FV Leilões
Aberta para lances

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Localização: **Rodovia Cornélio Pires, quilômetro 42, Bairro Campestre, Município e Comarca de Piracicaba, Estado de São Paulo.**

Data da avaliação: Fevereiro de 2022

Valor de mercado para venda: R$ 3.300.000,00

(três milhões e trezentos mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

Í N D I C E

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO		**03**
CAPÍTULO II – VISTORIA		
1.	**Localização**	**04**
2.	**Melhoramentos públicos**	**04**
3.	**Acessibilidade**	**04**
4.	**Topografia**	**04**
5.	**Área do terreno**	**04**
6.	**Benfeitorias**	**04**
7.	**Planta de localização**	**05**
8.	**Foto aérea**	**05**
9.	**Ilustração fotográfica externa**	**06**
CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO		
1.	**Valor do terreno**	**08**
2.	**Valor total do imóvel**	**10**
CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS		**11**
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO		**12**

ANEXO I – LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

Avenida Indianópolis, nº 2.029 - Indianópolis - São Paulo / SP - CEP: 04063-004
(11) 3842-3333 juridico@fvleiloes.com.br www.fvleiloes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

FV Leilões
Aberta para lances

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel urbano sem benfeitorias localizado na Rodovia Cornélio Pires, quilômetro 42, Bairro Campestre, Município e Comarca de Piracicaba, Estado de São Paulo.

Avenida Indianópolis, nº 2.029 - Indianópolis - São Paulo / SP - CEP: 04063-004
(11) 3842-3333 juridico@fvleiloes.com.br www.fvleiloes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

CAPÍTULO II – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rodovia Cornélio Pires, quilômetro 42, Bairro Campestre, Município e Comarca de Piracicaba, Estado de São Paulo.

2. Melhoramentos públicos

O imóvel avaliando possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

3. Acessibilidade

O acesso ao imóvel avaliando é fácil e direto pela Rodovia Cornélio Pires.

4. Topografia

A topografia do imóvel avaliando apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rodovia Cornélio Pires.

5. Área do terreno

A área do terreno do imóvel avaliando, conforme análise do levantamento planimétrico (Anexo I), é 13.396,18m^2.

6. Benfeitorias

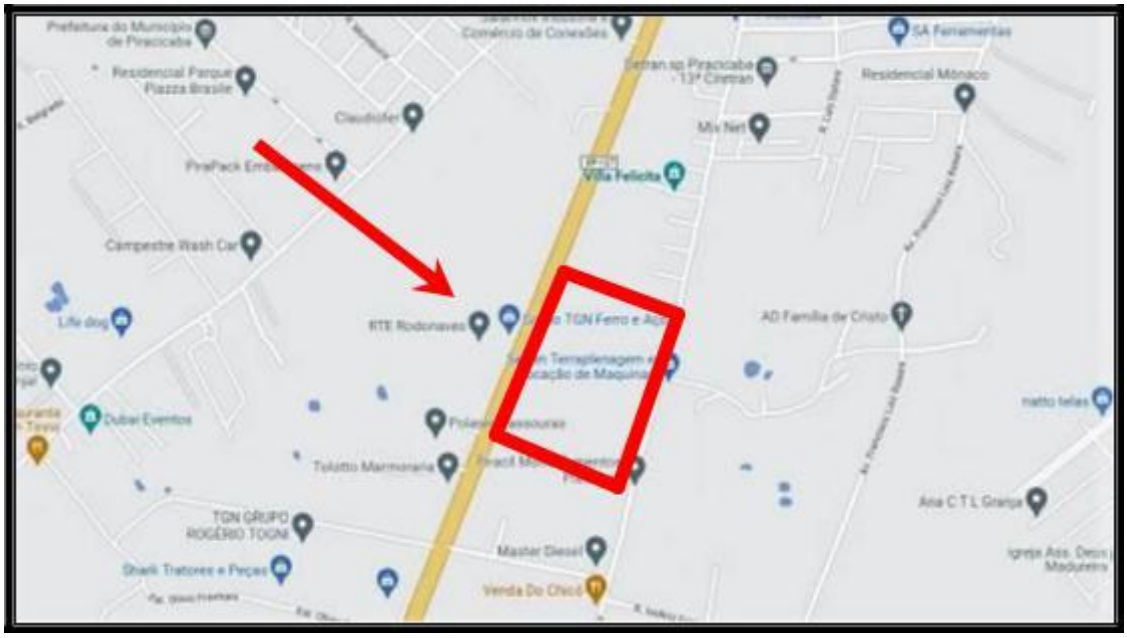
Sobre o terreno retro descrito não se encontram benfeitorias.

Avenida Indianópolis, nº 2.029 - Indianópolis - São Paulo / SP - CEP: 04063-004
(11) 3842-3333 juridico@fvleiloes.com.br www.fvleiloes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

FV Leilões
Aberta para lances

7. Planta de localização



8. Foto aérea

Avenida Indianópolis, nº 2.029 - Indianópolis - São Paulo / SP - CEP: 04063-004
(11) 3842-3333 juridico@fvleiloes.com.br www.fvleiloes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

9. Ilustração fotográfica externa

Vista da Rodovia Cornélio Pires que dá acesso ao imóvel avaliando.

Vista da frente do imóvel avaliando.

Avenida Indianópolis, nº 2.029 - Indianópolis - São Paulo / SP - CEP: 04063-004
(11) 3842-3333 juridico@fvleiloes.com.br www.fvleiloes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

Vista da frente do imóvel avaliando.

Vista da frente do imóvel avaliando.

Avenida Indianópolis, nº 2.029 - Indianópolis - São Paulo / SP - CEP: 04063-004
(11) 3842-3333 juridico@fvleiloes.com.br www.fvleiloes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

FV Leilões
Aberta para lances

CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO

1. Valor do terreno

1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo IV).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo II). O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator topografia (F_t)

Terreno plano.

Portanto: **F_t = 1,000**

Avenida Indianópolis, nº 2.029 - Indianópolis - São Paulo / SP - CEP: 04063-004
(11) 3842-3333 juridico@fvleiloes.com.br www.fvleiloes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

1.2.2. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

Portanto: **F_c = 1,000**

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de dezembro de 2021, é de:

$$V_u = R\$\ 245,37 / m^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

O valor do terreno foi calculado conforme a sentença matemática a seguir:

$V_t = [V_u \times (F_t + F_c - n + 1) \times A_t]$, sendo:

V_t = Valor do terreno
V_u = Valor unitário básico do terreno
F_t = Fator topografia (1,000)
F_c = Fator consistência do solo (1,000)
n = Número de fatores (2)
A_t = Área do terreno

V_t = [245,37 x (1,000 + 1,000 – 2 + 1) x 13.396,18]

V_t = R$ 3.287.021,00

Avenida Indianópolis, nº 2.029 - Indianópolis - São Paulo / SP - CEP: 04063-004
(11) 3842-3333 juridico@fvleiloes.com.br www.fvleiloes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

2. Valor total do imóvel (V_i)

O valor total do imóvel é coincidente com o valor do terreno (V_t).

Portanto:

$V_i = V_t$

V_i = R$ 3.287.021,00

Ou, em números redondos,

V_i = R$ 3.300.000,00

(três milhões e trezentos mil reais)

Avenida Indianópolis, nº 2.029 - Indianópolis - São Paulo / SP - CEP: 04063-004
(11) 3842-3333 juridico@fvleiloes.com.br www.fvleiloes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel urbano sem benfeitorias localizado na Rodovia Cornélio Pires, quilômetro 42, Bairro Campestre, Município e Comarca de Piracicaba, Estado de São Paulo, foi elaborada levando-se em conta as seguintes condições:

a) O valor encontrado refere-se ao valor de mercado para venda na data-base de dezembro de 2021.

b) O valor constante neste laudo foi determinado considerando-se o imóvel livre, desimpedido e desembaraçado de quaisquer ônus, com documentação regularizada e em condições de pronta venda.

c) A avaliação se deu em conformidade com as normas técnicas vigentes e o rigor conseguido foi o de precisão normal.

d) A área do terreno foi resultado de análise do Levantamento Planimétrico (Anexo I).

Avenida Indianópolis, nº 2.029 - Indianópolis - São Paulo / SP - CEP: 04063-004
(11) 3842-3333 juridico@fvleiloes.com.br www.fvleiloes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

FV Leilões
Aberta para lances

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 12 (doze) páginas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanham-no 4 (quatro) anexos, que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2022.

JEAN PIERRE SUPLICY
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807
MEMBRO DO IBAPE Nº 1.687
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

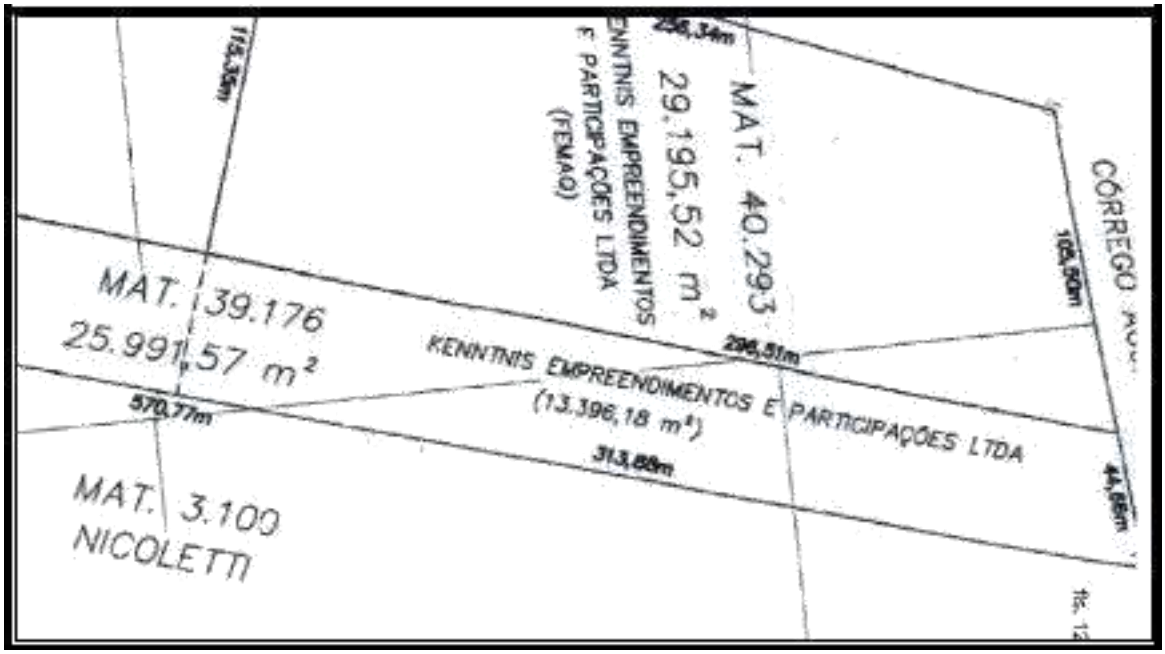
Avenida Indianópolis, nº 2.029 - Indianópolis - São Paulo / SP - CEP: 04063-004
(11) 3842-3333 juridico@fvleiloes.com.br www.fvleiloes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

FV Leilões
Aberta para lances

ANEXO I – LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

FV Leilões
Aberta para lances

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avalianda, conforme ampla pesquisa imobiliária, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IL_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IL_e).

3. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$\mathbf{A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]}$, sendo:

A_h = Área homogeneizada
A_e = Área do elemento comparativo
A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$ e $A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

4. Fator topografia (F_t)

Conforme o disposto no **item 10.5.2 da Norma**, tendo como referência: **Terreno plano.**

5. Fator consistência do terreno (F_c)

Conforme o disposto no **item 10.5.3 da Norma**, tendo como referência: **Terreno seco.**

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times [F_{tr} + F_a + F_t + F_c - n + 1] \}$$

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Topografia	Plana
Consistência do solo	Seco
Número de fatores utilizados (n)	2
Área avalianda	13.396,18m^2
Índice local	100,00
Data-base	Fevereiro de 2022

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

FV Leilões
Aberta para lances

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

FV Leilões
Aberta para lances

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Duo Imóveis – Sra. Tereza
	Tel.: (19) 2533-3333
02. Data	Fevereiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rodovia Cornélio Pires, Bairro Campestre
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	70.569,00m^2
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R$ 16.000.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

V_{u1} = {{[(16.000.000,00x0,90)–0,00]/70.569,00}x(1,000+1,231+1,000+1,000–4+1)}

V_{u1} = R$ 251,19 / m^2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

FV Leilões
Aberta para lances

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Trianon Negócios Imobiliários – Sr. Geraldo
	Tel.: (19) 3436-0808
02. Data	Fevereiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Bairro Campestre
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	48.799,00m^2
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R$ 12.000.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

V_{u2} = {{[(12.000.000,00x0,90)–0,00]/48.799,00}x(1,000+1,175+1,000+1,000–4+1)}

V_{u2} = R$ 260,05 / m^2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

FV Leilões
Aberta para lances

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Duo Imóveis – Sra. Tereza
	Tel.: (19) 2533-3333
02. Data	Fevereiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Bairro Campestre
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	43.300,00m^2
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R$ 10.000.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

V_{u3} = {{[(10.000.000,00x0,90)–0,00]/43.300,00}x(1,000+1,158+1,000+1,000–4+1)}

V_{u3} = R$ 240,69 / m^2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

FV Leilões
Aberta para lances

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Veneziano Imobiliária – Sr. Estefano
	Tel.: (19) 3301-2500
02. Data	Fevereiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rodovia Cornélio Pires, Bairro Campestre
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	32.500,00m^2
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R$ 8.600.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

V_{u4} = {{[(8.600.000,00x0,90)–0,00]/32.500,00}x(1,000+1,117+1,000+1,000–4+1)}

V_{u4} = R$ 266,02 / m^2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

FV Leilões
Aberta para lances

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	UP Imobiliária – Sr. Gerson
	Tel.: (19) 3301-1111
02. Data	Fevereiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Laranjal Paulista, Bairro Campestre
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	20.742,00m^2
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R$ 5.186.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

V_{u5} = {{[(5.186.000,00x0,90)–0,00]/20.742,00}x(1,000+1,056+1,000+1,000–4+1)}

V_{u5} = R$ 237,62 / m^2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

FV Leilões
Aberta para lances

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Duo Imóveis – Sra. Tereza
	Tel.: (19) 2533-3333
02. Data	Fevereiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rodovia Cornélio Pires, Bairro Campestre
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	43.300,00m^2
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R$ 9.000.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

V_{u6} = {{[(9.000.000,00x0,90)–0,00]/43.300,00}x(1,000+1,158+1,000+1,000–4+1)}

V_{u6} = R$ 216,62 / m^2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

FV Leilões
Aberta para lances

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

FV Leilões
Aberta para lances

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R$ / m^2)
V_{u1}	251,19
V_{u2}	260,05
V_{u3}	240,69
V_{u4}	266,02
V_{u5}	237,62
V_{u6}	216,62

MA = (1.472,20 / 6) = R$ 245,37 / m^2

– 30% = R$ 171,76 / m^2

+ 30% = R$ 318,98 / m^2

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

V_u = R$ 245,37 / m^2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

FV Leilões
Aberta para lances

ANEXO V – MATRÍCULA 39.176

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

FV Leilões
Aberta para lances

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL | MATRÍCULA: 39176 | DATA: 24 de março de 1 986 | Ficha:-01-

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um sítio situado no Bairro Água Branca, em Piracicaba, contendo a área de 3,00 alqueires, ou 7,26,00 ha, confrontando com Antonio Groppo, com José Pupin, José Tolotti e Primo Rossi, ou sucessores, cadastrado no INCRA sob nº 630 035.010.197/7, com a denominação de Sitio Santa Lourdes, com área total 2,4 ha, fração min parc 2,0 ha, mod fiscal 10,0, nº mod fiscais 0,24. (parte de 0/3) do imóvel). PROPRIETÁRIOS: JOANNA TONON, casada com Paulo Groppo (proprietários de uma parte de - 32/96 ou 1/3 do imóvel), ARMANDO TOLOTTI, casado, lavrador, (proprietário de uma parte de 8/96 do imóvel), OLINDO TOLOTTI, casado, lavrador, (proprietário de uma parte - de 8/96 do imóvel), ERCIO TOLOTTI, casado, lavrador, (proprietário de uma parte de - 8/96 do imóvel), ANTONIO TOLOTTI FILHO, casado, lavrador, (proprietário de uma parte de 8/96 do imóvel), JACOB TOLOTTI, casado, lavrador, (proprietário de 8/96 do imóvel) ANTENOR TOLOTTI, casado, lavrador, (proprietário de 8/96 do imóvel), AGENOR TOLOTTI, - casado, lavrador, (proprietário de 8/96 do imóvel), JOSÉ TOLOTTI, viúvo meeiro, lavrador, (proprietário de 4/96 do imóvel), IVONE MARIA TOLOTTI ZANGEROLAMI, casada com - Francisco Zangerolami,comerciante, (proprietários de 1/96 do imóvel), TERESINHA TOLOTTI, menor púbere, do lar, (proprietária de 1/96 do imóvel), ODIOLEI TOLOTTI, menor púbere, lavrador, (proprietário de 1/96 do imóvel), e ELIANA APARECIDA TOLOTTI, menor - impúbere, (proprietária de 1/96 do imóvel), domiciliados em Piracicaba. Piracicaba, - 24 de março de 1 986. A escrevente autorizada, Protocolado e Microfilmado sob nº 1 760.
TRANSCRIÇÕES: 34 407, 34 408, 34 412, 35 585 e 39 923.

R-01 - REGISTRO - R-01/39176 - Por escritura de venda de 30/12/1985, do 1º tabelião,- ANTONIO TOLOTTI FILHO, também conhecido por ANTONIO TOLOTTI, simplesmente, lavrador,- e sua mulher Luiza Vechini Tolotti, do lar, brasileiros, casados no regime da comu - nhão de bens e anteriormente à Lei 6.515/77, portadores do CIC nº 129.610.788-49, domiciliados em Piracicaba, no Bairro Água Branca, JACOB TOLOTTI, lavrador, e sua mu - lher Justina Rosino Tolotti, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de - bens e anteriormente à Lei 6.515/77, portadores do CIC nº 032.673.188-15, domicilia - dos em Piracicaba, no Bairro Água Branca, ANTENOR TOLOTTI, lavrador, e sua mulher Maria Luiza Bianchin Tolotti, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de - bens anterior à Lei 6.515/77, portadores do CIC nº 157.740.428-53, domiciliados em Piracicaba, no Bairro Água Branca, e AGENOR TOLOTTI, lavrador, e sua mulher Maria Apare

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP (cont. no verso)

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL | MATRÍCULA: 39176 | DATA: 24 de março de 1 986 | Ficha:1 (verso)

cida Zambianco Tolotti, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens e anteriormente à Lei 6.515/77, portadores do CIC nº 032.673.268-34, domiciliados em Piracicaba, no Bairro Água Branca, transmitiram à ORACELIA FLÓRIDA, brasileira, solteira, maior, do comércio, portadora do CIC nº 017.217.408-21, domiciliada em Piracicaba à Rua 15 de Novembro nº 2470, pelo valor de Cr$ 100.000.000, uma parte de terras, contendo a área de um (1) alqueire, equivalentes a 2,42 ha., correspondentes a 32/96 ou 1/3 do imóvel objeto desta matrícula, e como anuente, ANTONIA TONON TOLOTTI, brasileira, viúva, do lar, portadora do CIC nº 032.673.188-15, como dependente de seu filho - Jacob Tolotti, domiciliada em Piracicaba, no Bairro Água Branca. Piracicaba, 24 de - março de 1 986. A escrevente autorizada, Protocolado e Microfilmado sob nº - 1 760.

AV-02 - AVERBAÇÃO - AV-02/39176 - Procede-se esta averbação para constar que ORACÉLIA FLÓRIDA, em virtude de seu casamento com BENEDITO RODRIGUES, passou a assinar ORACÉ - LIA FLÓRIDA RODRIGUES, e foi adotado o regime da comunhão parcial de bens, conforme - certidão de casamento fornecida pelo Cartório do Registro Civil do 5º Subdistrito de - Piraçicaba. Piracicaba, 17 de fevereiro de 1 989. A escrevente autorizada, Protocolado e Microfilmado sob nº 1196

R-03 - REGISTRO - R-03/39176 - Por escritura de venda de 30/11/1988, do 1º tabelião,- ORACÉLIA FLÓRIDA RODRIGUES, do lar, portadora do CIC nº 017.217.408-21 e seu marido - Benedito Rodrigues, construtor, portador do CIC nº 441.292.468-87, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, e na vigência da Lei 6515/77, domiciliados em Piracicaba, à Rua 15 de Novembro nº 2470, transmitiram à BENEDITO EUCLIDES DE MELLO, brasileiro, casado com Vera Lucia Cadorin de Mello, do lar, no regime da comunhão parcial de bens, e na vigência da Lei 6515/77, proprietário, portador do CIC nº 015.889.448-68, domiciliado em Piracicaba, à Rua Santa Castagnato, s/nº convivio Bonni Vic, pelo valor de Cz$ 3.000.000,00, uma parte de terras, contendo a área de um - alqueire, equivalente a 2,42 ha., correspondentes a 32/96 avos ou 1/3 do imovel objeto desta matrícula, que atualmente confronta com Octávio Angelelli, Augusto Nicoletti

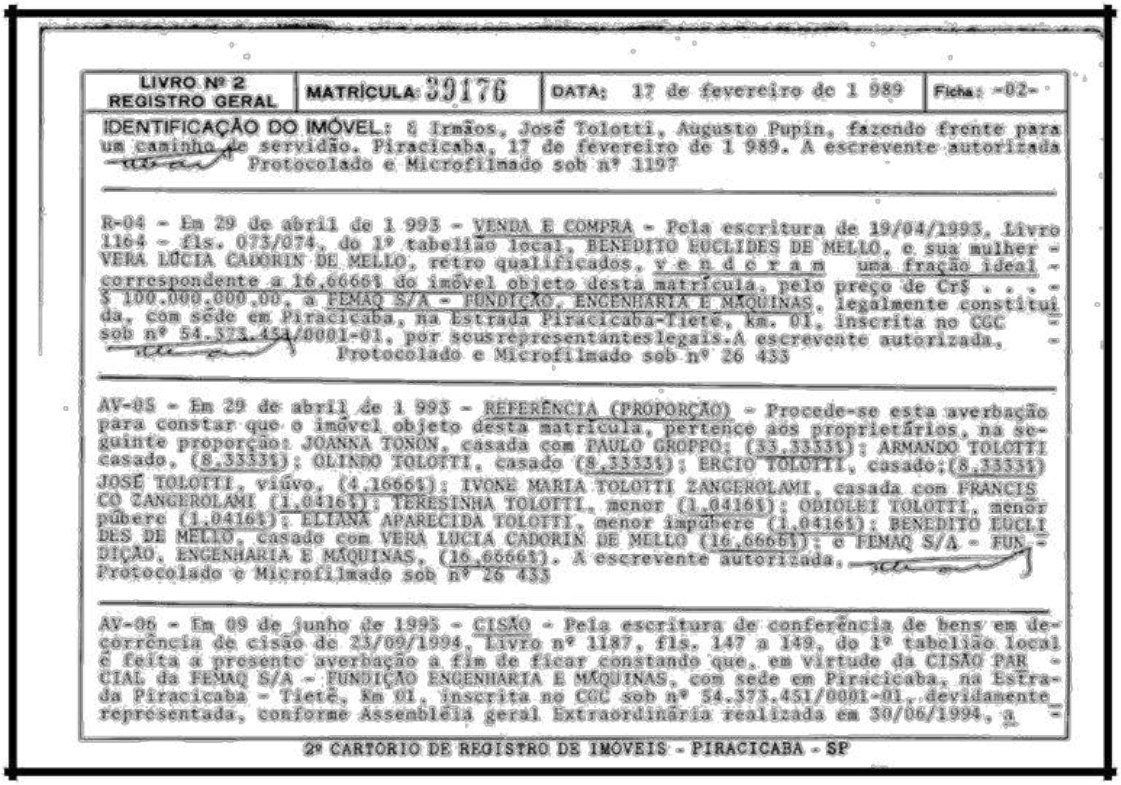
MICROFILMAGEM Codificação: | Indexação: | Eliminação:

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP (cont. na ficha 2)

Avenida Indianópolis, nº 2.029 - Indianópolis - São Paulo / SP - CEP: 04063-004
(11) 3842-3333 juridico@fvleiloes.com.br www.fvleiloes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.

FV Leilões
Aberta para lances



LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL | MATRÍCULA: 39176 | DATA: 17 de fevereiro de 1 989 | Ficha: -02-

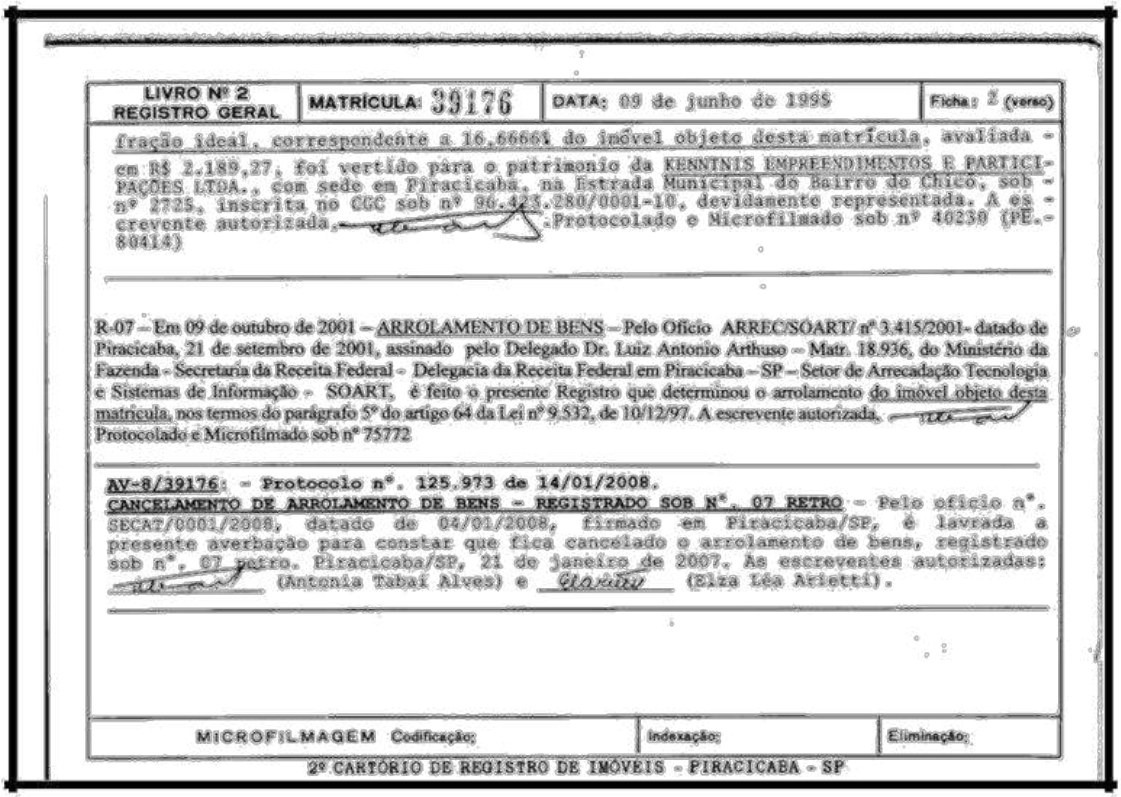
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: 8 Irmãos, José Tolotti, Augusto Pupin, fazendo frente para um caminho de servidão. Piracicaba, 17 de fevereiro de 1 989. A escrevente autorizada
Protocolado e Microfilmado sob nº 1197

R-04 - Em 29 de abril de 1 993 - VENDA E COMPRA - Pela escritura de 19/04/1993, Livro 1164 - fls. 073/074, do 1º tabelião local, BENEDITO EUCLIDES DE MELLO, e sua mulher - VERA LUCIA CADORIN DE MELLO, retro qualificados, v e n d e r a m uma fração ideal - correspondente a 16,66661 do imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de Cr$ . . . - $ 100.000.000,00, a FEMAQ S/A - FUNDIÇÃO, ENGENHARIA E MÁQUINAS, legalmente constituída, com sede em Piracicaba, na Estrada Piracicaba-Tietê, km. 01, inscrita no CGC - sob nº 54.373.451/0001-01, por seus representantes legais.A escrevente autorizada, -
Protocolado e Microfilmado sob nº 26 433

AV-05 - Em 29 de abril de 1 993 - REFERÊNCIA (PROPORÇÃO) - Procede-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, pertence aos proprietários, na seguinte proporção: JOANNA TONON, casada com PAULO GROPPO; (33,33331); ARMANDO TOLOTTI casado, (8,33331); OLINDO TOLOTTI, casado (8,33331); ERCIO TOLOTTI, casado;(8,33331) JOSÉ TOLOTTI, viúvo, (4,16661); IVONE MARIA TOLOTTI ZANGEROLAMI, casada com FRANCISCO ZANGEROLAMI (1,04161); TEREZINHA TOLOTTI, menor (1,04161); ODIOLEI TOLOTTI, menor púbere (1,04161); ELIANA APARECIDA TOLOTTI, menor impúbere (1,04161); BENEDITO EUCLIDES DE MELLO, casado com VERA LUCIA CADORIN DE MELLO (16,66661); e FEMAQ S/A - FUNDIÇÃO, ENGENHARIA E MÁQUINAS, (16,66661). A escrevente autorizada,
Protocolado e Microfilmado sob nº 26 433

AV-06 - Em 09 de junho de 1995 - CISÃO - Pela escritura de conferência de bens em decorrência de cisão de 23/09/1994, Livro nº 1187, fls. 147 a 149, do 1º tabelião local é feita a presente averbação a fim de ficar constando que, em virtude da CISÃO PARCIAL da FEMAQ S/A - FUNDIÇÃO ENGENHARIA E MÁQUINAS, com sede em Piracicaba, na Estrada Piracicaba - Tietê, Km 01, inscrita no CGC sob nº 54.373.451/0001-01, devidamente representada, conforme Assembléia geral Extraordinária realizada em 30/06/1994, a -

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP



LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL | MATRÍCULA: 39176 | DATA: 09 de junho de 1995 | Ficha: 2 (verso)

fração ideal, correspondente a 16,66661 do imóvel objeto desta matrícula, avaliada - em R$ 2.189,27, foi vertido para o patrimonio da KENNTNIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em Piracicaba, na Estrada Municipal do Bairro do Chico, sob - nº 2725, inscrita no CGC sob nº 96.423.280/0001-10, devidamente representada. A escrevente autorizada, .Protocolado e Microfilmado sob nº 40230 (PE.-80414)

R-07 – Em 09 de outubro de 2001 – ARROLAMENTO DE BENS – Pelo Ofício ARREC/SOART/ nº 3.415/2001- datado de Piracicaba, 21 de setembro de 2001, assinado pelo Delegado Dr. Luiz Antonio Arthuso – Matr. 18.936, do Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal - Delegacia da Receita Federal em Piracicaba – SP – Setor de Arrecadação Tecnologia e Sistemas de Informação - SOART, é feito o presente Registro que determinou o arrolamento do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do parágrafo 5º do artigo 64 da Lei nº 9.532, de 10/12/97. A escrevente autorizada,
Protocolado e Microfilmado sob nº 75772

AV-8/39176: - Protocolo nº. 125.973 de 14/01/2008.
CANCELAMENTO DE ARROLAMENTO DE BENS - REGISTRADO SOB Nº. 07 RETRO - Pelo ofício nº. SECAT/0001/2008, datado de 04/01/2008, firmado em Piracicaba/SP, é lavrada a presente averbação para constar que fica cancelado o arrolamento de bens, registrado sob nº. 07 retro. Piracicaba/SP, 21 de janeiro de 2007. As escreventes autorizadas:
(Antonia Tabai Alves) e (Elza Léa Arietti).

MICROFILMAGEM Codificação: | Indexação: | Eliminação:

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

Avenida Indianópolis, nº 2.029 - Indianópolis - São Paulo / SP - CEP: 04063-004
(11) 3842-3333 juridico@fvleiloes.com.br www.fvleiloes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06 , sob o número WPAA22700507622
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código PGRb77yv.