0840) Tel: (19) 2532-3232	Centro	315,00	11,90	26,47	539,69	R\$ 430.000,00
3	29/7/24	Bella Província Negócios Imobiliários (Ref: TE0187) Tel: (19) 98912-3884	Centro	332,15	6,30	52,72	749,47	R\$ 730.000,00
4	29/7/24	Imobiliária São Judas Tadeu Ref.: J07 Tel: (19) 3301-4500	Centro	254,53	11,90	21,39	749,47	R\$ 510.000,00
5	29/7/24	Palace Imobiliária Ref.: TE0089 Tel: (19) 3922-2168	Centro	650,50	14,30	45,49	749,47	R\$ 1.500.000,00

NÚMERO DE ELEMENTOS	VALOR	ÁREA DE TERRENO (m2)	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR OFERTA	FATOR TRANSPOSIÇÃO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m2)
1	R\$ 1.500.000,00	571,21	1,08	0,98	0,90	0,72	1597,30
2	R\$ 430.000,00	315,00	1,04	1,00	0,90	1,00	1176,29
3	R\$ 730.000,00	332,15	0,89	1,15	0,90	0,72	1392,58
4	R\$ 510.000,00	254,53	1,04	0,92	0,90	1,00	1866,64
5	R\$ 1.500.000,00	650,50	1,09	1,07	0,90	1,00	1779,62
					<b>MÉDIA</b>		<b>1.562,49</b>
					<b>LIMITE (-30%)</b>		<b>1093,74</b>
					<b>LIMITE (+30%)</b>		<b>2031,23</b>
					<b>MÉDIA SANEADA</b>		<b>1562,49</b>