



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
PIRACICABA - SP.**

PROCESSO Nº 1006652-60.2019.8.26.0451

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial** nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**, requerida por **ELISABETH FERRAZ DE MELLO**, em face de **MARISA AMARO, MONICA AMARO, MARCIA AMARO e MARCOS AMARO**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de Vossa Excelência o presente

LAUDO



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Conforme respeitável despacho de fls. 100 e 232 dos autos, o signatário foi nomeado para apurar o justo e real valor mercadológico do bem descrito abaixo:

Imóvel localizado na Rua Coronel Barbosa, nº 468, nº 470 e nº 470 HC01, Bairro São Judas, Piracicaba – Matriculado sob nº 122.917 do 1º C.R.I. de Piracicaba.

2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO

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





FOTO AÉREA DO LOCAL



2.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:

- Pavimentação asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de lixo;
- Acesso ao transporte público;
- Iluminação pública;
- Escola.



2.3 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Piracicaba, os imóveis estão inseridos na Macrozona de Urbanização Consolidada, Zona Urbana de Requalificação de Bairros – ZURB-1 - e cadastrados da seguinte forma:

Nº DE INSCRIÇÃO	01.09.0011.0498.0003
------------------------	----------------------



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 2023

Nº: CVV-107554/2023
Chave: 87131295

Certifico que, ao imóvel situado a RUA CORONEL BARBOSA, Nº 468, SÃO JUDAS - PIRACICABA/SP - CEP: 13416-381, propriedade de ELISABETH FERRAZ DE MELLO, com 517,84 (m²) de área territorial, 141,04 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.09.0011.0498.0003 | 213410, foi atribuído para o exercício de 2023 o valor venal de **R\$ 120.631,23 (Cento e Vinte Mil, Seiscentos e Trinta e Um Reais e Vinte e Três Centavos)**.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: ELISABETH FERRAZ DE MELLO

COMPROMISSÁRIO:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.09.0011.0498.0003

LOGRADOURO: RUA CORONEL BARBOSA, Nº 468

BAIRRO: SÃO JUDAS

CEP: 13416-381

I.C. REDUZIDO: 213410

COMPLEMENTO:

QUADRA:

LOTE:

BLOCO:

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRICULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRICULA
T	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	44818	0	0	18/07/2017
C	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				
M	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	122217	9	8	11/11/2020

VALOR VENAL:

TERRENO: 517,84 (m²) | R\$ 77.622,49 (Setenta e Sete Mil, Seiscentos e Vinte e Dois Reais e Quarenta e Nove Centavos)

EDIFICAÇÃO: 141,04 (m²) | R\$ 43.008,74 (Quarenta e Três Mil, Oito Reais e Setenta e Quatro Centavos)

TOTAL: R\$ 120.631,23 (Cento e Vinte Mil, Seiscentos e Trinta e Um Reais e Vinte e Três Centavos)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R\$ 123.748,71 (Cento e Vinte e Três Mil, Setecentos e Quarenta e Oito Reais e Setenta e Um Centavos)

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

PIRACICABA/SP, 22 de Maio de 2023





Nº DE INSCRIÇÃO

01.09.0011.0498.0001



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA
R. Antônio Corrêa Barbosa, 2233 - Chácara Nazaré - PIRACICABA/SP
BRASIL - CEP 13400-810 - CNPJ 46.341.038/0001-29
Telefone: (19) 3403-1000 - Website: www.piracicaba.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2023

Nº: CVV-107589/2023
Chave: 016B1160

Certifico que, ao imóvel situado a RUA CORONEL BARBOSA, Nº 470, SÃO JUDAS - PIRACICABA/SP - CEP: 13416-381, propriedade de ELISABETH FERRAZ DE MELLO, com 517,84 (m²) de área territorial, 132,36 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.09.0011.0498.0001 | 213433, foi atribuído para o exercício de 2023 o valor venal de **R\$ 117.984,35 (Cento e Dezesete Mil, Novecentos e Oitenta e Quatro Reais e Trinta e Cinco Centavos)**.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: ELISABETH FERRAZ DE MELLO
COMPROMISSÁRIO:
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.09.0011.0498.0001
LOGRADOURO: RUA CORONEL BARBOSA, Nº 470
BAIRRO: SÃO JUDAS CEP: 13416-381

I.C. REDUZIDO: 213433
COMPLEMENTO: HABCOL:1
QUADRA: LOTE: BLOCO:

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
T	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	44818	0	0	18/07/2017
C	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				
M	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	122217	9	8	11/11/2020

VALOR VENAL:

TERRENO: 517,84 (m²) | R\$ 77.622,49 (Setenta e Sete Mil, Seiscentos e Vinte e Dois Reais e Quarenta e Nove Centavos)
EDIFICAÇÃO: 132,36 (m²) | R\$ 40.361,86 (Quarenta Mil, Trezentos e Sessenta e Um Reais e Oitenta e Seis Centavos)
TOTAL: R\$ 117.984,35 (Cento e Dezesete Mil, Novecentos e Oitenta e Quatro Reais e Trinta e Cinco Centavos)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R\$ 121.033,43 (Cento e Vinte e Um Mil, Trinta e Três Reais e Quarenta e Três Centavos)
(Parágrafos 1º, e 2º, do Artigo 208 da LCM 224/2008)

PIRACICABA/SP, 22 de Maio de 2023





Nº DE INSCRIÇÃO

01.09.0011.0498.0002



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA
R. Antônio Corrêa Barbosa, 2233 - Chácara Nazaré - PIRACICABA/SP
BRASIL - CEP 13400-810 - CNPJ 46.341.038/0001-29
Telefone: (19) 3403-1000 - Website: www.piracicaba.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2023

Nº: CVV-107596/2023
Chave: B6349F40

Certifico que, ao imóvel situado a RUA CORONEL BARBOSA, Nº 470, SÃO JUDAS - PIRACICABA/SP - CEP: 13416-381, propriedade de ELISABETH FERRAZ DE MELLO, com 517,84 (m²) de área territorial, 86,64 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.09.0011.0498.0002 | 213421, foi atribuído para o exercício de 2023 o valor venal de **R\$ 104.042,49 (Cento e Quatro Mil, Quarenta e Dois Reais e Quarenta e Nove Centavos)**.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: ELISABETH FERRAZ DE MELLO

COMPROMISSÁRIO:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.09.0011.0498.0002

LOGRADOURO: RUA CORONEL BARBOSA, Nº 470

BAIRRO: SÃO JUDAS

CEP: 13416-381

I.C. REDUZIDO: 213421

COMPLEMENTO:

QUADRA:

LOTE:

BLOCO:

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
T	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	44818	0	0	18/07/2017
C	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				
M	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	122217	9	8	11/11/2020

VALOR VENAL:

TERRENO: 517,84 (m²) | R\$ 77.622,49 (Setenta e Sete Mil, Seiscentos e Vinte e Dois Reais e Quarenta e Nove Centavos)

EDIFICAÇÃO: 86,64 (m²) | R\$ 26.420,00 (Vinte e Seis Mil e Quatrocentos e Vinte Reais)

TOTAL: R\$ 104.042,49 (Cento e Quatro Mil, Quarenta e Dois Reais e Quarenta e Nove Centavos)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R\$ 106.731,27 (Cento e Seis Mil, Setecentos e Trinta e Um Reais e Vinte e Sete Centavos)

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

PIRACICABA/SP, 22 de Maio de 2023





2.4 - TÍTULO AQUISITIVO

MATRÍCULA DO IMÓVEL

122.917 - 1º Cartório Registro de Imóveis.

 **PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**
Piracicaba-SP

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

fls. 94

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

CNS/CNJ Nº 11.151-8
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula 122.217 **Ficha** 01

01 de outubro de 2020

IMÓVEL: PRÉDIOS DE Nº 468 e 470 e mais o HC 01 nos fundos, com frente para a Rua Coronel Barbosa, e respectivo terreno, situado no Bairro Vila Bela Vista, do Município, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

DESCRIÇÃO: mede 12,80 metros de frente, por 47,80 metros da frente aos fundos, e nos fundos pouco mais de 8,00 metros, confrontando de um lado, com o antigo Hospital do Isolamento; do outro e aos fundos, com propriedade de sucessores de Antonio Bacchi & Cia.

PROPRIETÁRIO: MOZART MARTINS LINO, proprietário, casado com TERESA MARTINS LINO, de prendas domésticas, brasileiros, domiciliados nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 44818 na folha 247 do livro nº 3-AI, datada de 14/03/1968, desta Serventia.

Protocolo nº 401251 de 12/03/2020.
Selo Digital: 11151831100000023940720J
Escrevente Responsável: Renan Storer Degaspari
Assinatura do Escrevente Impressor:

Jakeline A. C. de Souza
Escrevente

Av. 1 - 01 de outubro de 2020
TRANSPORTE DE ÔNUS (CLÁUSULAS RESTRITIVAS)
Em cumprimento ao disposto no artigo 230 da Lei 6.015/73, é lavrada a presente averbação para ficar constando que, conforme transcrição nº 44818, que deu origem ao imóvel matriculado, este encontra-se gravado com as cláusulas de **INALIENABILIDADE, IMPENHORABILIDADE e INCOMUNICABILIDADE.**
Protocolo nº 401251 de 12/03/2020.
Selo Digital: 11151831100000023941120F
Escrevente Responsável: Renan Storer Degaspari
Assinatura do Escrevente Impressor:

Jakeline A. C. de Souza
Escrevente

Av. 2 - 01 de outubro de 2020.
CADASTROS
Pelos documentos expedidos pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP, é lavrada a presente averbação para constar que o IMÓVEL está cadastrado no Setor 09, Quadra 0011, Lote 0498, Sub-Lote 0001, CPD 213433 (prédio 470 - HCO1); Sub-Lote 0002, CPD 213421 (prédio 470); e Sub-Lote 0003, CPD 213410 (prédio 468).
Protocolo nº 401251 de 12/03/2020.
Selo Digital: 11151831100000023941320X
Escrevente Responsável: Renan Storer Degaspari
Assinatura do Escrevente Impressor:

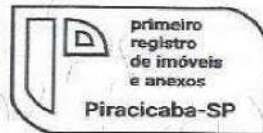
Jakeline A. C. de Souza
Escrevente

continua no verso

1º Registro de Imóveis e Anexos
Piracicaba - SP
407118
REALIZADO

Página: 0001/0006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS NAZARENO ANGELELI e Tereza de Jesus, e inscrito no sistema de registro de documentos, sob o número WPA/AA2702611093. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006652-60.2019.8.26.0451 e código 950E/6E.



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, fls. 93
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica

CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 34135959

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
122.217

Ficha
01

Versa

1º primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Av. 3 - 01 de outubro de 2020

CORREÇÃO DE NOME, INCLUSÃO DE DADOS DO CASAMENTO E PESSOAIS

Pela certidão de casamento expedida pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 3º Subdistrito de Piracicaba/SP (matrícula 114843 01 55 1947 2 00003 001 0000460 17), é lavrada a presente averbação para ficar constando que **MOZART MARTINS UNO**, RG 06.490.591-3-SSP/SP, CPF/MF 164.081.958-49, e sua mulher, cujo nome correto grafa-se **THEREZA BRUNELLI MARTINS UNO**, filha de Jacob José Brunelli e de Victória Brunelli, CPF/MF 234.208.188-07, são casados desde 20/02/1947, pelo regime da comunhão de bens.

Protocolo nº 401251 de 12/03/2020.

Selo Digital: 111518331000000023941420V

Escrevente Responsável: Renan Storer Degaspari

Assinatura do Escrevente Impressor:

Jakeline A. C. de Souza
Escrevente

Av. 4 - 01 de outubro de 2020

ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTAÇÕES

Título / Documento: Requerimento datado de 18/11/2019 firmado em Piracicaba/SP, memorial descritivo e planta

Fundamento legal: Art. 213, inciso I, alínea "b" da Lei Federal nº 6.015/73

Objeto da averbação: **ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTAÇÕES**

O **IMÓVEL MATRICULADO**, atualmente possui as seguintes confrontações: Transcrição nº 25561, onde confrontava com o antigo Hospital do Isolamento; Transcrição nº 32619, onde confrontava com propriedade de sucessores de Antonio Bacchi & Cia; e, Matrícula 5014, onde confrontava com propriedade de sucessores de Antonio Bacchi & Cia.

Protocolo nº 401251 de 12/03/2020.

Selo Digital: 111518331000000023941520T

Escrevente Responsável: Renan Storer Degaspari

Assinatura do Escrevente Impressor:

Jakeline A. C. de Souza
Escrevente

Av. 5 - 01 de outubro de 2020

RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

Título / Documento: Requerimento mencionado no ato anterior e demais documentos que o instruem.

Fundamento legal: Art. 213, inciso II, da Lei Federal nº 6.015/73.

Objeto da Averbação: **RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL MATRICULADO** compreendido pelos **PRÉDIOS DE Nº 468 e 470** e mais o **HC 01** nos fundos, com frente para a **Rua Coronel Barbosa**, e respectivo terreno de formato irregular, situado no **Bairro Vila Bela Vista**, do Município, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP; que passa a ter as seguintes medidas, características e confrontações: incia-se a descrição no **ponto 01**, no alinhamento predial da **Rua Coronel Barbosa**, na divisa do imóvel da matrícula nº 5014; desse ponto segue até o **ponto 02**, em reta, por uma distância de **12,70 metros**, com ângulo interno de

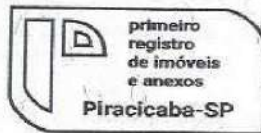
continua na ficha 02

Página: 0002/0006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS NAZARENO ANGELELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/11/2020 às 14:41, sob o número WPA020702611093. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006992-89.2020.8.26.0451 e código 0F43078Q.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, fls. 95
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 34135959

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL
Matrícula: **122.217** Folia: **02**
1º primeiro registro de imóveis e anexos **CNS/CNJ Nº 11.151-8**
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo
01 de outubro de 2020

90°00'00", confrontando com o alinhamento predial da Rua Coronel Barbosa; desse ponto deflete à direita e segue até o ponto 03, em reta, por uma distância de 50,20 metros com ângulo interno de 84°39'04", confrontando com o imóvel da transcrição nº 25561; desse ponto deflete à direita e segue até o ponto 04, em reta, por uma distância de 8,02 metros com ângulo interno de 95°20'56", confrontando com o imóvel da transcrição nº 32619; desse ponto deflete à direita e segue até o ponto 01, início da descrição, em reta, por uma distância de 49,98 metros com ângulo interno de 90°00'00", confrontando com o imóvel da matrícula nº 5014, encerrando assim o perímetro do terreno, com área superficial de 517,84 metros quadrados.
Valor Venal Atualizado: R\$253.432,76
Protocolo nº 401251 de 12/03/2020.
Selo Digital: 111518331000000023941920L
Escrevente Responsável: Renah Storer Degaspari
Assinatura do Escrevente Impressor:

Jakeline A. C. de Souza
Escrevente

AV. 6 - 11 de novembro de 2020
ÓBITO
Título/Documento: Certidão de óbito expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito desta cidade (assento nº 11.293, folhas 167 do livro C-030).
Objeto da averbação: ÓBITO.
Falecido(a): THEREZA BRUNELLI MARTINS LINO, já qualificada.
Data do falecimento: 24/07/2001.
Protocolo nº 407.118, de 20/10/2020.
Selo Digital: 111518331000000025406720T
Escrevente Responsável: Rubens José Marsoli
Assinatura do Escrevente Impressor:

Jakeline A. C. de Souza
Escrevente

R. 7 - 11 de novembro de 2020
PARTILHA
Título: Formal de partilha datado de 14/05/2014, do Juízo de Direito da 1ª Vara de Família e Sucessões desta Comarca, extraído dos autos de inventário nº 0028145-04.2005.8.26.0451.
Ato jurídico: PARTILHA (DECORRENTE DE SUCESSÃO "CAUSA MORTIS").
Sentença e trânsito em julgado: Partilha homologada por sentença de 02/09/2013, transitada em julgado em 30/09/2013.
Objeto da transmissão: 100% do IMÓVEL.
Autor(a) da herança (transmitente): THEREZA BRUNELLI MARTINS LINO, já qualificada, falecida no estado civil de casada.
Adquirente(s): Viúvo meeiro, MOZART MARTINS LINO, já qualificado, e herdeiras filhas, ELISABETH FERRAZ DE MELLO, professora, RG 7.771.765-X-SSP/SP, CPF/MF 306.529.718-30, casada sob o regime da comunhão universal de bens;

continua no verso

1º Registro de Imóveis e Anexos
Piracicaba - SP

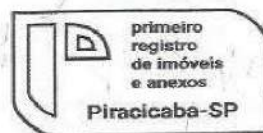
407118
DIGITALIZADO

Página: 0003/0006

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é assinado digitalmente por CARLOS NAZARENO ANGELLELI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/11/2020 às 14:41, sob o número WPA020702611093 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006992-89.2020.8.26.0451 e código 0F430785Q.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/11/2020 às 14:41, sob o número WPA020702611093 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006992-89.2020.8.26.0451 e código 0F430785Q.



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

fls. 96

**LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL**

Matrícula
122.217

Ficha
02
Verso

1º primeiro
registro
de imóveis
e anexos

**Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo**

anteriormente à vigência da Lei Federal 6.515/1977, com ALFREDO JOSÉ FERRAZ DE MELLO, técnico administrativo, RG 5.100.048-9-SSP/SP, CPF/MF 716.145.758-00, domiciliados nesta cidade, onde residem na Rua Águas de São Pedro, nº 71, bairro Perdizes; e MARINA AMARO, do lar, RG 13.652.287-7-SSP/SP, CPF/MF 420.605.418-59, casada sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal 6.515/1977, com DEOLINDO AMARO, aposentado, filho de Antonio Amaro e de Maria Gallucci Amaro, CPF/MF 618.886.218-34, domiciliados nesta cidade, onde residem na Rua Coronel Barbosa, nº 470, brasileiros, na seguinte proporção: 1/2 ao viúvo meeiro e 1/4 a cada herdeira filha

Valor atribuído: R\$ 33.848,92.

Valor venal atualizado: R\$ 257.132,13.

Valor base para cobrança: R\$ 128.566,06 (Prot. CG 179/07).

Protocolo nº 407.118, de 20/10/2020.

Selo Digital: 11151832100000025406920R

Escrevente Responsável: Rubens José Marsoli

Assinatura do Escrevente Impressor:

Jakeline A. C. de Souza
Escrevente

AV. 8 - 11 de novembro de 2020

ÓBITO

Título/Documento: Certidão de óbito expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 3º Subdistrito desta cidade (assento nº 35.327, folhas 103 verso do livro C-053).

Objeto da averbação: ÓBITO.

Falecido(a): MOZART MARTINS LINO, já qualificado.

Data do falecimento: 12/07/2004.

Protocolo nº 407.118, de 20/10/2020.

Selo Digital: 111518331000000254070206

Escrevente Responsável: Rubens José Marsoli

Assinatura do Escrevente Impressor:

Jakeline A. C. de Souza
Escrevente

R. 9 - 11 de novembro de 2020

PARTILHA (PARTE IDEAL DE 1/2)

Título: Formal de partilha mencionado no R. 7.

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

Sentença e trânsito em julgado: Partilha homologada por sentença de 02/09/2013, transitada em julgado em 30/09/2013.

Objeto da transmissão: 1/2 do IMÓVEL.

Autor(a) da herança (transmitente): MOZART MARTINS LINO, já qualificado, falecido no estado civil de viúvo.

Adquirente(s): herdeiras filhas, ELISABETH FERRAZ DE MELLO, casada com ALFREDO JOSÉ FERRAZ DE MELLO, e MARINA AMARO, casada com DEOLINDO AMARO, já qualificadas, na seguinte proporção: 1/4 a cada herdeira filha

continua na ficha 03

Página: 0094/0006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS NAZARENO ANGELLELI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/11/2020 às 14:41, sob o número WPA020702611093. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006652-60.2019.8.26.0451 e código 950E76E.



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

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

fls. 98

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula: **122.217** Folia: **03**

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

1º primeiro registro de imóveis e anexos **CNS/CNJ Nº 11.151-8**
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

11 de novembro de 2020

Valor atribuído: R\$ 24.108,48.
Valor venal atualizado: R\$ 128.566,06 (1/2).
Protocolo nº 407.118, de 20/10/2020.
Selo Digital: 1115183210000000254071205
Escrevente Responsável: Rubens José Marsoli
Assinatura do Escrevente Impresor:

Isakeline A.C. de Souza
Isakeline A.C. de Souza
Escrevente

Registro de Imóveis e Anexos
Piracicaba - SP
407118
DIGITALIZADO

Página: 0005/0006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS NAZARENO ANGELELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/11/2020 às 14:41, sob o número WPAAC20702611093. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006652-60.2019.8.26.0451 e código 950E76E.



primeiro registro de imóveis e anexos
Piracicaba-SP

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, fls. 97
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mario Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropire.com.br - (19) 3413.5959

Certifico, que presente é cópia da matrícula nº. 122217, onde consta (m) o(s) ato(s) praticado(s) nesta data, não tendo validade como negativa de ônus e alienações por impossibilidade de verificação simultânea no sistema contraditório, sendo expedida na mesma data do último ato praticado. Adiscriminação dos atos praticados e valores cobrados, constam do respectivo recibo que acompanha o título.
"Certidão assinada apenas ao final, por conta da utilização do papel de segurança numerada sequencialmente e respectiva numeração das páginas constante do rodapé."

Claudia Valéria de Lima

Certidão de ato praticado protocolo nº: 407118

Controle: 751849

Página: 0006/0006

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

Selo digital:
1115183C30000000254072201

ESTE DOCUMENTO NÃO TEM VALIDADE SE FOR ALTERADO OU EMENDADO, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS NAZARENO ANGELELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/11/2020 às 14:41, sob o número WPA20702611003. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006652-60/2019 e código 950E78E.



3 - VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu à Rua Coronel Barbosa, nº 468, nº 470 e nº 470 HC01 no dia 24 de março de 2023 às 15:00 horas, ocasião em que vistoriou o imóvel em questão, tendo sido acompanhado por Elisabeth Ferraz de Mello, Alfredo Ferraz José de Mello, Sérgio Ferraz de Mello, Mônica Amaro, Marcos Amaro e o locatário senhor Jurandir .

3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

FORMA: Irregular	COTA/GREIDE: No nível da via	SUPERFÍCIE: Seco
SITUAÇÃO: Meio de quadra	TOPOGRAFIA: Plano	
ÁREA DO TERRENO		517,94 m²

3.2 - DAS BENFEITORIAS

As edificações sobre o terreno possuem as seguintes características:

CASA Nº 468

USO/CLASSE: Residencial	TIPO/GRUPO: Casa Residencial
IDADE*: 40 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples
Nº DE PAVIMENTOS: 02	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Edificação sem valor
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 141,04 m ²	

* Idade de acordo com a vida útil



CASA Nº 470 HC01

USO/CLASSE: Residencial	TIPO/GRUPO: Casa Residencial
IDADE*: 40 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Econômico
Nº DE PAVIMENTOS: 01	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Edificação sem valor
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 132,36 m ²	

* Idade de acordo com a vida útil

CASA Nº 470

USO/CLASSE: Residencial	TIPO/GRUPO: Casa Residencial
IDADE*: 40 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples
Nº DE PAVIMENTOS: 02	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Necessitando de Reparos Simples a Importantes
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 86,64 m ²	

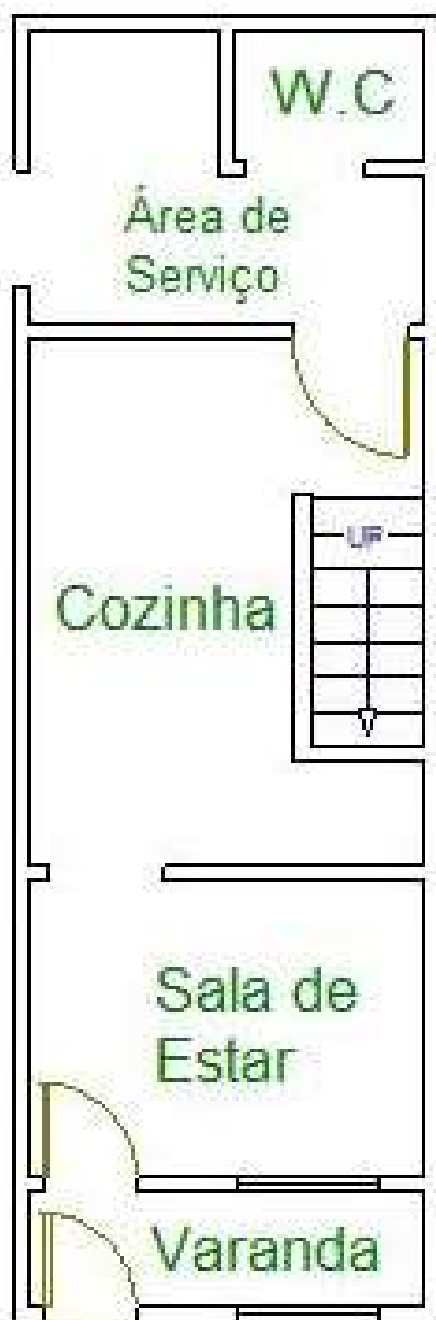
* Idade de acordo com a vida útil

3.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

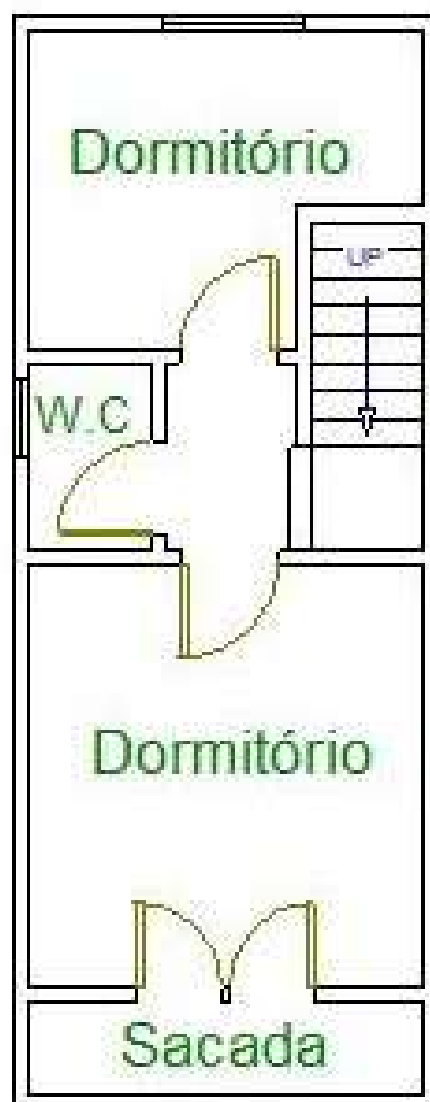
Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico que segue:



Pavimento Térreo



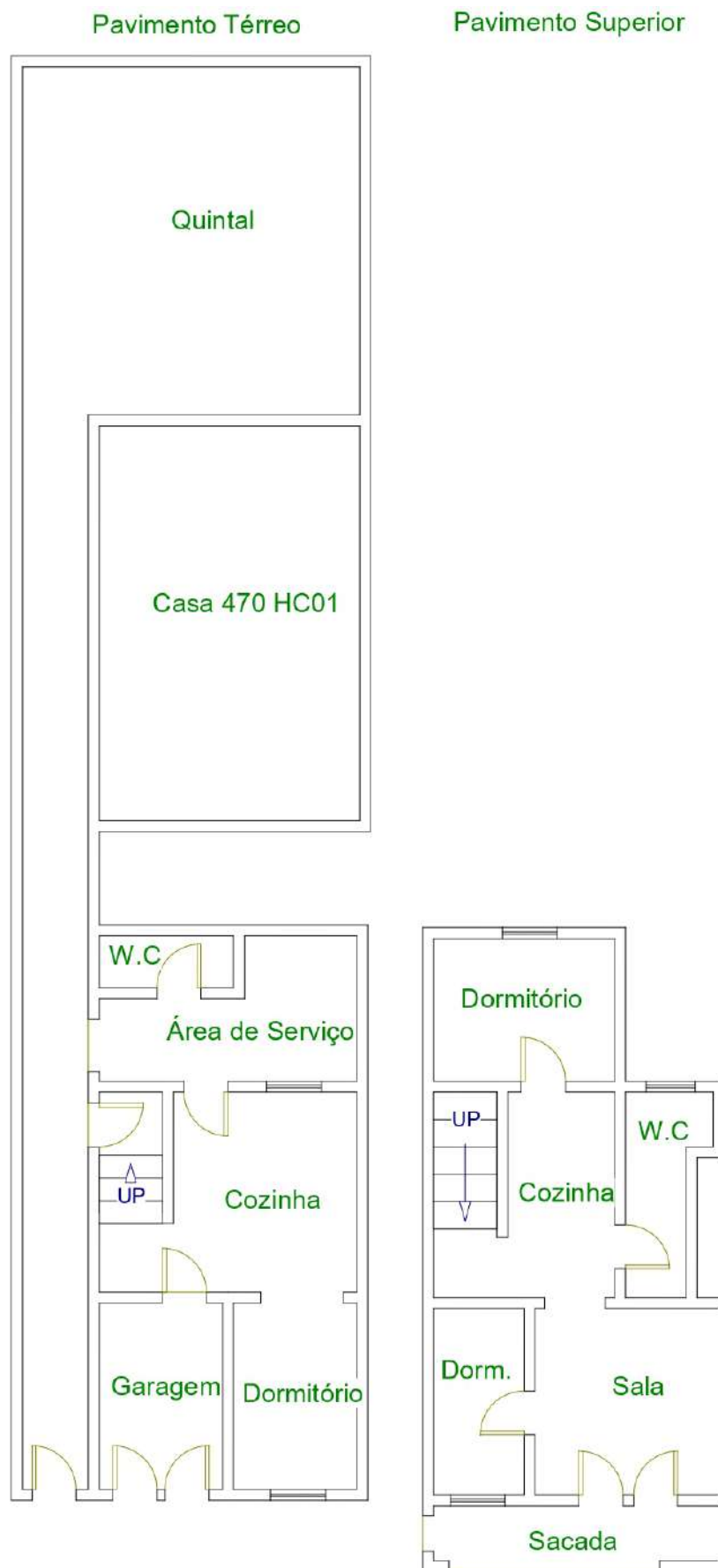
Pavimento Superior



CROQUI DO IMÓVEL - CASA Nº 468.



CROQUI DO IMÓVEL – CASA Nº 470 HC01



CROQUI DO IMÓVEL – CASA Nº 470

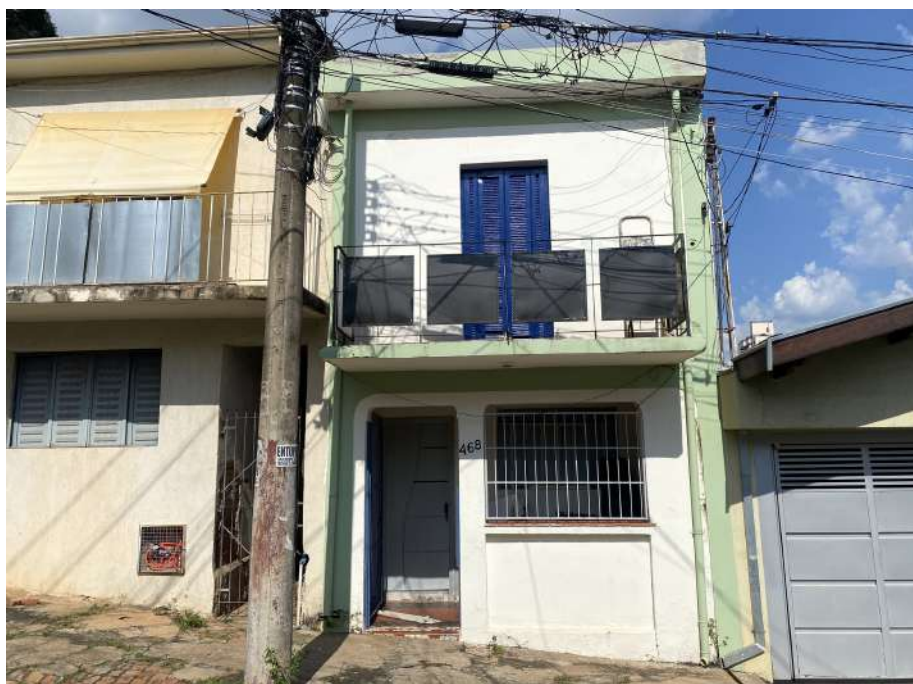


FOTO 01



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 02



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL – CASA Nº 468.



FOTO 03

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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

Pavimento Térreo



Pavimento Superior



VISTA DA VARANDA.



FOTO 04

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

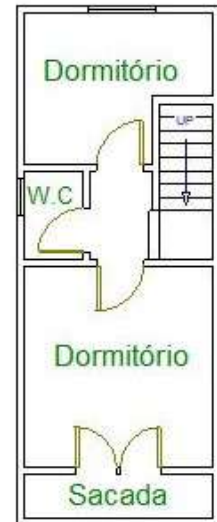
- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

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

Pavimento Térreo



Pavimento Superior



VISTA DA SALA DE ESTAR.



FOTO 05

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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

Pavimento Térreo



Pavimento Superior



VISTA DA COZINHA.



FOTO 06

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

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

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

Pavimento Térreo



Pavimento Superior



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até meia parede.

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

Pavimento Térreo

Pavimento Superior



VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 08

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.

Pavimento Térreo



Pavimento Superior



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.



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): Ferro com vidro.
Basculante.

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

Pavimento Térreo



Pavimento Superior



VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

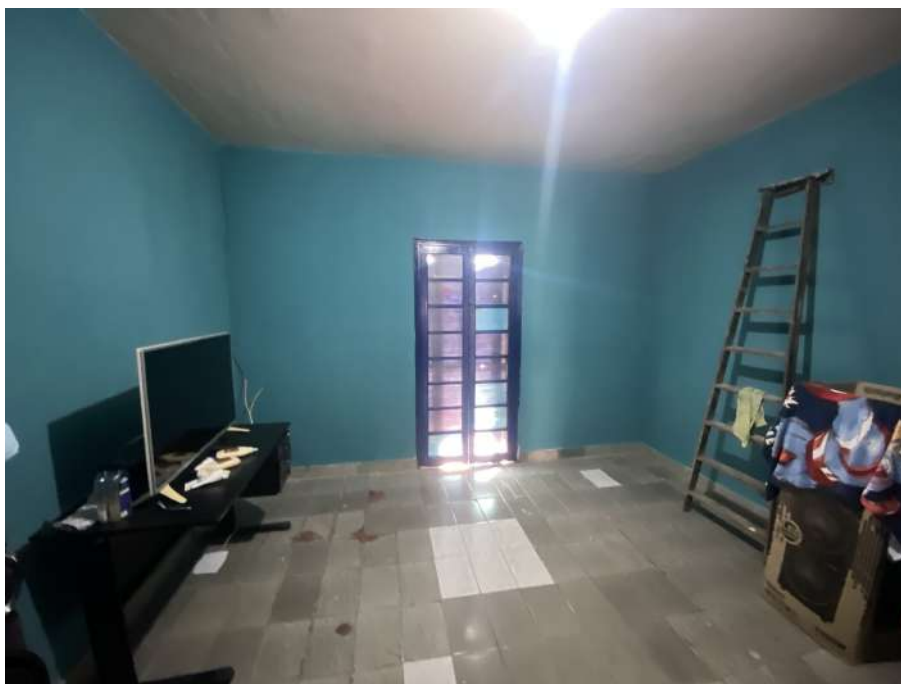
- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

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

Pavimento Térreo



Pavimento Superior



VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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

Pavimento Térreo



Pavimento Superior



VISTA DA SACADA.



FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

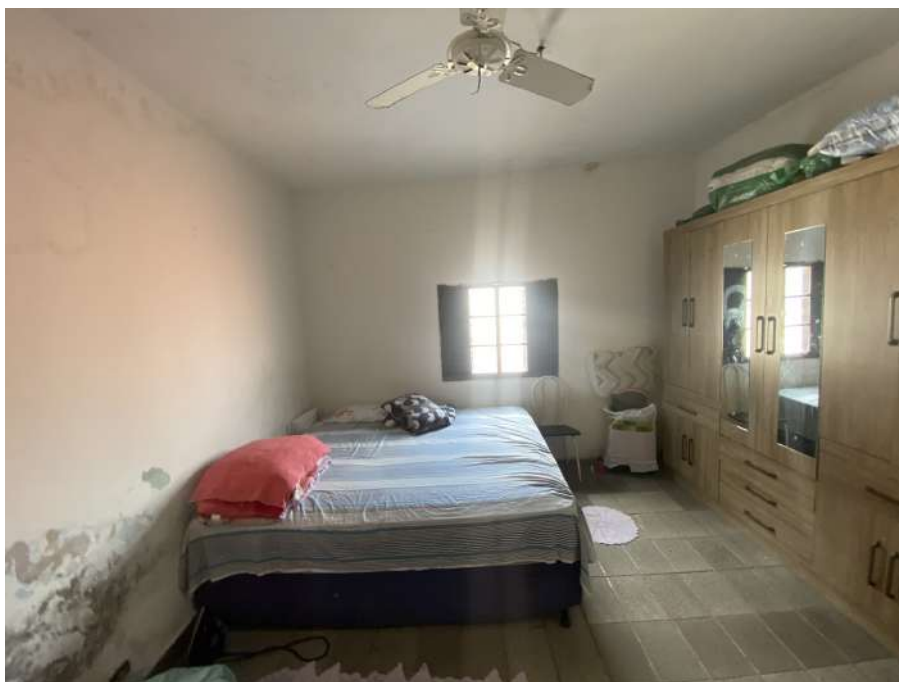
- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

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

Pavimento Térreo



Pavimento Superior



VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 13



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL - CASA Nº 470 HC01.

FOTO 14



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO A CASA Nº 470 HC01.



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 ENTRADA.



FOTO 16

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 DO QUINTAL.

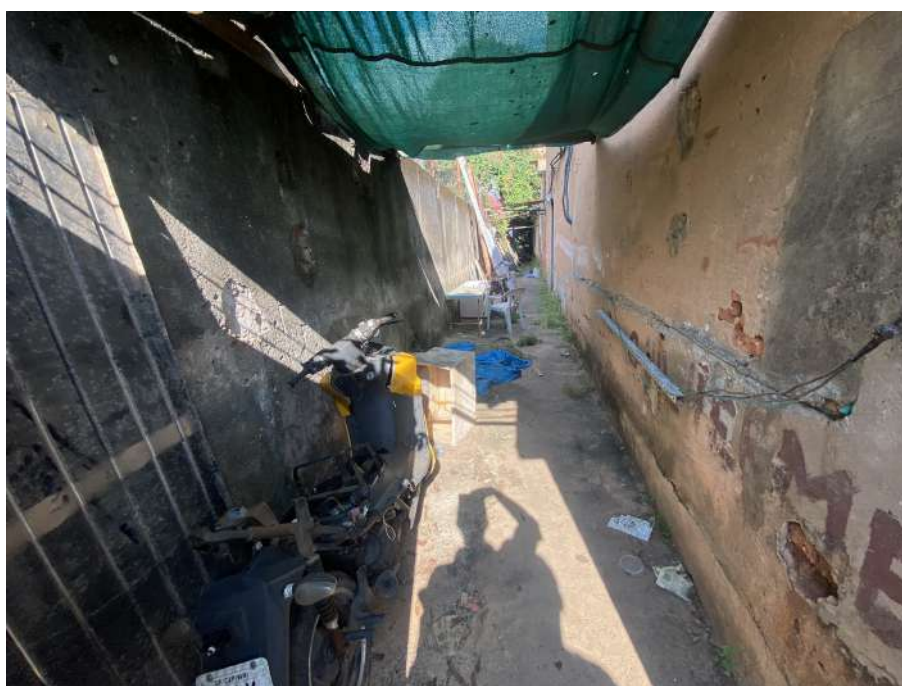


FOTO 17



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL CASA Nº 470.

FOTO 18



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO A CASA Nº 470.



FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

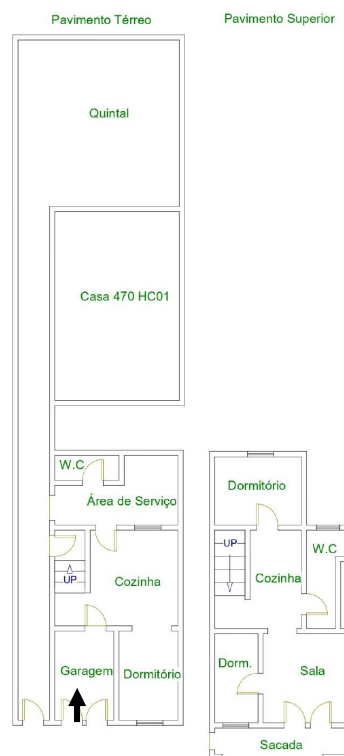
PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Ferro.

Giro de 2 folhas (dobradiças).

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



VISTA DA GARAGEM.

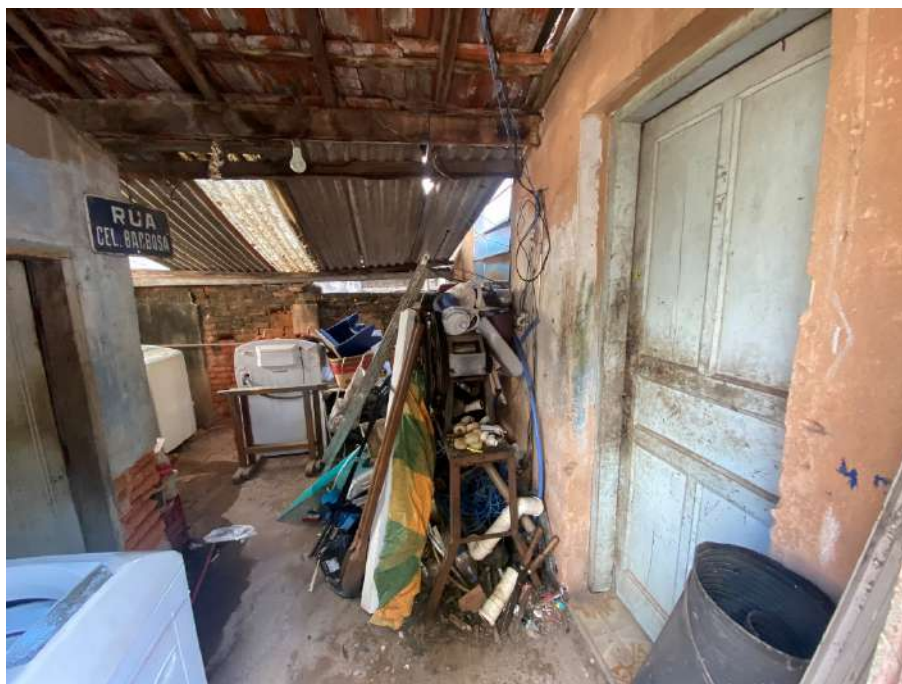
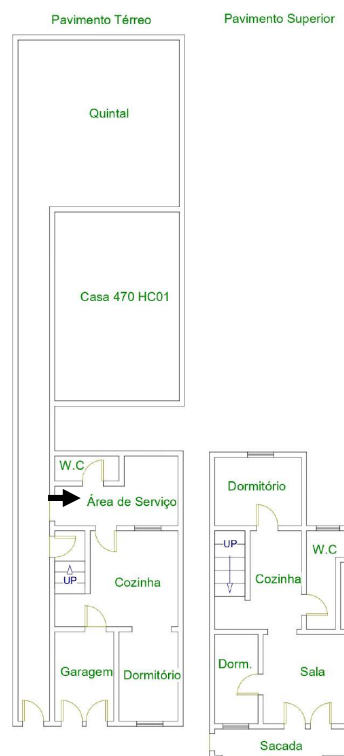


FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cimento.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Telhado aparente.
PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

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



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

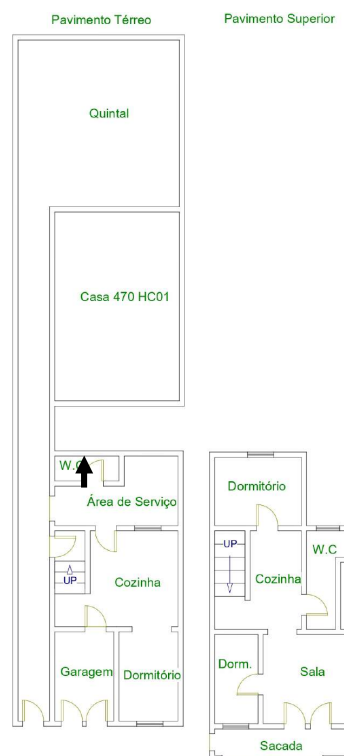


FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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



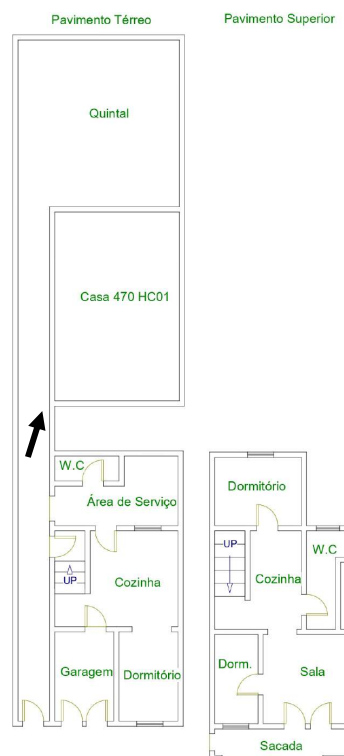
VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



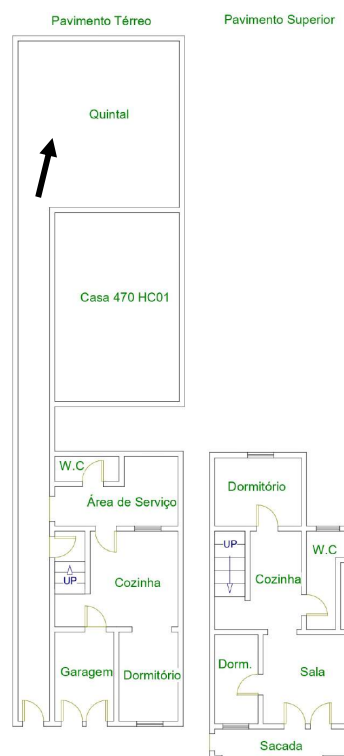
VISTA DA CASA 02 – IMÓVEL N° 470 HC01.



FOTO 23

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



VISTA DO QUINTAL.

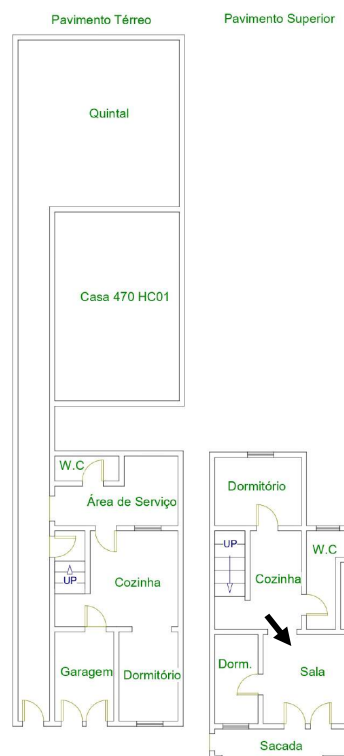


FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

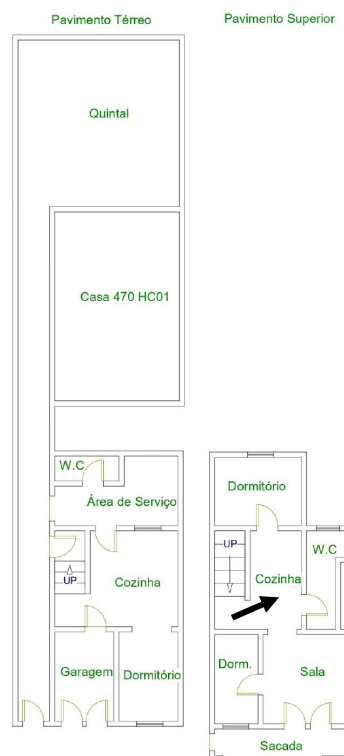


FOTO 25

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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



VISTA DA COZINHA.



4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

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

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado;

VT = valor do terreno;

VB = Valor das benfeitorias.



4.1 - VALOR DO TERRENO

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

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

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

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

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

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



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

No cálculo do “Vu” (valor unitário homogeneizado), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região classificada e qualifica o imóvel, quanto aos parâmetros a serem utilizados, concernentes a:

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

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

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



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

Conforme consta no **ANEXO I**, para o local foi fixado o valor unitário de terreno em R\$ 1.095,05/m² e para o cálculo do valor do terreno será usada a seguinte fórmula:

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

onde:

Vu - valor unitário homogeneizado R\$ 1.095,05/m²

ST - área total do terreno 517,84 m²

Ff – fator frente 1,1067

Fp – fator profundidade..... 1,0000

Substituindo e calculando, vem:

$$VT = R\$ 1.095,05/m^2 \times 517,84 \text{ m}^2 \times 1,1067 \times 1,0000$$

$$VT = R\$ 627.566,07$$

(Seiscentos e vinte e sete mil, quinhentos e sessenta e seis reais e sete centavos).

Data base: MAIO DE 2023.



4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS

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

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

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

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 468

CUB (Sinduscon) - R8-N	1914,68
Tipo	Residencial
Residencial	Casa Simples (-)
Escritório	-
Galpão	-
Cobertura	-
Reparos	Sem valor
Idade	40
Área Construída (m²)	141,04
Unitário do Padrão	1,0602
Unitário da Construção	R\$2.029,94
Valor de K de Ross Heideck	0,0000
Valor do Foc	0,2000
Valor da Benfeitoria	R\$57.260,65

Casa 470 - HC01

CUB (Sinduscon) - R8-N	1914,68
Tipo	Residencial
Residencial	Casa Econômica (-)
Escritório	-
Galpão	-
Cobertura	-
Reparos	Sem valor
Idade	40
Área Construída (m²)	132,36
Unitário do Padrão	0,7812
Unitário da Construção	R\$1.495,75
Valor de K de Ross Heideck	0,0000
Valor do Foc	0,2000
Valor da Benfeitoria	R\$39.595,44



Casa 470

CUB (Sinduscon) - R8-N	1914,68
Tipo	Residencial
Residencial	Casa Simples (-)
Escritório	-
Galpão	-
Cobertura	-
Reparos	Reparos simples / importantes
Idade	40
Área Construída (m²)	86,64
Unitário do Padrão	1,0602
Unitário da Construção	R\$2.029,94
Valor de K de Ross Heideck	0,3681
Valor do Foc	0,4945
Valor da Benfeitoria	R\$ 86.963,75

VB = R\$ 183.819,64

(Cento e oitenta e três mil, oitocentos e dezenove reais e sessenta e quatro centavos).

Data base: MAIO DE 2023.



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\$	627.566,07
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$	183.819,64
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$	811.385,71

Em números redondos:

VALOR DE 100,00% DO IMÓVEL = R\$ 810.000,00

(Oitocentos e dez mil reais).

Data base: MAIO DE 2023.

VALOR DE 50,00% DO IMÓVEL = R\$ 405.000,00

(Quatrocentos e cinco mil reais).

Data base: MAIO DE 2023.



VALOR DE 25,00% DO IMÓVEL = R\$ 202.500,00

(Duzentos e dois mil e quinhentos reais).

Data base: MAIO DE 2023.

VALOR DE 12,500% DO IMÓVEL = R\$ 101.250,00

(Cento e um mil, duzentos e cinquenta reais)

Data base: MAIO DE 2023.



5 – CONCLUSÃO

O valor dos imóveis descritos nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**, requerida por **ELISABETH FERRAZ DE MELLO**, em face de **MARISA AMARO, MÔNICA AMARO, MARCIA AMÂRO** e **MARCOS AMARO**, são de:

VALOR DE 100,00% DO IMÓVEL
RUA CORONEL BARBOSA, nº 468, 470 HC01 e 470

VT = R\$ 810.000,00

(Oitocentos e dez mil reais).

Data base: maio de 2023.

VALOR DE 50,00% DO IMÓVEL
RUA CORONEL BARBOSA, nº 468, 470 HC01 e 470

VT = R\$ 405.000,00

(Quatrocentos e cinco mil reais).

Data base: maio de 2023.

VALOR DE 25,00% DO IMÓVEL
RUA CORONEL BARBOSA, nº 468, 470 HC01 e 470

VT = R\$ 202.500,00

(Duzentos e dois mil e quinhentos reais).

Data base: maio de 2023.



VALOR DE 12,50% DO IMÓVEL
RUA CORONEL BARBOSA, nº 468, 470 HC01 e 470

VT = R\$ 101.250,00

(Cento e um mil, duzentos e cinquenta reais).

Data base: maio de 2023.





6 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo, que é composto por 51 (cinquenta e uma) folhas, sendo a última datada e assinada.

Piracicaba, 22 de maio de 2023.

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



ANEXO I

ELEMENTOS DE PESQUISA



NÚMERO DE ELEMENTOS	DATA	FONTE DE INFORMAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DE TERRENO (m2)	TESTADA (m)	PROF EQUIV (m)	ÍNDICE FISCAL	VALOR
1	15/5/23	Duo Imóveis (Ref.: TE2571) Tel: (19) 2533-3333	São Judas	450,00	10,00	45,00	339,27	R\$ 495.000,00
2	15/5/23	F Martini Imobiliária (Ref.: TE1230) Tel: (19) 2106-9700	São Judas	330,00	12,00	27,50	339,27	R\$ 530.000,00
3	15/5/23	Unio Consultoria Imobiliária (Ref.: TE0628) Tel: (19) 3375-7404	Jardim Europa	532,50	15,00	35,50	339,27	R\$ 700.000,00
4	15/5/23	Porto Gestão de Imóveis (Ref.: TE0217) Tel: (19) 3052-9595	Jardim Europa	355,00	10,00	35,50	339,27	R\$ 460.000,00
5	15/5/23	Jardim Consultoria Imobiliária (Ref.: TE0045) Tel: (19) 3402-1230	Jardim Europa	550,21	10,00	55,02	339,27	R\$ 580.000,00

NÚMERO DE ELEMENTOS	VALOR	ÁREA DE TERRENO (m2)	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR OFERTA	FATOR TRANSPOSIÇÃO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m2)
1	R\$ 495.000,00	450,00	1,00	0,94	0,90	1,00	1050,05
2	R\$ 530.000,00	330,00	1,05	1,00	0,90	1,00	1381,05
3	R\$ 700.000,00	532,50	1,11	1,00	0,90	1,00	1069,05
4	R\$ 460.000,00	355,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1166,20
5	R\$ 580.000,00	550,21	1,00	1,17	0,90	1,00	808,92
					MÉDIA		1095,05
					LIMITE (-30%)		766,54
					LIMITE (+30%)		1423,57
					MÉDIA SANEADA		1095,05