

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2
SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE HORTOLÂNDIA/SP.**

Processo Digital N°: **0002380-61.2018.8.26.0229**

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença – Interpretação/Revisão de Contrato

Exequente: **ENTRE RIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Executados: **ERICK LEANDRO DA SILVA e ANDREZA DE SOUZA SANTOS**

JAIRO CEZAR COLOMBO, Perito Judicial, louvado e comprometido nos autos do processo em epígrafe, tendo procedido às diligências necessárias ao cumprimento de sua missão e compulsado atentamente as peças que instruem o feito, vem, mui respeitosamente, apresentar a **VOSSA EXCELÊNCIA** o resultado do seu trabalho, consubstanciado no presente,

LAUDO TÉCNICO

Nova Odessa, 10 de junho de 2025.

JAIRO CEZAR COLOMBO
Perito Judicial

SUMÁRIO

01 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	5
1.1 – PETIÇÃO INICIAL – Datada 15/03/2018, fls. 01/02.	5
1.2 – EMBARGOS À EXECUÇÃO – Datada 12/09/2018, fls. 44/45.	6
1.3 – DECISÃO – Datada 24/05/2023, fl. 107.	6
02 – OBJETIVO	8
03 – LOCALIZAÇÃO	9
04 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL.....	12
05 – SÚMULA DA LIDE	14
06 – RELATÓRIO DA VISTORIA TÉCNICA	18
06.01 – AGENDAMENTOS / PRESENCAS NA PERÍCIA TÉCNICA	18
06.02 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL	18
06.03 – QUADRO DE ÁREAS	21
06.04 – IMAGENS – REGISTROS FOTOGRÁFICOS	22
07 – PESQUISA, ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	65
07.01 – MÉTODO COMPARATIVO DE PREÇOS DE MERCADO	71
07.02 – AMOSTRAS RELACIONADAS – IMÓVEIS	71
07.02.01 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 01.	72
07.02.02 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 02.	73
07.02.03 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 03.	74
07.02.04 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 04.	75
07.02.05 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 05.	76
07.02.06 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 06.	77
07.02.07 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 07.	78
07.02.08 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 08.	79
07.03 – AMOSTRAS RELACIONADAS – TERRENOS	80
07.03.01 – Levantamentos – Amostras / Terreno 01.	80
07.03.02 – Levantamentos – Amostras / Terreno 02.	81
07.03.03 – Levantamentos – Amostras / Terreno 03.	82
07.03.04 – Levantamentos – Amostras / Terreno 04.	83
07.03.05 – Levantamentos – Amostras / Terreno 05.	84
07.03.06 – Levantamentos – Amostras / Terreno 06	85
07.03.07 – Levantamentos – Amostras / Terreno 07.	86
07.03.08 – Levantamentos – Amostras / Terreno 08.	87
07.04 – DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO	88
07.05 – MEMORIAL DE CÁLCULO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.....	89

08 - DOCUMENTOS SOLICITADOS / COMENTÁRIOS	93	4
08.01 - SOLICITAÇÕES APRESENTADAS	93	
09 - CONCLUSÃO.....	95	
10 - ANEXO	96	
11 - ENCERRAMENTO	97	

01 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

5

Refere-se o presente **LAUDO TÉCNICO** à ação promovida pela EXEQUENTE **ENTRE RIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** em face aos EXECUTADOS **ERICK LEANDRO DA SILVA e ANDREZA DE SOUZA SANTOS.**

Conforme consta nos autos, a EXEQUENTE **ENTRE RIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** CNPJ. Sob nº.05.352.322/0001-13, por seu advogado regularmente constituído, apresentar petição para propor **EXECUÇÃO DE SENTENÇA,** em face de **ERICK LEANDRO DA SILVA,** RG nº 41.065.055-9, CPF nº 320.238.258-65, e **ANDREZA DE SOUZA SANTOS,** RG nº 40.974.708-7, CPF nº 360.821.648-06, residentes e domiciliados na Rua Edvaldo Diogo da Costa, nº 14, Parque Residencial Maria de Lourdes, Hortolândia/SP. **No sentido de melhor elucidar, de forma sintética, os fatos trazidos aos autos pelas partes, a Signatário passa a apresentar informações apresentadas pela EXEQUENTE e EXECUTADOS, e disponibilizadas no processo em tela.**

1.1 – PETIÇÃO INICIAL – Datada 15/03/2018, fls. 01/02.

A EXEQUENTE apresenta em sua petição inicial, **EXECUÇÃO DE SENTENÇA,** e em síntese transcrevo, [...] “1 – Considerando o trânsito em julgado do V. Acórdão, com fundamento no artigo 515, I, e artigo 545, parágrafo 2º, ambos do Código de Processo Civil, e os princípios da economia processual e celeridade, tendo em vista o inadimplemento dos executados com relação às parcelas do compromisso de compra e venda vencidas de 30/04/2013 a 28/02/2018, cujo valor total atual é de R\$ 115.470,80 (cento e quinze mil, quatrocentos e setenta reais e oitenta centavos), conforme demonstrativo de débito em anexo, requer à V. Exa. seja deferido a execução do título executivo judicial, por meio de cumprimento definitivo de acordo com os artigos 513 e seguintes no mesmo CPC. 2 – Assim, requer sejam intimados os executados, na pessoa de seu Advogado, para pagar o débito acima de R\$ 115.470,80 (cento e quinze mil, quatrocentos e setenta reais e oitenta centavos), a ser atualizado quando do efetivo pagamento, inclusive com acréscimo das parcelas vincendas, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de acréscimo de multa de 10% e honorários advocatícios de 10%, bem como penhora dos direitos sobre o lote de terreno objeto do contrato particular de compromisso de compra e venda. 3 – Requer ainda, com fundamento no artigo 525 do NCPC, sejam intimados os executados do prazo para impugnação, com início a partir do decurso do prazo previsto no artigo 523 do mesmo código. 4 – Ressalta-se que não foram descontados na planilha de débito em anexo os depósitos efetuados nos autos do processo principal nº 0013151-74.2013.8.26.0229 porque não houve na r. sentença determinação de levantamento para a exequente. 5 – Não obstante, com o devido respeito, CASO V. Exa. TENHA ENTENDIMENTO CONTRÁRIO com

relação à possibilidade de execução da dívida dos executados exposta acima, por meio de cumprimento de sentença, data vênia, que então exponha as razões de seu convencimento e o procedimento ou mesmo a ação judicial correta a ser adotada visando a satisfação do crédito da exequente. Termos em que, com os inclusos documentos, pede deferimento. Campinas, 15 de março de 2018." [...]. Na continuidade apresentou uma série de documentações, parte integrante da Petição Inicial que pode ser observado na relação apontada na "SÚMULA DA LIDE", parte integrante deste Laudo Técnico. 6

1.2 – EMBARGOS À EXECUÇÃO – Datada 12/09/2018, fls. 44/45.

Os EXECUTADOS apresentam Embargos à Execução, e em síntese transcrevo, [...] "1 – A exequente não considerou nos cálculos elaborados os valores depositados em Juízo pelos autores/executados. E além disso nos valores apontados pela mesma constam cálculos de juros sobre os valores não pagos, mas que na verdade foram depositados em Juízo e portanto descabida aplicação e juros e correção. 2 – Os executados depositaram valores expressivos em Juízo, que deveriam ter sido abatidos do valor do débito apontado na execução. 3 – E além de abater esse valor que se encontra depositado, sob pena de enriquecimento sem causa, o cálculo ofertado deve ser refeito para desconsiderar os juros e multa de mora sobre a totalidade de cada parcela, uma vez que houve depósitos judiciais e pagamento parcial das mesmas. 4 – De qualquer maneira, os cálculos elaborados pela requerida/exequente são complexos e de difícil interpretação, necessitando de um especialista na área contábil para conferência dos mesmos e considerando que se trata de cálculo complexo deve ser elaborado por profissional habilitado para tanto. 5 – Isto posto, com todo respeito, requer a – o recebimento da presente impugnação aos cálculos de liquidação, pela ocorrência de excesso na execução; b – que este R. Juízo officie ao Banco do Brasil para que o mesmo envie aos presentes autos o extrato atualizado dos valores existentes em contas judiciais vinculadas ao presente processo; c – a nomeação de um perito para fazer os cálculos de liquidação de sentença, tendo em vista os fatos e argumentos aqui trazidos; d – a intimação dos requeridos, pela intimação de seus patronos, via imprensa judicial, para tomar ciência e se manifestar acerca da impugnação. N. termos. Pede deferimento. Campinas, 12 de setembro de 2018." [...]. Na continuidade apresentou uma série de documentações, parte integrante da Contestação que pode ser observado na relação apontada na "SÚMULA DA LIDE", parte integrante deste Laudo Técnico.

1.3 – DECISÃO – Datada 24/05/2023, fl. 107.

DECISÃO proferida, transcrevo, [...] "Vistos. Fls. 106: DEFIRO a realização de perícia para avaliação dos direitos aquisitivos penhorados e do imóvel. Para a perícia judicial, nomeio Sr. JAIRO CEZAR COLOMBO que cumprirá o encargo escrupulosamente, independentemente de

termo de compromisso. Concedo prazo de quinze dias para apresentação dos 7
quesitos. INTIME-SE o perito para que manifeste concordância com a
nomeação (no prazo de cinco dias) e para que, em aceitando, apresente
proposta de honorários. Havendo escusa, retornem os autos conclusos para
nova nomeação de perito. Em caso de concordância, intimem-se as partes
para que no prazo comum de cinco dias, querendo, manifestem-se sobre a
proposta de honorários. As custas da perícia serão adiantadas pela parte
exequente. Int. Hortolândia, 24/05/2023." [...].

O Signatário registra que, sem dolo e nem malícia,
apresenta o seu LAUDO TÉCNICO sobre o tema enfocado na lide, e que ora
submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

- 01 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES;**
- 02 – OBJETIVO;**
- 03 – LOCALIZAÇÃO;**
- 04 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL;**
- 05 – SÚMULA DA LIDE;**
- 06 – RELATÓRIO DE VISTORIA TÉCNICA;**
- 07 – PESQUISA, ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL;**
- 08 – DOCUMENTOS SOLICITADOS / COMENTÁRIOS;**
- 09 – CONCLUSÃO;**
- 10 – ANEXO;**
- 11 – ENCERRAMENTO.**

02 – OBJETIVO

8

O objetivo do presente **PARECER TÉCNICO** é de apresentar a avaliação e o VALOR DO IMÓVEL apontado na lide e DEMAIS ESCLARECIMENTOS, conforme determinação. [...] “Fls. 106: DEFIRO a realização de perícia para avaliação dos direitos aquisitivos penhorados e do imóvel. Para a perícia judicial, nomeio Sr. JAIRO CEZAR COLOMBO que cumprirá o encargo escrupulosamente, independentemente de termo de compromisso.” [...].

Para tanto foi necessário vencer as seguintes etapas de trabalho, ou seja, leitura e estudo minucioso dos autos do Processo Digital – 0002380-61.2018.8.26.0229, Processo Principal nº 0013151-74.2013.8.26.0229; análise das demais documentações solicitadas; análise das demais informações já juntadas nos processos; vistoria no local apontado nos autos; exame dos dados coletados, e demais informações técnicas que foram apresentadas / coletadas; inspeção e levantamento detalhado “*in loco*” com finalidade de diagnóstico/registro no imóvel apontado na lide, com elaboração de planta / croquis pelo Signatário, análise da especificidade quanto ao tema controverso assentado, em específico o valor do imóvel e benfeitorias e a importância justa; e para tanto apropriada e correta pesquisa de valores mercado para a apuração do valor do imóvel, sendo dentro das normas técnicas específicas vigentes; compilação de todos os dados apurados / coletados e processados e instrução do LAUDO.

03 – LOCALIZAÇÃO

9

O imóvel focado situa-se na **Rua Neusa Camargo de Oliveira, nº 150, Jardim das Figueiras II**, situado em **HORTOLÂNDIA/SP, Lote nº 24, Quadra I, Loteamento Jardim das Figueiras II**.

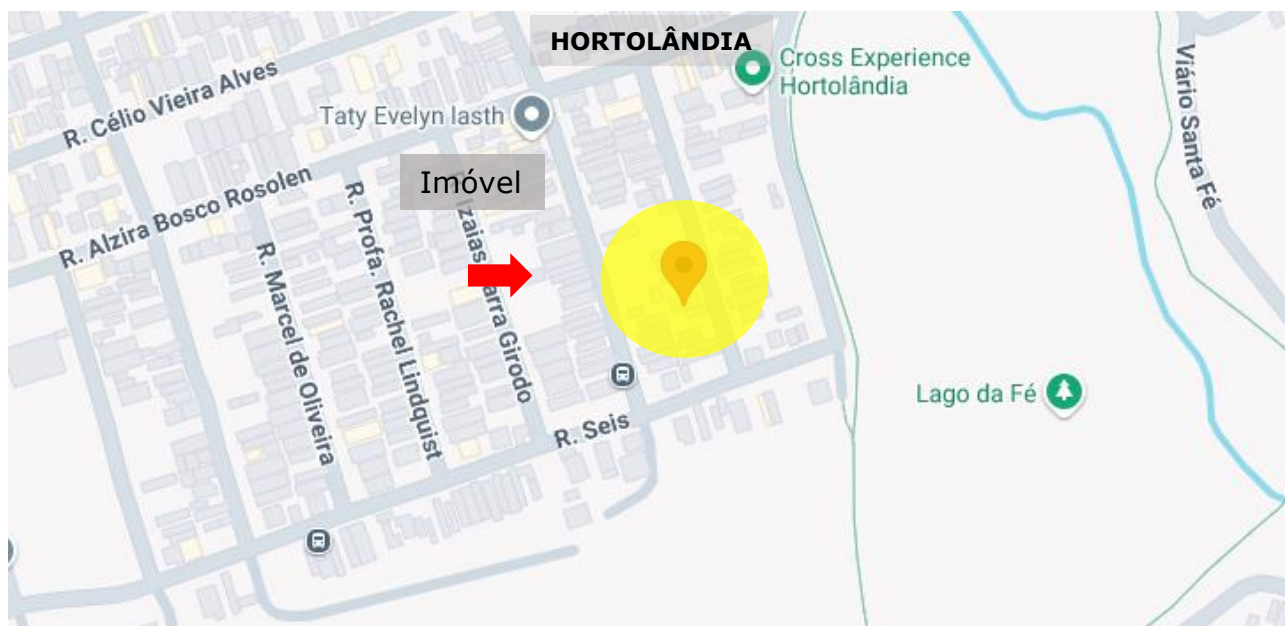


Imagem 01 - Imagem de Localização – Fonte: Google Maps

Rua Neusa Camargo de Oliveira, nº 150, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 02 - Imagem de Localização – Fonte: Google Maps

Rua Neusa Camargo de Oliveira, nº 150, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 03 - Imagem de Localização – Fonte: Google Maps
Rua Neusa Camargo de Oliveira, nº 150, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 04 - Imagem de Localização – Fonte: Google Maps
Rua Neusa Camargo de Oliveira, nº 150, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 05 - Imagem de Localização – Fonte: Google Maps
Rua Neusa Camargo de Oliveira, nº 150, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 06 - Imagem de Localização – Fonte: Google Maps
Rua Neusa Camargo de Oliveira, nº 150, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

04 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

12

A propriedade vistoriada, com fins de verificar a avaliação do valor do imóvel, conforme apontado nos autos, de acordo com as documentações juntadas nos autos e com o que foi verificado "in loco", apresenta as seguintes características:

Trata-se de uma residência - habitação, situada Rua Neusa Camargo de Oliveira, nº 150, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP. A edificação pode ser considerada uma construção de CATEGORIA MÉDIA, conforme a classificação do IBAPE/SP, e encontra-se em situação habitável (parte da edificação considerada como já finalizada) (parte ainda em obras) e sendo utilizada, na ocasião da Vistoria, por família que nela residem.

No terreno apontado nos autos, há edificada uma residência de DOIS pavimentos, com os diversos compartimentos e seus respectivos usos e os materiais de acabamento e demais detalhes, que podem ser observados no item 06.04 – Imagens registros fotográficos. Trata-se de uma residência - habitação, situada Rua Neusa Camargo de Oliveira, nº 150, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP. A edificação pode ser considerada uma construção de CATEGORIA MÉDIA, conforme a classificação do IBAPE/SP, e encontra-se em situação habitável (parte da edificação considerada como parcialmente finalizada) (parte ainda em obras) e sendo utilizada, na ocasião da Vistoria, por familiares que nela residem. Não há planta da edificação. **O Signatário fez levantamento no local e elaborou planta / croqui, conforme pode ser observado a seguir. Ressalta-se -** Parte da edificação está em estado ainda inacabado. NÃO foram juntados nos autos, para atendimento de pedido da PERICIA DO JUÍZO, os projetos aprovados da edificação junto aos órgãos públicos, como Prefeitura Municipal e outros, bem como demais documentos de instrução para esclarecimento quanto a este item em específico. Observou-se uma área TOTAL construída de 216,73 m². O terreno possui 250,00 m² (conforme documentação juntada nos autos). A área livre é de 131,69 m². O relato pormenorizado, a seguir, registram os esclarecimentos e as afirmativas que foram apresentadas pelas partes, REQUERENTE e REQUERIDA, durante a DILIGÊNCIA. Demais informações estão devidamente apontadas no, - TÓPICO 06 – RELATÓRIO DA VISTORIA TÉCNICA.

fl. 98

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

**Registro de Imóveis
de Sumaré - SP**

matricula: **124.284** ficha: **01**

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº "24", da quadra "I", do loteamento denominado "JARDIM DAS FIGUEIRAS II", situado no Município de Hortolândia, nesta Comarca de Sumaré/SP, medindo: 10,00 metros de frente para a rua 10; igual medida nos fundos onde confronta com o lote 15; por 25,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 25 e pelo lado esquerdo confronta com o lote 23, com área de 250,00 metros quadrados.

PROPRIETÁRIOS: PEDRO GOMES NETO, RG nº 8.929.885-SP, CPF nº 720.013.808-87, brasileiro, agricultor, e sua mulher BENEDITA JOSEFINA GOMES, RG nº 15.859.311-SP, CPF nº 114.676.218-62, brasileira, do lar, casados pelo regime de separação total de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Santo Denadai, nº 252, em Hortolândia-SP. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.01 de 22.11.1996 da matrícula 79.860, e loteamento registrado sob nº 5, em 19.06.2009 na mesma matrícula. Sumaré, 12 de Maio de 2.011. A Escrevente Autorizada:

Ana Maria Parmeggiani de Souza Campos
X.X.X.

Av.1-124.284-Sumaré, 05 de dezembro de 2012. Procede-se a presente averbação, nos termos do Art. 213, da Lei dos Registros Públicos, tendo em vista engano cometido por esta Serventia na tomada das notas que deram origem a abertura da presente matrícula, para consignar que o proprietário PEDRO GOMES NETO, adquiriu o imóvel desta matrícula ainda como Gleba e antes de seu parcelamento através de herança decorrente do falecimento de sua genitora Sra. Geny Agostinho, ocorrido em 27.07.1993, cujo Formal de Partilha foi registrado sob nº 1, aos 22 de novembro de 1996, na matrícula 79.860, desta Serventia, matrícula essa que deu origem ao loteamento "JARDIM DAS FIGUEIRAS II"; no momento da aquisição o proprietário era casado sob o regime de separação de bens, conforme art. 258, parágrafo único, do Código Civil de 1916 (vigente à época do casamento) com BENEDITA JOSEFINA GOMES; por força do regime de bens adotado o imóvel não se comunicou, e foi adjudicado de forma **EXCLUSIVA ao então herdeiro PEDRO GOMES NETO, que é portanto único titular do imóvel descrito na abertura da presente matrícula.** A Escrevente Autorizada:

Aurea da Silveira Pires
X.X.X.

ilmente por ANTONIO JUNQUEIRA BARRETO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2020 às 08:49, sob o número WHOR20700725601
ssaj.fisp.jus.br/passada/gab/jc/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002380/61.2018.8.26.0229 e código 97784F8.

Imagem 07 – Cópia da Matrícula do imóvel – Verificar fl. 98.
Lote 24, Quadra I, Loteamento Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

05 – SÚMULA DA LIDE

14

Com o intuito de pontuar e organizar as informações trazidas aos autos do processo, até o momento, o Signatário apresenta a seguir a **“Súmula da Lide”**.

- Fls. 01/02 – A EXEQUENTE apresenta Petição Inicial, Datado – 15 de março de 2018;
- Fls. 03/41 – A EXEQUENTE apresenta cópias de diversos documentos do processo nº 0001590-19.2014.8.26.0229, Procuração “Ad Judicia”, Planilha de Débitos, Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda, Datas diversas;
- Fls. 42/43 – Decisão – TJSP / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 26 de julho de 2018 / 30 de julho de 2018;
- Fls. 44/45 – OS EXECUTADOS ajuízam Embargos à Execução, Datado – 12 de setembro de 2018;
- Fls. 46/47 – Ato Ordinatório / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 13 de setembro de 2018 / 18 de setembro de 2018;
- Fls. 48/49 – A EXEQUENTE manifesta-se sobre a impugnação, Datado – 19 de setembro de 2018;
- Fls. 50/51 – Decisão – TJSP / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 05 de novembro de 2018 / 08 de novembro de 2018;
- Fls. 52/63 – A EXEQUENTE junta planilha atualizada dos débitos, Datado – 06 de dezembro de 2018;
- Fls. 64/65 – Decisão – TJSP / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 10 de julho de 2019 / 16 de julho de 2019;
- Fls. 66/79 – A EXEQUENTE se manifesta pelo prosseguimento do feito, e junta demonstrativo atualizado do débito, Datado – 16 de julho de 2019;
- Fls. 80/81 – Ato Ordinatório / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 02 de setembro de 2019 / 05 de setembro de 2019;

- Fls. 82/84 – A EXEQUENTE requer juntada do Formulário MLE, Datado – 05 de setembro de 2019; **15**
- Fls. 85/91 – A EXEQUENTE requer a penhora dos direitos aquisitivos sobre o lote de terreno nº 24, da Quadra I, do loteamento Jardim das Figueiras II, Hortolândia-SP, Datado – 16 de outubro de 2019;
- Fls. 92/93 – Despacho – TJSP / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 07 de fevereiro de 2020 / 11 de fevereiro de 2020;
- Fl. 94 – A EXEQUENTE se manifesta, Datado – 11 de fevereiro de 2020;
- Fls. 95/96 – Despacho – TJSP / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 15 de dezembro de 2020 / 18 de dezembro de 2020;
- Fls. 97/99 – A EXEQUENTE junta Matrícula do imóvel objeto da lide, Datado – 18 de dezembro de 2020;
- Fls. 100/105 – Decisão – TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação / Ato Ordinatório / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 29 de julho de 2021 / 08 de setembro de 2022 / 09 de setembro de 2022 / 08 de novembro de 2022 / 09 de novembro de 2022 / 10 de novembro de 2022;
- Fl. 106 – A EXEQUENTE requer a avaliação do bem penhorado por perito, Datado – 10 de novembro de 2022;
- Fls. 107/109 – Decisão – TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 24 de maio de 2023 / 25 de maio de 2023 / 26 de maio de 2023;
- Fls. 110/112 – Certidão / E-mail do TJSP ao Perito, Datado – 17 de outubro de 2023;
- Fls. 113/121 – O Perito nomeado aceita o encargo, Datado – 20 de outubro de 2023;

- Fls. 122/124 – Certidão / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 06 de novembro de 2023 / 07 de novembro de 2023 / 08 de novembro de 2023;
- Fls. 125/138 – A EXEQUENTE requer substituição do Perito e junta documentos, Datado – 08 de novembro de 2023;
- Fls. 139/141 – Decisão – TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 02 de abril de 2024 / 04 de abril de 2024;
- Fls. 142/144 – A EXEQUENTE requer pelo prosseguimento do feito e junta comprovantes de pagamento dos honorários periciais, Datado – 05 de abril de 2024;
- Fls. 145/147 – Ato Ordinatório / E-mail do TJSP ao Perito, Datado – 30 de abril de 2024 / 16 de maio de 2024;
- Fls. 148/151 – O Perito agenda data da perícia, Datado – 17 de junho de 2024;
- Fls. 152/154 – Ato Ordinatório / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 10 de julho de 2024 / 11 de julho de 2024;
- Fls. 155/156 – A EXEQUENTE informa que não participará da perícia, e junta Certidão de Valor Venal do imóvel objeto da lide, Datado – 11 de julho de 2024;
- Fls. 157/162 – O Perito apresenta relação de informações e documentações para serem apresentadas pelas partes, Datado – 30 de agosto de 2024;
- Fls. 163/165 – Decisão – TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 17 de outubro de 2024 / 21 de outubro de 2024;

-
- Fls. 166/168 – A EXEQUENTE junta Certidão de Dívida Ativa e 17 Certidão de Valor Venal, Datado – 22 de outubro de 2024;
 - Fls. 169/175 – Ato Ordinatório / Certidão / E-mail do TJSP ao Perito / Certidão, Datado – 19 de novembro de 2024 / 17 de fevereiro de 2025 / 14 de março de 2025;
 - Fl. 176 – A EXEQUENTE requer entrega do laudo pericial, Datado – 20 de maio de 2025;
 - Fl. 177 – Ato Ordinatório, Datado – 26 de maio de 2025.

06 – RELATÓRIO DA VISTORIA TÉCNICA

18

Para realização dos trabalhos técnicos previstos, conforme já apontados neste LAUDO TÉCNICO, foram tomadas as devidas providências preliminares, que a seguir são relatadas, bem como, na continuidade, coletados os registros dos dados necessários para a devida / correta instrução.

06.01 – AGENDAMENTOS / PRESENÇAS NA PERÍCIA TÉCNICA

Por intermédio notificação adequada junto aos autos do processo, ligações telefônicas e troca de e-mails, com os representantes das partes, foi agendada a perícia no local, na data de 20/08/24, às 13:00 horas.

Estavam presentes no ato da perícia (cópia da lista de presença em anexo).

06.02 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

Foi verificado, durante a vistoria que no terreno apontado nos autos, há edificada uma residência de DOIS pavimentos, com os diversos compartimentos e seus respectivos usos e os materiais de acabamento e demais detalhes, que podem ser observados no item 06.04 – Imagens registros fotográficos. Trata-se de uma residência - habitação, situada Rua Neusa Camargo de Oliveira, nº 150, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP. A edificação pode ser considerada uma construção de CATEGORIA MÉDIA, conforme a classificação do IBAPE/SP, e encontra-se em situação habitável (parte da edificação considerada como parcialmente finalizada) (parte ainda em obras) e sendo utilizada, na ocasião da Vistoria, por familiares que nela residem. Não há planta da edificação. **O Signatário fez levantamento no local e elaborou planta / croqui, conforme pode ser observado a seguir. Ressalta-se** - Parte da edificação está em estado ainda inacabado. NÃO foram juntados nos autos, para atendimento de pedido da PERICIA DO JUIZO, os projetos aprovados da edificação junto aos órgãos públicos, como Prefeitura Municipal e outros, bem como demais documentos de instrução para esclarecimento quanto a este item em específico. Observou-se uma área TOTAL construída de 216,73 m². O terreno possui 250,00 m² (conforme documentação juntada nos autos). A área livre é de 131,69 m². O relato pormenorizado, a seguir, registram os esclarecimentos e as afirmativas que foram apresentadas pelas partes, REQUERENTE e REQUERIDA, durante a DILIGÊNCIA. Demais informações estão devidamente apontadas no, - TÓPICO 06 – RELATÓRIO DA VISTORIA TÉCNICA.

O Signatário solicitou plantas do local. Não foram 19 apresentadas pelas partes. O Signatário realizou levantamento no local e estabeleceu / realizou planta / croqui da respectiva construção e possibilitando assim levantamento de áreas construídas. Na continuidade é apresentada planta / croqui elaborado.

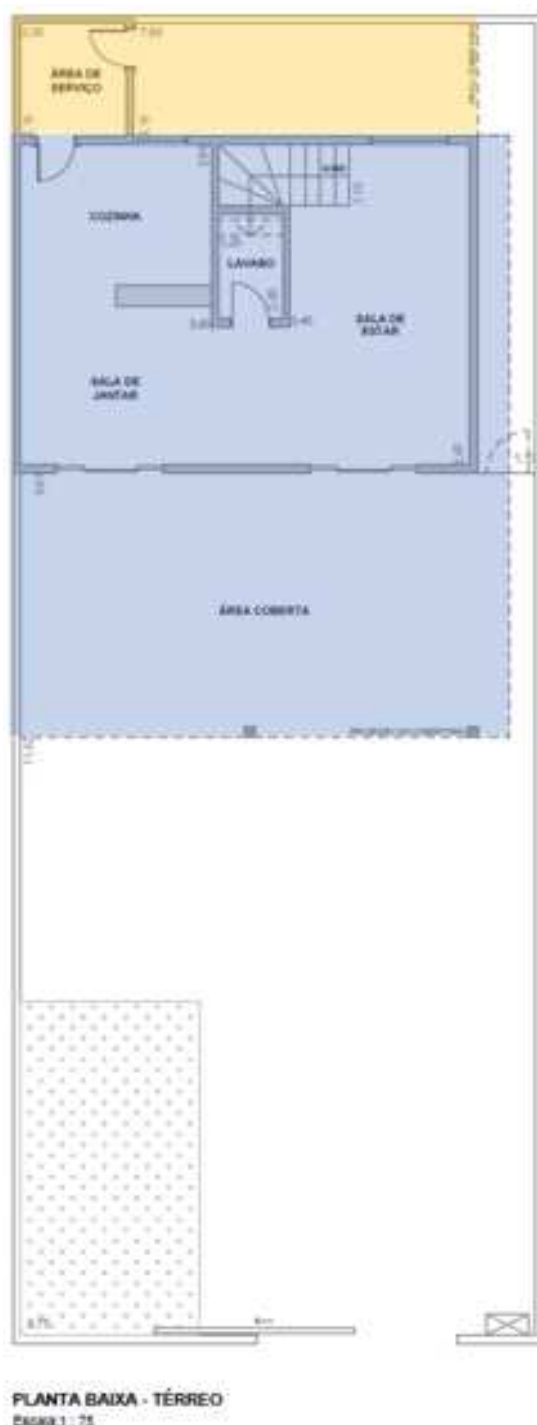
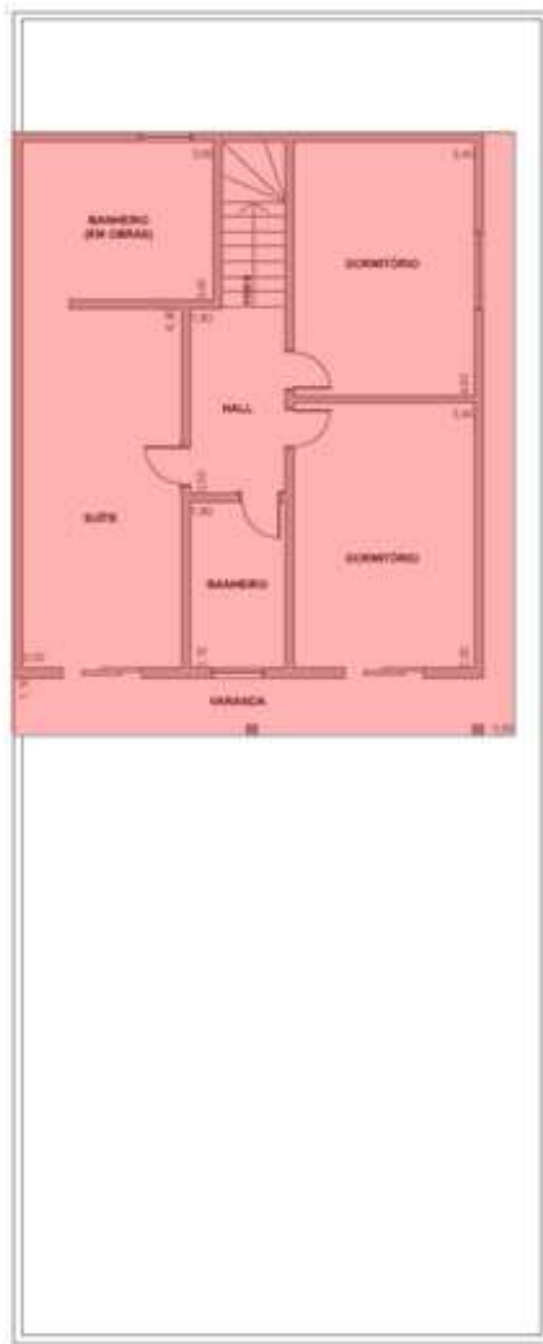


Imagem 09 – Croqui / Planta da edificação – Elaborada pelo Signatário e considerando os dados coletados “in loco”. PISO INFERIOR.

Rua Neusa Camargo de Oliveira, nº 150, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



PLANTA BAIXA - PAVIMENTO SUPERIOR
ESCALA: 1 : 75

Imagem 09 – Croqui / Planta da edificação – Elaborada pelo Signatário e considerando os dados coletados “in loco”. PISO SUPERIOR.
Rua Neusa Camargo de Oliveira, nº 150, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.