



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

**PROCESSO Nº 0002478-54.2021.8.26.0451**

**EVANDRO HENRIQUE**, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial** nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **FERNANDA SCHINCARIOL BELANGA**, em face de **MARCOS SILVA RODRIGUES E OUTROS**, 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 fl. 398 dos autos, o signatário foi nomeado para apurar o justo e real valor de mercado do bem descrito abaixo:

**Imóvel localizado na Rua Ernesto Guilherme Rizzi, nº 38, Higienópolis, Piracicaba – SP, Matriculado sob nº 76.951 do 2º C.R.I de Piracicaba.**

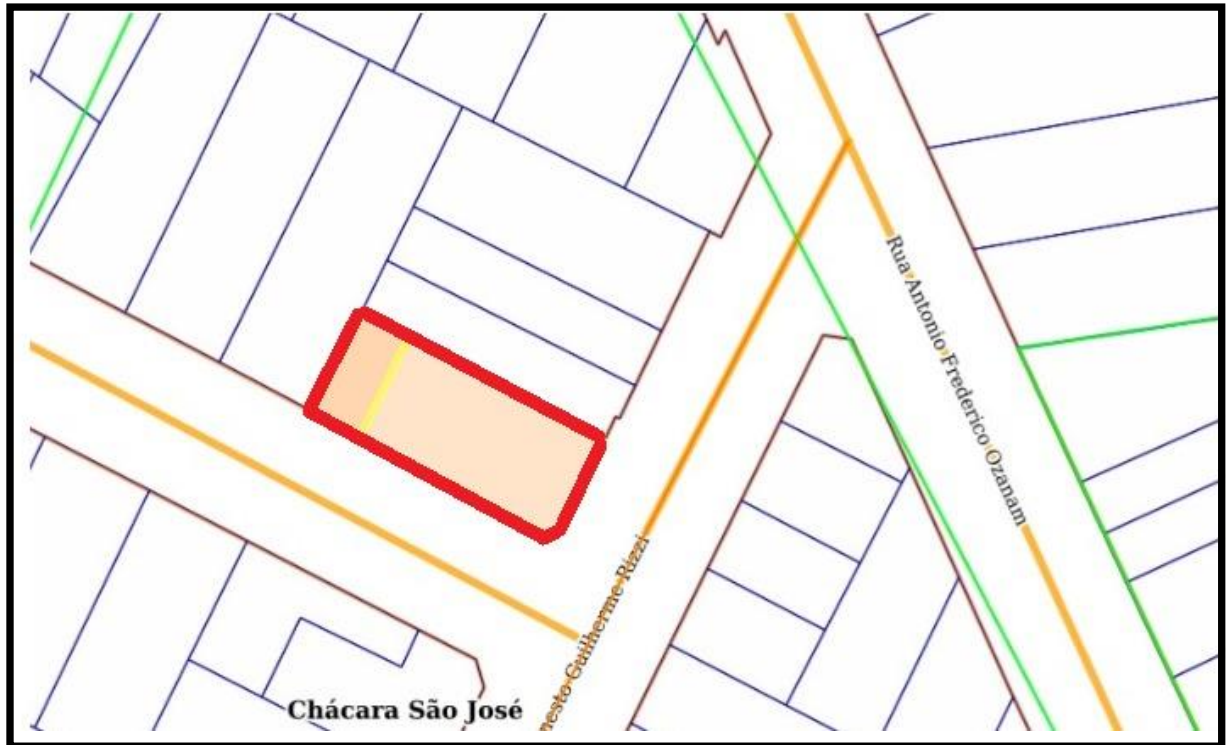




## 2 – DADOS DO IMÓVEL

### 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 e sarjetas;



Abastecimento de água e sistema de esgoto;



Iluminação pública e energia elétrica;



Telefone;



Acesso ao transporte público;



Correio;



Escola;



Coleta de lixo;



Atendimento hospitalar;



## 2.3 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Piracicaba, o imóvel está inserido na Macrozona de Urbanização Consolidada, Zona Urbana de Requalificação de Bairros 1 – ZURB 1 e cadastrado da seguinte forma:

<b>Nº DE INSCRIÇÃO</b>	01.33.0095.0165.0000
------------------------	----------------------



**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-001/2025  
Chave: 28D98F40

Certifico que, ao imóvel situado a RUA ERNESTO GUILHERME RIZZI, Nº 38, HIGIENÓPOLIS - PIRACICABA/SP - CEP: 13417-170, com 50,00 (m²) de área territorial, 36,50 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.03.0095.0165.0000 | 990899, foi atribuído para o exercício de 2024 o valor venal de **R\$ 19.898,37 (Dezenove Mil, Oitocentos e Noventa e Oito Reais e Trinta e Sete Centavos)**.

#### INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

<b>INSCRIÇÃO CADASTRAL:</b> 01.03.0095.0165.0000	<b>I.C. REDUZIDO:</b> 990899		
<b>LOGRADOURO:</b> RUA ERNESTO GUILHERME RIZZI, Nº 38	<b>COMPLEMENTO:</b> HABCOL:1		
<b>BAIRRO:</b> HIGIENÓPOLIS	<b>QUADRA:</b>	<b>LOTE:</b>	<b>BLOCO:</b>
<b>CEP:</b> 13417-170			

#### INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
M	6 - 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	76951	8	9	
C	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				

#### VALOR VENAL:

**TERRENO:** 50,00 (m²) | R\$ 7.780,00 (Sete Mil e Setecentos e Oitenta Reais)  
**EDIFICAÇÃO:** 36,50 (m²) | R\$ 12.118,37 (Doze Mil, Cento e Dezoito Reais e Trinta e Sete Centavos)  
**TOTAL:** R\$ 19.898,37 (Dezenove Mil, Oitocentos e Noventa e Oito Reais e Trinta e Sete Centavos)

#### PARA EFEITO DE ITBI:

**VALOR VENAL ITBI:** R\$ 19.993,93 (Dezenove Mil, Novecentos e Noventa e Três Reais e Noventa e Três Centavos)  
(Parágrafos 1º, e 2º, do Artigo 208 da LCM 224/2008)

PIRACICABA/SP, 13 de Fevereiro de 2025





**Nº DE INSCRIÇÃO**

01.33.0095.0140.0000



**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](http://www.piracicaba.sp.gov.br)

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2025**

Nº: CVV-001/2025

Chave: 82DCA098

Certifico que, ao imóvel situado a RUA ERNESTO GUILHERME RIZZI, Nº 38, HIGIENÓPOLIS - PIRACICABA/SP - CEP: 13417-170, com 199,68 (m²) de área territorial, 100,50 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.03.0095.0140.0000 | 81978, foi atribuído para o exercício de 2025 o valor venal de **R\$ 65.940,80 (Sessenta e Cinco Mil, Novecentos e Quarenta Reais e Oitenta Centavos)**.

**INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:**

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.03.0095.0140.0000

LOGRADOURO: RUA ERNESTO GUILHERME RIZZI, Nº 38

BAIRRO: HIGIENÓPOLIS

CEP: 13417-170

I.C. REDUZIDO: 81978

COMPLEMENTO:

QUADRA:

LOTE:

BLOCO:

**INFORMAÇÕES DE REGISTRO:**

TIPO REGISTRO CARTÓRIO

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

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

MATRÍCULA

76951

REGISTRO

8

AVERBAÇÃO

9

DATA MATRÍCULA

**VALOR VENAL:**

**TERRENO:** 199,68 (m²) | R\$ 32.573,80 (Trinta e Dois Mil, Quinhentos e Setenta e Três Reais e Oitenta Centavos)

**EDIFICAÇÃO:** 100,50 (m²) | R\$ 33.367,01 (Trinta e Três Mil, Trezentos e Sessenta e Sete Reais e Um Centavo)

**TOTAL:** R\$ 65.940,80 (Sessenta e Cinco Mil, Novecentos e Quarenta Reais e Oitenta Centavos)

**PARA EFEITO DE ITBI:**

**VALOR VENAL ITBI:** R\$ 66.257,48 (Sessenta e Seis Mil, Duzentos e Cinquenta e Sete Reais e Quarenta e Oito Centavos)

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


PIRACICABA/SP, 13 de Fevereiro de 2025





## 2.4 - TÍTULO AQUISITIVO

<b>MATRÍCULA DO IMÓVEL</b>	76.951 - 2º Cartório Registro de Imóveis.
----------------------------	-------------------------------------------



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL


# 2º

**Oficial de Registro de Imóveis e Anexos**

**Piracicaba . SP**

Antonio Rinaldo Filho  
Oficial

Rua Voluntários de Piracicaba, 640 fls. 215  
CEP. 13.400-290 - Centro  
Piracicaba / SP  
Fone/fax: (19) 3447-3500  
Para consulta, acesse:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br/consulta>



Selo nº 1125163C30512110IYYJQ823E

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


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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 76951	DATA: 09 de maio de 2003	Ficha: 01
<p><b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b> Prédio nº 38 com frente para a Rua Ernesto Guilherme Rizzi, em Piracicaba, representando pelo lote 4, compreendendo prédio residencial e respectivo terreno, medindo dez metros de frente, por vinte e cinco metros da frente aos fundos – 10,00 x 25,00 m, com a área de 250,00 metros quadrados, confrontando de um lado com a Rua Bento Dias de Arruda Botelho, com a qual faz esquina, do outro lado com o lote 3 e nos fundos com o lote 5, cadastrado na Prefeitura Municipal local, no distr.01, setor 03, quadra 0095, lote, 0165/0140, sub-lote 0000, CPD 990899/81978.</p> <p><b>PROPRIETÁRIOS:</b> LUIZ GALLER, casado, motorista, domiciliado em Piracicaba, Piracicaba, 09 de maio de 2003. O Oficial, Protocolado e Microfilmado sob nº 87276.</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> Transcrição nº 40927 de 20/03/1972.</p>			
<p>AV-01 – Em 09 de maio de 2003 – <b>MENÇÃO DO NOME DO CÔNJUGE</b> - Pela escritura de 30/04/2003, livro 1.017, págs. 027/029, do 2º tabelião local, foi autorizada a presente averbação a fim de ficar constando que LUIZ GALLER é casado com APPARECIDA POLI GALLER, desde 07/02/1959, conforme certidão de casamento nº 3205, livro B-12, fls. 163, fornecida pelo Cartório de Registro Civil 3º Subdistrito de Piracicaba. A Substituta do Oficial, <i>[Assinatura]</i>. Protocolado e Microfilmado sob nº 87276.</p>			
<p>R-02 – Em 09 de maio de 2003 – <b>DOACÃO</b> – Pela escritura de 30/04/2003, livro 1.017, págs. 027/029, do 2º tabelião local, LUIZ GALLER, taxista, RG. nº 7.625.543-SSP-SP, CPF/MF nº 154.325.308-30, e sua mulher APPARECIDA POLI GALLER, do lar, RG. nº 13.382.246-SSP-SP, CPF/MF nº 272.455.168-04, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei nº 6.515/77, domiciliados em Piracicaba, na Rua Ernesto Guilherme Rizzi, nº 38, Higienópolis, doaram o imóvel objeto desta matrícula, no que tange a sua propriedade o mesmo, pelo valor de R\$ 6.566,66, para efeitos fiscais, em comum e em partes iguais a sua filha e netos: <b>ISABEL LENI GALLER SERVIJA</b>, do lar, RG. nº 12.498.678-X-SSP-SP, CPF/MF nº 017.131.948-64, casada com FRANCISCO MOISES SERVIJA, autônomo, RG. nº 10.410.621-9-SSP-SP, CPF/MF nº 948.033.078-49, pelo regime da comunhão de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial, lavrada no 2º tabelião local, livro 465, fls. 136 vº, em 04/11/1981, registrada sob nº 4.605, no 1º Oficial de Registros de Imóveis da Comarca de Piracicaba; <b>DIEGO GALLER SERVIJA</b>, solteiro, nascido aos 28/07/1983, montador de móveis, RG. nº 41.221.540-8-SSP-SP, CPF/MF nº 309.177.888-69; <b>THIAGO GALLER SERVIJA</b>, solteiro, nascido aos 05/10/1985, (continua no verso)</p>			

Protocolo nº 512.110

Página 1

11251-6 - AB 638821



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/02/2025 às 14:36, sob o número WPAA25700566290 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002478-54.2021.8.26.0451 e código OTezJxJD.

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Piracicaba - SP  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GERALDO NEGRETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2023 às 11:13, sob o número WPAA23700157312. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002478-54.2021.8.26.0451 e código CbXzeY6z.



**2ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP**

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 76951	DATA: 09 de maio de 2003	Ficha: 01 (verso)
------------------------------	------------------	--------------------------	----------------------

montador, RG. nº 41.220.589-0-SSP-SP, CPF/MF nº 227.865.148-00, e LUIS MIGUEL GALLER SERVIJA, solteiro, nascido aos 07/02/1991, estudante, representado por sua mãe, Isabel Leni Galler Servija, da qual é dependente econômico, residentes m Piracicaba, na Rua Humberto Aldrovandí Junior, nº 86, Jardim Planalto, todos brasileiros. A substituta do Oficial, Nea Protocolado e Microfilmado sob nº 87276.

R-03 – Em 09 de maio de 2003 – USUFRUTO – Pela escritura referida no R-02, retro, LUIZ GALLER e sua mulher APPARECIDA POLI GALLER, retro qualificados, reservaram para si enquanto vivos forem o usufruto sobre o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 3.283,33, para efeitos fiscais, constando que por morte de um dos usufrutuários a parte do pré morto acrescerá a do sobrevivente. A substituta do Oficial, Nea Protocolado e Microfilmado sob nº 87276.

**AV-4/76951:-** Protocolo nº. 176.194 de 17/11/2011.  
**ÓBITO (CLÁUSULA DE ACRESCER NO USUFRUTO)** - Pelo requerimento datado de 29/11/2011, firmado em Piracicaba/SP, e de conformidade com a certidão datada de 03/10/2006, extraída do assento de óbito nº. 38.475, lavrado às fls. 182-V, do livro C-058, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 3º Subdistrito de Piracicaba/SP, é lavrada a presente averbação para ficar constando que o usufrutuário, LUIZ GALLER, FALECEU em 27/09/2006, passando a titularidade do usufruto registrado sob nº. 03 retro, exclusivamente ao cônjuge sobrevivente, APPARECIDA POLI GALLER, Piracicaba/SP, 05 de dezembro de 2011. As escreventes autorizadas: Lilian Michelle Ré Gerevini (Lilian Michelle Ré Gerevini) e Viviane Faulin (Viviane Faulin).

**AV-5/76951:-** Protocolo nº. 177.943 de 29/12/2011.  
**CASAMENTO - INCLUSÃO DO RG E CPF DO CÔNJUGE** - Pela escritura adiante mencionada e de conformidade com os documentos apresentados: a) certidão de casamento datada de

Continua na ficha 02

Protocolo nº 512.110

Página 2

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GERALDO NEGRETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2023 às 11:13, sob o número WPA23700157312 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002478-54.2021.8.26.0451 e código CbXzeY6z.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/02/2025 às 14:36, sob o número WPA2570056290 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002478-54.2021.8.26.0451 e código O1ezJxID.



**2º** Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
**Piracicaba . SP**

Antonio Rinaldo Filho  
 Oficial

Rua Voluntários de Piracicaba, 640 fls. 217  
 CEP. 13.400-290 - Centro  
 Piracicaba / SP  
 Fone/fax: (19) 3447-3500

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP**

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: <b>76.951</b>	DATA: <b>01/02/2012</b>	Ficha: <b>02F</b>
------------------------------	--------------------------	-------------------------	-------------------

27/11/2004, extraída do assento de nº. 18.832, lavrado no livro B-75, às fls. 277, em 27/11/2004, pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 3º. Subdistrito de Piracicaba/SP; b) cédula de identidade; e c) cartão de identificação do contribuinte, é lavrada a presente averbação para ficar constando que **DIEGO GALLER SERVIJA**, **CASOU-SE**, em 27/11/2004, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, com **MIRIAM PEREIRA PACHECO SERVIJA** (nome que passou a usar em decorrência do casamento), portadora da cédula de identidade RG nº. 41.221.423-4-SSP/SP, e inscrita no CPF sob nº. 327.355.358-86. Piracicaba/SP, 01 de fevereiro de 2012. As escreventes autorizadas: Mariana Marguti (Mariana Marguti) e Vivian Angeleli Assalim (Vivian Angeleli Assalim).

**AV-6/76951:** - Protocolo nº. 177.943 de 29/12/2011.  
**CASAMENTO - INCLUSÃO DO RG E CPF DO CÔNJUGE** - Pela escritura adiante mencionada e de conformidade com os documentos apresentados: a) certidão de casamento datada de 15/07/2006, extraída do assento de nº. 19.787, lavrado às fls. 125, do livro B-078, em 15/07/2006, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 3º. Subdistrito de Piracicaba/SP; b) cédula de identidade; e c) cartão de identificação do contribuinte, é lavrada a presente averbação para ficar constando que **THIAGO GALLER SERVIJA**, **CASOU-SE**, em 15/07/2006, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, com **TATIANE ELLEN HOLANDA GALLER SERVIJA** (nome que passou a usar em decorrência do casamento), portadora da cédula de identidade RG nº. 44.929.647-7-SSP/SP, e inscrita no CPF sob nº. 373.516.548-67. Piracicaba/SP, 01 de fevereiro de 2012. As escreventes autorizadas: Mariana Marguti (Mariana Marguti) e Vivian Angeleli Assalim (Vivian Angeleli Assalim).

**AV-7/76951:** - Protocolo nº. 177.943 de 29/12/2011.

A

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
 Comarca de Piracicaba - SP

11251-6 - AB 638820



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GERALDO NEGRETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2023 às 11:13, sob o número WPA23700157312. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002478-54.2021.8.26.0451 e código CbXzeY6z.



'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/02/2025 às 14:36, sob o número WPA25700566290. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002478-54.2021.8.26.0451 e código O1ezJxID.



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: <b>76.951</b>	DATA: <b>01/02/2012</b>	Ficha: <b>02V</b> <small>(verso)</small>
-----------------------------	--------------------------	-------------------------	---------------------------------------------

**CASAMENTO - INCLUSÃO DO RG E CPF** - Pela escritura adiante mencionada e de conformidade com os documentos apresentados: a) certidão de casamento datada de 06/02/2010, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º. Subdistrito de Piracicaba/SP (matrícula nº. 116236 01 55 2010 2 00125 215 0020619-53); b) cédulas de identidade; c) comprovante de situação cadastral no CPF; e d) cartão de identificação do contribuinte, é lavrada a presente averbação para ficar constando que **LUIZ MIGUEL GALLER SERVIJA**, portador da cédula de identidade RG nº. 47.334.945-0-SSP/SP e inscrito no CPF sob nº. 397.631.198-71, **CASOU-SE**, em 06/02/2010, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, com **JUSSARA PEREIRA SERVIJA** (nome que passou a usar em decorrência do casamento), portadora da cédula de identidade RG nº. 48.877.195-X-SSP/SP, e inscrita no CPF sob nº. 423.078.208-09. Piracicaba/SP, 01 de fevereiro de 2012. As escreventes autorizadas: Mariana Marguti (Mariana Marguti) e Vivian Angeleli Assalim (Vivian Angeleli Assalim).

**R-8/76951: - Protocolo nº. 177.943 de 29/12/2011.**  
**COMPRA E VENDA** - Pela escritura datada de 28/12/2011, lavrada pelo 3º. Tabelião de Notas de Piracicaba/SP, no livro 766, nas páginas 035/038, re-ratificada pela escritura datada de 26/01/2012, no livro 768, nas páginas 389/390, das mesmas Notas, os nús-proprietários 1) **ISABEL LENI GALLER SERVIJA**, e seu marido **FRANCISCO MOISES SERVIJA**, retro qualificados; 2) **DIEGO GALLER SERVIJA**, brasileiro, montador de móveis, RG nº. 41.221.540-8-SSP/SP, CPF nº. 309.177.888-69, com a anuência de sua mulher, **MIRIAM PEREIRA PACHECO SERVIJA**, brasileira, do lar, RG nº. 41.221.423-4-SSP/SP, CPF nº. 327.355.358-86, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, residentes e domiciliados em Piracicaba/SP, na Rua 23 de Maio nº. 1.015; 3) **THIAGO GALLER SERVIJA**, brasileiro, operador de máquinas, RG nº. 41.220.589-0-SSP/SP, CPF nº. 227.865.148-00, com a anuência de sua mulher, **TATIANE**

Continua na ficha 03



**2º** Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
**Piracicaba . SP**

Antonio Ranaldo Filho  
Oficial

Rua Voluntários de Piracicaba, 640 fls. 219  
CEP. 13.400-290 - Centro  
Piracicaba / SP  
Fone/fax: (19) 3447-3500

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP**

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: <b>76.951</b>	DATA: <b>01/02/2012</b>	Ficha: <b>03F</b>
-----------------------------	--------------------------	-------------------------	-------------------

**ELLEN HOLANDA GALLER SERVIJA**, brasileira, secretária, RG nº. 44.929.647-7-SSP/SP, CPF nº. 373.516.548-67, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, residentes e domiciliados em Piracicaba/SP, na Rua Dázio Osvaldo Delázaro nº. 50; 4) **LUIZ MIGUEL GALLER SERVIJA**, brasileiro, motorista, RG nº. 47.334.945-0-SSP/SP, CPF nº. 397.631.198-71, com a anuência de sua mulher, **JUSSARA PEREIRA SERVIJA**, brasileira, do lar, RG nº. 48.877.195-X-SSP/SP, CPF nº. 423.078.208-09, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, residentes e domiciliados em Piracicaba/SP, na Rua 23 de Maio nº. 1.015; e a usufrutuária **APPARECIDA POLI GALLER**, brasileira, viúva de Luiz Galler, do lar, RG nº. 13.382.246-SSP/SP, CPF nº. 272.455.168-04, residente e domiciliada em Piracicaba/SP, na Rua Humberto Aldrovandi Junior nº. 86, transmitiram por compra e venda a **ANTONIEL SOARES DA SILVA**, brasileiro, empresário, RG nº. 19.420.606-3-SSP/SP, CPF nº. 085.422.618-44, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, com **MARIA CRISTINA DE ALMEIDA SILVA**, brasileira, empresária, RG nº. 16.834.559-6-SSP/SP, CPF nº. 089.470.388-90, residentes e domiciliados em Piracicaba/SP, na Rua Ernesto Guilherme Rizzi nº. 38, o **IMÓVEL MATRICULADO**, pelo preço de R\$ 200.000,00. Consta do título emissão de DOI pelo tabelião. Piracicaba/SP, 01 de fevereiro de 2012. As escreventes autorizadas: Mariana Marguti (Mariana Marguti) e Vivian Angeleli Assalim (Vivian Angeleli Assalim).

**AV-9/76951**: - Protocolo nº. 177.943 de 29/12/2011.  
**CANCELAMENTO DE USUFRUTO REGISTRADO SOB Nº. 3 E AVERBADO SOB Nº. 4 RETRO (DECORRENTE DE CONSOLIDAÇÃO)** - Procede-se esta averbação para constar que fica cancelado o usufruto registrado sob nº. 3 retro e averbado sob nº. 4 retro, em virtude da consolidação da plena propriedade na pessoa de **ANTONIEL SOARES DA SILVA**, casado com **MARIA CRISTINA DE ALMEIDA SILVA**, retro qualificados, em decorrência da

Continua no verso.

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Piracicaba - SP

11251-6-AB-638819



11251-6-624031-640006-0723

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GERALDO NEGRETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2023 às 11:13, sob o número WPA23700157312. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002478-54.2021.8.26.0451 e código CbXzeY6z.





**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP**

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: <b>76.951</b>	DATA: <b>01/02/2012</b>	Ficha: <b>03V</b> <small>(verso)</small>
-----------------------------	--------------------------	-------------------------	---------------------------------------------

compra e venda acima registrada. Piracicaba/SP, 01 de fevereiro de 2012. As escreventes autorizadas: Mariana Marguti (Mariana Marguti) e Vivian Angeleli Assalim (Vivian Angeleli Assalim).

---

**AV-10/76951:** - Protocolo nº. 286.229 de 23/10/2019.

**PENHORA**  
**TÍTULO (CERTIDÃO):** Certidão datada de 22/10/2019, expedida através do procedimento "Penhora Online", extraída dos autos de execução trabalhista processo nº. 00011224920135150002 da 1ª. Vara do Trabalho de Jundiaí/SP, e auto de penhora datado de 22/10/2019.  
**PROTOCOLO ARISP:** PH000293675.  
**EXEQUENTE(S):** LEANDRO HENRIQUE SANCHEZ ABREU, CPF nº. 228.037.368-88.  
**EXECUTADO(S):** ANTONIEL SOARES DA SILVA, CPF nº. 085.422.618-44.  
**NATUREZA DO ATO:** PENHORA.  
**OBJETO DA CONSTRIÇÃO:** o IMÓVEL MATRICULADO.  
**VALOR DA AÇÃO:** R\$ 146.081,60.  
**DEPOSITÁRIO(A):** ANTONIEL SOARES DA SILVA.  
**CONSTA DA CERTIDÃO QUE HOUVE DECISÃO JUDICIAL PARA A PENHORA DE FRAÇÃO IDEAL SUPERIOR À PERTENCENTE AO EXECUTADO, ANTONIEL SOARES DA SILVA, DATADA DE 27/09/2019, FOLHAS: id ea0b986 DOS AUTOS.**  
Piracicaba/SP, 25 de outubro de 2019. A escrevente autorizada responsável: Priscila Milani Manzini (Priscila Milani Manzini) e o substituto do Oficial: Cristiano Garcia Castanheira (Cristiano Garcia Castanheira).  
Selo digital.1125163E10286229VFO33X190.

Continua na ficha 04





### 3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 21 de janeiro de 2025, na Rua Ernesto Guilherme Rizzi, nº 38, Higienópolis, Piracicaba, tendo sido acompanhado pela senhora Maria Cristina de Almeida Silva, pelo filho do casal Jabes Almeida Silva, portador de paralisia cerebral e deficiência intelectual, o advogado José Roberto Colletti Júnior e Antoniel Soares da Silva.

Cumprе salientar que no terreno objeto da matrícula 76.951 do 2º C.R.I de Piracicaba, consta 02 (duas) edificações residenciais, com lançamento individual no cadastro de imóvel da Prefeitura Municipal de Piracicaba, sendo que para elaboração do laudo pericial, o signatário mediu as duas casas e utilizou as áreas construídas constantes no cadastro da Prefeitura Municipal.

Ademais, a casa 01 possui entrada individual pela Rua Ernesto Guilherme Rizzi, nº 38, sendo ocupada pela senhora Maria Cristina de Almeida Silva e Jabes Almeida Silva. A casa 02, possui entrada individual pela Rua Bento Dias de Arruda Botelho.

#### 3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

<b>FORMA:</b> Irregular	<b>COTA/GREIDE:</b> No nível da via	<b>SUPERFÍCIE:</b> Seco
<b>SITUAÇÃO:</b> Esquina		<b>TOPOGRAFIA:</b> Com declive
<b>PERÍMETRO</b>		<b>MEDIDAS</b>
Frente		10,00 m
Fundos		10,00 m
Lateral Direita		25,00 m
Lateral Esquerda		25,00 m
<b>ÁREA DO TERRENO</b>		<b>250,00 m<sup>2</sup></b>



### 3.2 - DAS BENFEITORIAS

A edificação sobre o terreno possui as seguintes características:

#### CASA 1

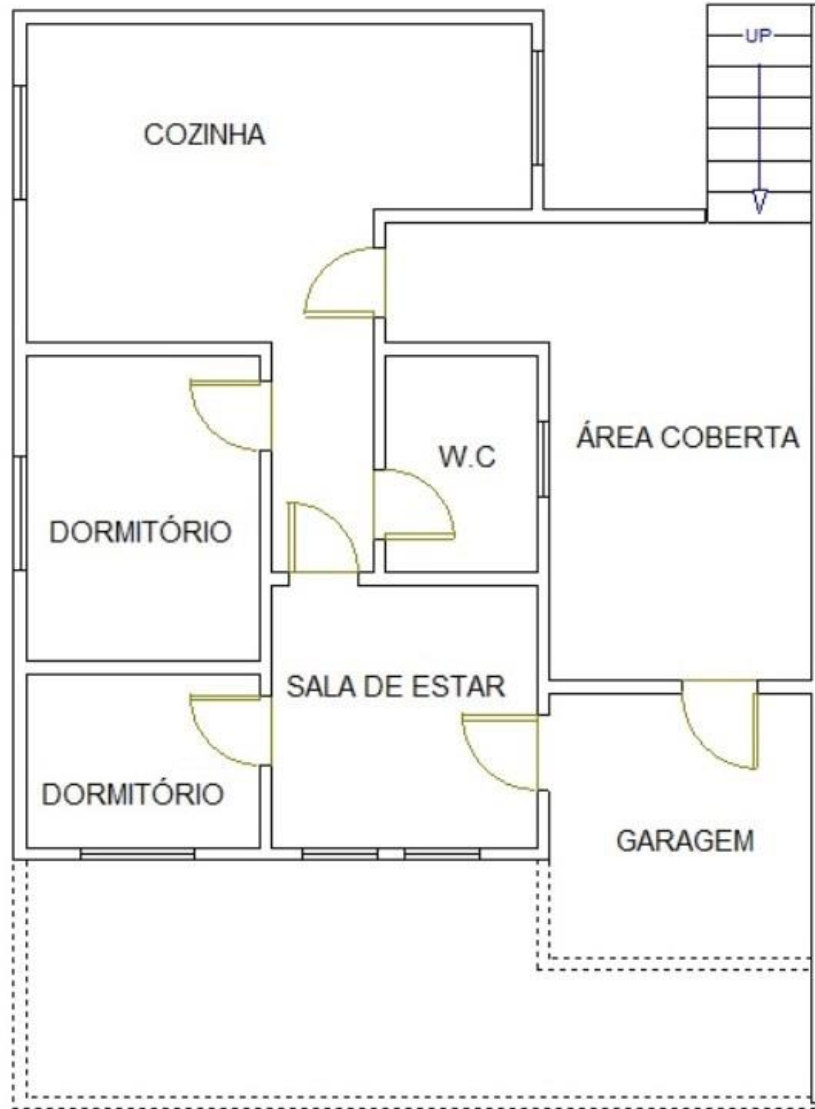
<b>USO/CLASSE:</b> Residencial	<b>TIPO/GRUPO:</b> Casa
<b>IDADE APARENTE:</b> 30 anos	<b>PADRÃO CONSTRUTIVO:</b> Simples
<b>Nº DE PAVIMENTOS:</b> 1	<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO:</b> Reparo Simples
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:</b> 100,50 m <sup>2</sup>	

#### CASA 2

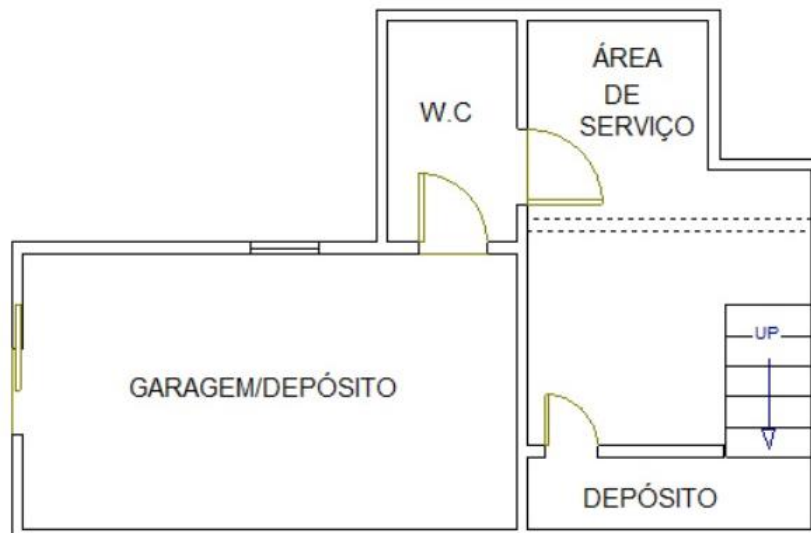
<b>USO/CLASSE:</b> Residencial	<b>TIPO/GRUPO:</b> Casa
<b>IDADE APARENTE:</b> 30 anos	<b>PADRÃO CONSTRUTIVO:</b> Simples
<b>Nº DE PAVIMENTOS:</b> 1	<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO:</b> Reparo Simples
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:</b> 36,50 m <sup>2</sup>	

### 3.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

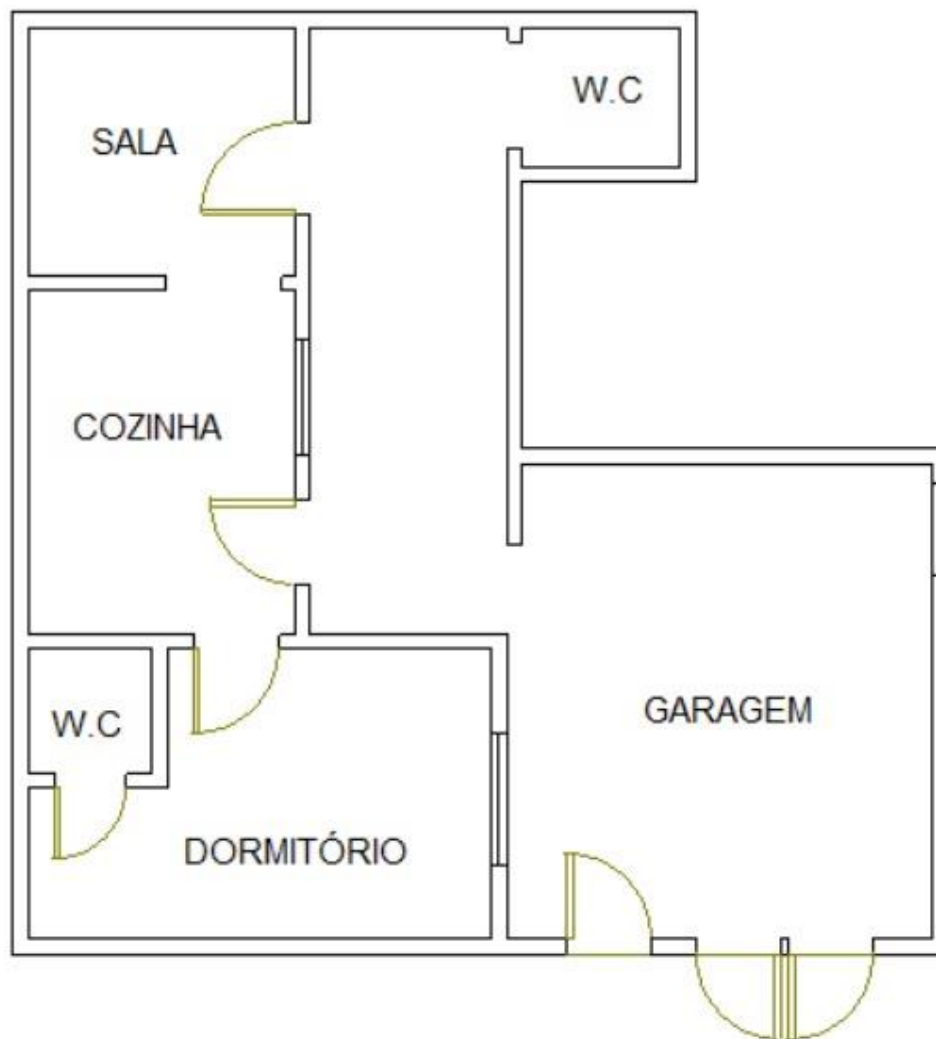
Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico:



**CROQUI DO PAVIMENTO TÉRREO DA CASA 1.**



**CROQUI DO PAVIMENTO INFERIOR DA CASA 1.**



**CROQUI DO PAVIMENTO DA CASA 2.**



## 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 – CASA 01.**

### FOTO 04



**VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.**



## FOTO 05

### 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.



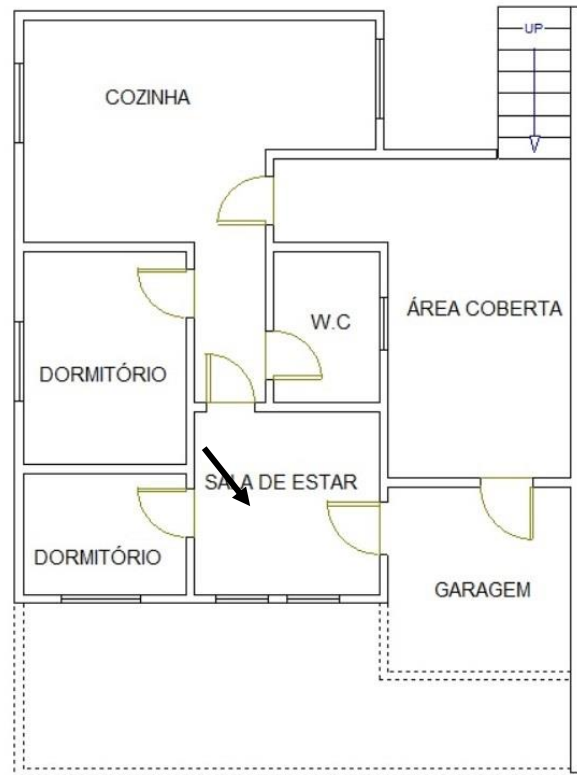
**VISTA DA GARAGEM.**



## FOTO 06

### 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.  
Folha fixa.



**VISTA DA SALA DE ESTAR.**

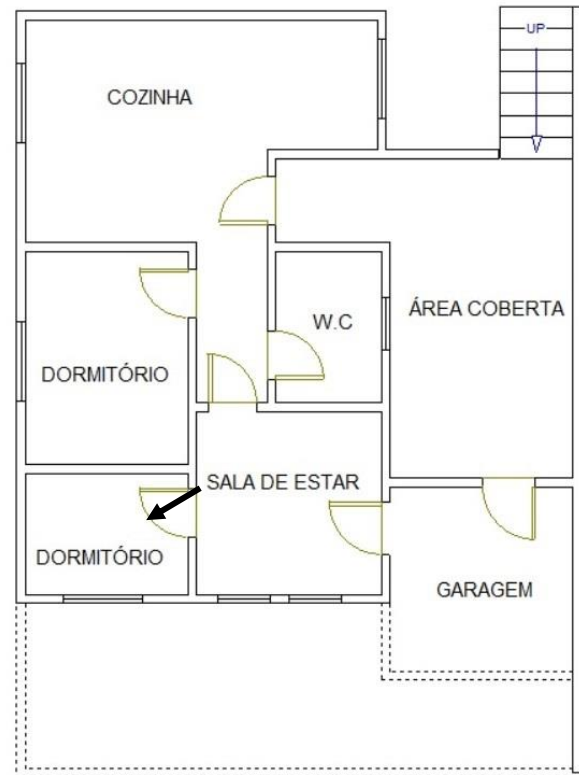


## FOTO 07

### 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.  
Abrir (folha de eixo vertical).

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



**VISTA DO DORMITÓRIO.**



## FOTO 08

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Porcelanato.  
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 ÀS DEPENDÊNCIAS INTERNAS.**



## FOTO 09

### 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.  
Folha fixa.

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



**VISTA DO BANHEIRO.**



## FOTO 10

### 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): Madeira com vidro.  
Abrir (folha de eixo vertical).

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



**VISTA DO DORMITÓRIO.**

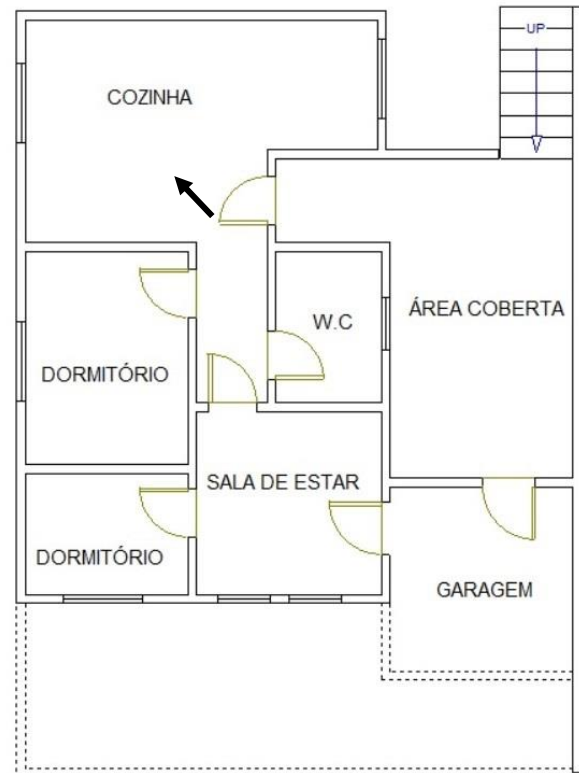


## FOTO 11

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Porcelanato.  
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 JANTAR.**



## FOTO 12

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Porcelanato.  
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 DA COZINHA.**



## FOTO 13

### 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 ÁREA EXTERNA COBERTA.**



## FOTO 14

### 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 ÁREA EXTERNA COBERTA.**

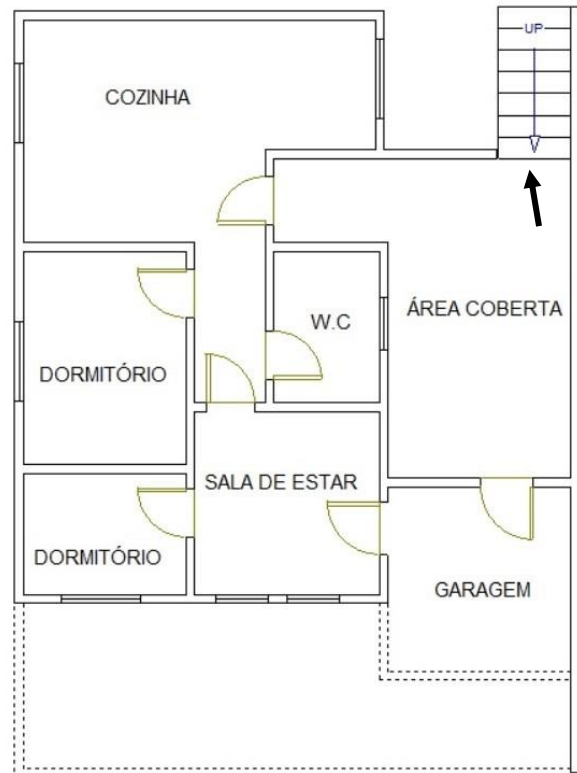


## FOTO 15

### 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 ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO INFERIOR.**



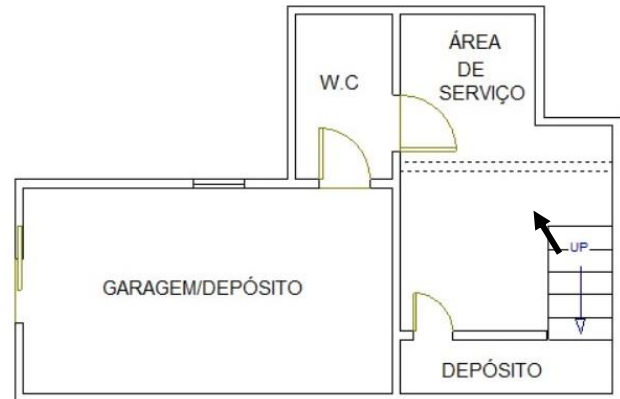
## FOTO 16

### 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 ÁREA DE SERVIÇO.**

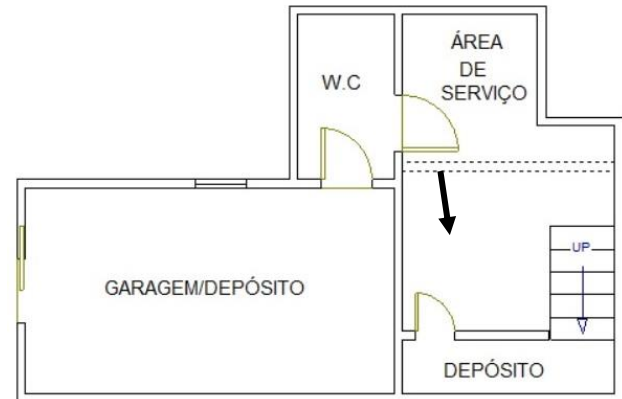


## FOTO 17

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.



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



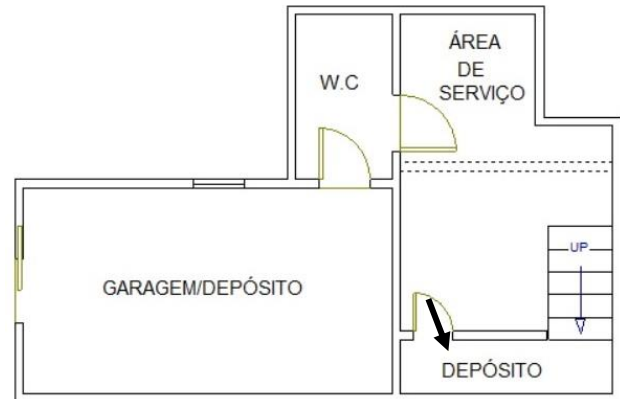
**VISTA DA ÁREA EXTERNA.**



## FOTO 18

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Sem acabamento.
- PAREDE(S): Sem acabamento.
- TETO: Sem acabamento.
- PORTA(S): Alumínio.  
Giro de 1 folha (dobradiças).



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



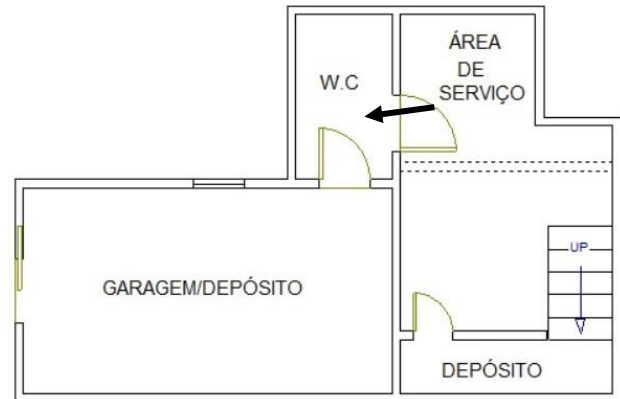
**VISTA DO DEPÓSITO.**



## FOTO 19

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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



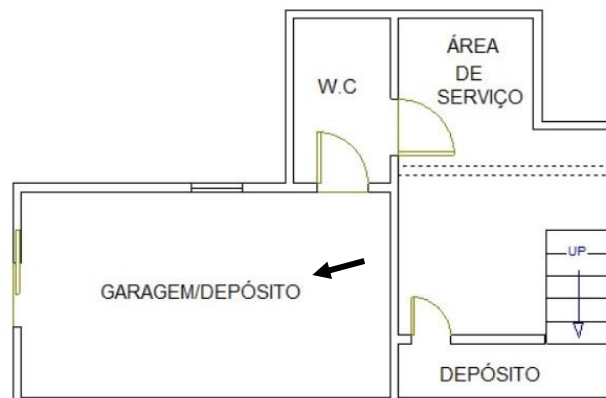
**VISTA DO BANHEIRO.**



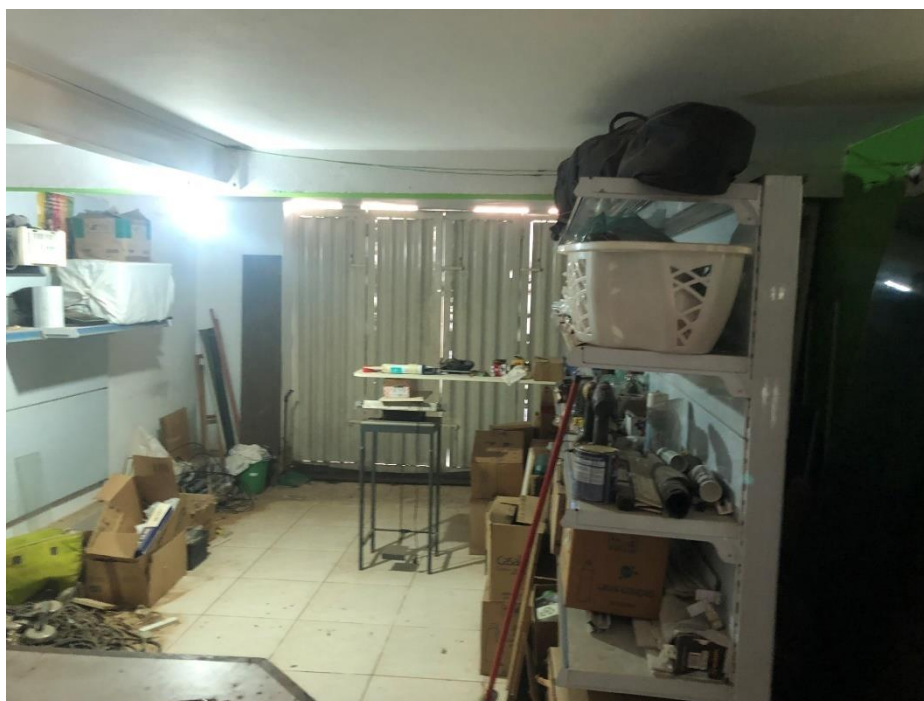
## FOTO 20

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Ferro.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).  
JANELA(S): Ferro com vidro.  
Basculante.



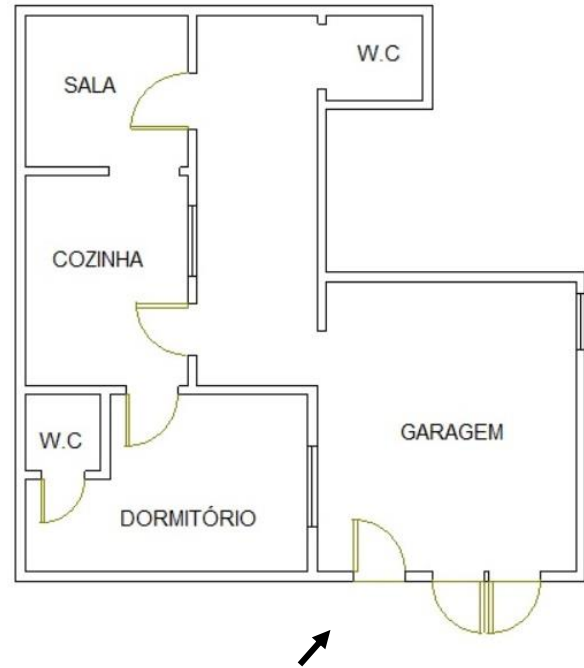
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA GARAGEM.**



## FOTO 21



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



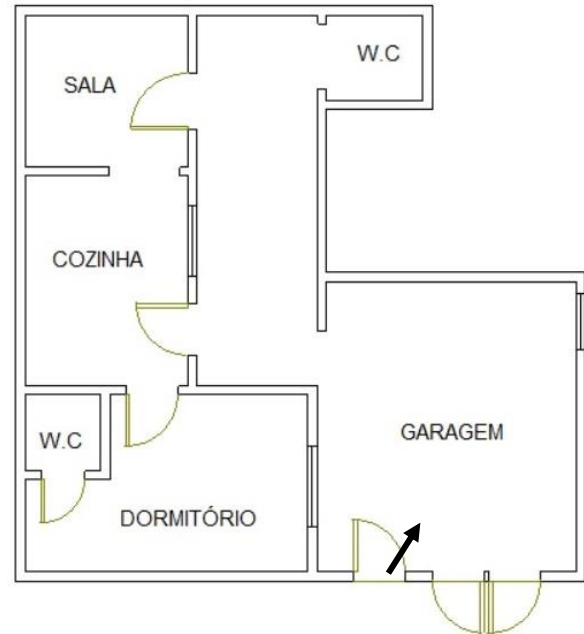
**VISTA DA ENTRADA DA CASA 2.**



## FOTO 22

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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



**VISTA DA GARAGEM.**



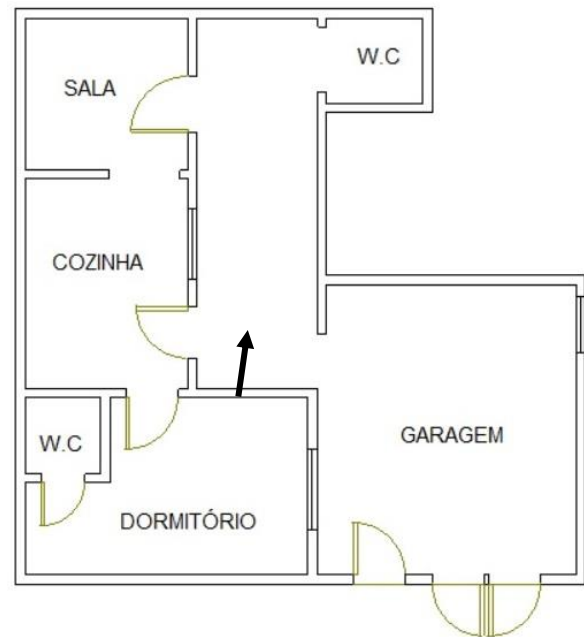
## FOTO 23

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Sem acabamento.

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 CORREDOR.**



## FOTO 24

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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



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



**VISTA DA SALA DE ESTAR.**



## FOTO 26

### 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.



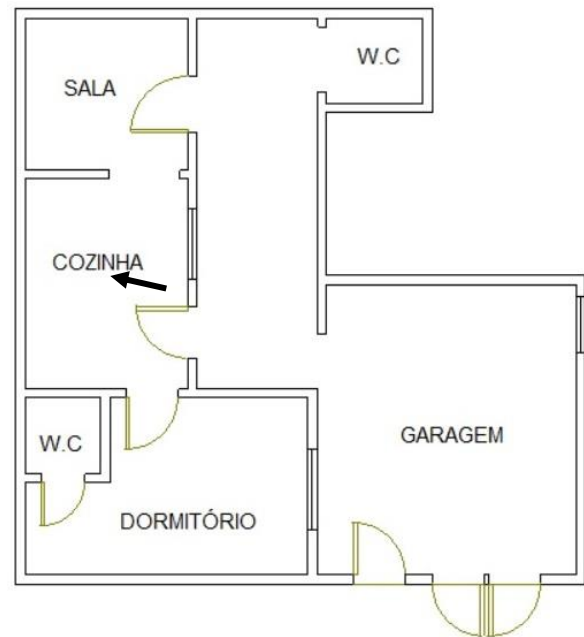
**VISTA DA COZINHA.**



## FOTO 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.



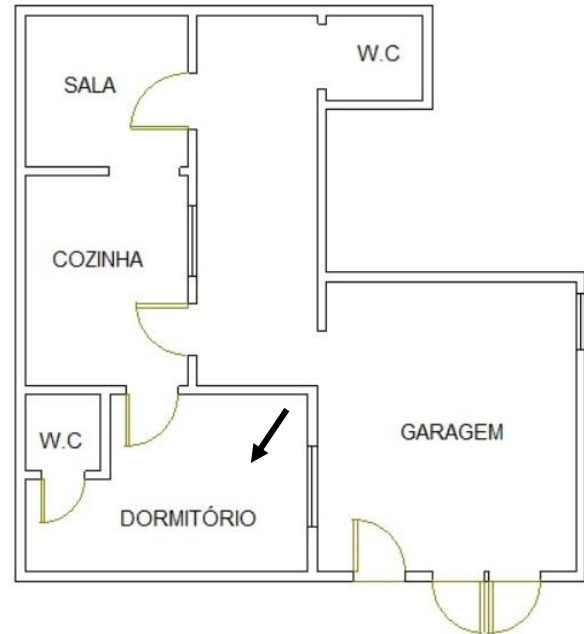
**VISTA DA COZINHA.**



## FOTO 28

### 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): Madeira com vidro.  
Abrir (folha de eixo vertical).



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



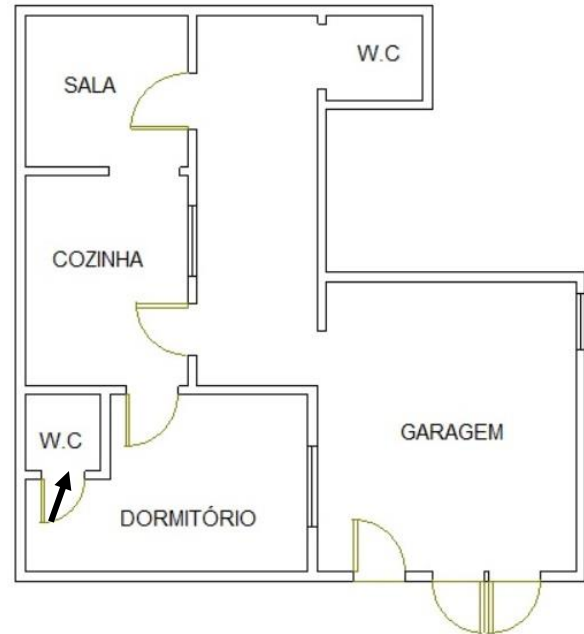
**VISTA DO DORMITÓRIO.**



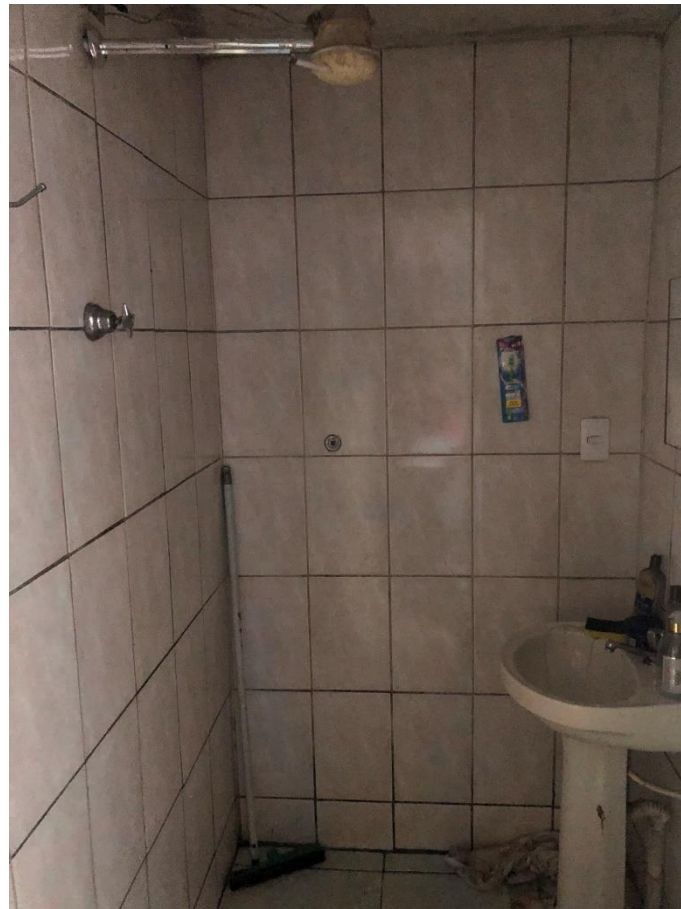
## FOTO 29

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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



**VISTA DO BANHEIRO.**



## 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\$ 841,48/m<sup>2</sup> e para o cálculo do valor do terreno será usada a seguinte fórmula:

$$VT = Vu \times ST$$

onde:

Vu - valor unitário homogeneizado .... R\$ 841,48/m<sup>2</sup>

ST - área total do terreno ..... 250,00 m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando, vem:

$$VT = R\$ 841,48/m^2 \times 250,00 m^2$$

$$VT = R\$ 210.370,00$$

(Duzentos e dez mil, trezentos e setenta reais).

**Data base: FEVEREIRO DE 2025.**



## 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 Principal

CUB (Sinduscon) - R8-N	2044,29
Tipo	Residencial
Residencial	Casa Simples
Escritório	-
Galpão	-
Cobertura	-
Reparos	Reparos simples
Idade	30
Área Construída (m <sup>2</sup> )	100,5
Unitário do Padrão	1,2276
Unitário da Construção	R\$2.509,57
Valor de K de Ross Heideck	0,5683
Valor do Foc	0,6546
Valor da Benfeitoria	R\$165.105,07

**VB = R\$ 165.105,07**

(Cento e sessenta e cinco mil, cento e cinco reais e sete centavos).

**Data base: FEVEREIRO DE 2025.**



<b>Casa 02</b>	
<b>CUB (Sinduscon) - R8-N</b>	<b>2044,29</b>
<b>Tipo</b>	<b>Residencial</b>
<b>Reidencial</b>	<b>Casa Simples</b>
<b>Escritório</b>	-
<b>Galpão</b>	-
<b>Cobertura</b>	-
<b>Reparos</b>	<b>Reparos simples</b>
<b>Idade</b>	<b>30</b>
<b>Área Construída (m²)</b>	<b>36,5</b>
<b>Unitário do Padrão</b>	<b>1,2276</b>
<b>Unitário da Construção</b>	<b>R\$2.509,57</b>
<b>Valor de K de Ross Heideck</b>	<b>0,5683</b>
<b>Valor do Foc</b>	<b>0,6546</b>
<b>Valor da Benfeitoria</b>	<b>R\$59.963,53</b>

$$VB_2 = R\$ 59.963,53$$

(Cinquenta e nove mil, novecentos e sessenta e três reais e cinquenta e três centavos).

**Data base: FEVEREIRO DE 2025.**



### 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>210.370,00</b>
<b>VALOR DA BENFEITORIA 1</b>	<b>R\$</b>	<b>165.105,07</b>
<b>VALOR DA BENFEITORIA 2</b>	<b>R\$</b>	<b>59.963,53</b>
<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b>	<b>R\$</b>	<b>435.438,60</b>

Em números redondos:

***VALOR DE 100% DO IMÓVEL = R\$ 436.000,00***

*(Quatrocentos e trinta e seis mil reais).*

**Data base: FEVEREIRO DE 2025.**



## 5 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **FERNANDA SCHINCARIOL BELANGA**, em face de **MARCOS SILVA RODRIGUES E OUTROS**, é de:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL

**VT = R\$ 436.000,00**

*(Quatrocentos e trinta e seis mil reais)*

Data base: fevereiro de 2025.





## 6 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo, que é composto por 54 (cinquenta e quatro) folhas, sendo a última datada e assinada.

Outrossim, o signatário agradece a confiança e honrosa nomeação.

Piracicaba, 25 de fevereiro de 2025.

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



# ANEXO I

## ELEMENTOS DE PESQUISA



NÚMERO DE ELEMENTOS	DATA	FONTE DE INFORMAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	TESTADA (m)	PROF EQUIV (m)	ÍNDICE FISCAL	VALOR
1	13/2/25	Palace Imobiliária Ref: PATR00095 Tel: (19) 3422-2168	Higienópolis	432,00	10,00	43,20	149,83	R\$ 420.000,00
2	13/2/25	Veneziano Imobiliária Ref.: TE1047 Tel: (19)3301-2500	Higienópolis	473,00	15,00	31,53	119,73	R\$ 380.000,00
3	13/2/25	Lopes Elegance Ref: REO722432 Tel: (19) 3490-0249	Higienópolis	405,00	10,00	40,50	119,73	R\$ 265.000,00
4	13/2/25	Unio Imóveis Ref: TE0679 Tel: (19) 3375-7404	Higienópolis	587,00	20,00	29,35	149,83	R\$ 550.000,00
5	13/2/25	Imobiliária Vendas Ref: 01436 Tel: (19) 99609-2277	Higienópolis	245,00	10,00	24,50	149,83	R\$ 280.000,00

NÚMERO DE ELEMENTOS	VALOR	ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	N	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR OFERTA	FATOR TRANSPOSIÇÃO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m <sup>2</sup> )
1	R\$ 420.000,00	432,00	0,250	1,00	0,96	0,90	1,00	909,33
2	R\$ 380.000,00	473,00	0,250	1,11	1,00	0,90	1,25	817,59
3	R\$ 265.000,00	405,00	0,250	1,00	1,01	0,90	1,25	732,37
4	R\$ 550.000,00	587,00	0,250	1,19	1,00	0,90	1,00	709,10
5	R\$ 280.000,00	245,00	0,250	1,00	0,99	0,90	1,00	1039,01
							<b>MÉDIA</b>	<b>841,48</b>
							<b>LIMITE (-30%)</b>	<b>589,04</b>
							<b>LIMITE (+30%)</b>	<b>1093,93</b>
							<b>MÉDIA SANEADA</b>	<b>841,48</b>