



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

PROCESSO Nº 1022233-81.2020.8.26.0451

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Engenheiro Mecânico,
Pós-Graduado em Georreferenciamento de Imóveis Urbanos e Rurais, **Perito Judicial**
nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**,
requerida por **SILVANA APARECIDA BERTO VITTI**, em face de **ANGELO MARCOS
VIEIRA DA COSTA E OUTRA**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso
exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de Vossa
Excelência o presente

LAUDO



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Conforme respeitável despacho de fl. 381 dos autos, o signatário foi nomeado para apurar o justo e real valor de mercado do bem descrito abaixo:

Rua Francisco Medinilla San Martin, número 115, Parque Residencial Piracicaba (Balbo), Piracicaba – São Paulo.





2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO

Abaixo, as figuras extraídas do Google Maps ilustram a localização do imóvel:





2.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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



Pavimentação asfáltica, guias e sarjetas;



Abastecimento de água e sistema de esgoto;



Iluminação pública e energia elétrica;



Telefone;



Acesso ao transporte público;



Correio;



Escola;



Coleta de lixo;



Atendimento hospitalar;



2.3 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Piracicaba, o imóvel está inserido na Macrozona de Urbanização Consolidada, Zona Urbana de Requalificação de Bairro – ZURB 2 e cadastrado da seguinte forma:

Nº DE INSCRIÇÃO	02.51.0110.0040.0000
------------------------	----------------------



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 2026

Nº: CVV-001/2026
Chave: 841C1447

Certifico que, ao imóvel situado a RUA FRANCISCO MEDINILLA SAN MARTIN, Nº 131, PARQUE RESIDENCIAL PIRACICABA (BALBO) - PIRACICABA/SP - CEP: 13409-076, com 161,30 (m²) de área territorial, 0,00 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 02.51.0110.0040.0000 | 1476807, foi atribuído para o exercício de 2026 o valor venal de **R\$ 9.463,47 (Nove Mil, Quatrocentos e Sessenta e Três Reais e Quarenta e Sete Centavos)**.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 02.51.0110.0040.0000	I.C. REDUZIDO: 1476807
LOGRADOURO: RUA FRANCISCO MEDINILLA SAN MARTIN, Nº 131	COMPLEMENTO:
BAIRRO: PARQUE RESIDENCIAL PIRACICABA (BALBO)	QUADRA: H-II
CEP: 13409-076	LOTE: 26
	BLOCO:

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
M	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	74729	2	3	29/08/2014
C	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				

VALOR VENAL:

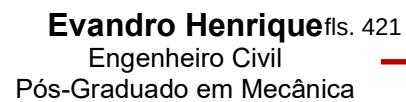
TERRENO: 161,30 (m²) | R\$ 9.463,47 (Nove Mil, Quatrocentos e Sessenta e Três Reais e Quarenta e Sete Centavos)
EDIFICAÇÃO: 0,00 (m²) | R\$ 0,00 (Zero)
TOTAL: R\$ 9.463,47 (Nove Mil, Quatrocentos e Sessenta e Três Reais e Quarenta e Sete Centavos)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R\$ 9.918,11 (Nove Mil, Novecentos e Dezoito Reais e Onze Centavos)
(Parágrafos 1º e 2º do Artigo 208 da LCM 224/2008)

PIRACICABA/SP, 04 de Março de 2026







2.4 - TÍTULO AQUISITIVO

MATRÍCULA DO IMÓVEL

74.729 - 1º Cartório Registro de Imóveis de Piracicaba.



Valide aqui
a certidão.



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ/MF: 51.327.575/0001-54 (www.1registropira.com.br)
Shopping Piracicaba - Av. Limeira, 722, Piso L1
Fone: (19) 3412.2260
Piracicaba - Cep: 13414-900

fls. 266

CNM: 111518.2.0074729-26

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula

74.729

Ficha

01



Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

30 de março de 2005

IMÓVEL: lote 26 (vinte e seis), da quadra H-II, do loteamento denominado Park Monte Rey - etapa II, localizado no bairro de Santa Terezinha, nesta cidade e comarca, de formato triangular, que mede 15,50 m (quinze metros e cinquenta centímetros) de frente para a Rua 5 (cinco); 25,81 m (vinte e cinco metros e oitenta e um centímetros) do lado direito, de quem da frente olha para o imóvel, confrontando com os lotes 1, 2, 3, 4 e 5; e 20,81 m (vinte metros e oitenta e um centímetros) do lado esquerdo, confrontando com o lote 25, com a área de 161,30 m² (cento e sessenta e um metros e trinta decímetros quadrados). Localizado a 14,42 m (catorze metros e quarenta e dois centímetros) do início da curvatura com a Rua 11 (onze), na quadra completada com a Avenida Euclides de Figueiredo.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUWANA - ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta cidade, na Rua Moraes Barros, nº 926, 1º andar, conjunto nº 2/B, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.382.957/0001-79.

REGISTRO ANTERIOR: R.2 (loteamento), de 3/10/2000, na matrícula 63.854, deste registro.
Protocolo nº 231.880, de 22/3/2005.

JOÃO CARLOS SEBEM
Escritor Autorizado

EVERTON L.M. RODRIGUES
Oficial

Av. 1 - 29 de agosto de 2014

CADASTRO

De conformidade com o documento expedido pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP, é lavrada a presente averbação para constar que o **IMÓVEL** está cadastrado no Setor 51, Quadra 0110, Lote 0040, CPD 1476807.

Protocolo nº 331019 de 20/08/2014.

Tiago P. Furlan
Escritor

Luiz Sérgio Garrido
Escritor

R. 2 - 29 de agosto de 2014

COMPRA E VENDA

Pela escritura datada de 18/08/2014, lavrada pelo 2º Tabelião de Notas de Piracicaba-SP, no livro nº 1.559, páginas 025/028, a proprietária **CONSTRUWANA ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, já qualificada, transmitiu por compra e venda o **IMÓVEL MATRICULADO**, pelo preço de **R\$5.000,00**, a **ANGELO MARCOS VIEIRA DA COSTA**, brasileiro, gerente comercial, RG 24.411.394-4-SSP/SP, CPF/MF 135.092.898-46, e sua mulher **ÉRICA CAMPOS COSTA**, brasileira, do lar, RG

continua no verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLU46-N5KJJ-VTAUJ-FTGWD>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA REBUA THOMAZ, liberado nos autos em 18/08/2023 às 10:19.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1022233-81.2020.8.26.0451 e código IT6CDQZ.

Página: 0001/0003



Valide aqui
a certidão.



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ/MF: 51.327.575/0001-54 (www.1registropira.com.br)
Shopping Piracicaba - Av. Limeira, 722. Piso L1
Fone: (19) 3412 2260
Piracicaba - Cep: 13414-900

fls. 267

CNM: 111518.2.0074729-26

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
74.729

Folha
01
Verso

1º primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

40.278.945-3-SSP/SP, CPF/MF 229.257.438-11, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Antonio Digiacomo, nº 157, Park Monte Rey I.
Valor venal atualizado: R\$4.501,95
Protocolo nº 331019 de 20/08/2014. Luiz Sérgio Garrido
Tiago P. Furlan
Escrevente

Av. 3 - 29 de agosto de 2014
DENOMINAÇÃO DE VIAS PÚBLICAS
De conformidade com o documento expedido pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP, é lavrada a presente averbação para ficar constando que as Ruas 5 e 11 constantes desta matrícula, atualmente denominam-se Rua Francisco Medinilha San Martin (Lei nº 4764/99) e Rua José Malaguetta (Lei nº 5188/2002), respectivamente.
Protocolo nº 331019 de 20/08/2014. Luiz Sérgio Garrido
Tiago P. Furlan
Escrevente

AV. 4 - 14 de agosto de 2023
PENHORA
Título: Certidão datada de 04/08/2023, expedida pelo sistema "Penhora Online", extraída dos autos de Execução Civil - processo nº 1022233-81.2020.8.26.0451 da 1ª Vara Cível de Piracicaba/SP e auto de penhora datado de 14/07/2023.
Protocolo ARISP: PH 000477813.
Exequente(s): SILVANA APARECIDA BERTO VITTI, CPF/MF nº 067.642.218-71.
Executado/a(s): ANGELO MARCOS VIEIRA DA COSTA, CPF/MF nº 135.092.898-46; e ERICA CAMPOS COSTA, CPF/MF nº 229.257.438-11.
Natureza do ato: **PENHORA**.
Objeto da construção: 100% do IMÓVEL.
Valor da ação: R\$72.623,07.
Depositário: ANGELO MARCOS VIEIRA DA COSTA; e ERICA CAMPOS COSTA.
Protocolo nº 448.809, de 04/08/2023.
Selo Digital: 111518331000000059690923U
Escrevente Responsável: Vanessa Amstalden
Assinatura do Escrevente Impressor:

Manoel N. de C. Moura
Escrevente

Página: 0002/0003

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/DLU46-N5KJJ-VTAWJFTGWD>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA REBUA THOMAZ, liberado nos autos em 18/08/2023 às 10:19.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1022233-81.2020.8.26.0451 e código IT6CQqZ.



Valide aqui
a certidão.



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica**
CNPJ/MF: 51.327.575/0001-54 (www.1registropira.com.br)
Shopping Piracicaba - Av. Limeira, 722. Piso L1
Fone: (19) 3412 2260
Piracicaba - Cep: 13414-900

fls. 268

Certifico, que a presente é cópia da matrícula n.º 74729, 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."

Daniela Melotto Cazon - Escrevente

Certidão de ato praticado protocolo nº: 448809

Controle: 
970521

Página: 0003/0003



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

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

Selo digital:
1115183C3000000059691023R

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLU46-N5KJJ-VTAWJ-FTGWD>

saec

Serviço de Atendimento

Documento assinado digitalmente

www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA REBUA THOMAZ, liberado nos autos em 18/08/2023 às 10:19.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1022233-81, informe o processo 1022233-81, informe o código IT6CDqz.



3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 22 de janeiro de 2026 na Rua Francisco Medinilla San Martin, nº 115, Parque Residencial Piracicaba (Balbo), tendo sido acompanhado pelos proprietário senhor Ângelo Marcos Vieira da Costa e senhora Erica Campos Costa.

3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

FORMA: Irregular	COTA/GREIDE: Nível	SUPERFÍCIE: Seco
SITUAÇÃO: Meio de quadra	TOPOGRAFIA: Plano	
PERÍMETRO		MEDIDAS
Frente		15,50 m
Lateral Direita		25,81 m
Lateral Esquerda		20,81 m
ÁREA DO TERRENO		161,30 m²

3.2 - DAS BENFEITORIAS

As edificações sobre o terreno possuem as seguintes características:

CASA 1

USO/CLASSE: Residencial	TIPO/GRUPO: Casa
IDADE APARENTE: 05 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples
Nº DE PAVIMENTOS: 01	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Necessita de reparos simples
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 60,00 m ²	



CASA 2

USO/CLASSE: Residencial	TIPO/GRUPO: Casa
IDADE APARENTE: 15 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Econômica
Nº DE PAVIMENTOS: 1	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Necessita de reparos importantes
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 27,50 m ²	

CASA 3

USO/CLASSE: Residencial	TIPO/GRUPO: Casa
IDADE APARENTE: 15 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Econômica
Nº DE PAVIMENTOS: 1	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Necessita de reparos importantes
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 27,50 m ²	

CASA 4

USO/CLASSE: Residencial	TIPO/GRUPO: Casa
IDADE APARENTE: 15 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples
Nº DE PAVIMENTOS: 1	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Necessita de reparos simples
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 27,50 m ²	

CASA 5

USO/CLASSE: Residencial	TIPO/GRUPO: Casa
IDADE APARENTE: 15 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples
Nº DE PAVIMENTOS: 1	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Necessita de reparos simples
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 27,50 m ²	



3.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

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

FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO DA VIA.



FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DAS CASAS 1, 2 E 3



FOTO 05



VISTA DA ESCADA DE ACESSO DA CASA 1

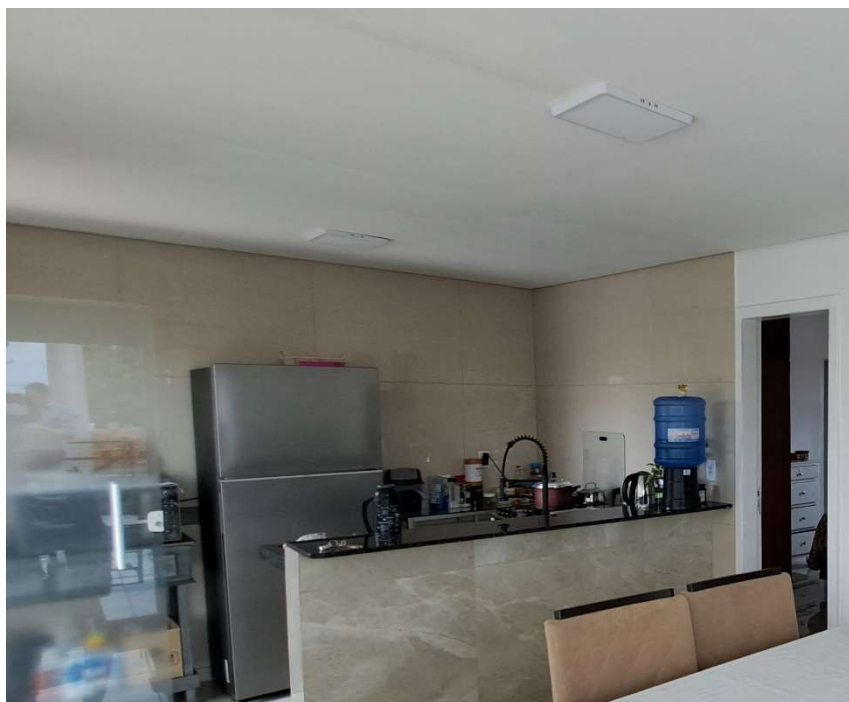
FOTO 06



VISTA DO TERRAÇO DA CASA 1



FOTO 07



VISTA DA COZINHA DA CASA 1

FOTO 08



VISTA DA SALA DE ESTAR DA CASA 1



FOTO 09



VISTA DO DORMITÓRIO DA CASA 1

FOTO 10



VISTA DO BANHEIRO DA CASA 1



FOTO 11



VISTA DO DORMITÓRIO DA CASA 1

FOTO 12



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO COBERTA DA CASA 1

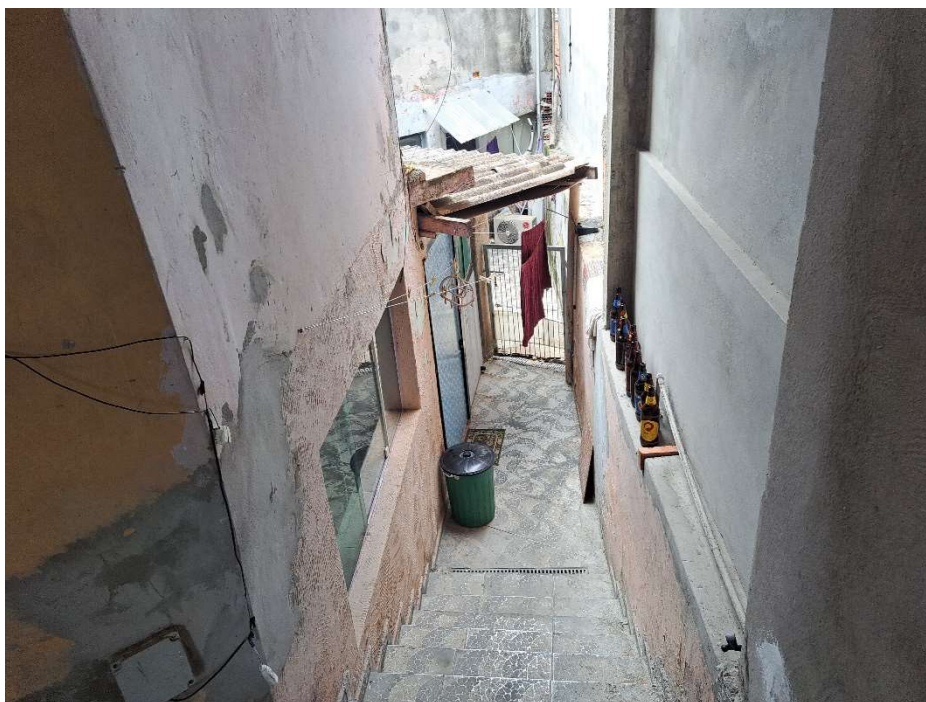


FOTO 13



VISTA DO BANHEIRO DA ÁREA DE SERVIÇO DA CASA 1

FOTO 14



VISTA DA ESCADA DE ACESSO DAS CASAS 2 E 3



FOTO 15



VISTA DA CASA 2

FOTO 16



VISTA DA CASA 3



FOTO 17



VISTA DA ENTRADA DAS CASAS 4 E 5

FOTO 18



VISTA DA LAVANDERIA DA CASA 4



FOTO 19



VISTA DA COZINHA DA CASA 4

FOTO 20



VISTA DO DORMITÓRIO DA CASA 4



FOTO 21



VISTA DO BENHEIRO DA CASA 4

FOTO 22



VISTA DA ENTRADA DA CASA 5.



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\$632,65/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\$ 632,65/m²

ST - área total do terreno 161,30 m²

Ff – fator frente 1,14

Fp – fator profundidade 0,84

Substituindo e calculando, vem:

$$VT = R\$ 632,65/m^2 \times 161,30 m^2 \times 1,14 \times 0,84$$

$$VT = R\$ 97.719,67$$

(Noventa e sete mil, setecentos e dezenove reais
e sessenta e sete centavos)

Data base: MARÇO DE 2026.



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 1

CUB (Sinduscon) - R8-N	2.131,81
Tipo	Residencial
Residencial	Casa Simples (+)
Escritório	-
Galpão	-
Cobertura	-
Reparos	Reparos simples
Idade	5
Área Construída (m²)	60
Unitário do Padrão	1,3950
Unitário da Construção	R\$2.973,87
Valor de K de Ross Heideck	0,7877
Valor do Foc	0,8301
Valor da Benfeitoria	R\$148.121,91

CASA 2

CUB (Sinduscon) - R8-N	2131,81
Tipo	Residencial
Residencial	Casa Econômica (-)
Escritório	-
Galpão	-
Cobertura	-
Reparos	Reparos importantes
Idade	15
Área Construída (m²)	27,5
Unitário do Padrão	0,7812
Unitário da Construção	R\$1.665,37
Valor de K de Ross Heideck	0,4123
Valor do Foc	0,5299
Valor da Benfeitoria	R\$ 24.266,60



CASA 3

CUB (Sinduscon) - R8-N	2131,81
Tipo	Residencial
Residencial	Casa Econômica (-)
Escritório	-
Galpão	-
Cobertura	-
Reparos	Reparos importantes
Idade	15
Área Construída (m²)	27,5
Unitário do Padrão	0,7812
Unitário da Construção	R\$1.665,37
Valor de K de Ross Heideck	0,4123
Valor do Foc	0,5299
Valor da Benfeitoria	R\$ 24.266,60

Casa 04

CUB (Sinduscon) - R8-N	2131,81
Tipo	Residencial
Reidencial	Casa Simples (-)
Escritório	-
Galpão	-
Cobertura	-
Reparos	Reparos simples
Idade	15
Área Construída (m²)	27,5
Unitário do Padrão	1,0602
Unitário da Construção	R\$2.260,14
Valor de K de Ross Heideck	0,7124
Valor do Foc	0,7700
Valor da Benfeitoria	R\$47.855,91



Casa 05

CUB (Sinduscon) - R8-N	2131,81
------------------------	---------

Tipo	Residencial
Reidencial	Casa Simples (-)
Escritório	-
Galpão	-
Cobertura	-

Reparos	Reparos simples
---------	-----------------

Idade	15
-------	----

Área Construída (m²)	27,5
----------------------	------

Unitário do Padrão	1,0602
Unitário da Construção	R\$2.260,14
Valor de K de Ross Heideck	0,7124
Valor do Foc	0,7700

Valor da Benfeitoria	R\$47.855,91
----------------------	--------------

$$VB = \text{Casa 1} + \text{Casa 2} + \text{Casa 3} + \text{Casa 4} + \text{Casa 5}$$

$$VB = R\$ 148.121,91 + R\$24.266,60 + R\$24.266,60 + R\$ 47.855,91 + R\$ 47.855,91$$

$$VB = R\$ 292.366,93$$

(Duzentos e noventa e dois mil e trezentos e sessenta e seis reais e noventa e três centavos).

Data base: MARÇO DE 2026.



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\$	97.719,67
VALOR DA BENFEITORIA	R\$	292.366,93
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$	390.086,60

Em números redondos:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL = R\$ 390.000,00

(Trezentos e noventa mil reais).

Data base: MARÇO DE 2026.



5 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **SILVANA APARECIDA BERTO VITTI**, em face de **ANGELO MARCOS VIEIRA DA COSTA E OUTRA**, é de:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL

VT = R\$ 390.000,00

(Trezentos e noventa mil reais)

Data base: Março de 2026.





6 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo, que é composto por 33 (trinta e três) folhas, sendo a última datada e assinada.

Outrossim, o signatário agradece a confiança e honrosa nomeação.

Piracicaba, 13 de março de 2.026.

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	4/3/26	Imobiliária Junqueira Ref: 30132 Tel: (19) 2105-4444	Rua Francisco Medinilla San Martin, s/n, Parque Residencial Piracicaba	150,00	6,00	25,00	53,89	R\$ 85.000,00
2	4/3/26	Lopes Elegance Ref: REO926173 Tel: (19) 3490-0249	Rua Claudenir Rodé, s/n, Parque Residencial Piracicaba	150,00	6,00	25,00	53,89	R\$ 85.000,00
3	4/3/26	Duo Imóveis Ref: TE0510 Tel: (19) 2533-3333	Rua Maria Olga Gimenes Picoli, s/n, Parque Residencial Piracicaba	150,00	6,00	25,00	53,89	R\$ 95.000,00
4	4/3/26	Frias Neto Consultoria de Imóveis Ref: V146736 Tel: (19) 3372-5000	Rua Maria Olga Gimenes Picoli, s/n, Parque Residencial Piracicaba	150,00	6,00	25,00	53,89	R\$ 99.000,00
5	4/3/26	Miguel Imóveis Ref: 22793 Tel: (19) 3447-3699	Rua Maria Olga Gimenes Picoli, s/n, Parque Residencial Piracicaba	150,00	6,00	25,00	53,89	R\$ 100.000,00

NÚMERO DE ELEMENTOS	VALOR	ÁREA DE TERRENO (m2)	N	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR OFERTA	FATOR TRANSPOSIÇÃO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m2)
1	R\$ 85.000,00	150,00	0,250	0,88	1,00	0,90	1,00	579,47
2	R\$ 85.000,00	150,00	0,250	0,88	1,00	0,90	1,00	579,47
3	R\$ 95.000,00	150,00	0,250	0,88	1,00	0,90	1,00	647,65
4	R\$ 99.000,00	150,00	0,250	0,88	1,00	0,90	1,00	674,91
5	R\$ 100.000,00	150,00	0,250	0,88	1,00	0,90	1,00	681,73
						MÉDIA		632,65
						LIMITE (-30%)		442,85
						LIMITE (+30%)		822,44
						MÉDIA SANEADA		632,65