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

L A U D O

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Conforme respeitável despacho de fls. 170/172 dos autos, o signatário foi nomeado para apurar o justo e real valor de mercado do bem descrito abaixo:

Imóvel localizado na Avenida Dona Lídia, nº 1157, Vila Rezende, Piracicaba – Matriculado sob nº 6.277 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:

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

2.3 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Piracicaba, o imóvel está inserido na Zona Urbana de Proteção da Paisagem 1 – ZUPA 1 e cadastrado da seguinte forma:

Nº DE INSCRIÇÃO	01.30.0004.0276.0000

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 2021

Nº: CVV-193813/2021
Chave: C0104782

Certifico que, ao imóvel situado a AVENIDA DONA LIDIA, Nº 1157, VILA REZENDE - PIRACICABA/SP - **CEP:** 13405-130, propriedade de LUIZ FERNANDO PENTEADO DE CASTRO, com 540,00 (m²) de área territorial, 337,74 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.30.0004.0276.0000 | 440231, foi atribuído para o exercício de **2021** o valor venal de **R$ 293.626,63 (Duzentos e Noventa e Três Mil, Seiscentos e Vinte e Seis Reais e Sessenta e Três Centavos)**.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: LUIZ FERNANDO PENTEADO DE CASTRO
COMPROMISSÁRIO:
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.30.0004.0276.0000 — **I.C. REDUZIDO:** 440231
LOGRADOURO: AVENIDA DONA LIDIA, Nº 1157 — **COMPLEMENTO:**
BAIRRO: VILA REZENDE — **CEP:** 13405-130 — **QUADRA:** — **LOTE:** — **BLOCO:**

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
N	5 - 1° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	6277	10	11	11/04/2018

VALOR VENAL:

TERRENO: 540,00 (m²) | R$ 105.154,20 (Cento e Cinco Mil, Cento e Cinquenta e Quatro Reais e Vinte Centavos)
EDIFICAÇÃO: 337,74 (m²) | R$ 188.472,43 (Cento e Oitenta e Oito Mil, Quatrocentos e Setenta e Dois Reais e Quarenta e Três Centavos)
TOTAL: R$ 293.626,63 (Duzentos e Noventa e Três Mil, Seiscentos e Vinte e Seis Reais e Sessenta e Três Centavos)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R$ 319.381,30 (Trezentos e Dezenove Mil, Trezentos e Oitenta e Um Reais e Trinta Centavos)
(Parágrafos 1º. e 2º. do Artigo 208 da LCM 224/2008)

PIRACICABA/SP, 22 de Novembro de 2021

Data de Impressão: 22/11/2021 13:00:50 — Desenvolvido por IBRASIL INTELIGÊNCIA E INFORMAÇÃO LTDA® — Página 1 de 1

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

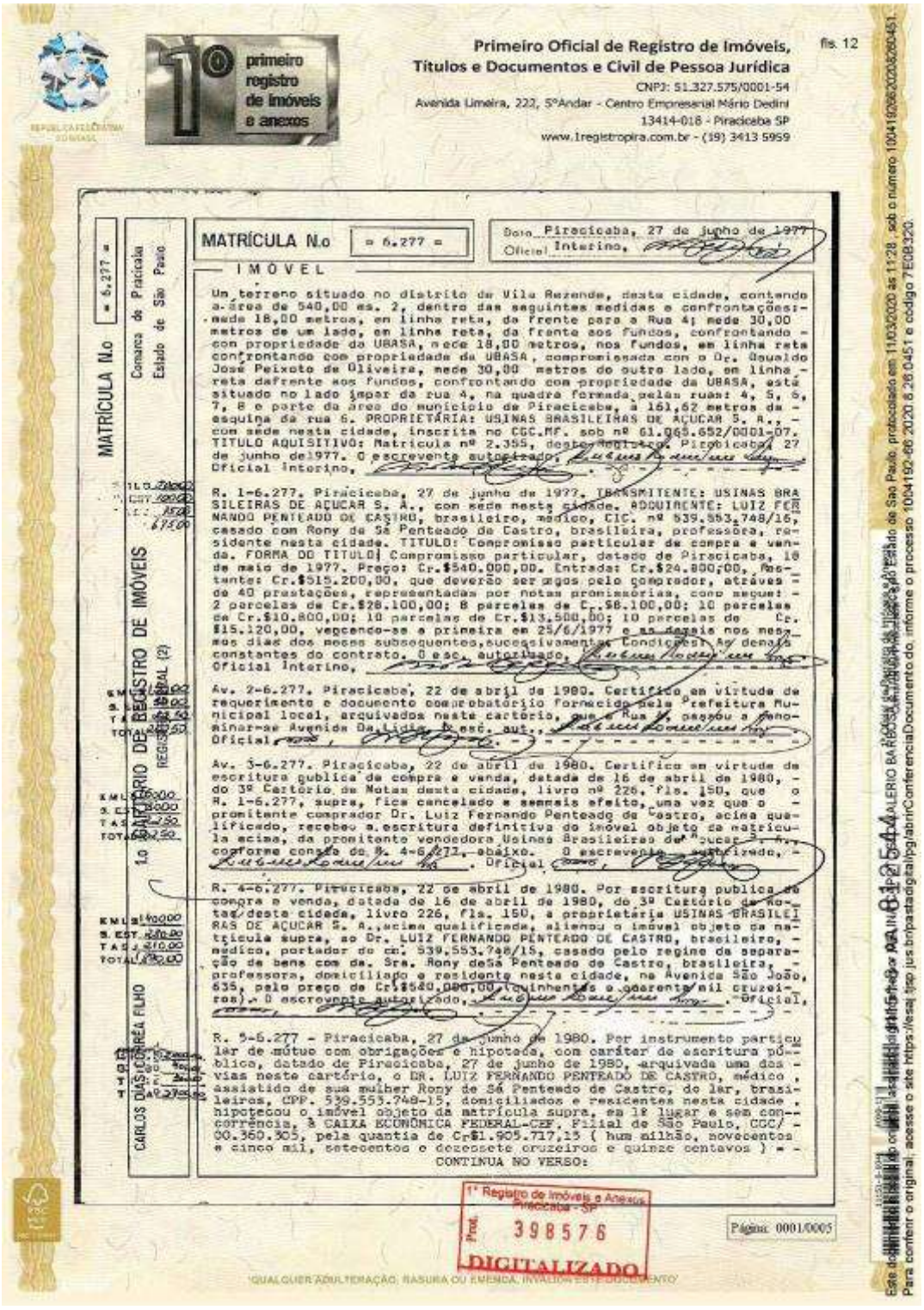
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004192-66.2020.8.26.0451 e código BBF80D3.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

2.4 - TÍTULO AQUISITIVO

MATRÍCULA DO IMÓVEL	6.277 - 1º Cartório Registro de Imóveis.



primeiro registro de imóveis e anexos

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

fls. 12

MATRÍCULA N.o = 6.277 =

Data Piracicaba, 27 de junho de 1977
Oficial Interino,

IMÓVEL

Um terreno situado no distrito da Vila Rezende, desta cidade, contendo a área de 540,00 ms. 2, dentro das seguintes medidas e confrontações: - mede 18,00 metros, em linha reta, da frente para a Rua 4; mede 30,00 metros de um lado, em linha reta, da frente aos fundos, confrontando - com propriedade da UBASA, mede 18,00 metros, nos fundos, em linha reta confrontando com propriedade da UBASA, compromissada com o Dr. Osvaldo José Peixoto de Oliveira, mede 30,00 metros do outro lado, em linha - reta defrente aos fundos, confrontando com propriedade da UBASA, está situado no lado impar da rua 4, na quadra formada pelas ruas: 4, 5, 6, 7, 8 e parte da área do município de Piracicaba, à 161,62 metros da - esquina da rua 6. PROPRIETÁRIA: USINAS BRASILEIRAS DE AÇUCAR S. A., - com sede nesta cidade, inscrita no CGC.MF. sob nº 61.065.652/0001-07. TITULO AQUISITIVO: Matricula nº 2.355, deste Registro. Piracicaba, 27 de junho de1977. O escrevente autorizado, Oficial Interino,

R. 1-6.277. Piracicaba, 27 de junho de 1977. TRANSMITENTE: USINAS BRASILEIRAS DE AÇUCAR S. A., com sede nesta cidade. ADQUIRENTE: LUIZ FERNANDO PENTEADO DE CASTRO, brasileiro, medico, CIC. nº 539.553.748/15, casado com Rony de Sá Penteado de Castro, brasileira, professora, residente nesta cidade. TITULO: Compromisso particular de compra e venda. FORMA DO TITULO: Compromisso particular, datado de Piracicaba, 10 de maio de 1977. Preço: Cr.$540.000,00. Entrada: Cr.$24.800,00. Restante: Cr.$515.200,00, que deverão ser pagos pelo comprador, através - de 40 prestações, representadas por notas promissórias, como seguem - 2 parcelas de Cr.$28.100,00; 8 parcelas de Cr.$8.100,00; 10 parcelas de Cr.$10.800,00; 10 parcelas de Cr.$13.500,00; 10 parcelas de Cr. $15.120,00, vencendo-se a primeira em 25/6/1977 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, sucessivamente. Condições: As demais constantes do contrato. O esc. autorizado, Oficial Interino,

Av. 2-6.277. Piracicaba, 22 de abril de 1980. Certifico em virtude de requerimento e documento comprobatório fornecido pela Prefeitura Municipal local, arquivados neste cartório, que a Rua 5, passou a denominar-se Avenida Dalidia. O esc. aut., Oficial,

Av. 3-6.277. Piracicaba, 22 de abril de 1980. Certifico em virtude de escritura publica de compra e venda, datada de 16 de abril de 1980, - do 3º Cartório de Notas desta cidade, livro nº 226, fls. 150, que o R. 1-6.277, supra, fica cancelado e sem mais efeito, uma vez que o - promitente comprador Dr. Luiz Fernando Penteado de Castro, acima qualificado, recebeu a escritura definitiva do imóvel objeto da matricula acima, da promitente vendedora Usinas Brasileiras de Açucar S. A., conforme consta do R. 4-6.277, abaixo. O escrevente autorizado, Oficial,

R. 4-6.277. Piracicaba, 22 de abril de 1980. Por escritura publica de compra e venda, datada de 16 de abril de 1980, do 3º Cartório de Notas desta cidade, livro 226, fls. 150, a proprietária USINAS BRASILEIRAS DE AÇUCAR S. A., acima qualificada, alienou o imóvel objeto da matricula supra, ao Dr. LUIZ FERNANDO PENTEADO DE CASTRO, brasileiro, - medico, portador do cm. 539.553.748/15, casado pelo regime de separação de bens com da. Sra. Rony deSá Penteado de Castro, brasileira, - professora, domiciliado e residente nesta cidade, na Avenida São João, 635, pelo preço de Cr$540.000,00 (quinhentos e quarenta mil cruzeiros). O escrevente autorizado, Oficial,

R. 5-6.277 - Piracicaba, 27 de junho de 1980. Por instrumento particular de mútue com obrigações e hipoteca, com caráter de escritura pública, datado de Piracicaba, 27 de junho de 1980, arquivada uma das - vias neste cartório, o DR. LUIZ FERNANDO PENTEADO DE CASTRO, médico, assistido de sua mulher Rony de Sá Penteado de Castro, do lar, brasileiros, CPF. 539.553.748-15, domiciliados e residentes nesta cidade, hipotecou o imóvel objeto da matrícula supra, em 1º lugar e sem concorrência, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, Filial de São Paulo, CGC/ - 00.360.305, pela quantia de Cr$1.905.717,15 (hum milhão, novecentos e cinco mil, setecentos e dezessete cruzeiros e quinze centavos) - -

CONTINUA NO VERSO:

1º Registro de Imóveis e Anexos Piracicaba - SP Prot. 398576 DIGITALIZADO

Página: 0001/0005

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

MATRÍCULA N.o = 6.277 = Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS (2)

CARLOS DIAS CORREA FILHO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica fls. 13
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5ºAndar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 3413 5959

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO:

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: PES. Sistema de Amortização: SAC. Época do reajuste da prestação: 60 dias Salário mínimo. Condições: as demais constantes do contrato. O esc., [illegible] .O OF.SUBSTº, [illegible]

Av. 6-6.277 - Piracicaba, 12 de maio de 1982. Certifico em virtude de requerimento e visto de conclusão nº 6446, expedido pela Prefeitura Municipal local, em 6 de maio de 1982, arquivados neste cartório, que no terreno objeto da matricula retro, seu proprietário Luiz Fernando Penteado de Castro fêz construir uma casa, com frente para a Avenida Dona Lidia, onde recebeu o nº 1.158. O escrevente [illegible] .O OFICIAL, [illegible]; Valor: Cr$1.000.000,00.-

EMLS 30000
S EST 60000
TASJ 60000
TOTAL 120000

Av. 7-6.277 - Piracicaba, 05 de Agosto de 1.982. Certifico em virtude de requerimento e o mesmo visto de conclusão nº 6.446, expedido pela Prefeitura Municipal local, em 6 de Maio de 1.982, arquivados neste cartório, que por um lapso, a mesma deu o nº 1.150, sendo que o correto é nº 1.157, conforme feita a retificação no Visto de Conclusão, já citado. O Escrevente, [illegible] . O Oficial Maior, [illegible].

EMLS 30000
S EST 60000
TASJ 60000
TOTAL 120000

Av. 8-6.277 - Piracicaba, 27 de maio de 1994. Certifico e dou fé, que o Registro Hipotecário 5-6.277, supra, fica cancelado e sem mais efeito, em razão da autorização dada pela Credora Caixa Economica Federal-CEF., agência local, com o expresso consentimento dos Devedores Luiz Fernando Penteado de Castro e Rony de Sá Penteado de Castro, retro qualificados. O escrevente, [illegible]. Oficial, [illegible]

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, doou 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 276. O escrevente, [illegible] .- Oficial, [illegible]

R. 10-6.277 - Piracicaba, 27 de maio de 1994. Pela mesma escritura publica de doação, objeto do 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 somente se extinguirá após a morte ou renuncia do usufrutuário. O escrevente, [illegible] .- Oficial, [illegible]

Valor da doação: Cr$19.000.000,00 (sendo o valor de Cr$6.333.333,33 ao usufruto e Cr$12.666.666,67 à nua propriedade. - - - - - - - - - - - -

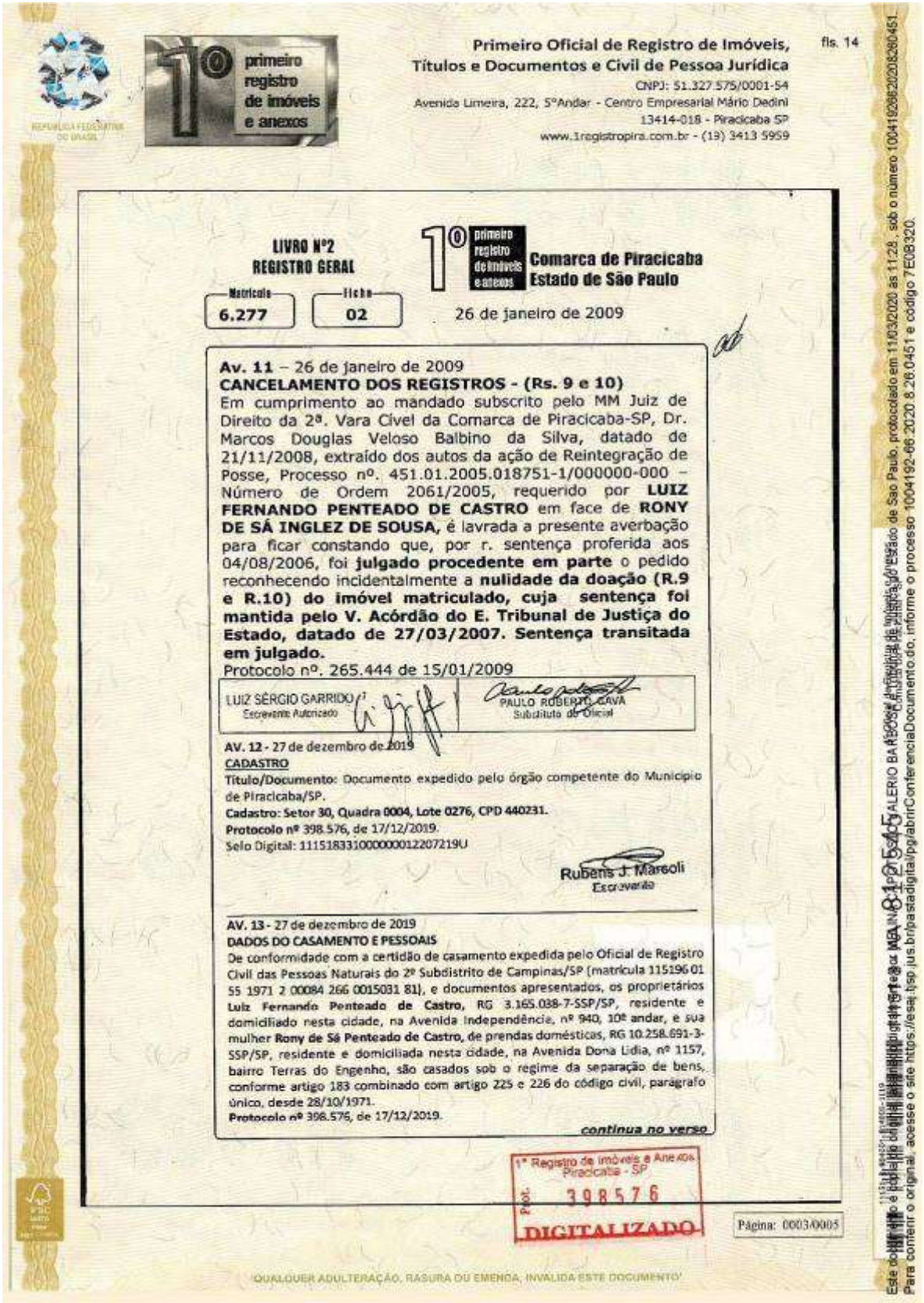
continua ficha 2

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MELINA CAPOTOSTO VALERIO BARBOSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2020 às 11:28 , sob o número 10041926620208260451.
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 7E08320.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931.
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 BBF80D3.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba



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

fls. 14

1° primeiro registro de imóveis e anexos

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula	Ficha
6.277	02

26 de janeiro de 2009

Av. 11 – 26 de janeiro de 2009
CANCELAMENTO DOS REGISTROS - (Rs. 9 e 10)
Em cumprimento ao mandado subscrito pelo MM Juiz de Direito da 2ª. Vara Cível da Comarca de Piracicaba-SP, Dr. Marcos Douglas Veloso Balbino da Silva, datado de 21/11/2008, extraído dos autos da ação de Reintegração de Posse, Processo nº. 451.01.2005.018751-1/000000-000 – Número de Ordem 2061/2005, requerido por **LUIZ FERNANDO PENTEADO DE CASTRO** em face de **RONY DE SÁ INGLEZ DE SOUSA,** é lavrada a presente averbação para ficar constando que, por r. sentença proferida aos 04/08/2006, foi **julgado procedente em parte** o pedido reconhecendo incidentalmente a **nulidade da doação (R.9 e R.10) do imóvel matriculado, cuja sentença foi mantida pelo V. Acórdão do E. Tribunal de Justiça do Estado, datado de 27/03/2007. Sentença transitada em julgado.**
Protocolo nº. 265.444 de 15/01/2009

LUIZ SÉRGIO GARRIDO
Escrevente Autorizado

PAULO ROBERTO CAVA
Substituto do Oficial

AV. 12 - 27 de dezembro de 2019
CADASTRO
Título/Documento: Documento expedido pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP.
Cadastro: Setor 30, Quadra 0004, Lote 0276, CPD 440231.
Protocolo nº 398.576, de 17/12/2019.
Selo Digital: 1115183310000000012207219U

Rubens J. Marcoli
Escrevente

AV. 13 - 27 de dezembro de 2019
DADOS DO CASAMENTO E PESSOAIS
De conformidade com a certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito de Campinas/SP (matrícula 115196 01 55 1971 2 00084 266 0015031 81), e documentos apresentados, os proprietários **Luiz Fernando Penteado de Castro,** RG 3.165.038-7-SSP/SP, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Independência, nº 940, 10º andar, e sua mulher **Rony de Sá Penteado de Castro,** de prendas domésticas, RG 10.258.691-3-SSP/SP, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Dona Lidia, nº 1157, bairro Terras do Engenho, são casados sob o regime da separação de bens, conforme artigo 183 combinado com artigo 225 e 226 do código civil, parágrafo único, desde 28/10/1971.
Protocolo nº 398.576, de 17/12/2019.

continua no verso

1° Registro de Imóveis e Anexos
Piracicaba - SP
Prot. 398576
DIGITALIZADO

Página: 0003/0005

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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

fls. 15

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula 6.277 | Ficha 02 Verso

1º primeiro registro de imóveis e anexos — **Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo**

Selo Digital: 1115183310000000012207419Q

Rubens J. Marsoli
Escrevente

AV. 14 - 27 de dezembro de 2019
DIVÓRCIO (JUDICIAL)
De conformidade com a certidão de 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: 1115183310000000012207619M

Rubens J. Marsoli
Escrevente

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: 1115183210000000012207719M

Rubens J. Marsoli
Escrevente

Página: 0004/0005

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MELINA CAPOTOSTO VALERIO BARBOSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2020 as 11:28 , sob o número 10041926620208260451
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 7E08320.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

fls. 16

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

CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5ºAndar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.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. A discriminação dos atos praticados e valores cobrados, constam do respectivo recibo que acompanha o título.
"Certidão assinada apenas ao final, por conta da utilização do papel de segurança numerado sequencialmente e respectiva numeração das páginas constante do rodapé."

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

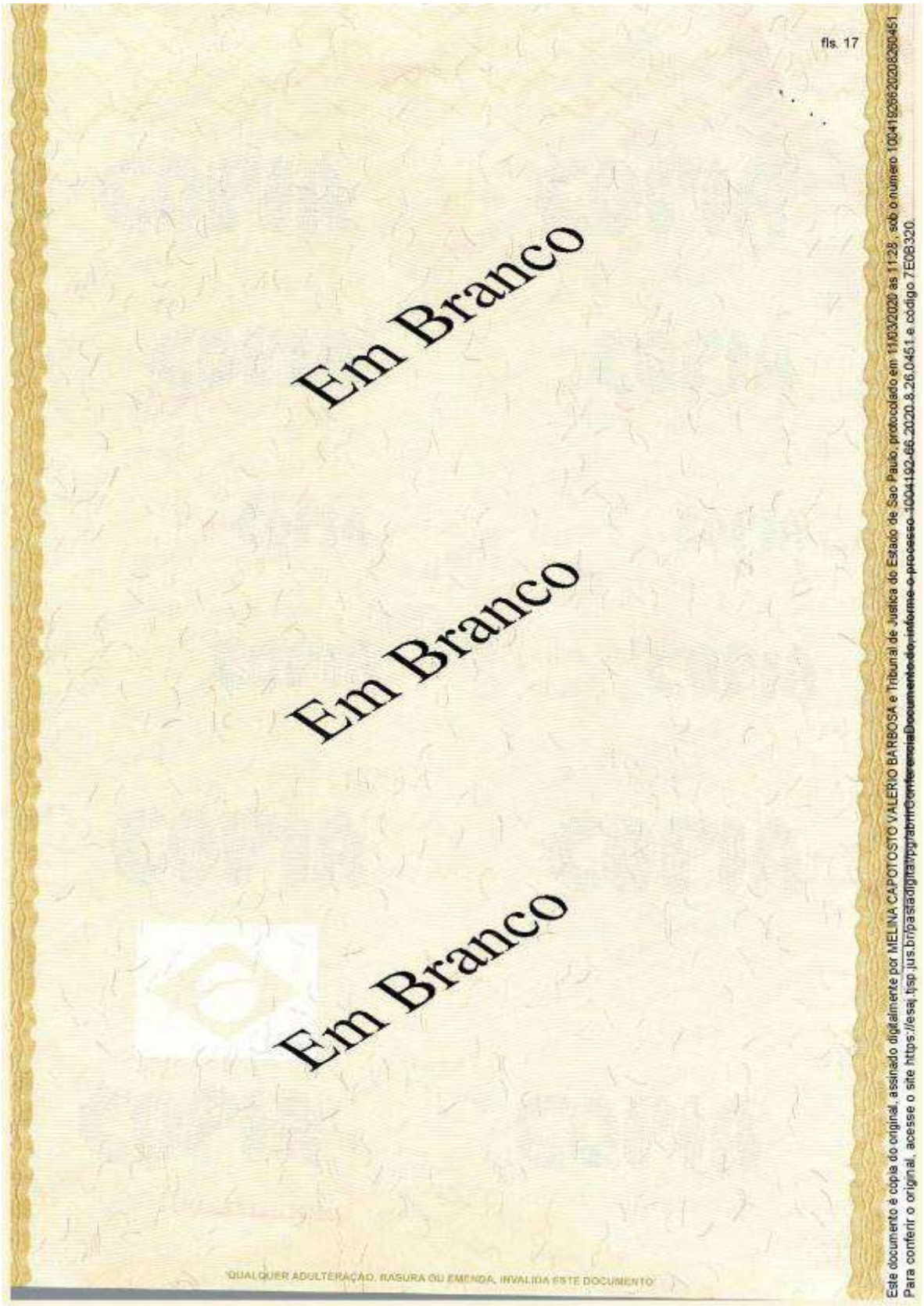
Selo digital:
1115183C3000000012207819Y

1º Registro de Imóveis e Anexos
Piracicaba - SP
Prot: 398576
DIGITALIZADO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MELINA SAPORETTO VALERIO BARBOSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2020 às 11:28 , sob o número 10041926620208260451
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 7E0B320.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

3 - VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 22 de outubro de 2021, às 9:30 horas, na Avenida Dona Lídia, nº 1157, Vila Rezende, Piracicaba, ocasião em que vistoriou o imóvel em questão, tendo sido acompanhado pelo Luiz Fernando Penteado de Castro, ora Requerente e sua advogada Doutora Camila Neves Martins Brandt, senhora Rony de Sá Inglês de Souza, ora Requerida e seu patrono Doutor Arthur Affonso de Toledo Almeida Junior e, Ana Paula Teixeira funcionária da Requerida.

3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

FORMA: Regular	**COTA/GREIDE:** No nível da via	**SUPERFÍCIE:** Seco
SITUAÇÃO: Meio de quadra	**TOPOGRAFIA:** Plano	

PERÍMETRO	**MEDIDAS**
Frente	18,00 m
Fundos	18,00 m
Lateral Direita	30,00 m
Lateral Esquerda	30,00 m
ÁREA DO TERRENO	**540,00 m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

3.2 - DAS BENFEITORIAS

A edificação sobre o terreno possui as seguintes características:

CASA

USO/CLASSE: Residencial	**TIPO/GRUPO:** Casa Residencial
IDADE: 30 anos	**PADRÃO CONSTRUTIVO:** Superior
Nº DE PAVIMENTOS: 2	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** Necessitando de Reparo Simples
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 337,74 m²	

* 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:

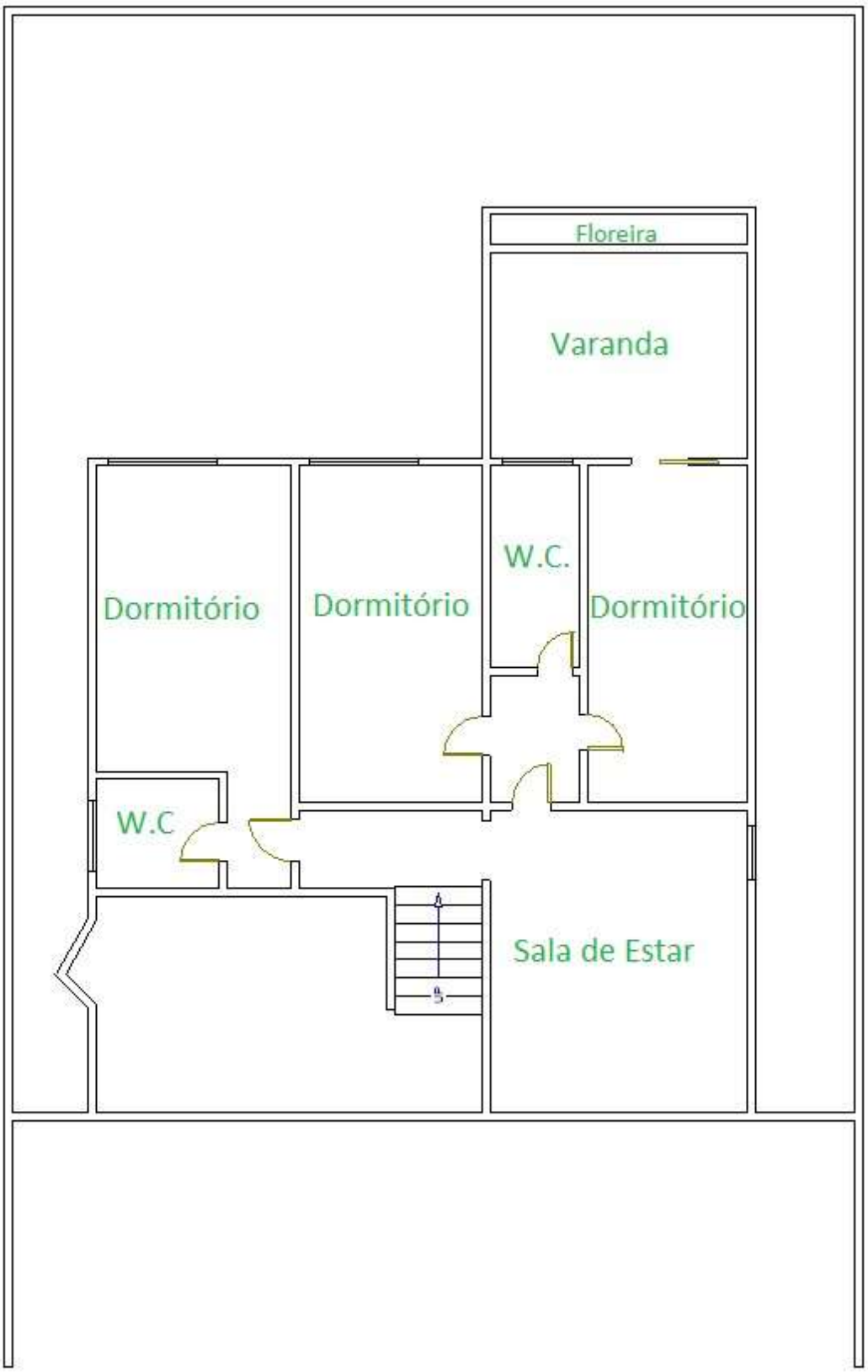
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004192-66.2020.8.26.0451 e código BBF80D3.

Evandro Henrique fls. 275
Engenheiro Civil
Pós-Graduado em Mecânica

CROQUI DO PAVIMENTO INFERIOR DO IMÓVEL.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.



CROQUI DO PAVIMENTO SUPERIOR DO IMÓVEL.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

FOTO 01

VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02

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

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

FOTO 03

VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 04

VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pintura sobre concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

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

VISTA DO CORREDOR LATERAL.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pedra.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

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

VISTA DA COBERTURA.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pedra.

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 CHURRASQUEIRA.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

FOTO 23

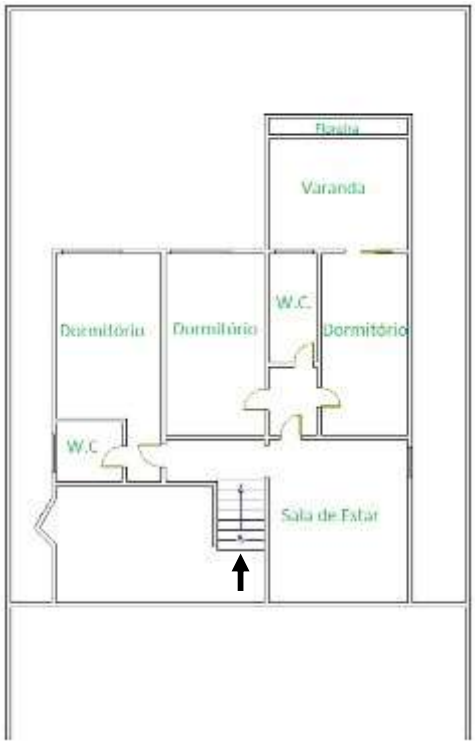
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

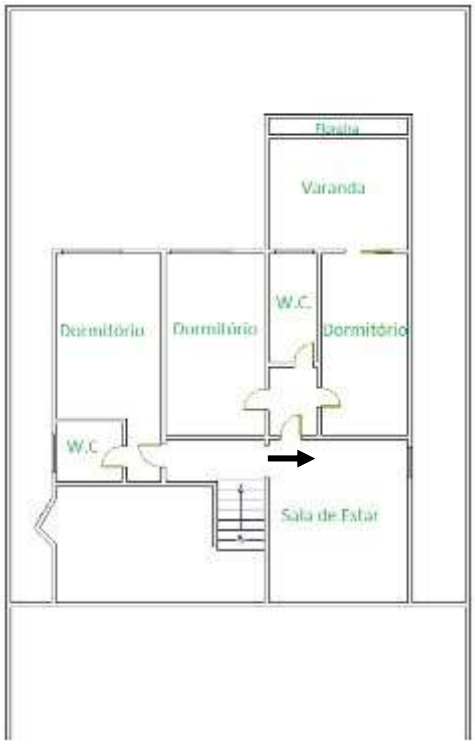
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004192-66.2020.8.26.0451 e código BBF80D3.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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).
PORTA(S):	Ferro. Correr.

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

VISTA DO DORMITÓRIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

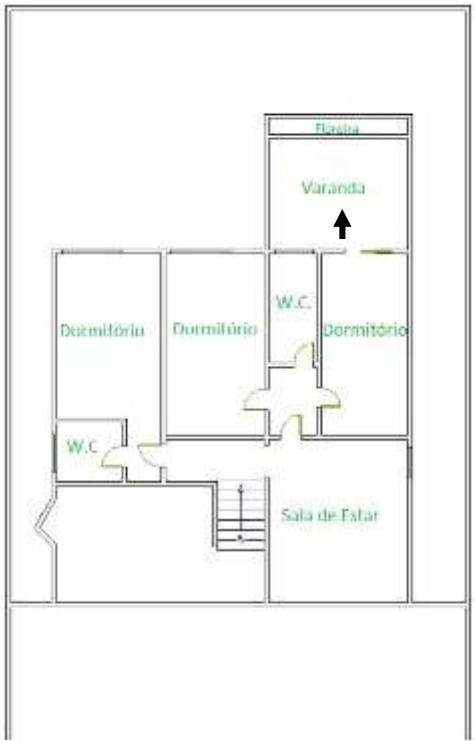
FOTO 29

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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 do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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^2 e para o cálculo do valor do terreno será usada a seguinte fórmula:

$$\mathbf{VT = Vu \times ST \times Ff \times Fp}$$

onde:

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

Substituindo e calculando, vem:

VT = R$ 953,17/m² x 540,00 m² x 1,1583 x 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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS

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

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

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

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 obsoletismo/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:

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

Casa

CUB (Sinduscon) - R8-N	1749,99

Tipo	Residencial

Residencial	Casa Superior
Escritório	-
Galpão	-
Cobertura	-

Reparos	Reparos simples

Idade	30

Área Construída (m²)	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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

VALOR DO TERRENO	**R$**	**596.190,67**
VALOR DAS BENFEITORIAS	**R$**	**798.820,03**
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	**R$**	**1.395.010,70**

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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

6 – QUESITOS

7.1 – QUESITOS DA REQUERIDA

Quesito 1) Favor esclarecer o Sr. Perito se o imóvel avaliando situa-se em bairro residencial. Se positiva a resposta qual o padrão do bairro?
RESPOSTA: O imóvel avaliando está localizado na Zona Urbana de Proteção da Paisagem 1 – ZUPA 1, sendo que a região possui pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo, acesso ao transporte público, iluminação pública e escola.

Quesito 2) Existem prédios residenciais próximos de padrão elevado?
RESPOSTA: O imóvel avaliando possui edificação de padrão construtivo superior, assim como os imóveis vizinhos.

Quesito 3) O local é servido por todas as benfeitorias?
RESPOSTA: O imóvel avaliando está localizado na Avenida Dona Lídia, nº 1157, Vila Rezende, tendo como principais caraterísticas da região: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo, acesso ao transporte público, iluminação pública e escola.

Quesito 4) Qual a área do terreno?
RESPOSTA: De acordo com a matrícula 6.277 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, o imóvel possui 540,00 m² de terreno.

Quesito 5) Qual a área construída? Favor descrever os cômodos.
RESPOSTA: O imóvel avaliando possui 337,74 m² de área construída, constituído de dois pavimentos, sendo que as disposições dos ambientes estão descritas ilustradas na Exposição Fotográfica do Laudo Pericial, conforme o croqui abaixo:

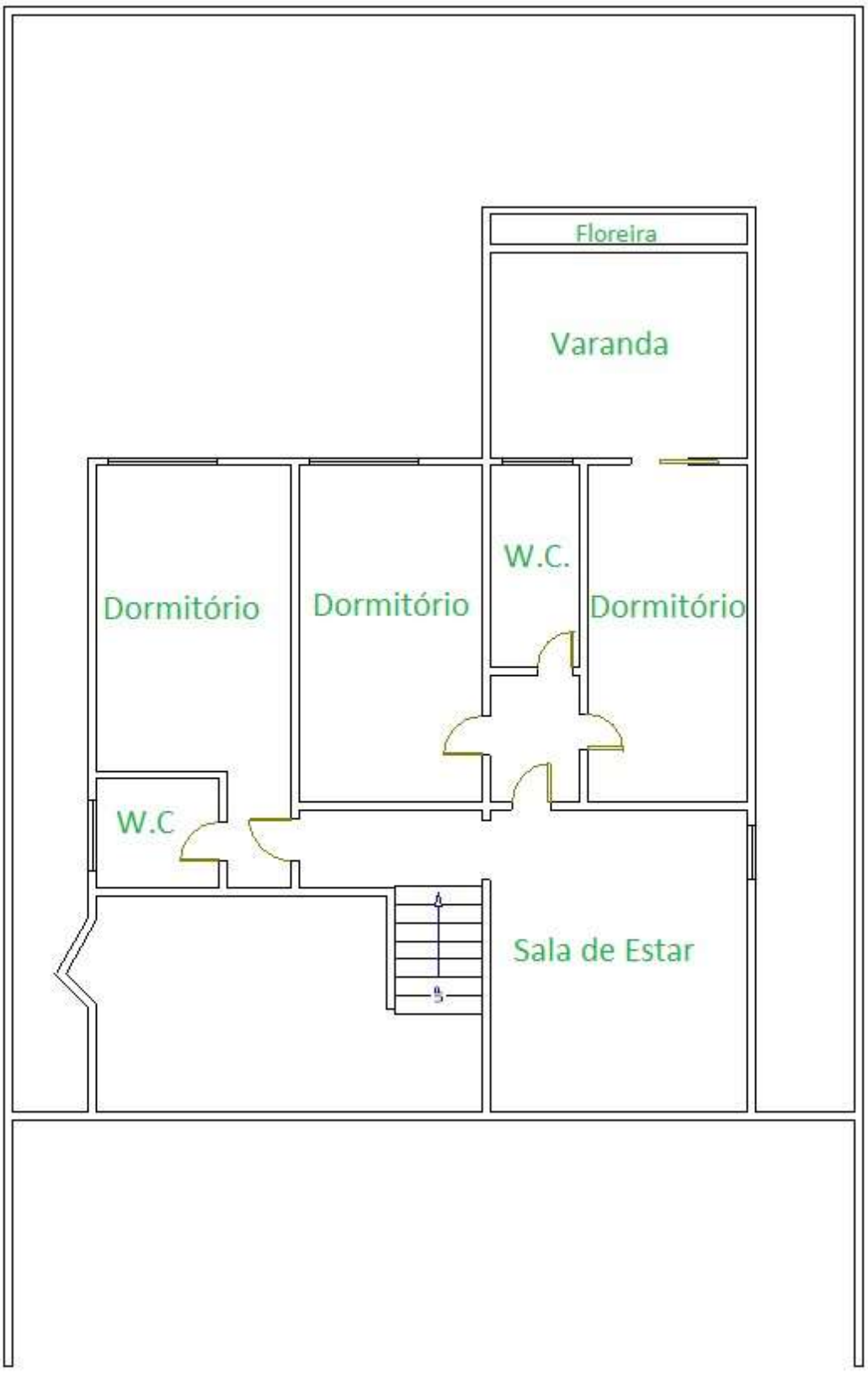
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004192-66.2020.8.26.0451 e código BBF80D3.

Evandro Henrique
Engenheiro Civil
Pós-Graduado em Mecânica

CROQUI DO PAVIMENTO INFERIOR DO IMÓVEL.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.



CROQUI DO PAVIMENTO SUPERIOR DO IMÓVEL.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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

RESPOSTA: O imóvel objeto da demanda, possui 337,74 m² 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.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

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

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

ANEXO I

ELEMENTOS DE PESQUISA

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.

NÚMERO DE ELEMENTOS	DATA	FONTE DE INFORMAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DE TERRENO (m2)	TESTADA (m)	PROF EQUIV (m)	INDICE FISCAL	VALOR
1	6/12/21	Atual Negócios Imoiliários (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
					MÉDIA		**953,17**
					LIMITE (-30%)		**667,22**
					LIMITE (+30%)		**1239,12**
					MÉDIA SANEADA		**953,17**

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2021 às 15:43 , sob o número WPAA21703852931
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 BBF80D3.