



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

Processo Digital Nº: **0008006-27.2019.8.26.0229**

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

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

Executados: **DENIS VALOTO LEAL e FLAVIA ELIZA BARBOSA**

JAIRO CEZAR COLOMBO, Perito Judicial, louvado e compromissado 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, 25 de fevereiro de 2025.

JAIRO CEZAR COLOMBO
Perito Judicial

SUMÁRIO

01 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	5
1.1 – PETIÇÃO INICIAL – Datada 28/08/2019, fls. 01/02.....	5
1.2 – EMBARGOS À EXECUÇÃO – Datada 15/10/2019, fls. 77/78.....	6
1.3 – DECISÃO – Datada 15/02/2023, fl. 121.	7
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.....	74
07.01 – MÉTODO COMPARATIVO DE PREÇOS DE MERCADO	80
07.02 – AMOSTRAS RELACIONADAS – IMÓVEIS	80
07.02.01 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 01.	81
07.02.02 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 02.	82
07.02.03 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 03.	83
07.02.04 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 04.	84
07.02.05 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 05.	85
07.01.06 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 06.	86
07.01.07 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 07.	87
07.01.08 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 08.	88
07.03 – AMOSTRAS RELACIONADAS – TERRENOS	89
07.03.01 – Levantamentos – Amostras / Terreno 01.....	89
07.03.02 – Levantamentos – Amostras / Terreno 02.....	90
07.03.03 – Levantamentos – Amostras / Terreno 03.....	91
07.03.04 – Levantamentos – Amostras / Terreno 04.....	92
07.03.05 – Levantamentos – Amostras / Terreno 05.....	93
07.03.06 – Levantamentos – Amostras / Terreno 06.....	94
07.03.07 – Levantamentos – Amostras / Terreno 07.....	95
07.03.08 – Levantamentos – Amostras / Terreno 08.....	96
07.03.09 – Levantamentos – Amostras / Terreno 09.....	97
07.03.10 – Levantamentos – Amostras / Terreno 10.....	98
07.04 – DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO	99
07.05 – MEMORIAL DE CÁLCULO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.....	100



08 – DOCUMENTOS SOLICITADOS / COMENTÁRIOS	104	4
08.01 – SOLICITAÇÕES APRESENTADAS	104	
09 – CONCLUSÃO.....	106	
10 – ANEXO	107	
11 – ENCERRAMENTO	108	

01 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

5

Refere-se o presente **LAUDO TÉCNICO** à ação promovida pela EXEQUENTE **ENTRE RIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** em face aos EXECUTADOS **DENIS VALOTO LEAL e FLAVIA ELIZA BARBOSA.**

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 **DENIS VALOTO LEAL,** RG nº 30.890.049-2, CPF nº 273.185.568-19, e sua mulher **FLAVIA ELIZA BARBOSA,** RG nº 40.455.265-1, CPF nº 322.980.788-07, residentes e domiciliados na Rua Sete, nº 105, Jardim das Figueiras II, 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 28/08/2019, 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 12/07/2013 a 12/08/2019, cujo valor total atual é de R\$ 158.897,32 (cento e cinquenta e oito mil, oitocentos e noventa e sete reais e trinta e dois 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\$ 158.897,32 (cento e cinquenta e oito mil, oitocentos e noventa e sete reais e trinta e dois centavos), a ser atualizado quando do efetivo pagamento, inclusive com acréscimo das parcelas vincendas no curso da execução, 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 fora descontado na planilha de débito em anexo os valores atualizados depositados na conta judicial nº 3500102955385, conforme extratos em anexo, vinculadas ao processo principal nº 0004949-



74.2014.8.26.0229. 5 – Não obstante, com o devido respeito, CASO V. Exa. **6** 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, 28 de agosto de 2019.” [...]. 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.

1.2 – EMBARGOS À EXECUÇÃO – Datada 15/10/2019, fls. 77/78.

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 integralmente, já que sequer fizeram o levantamento dos valores que estarão corrigidos quando isso acontecer. 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 – E além de abater esse valor que se encontra depositado no momento do levantamento, 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. 3 – 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 apuração dos valores a serem restituídos aos executados, que poderão ser abatidos do valor devido pelo mesmo à exequente, e considerando que se trata de cálculo complexo deve ser elaborado por profissional habilitado para tanto. 4 – Isto posto, com todo respeito, requer a – o recebimento da presente impugnação aos cálculos de liquidação, pela ocorrência de excesso na execução; b – a nomeação de um perito para fazer os cálculos de liquidação de sentença, tendo em vista os fatos e argumentos aqui trazidos; c – a intimação dos requeridos, pela intimação de seus patronos, via imprensa judicial, para tomar ciência e se manifestar acerca da impugnação; d – os executados desde já concordam com levantamento dos valores na ação principal para abatimento no saldo devedor. n. termos. Pede deferimento. Campinas, 15 de outubro de 2019.” [...]. 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 15/02/2023, fl. 121.

7

DECISÃO proferida, transcrevo, [...] “Vistos, Para avaliação do bem, nomeio como perito judicial o Sr. Jairo César Colombo. Intime-se o Perito Judicial para que apresente a estimativa dos honorários e das despesas periciais, em 5 dias. Caberá à exequente a antecipação dos valores, no prazo de 10 dias, acrescendo os valores dos honorários ao montante da execução. Com o depósito dos honorários e despesas periciais, intime-se o perito a apresentar o laudo no prazo de 30 (trinta) dias. Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos. int. Hortolândia, 15 de fevereiro de 2023.” [...].

O Signatário registra que, sem dolo e nem malícia, apresenta o seu LAUDO TÉCNICO sobre o tema focado 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. [...] “Para avaliação do bem, nomeio como perito judicial o Sr. Jairo César Colombo.” [...].

Para tanto foi necessário vencer as seguintes etapas de trabalho, ou seja, leitura e estudo minucioso dos autos do Processo Digital – 0008006-27.2019.8.26.0229, Processo Principal – 0004949-74.2014.8.26.0229; análise das demais documentações solicitadas; análise das demais informações já juntadas no(s) processo(s); 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 enfocado situa-se na **Rua Marcel de Oliveira, nº 105, Jardim das Figueiras II**, situado em **HORTOLÂNDIA/SP, Lote nº 10, Quadra F, Loteamento Jardim das Figueiras II**.



Imagem 01 - Imagem de Localização – Fonte: *Google Maps*
Rua Marcel de Oliveira, nº 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 02 - Imagem de Localização – Fonte: *Google Maps*
Rua Marcel de Oliveira, nº 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 03 - Imagem de Localização – Fonte: Google Maps
Rua Marcel de Oliveira, nº 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 04 - Imagem de Localização – Fonte: Google Maps
Rua Marcel de Oliveira, nº 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 05 - Imagem de Localização – Fonte: Google Maps
Rua Marcel de Oliveira, nº 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

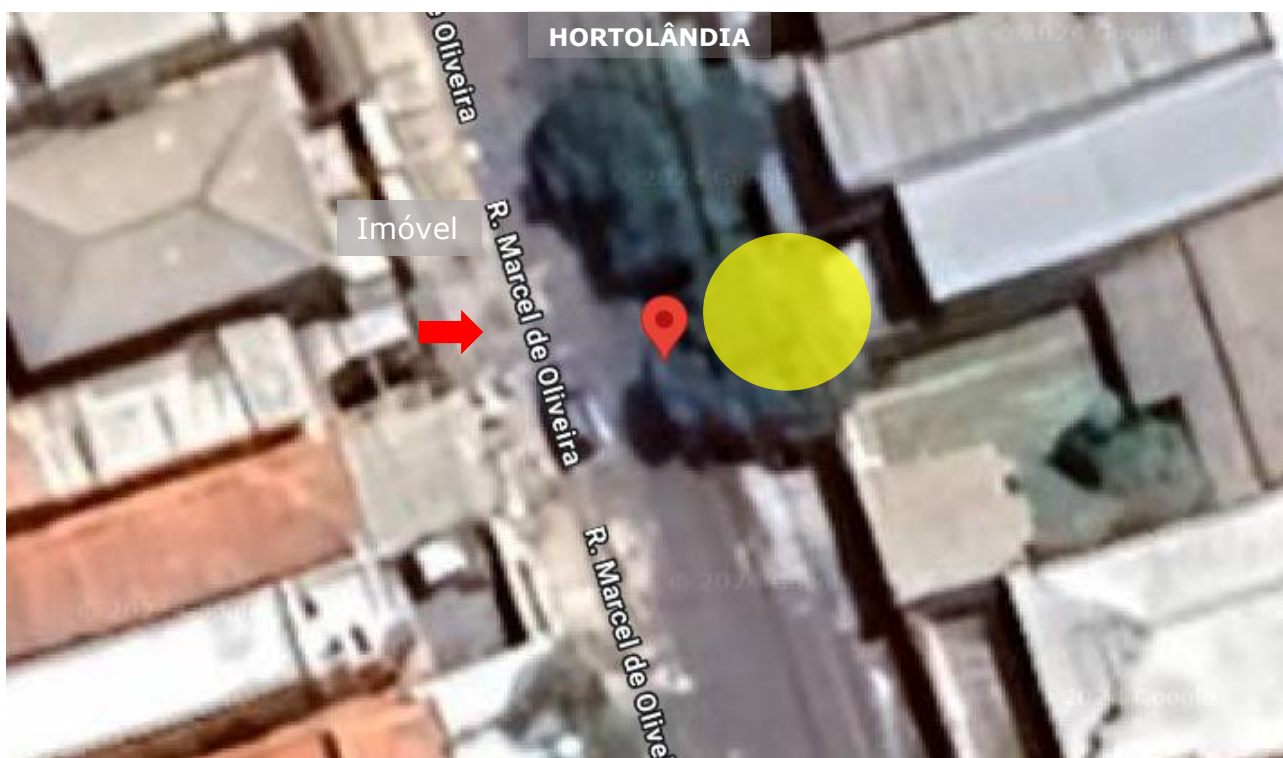


Imagem 06 - Imagem de Localização – Fonte: Google Maps
Rua Marcel de Oliveira, nº 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

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 Marcel de Oliveira, nº 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP. A edificação pode ser considerada uma construção de CATEGORIA MÉDIO, 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, que no local há edificado 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 Marcel de Oliveira, nº 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP. A edificação pode ser considerada uma construção de CATEGORIA SIMPLES, 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 254,95 m². O terreno possui 250,00 m² (conforme documentação juntada nos autos). A área livre é de 71,44 m². O relato pormenorizado, a seguir, registram os esclarecimentos e as afirmativas que foram apresentadas pelas partes, EXEQUENTE e EXECUTADOS, durante a DILIGÊNCIA, e a verificação da edificação sendo esclarecido / apresentado o histórico das etapas executadas, e quem foram os responsáveis, bem como, as demais informações e comprovações que foram juntadas aos autos, pelas partes - EXEQUENTE e EXECUTADOS, a pedido da PERÍCIA DO JUÍZO, a posterior da VISTORIA / DILIGÊNCIA. Demais informações estão devidamente apontadas no, - TÓPICO 06 – RELATÓRIO DA VISTORIA TÉCNICA.

fls. 106

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: **124.045** folha: **01**

Registro de Imóveis de Sumaré - SP

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº "10", da quadra "F", 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 07; igual medida nos fundos onde confronta com o lote 29; 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 11 e pelo lado esquerdo confronta com o lote 09, com área de 250,00 metros quadrados, existindo nos fundos viela sanitária. **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.OI de 22.11.1996 da matrícula 79.860, e loteamento registrado sob nº 5, em 19.06.2009 na mesma matrícula. Sumaré, 09 de Maio de 2.011. A Escrevente Autorizada: [Assinatura] (Ana Maria Parmeggiani de Souza Campos).

av. 1-124.045 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: [Assinatura] (Aurea da Silveira Pires).

por ANTONIO JUNGUEIRA BARETTO JUNIOR, Tabelião de Juízo do Estado de São Paulo, protocolado em 21/03/2021 às 10:39, sob o número WH-20210004573
Luz:Impressão digital em Conferência Documento do. Informe o processo 0008006-27.2019.8.26.0229 e código UCHSV9iR.

Imagem 07 – Cópia da Matrícula do imóvel – Verificar fl. 106.
Lote 10, Quadra F, Loteamento Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

05 – SÚMULA DA LIDE

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 – 28 de agosto de 2019;
- Fls. 03/74 – A EXEQUENTE apresenta cópias de diversos documentos do processo nº 0004949-74.2014.8.26.0229, Procuração “Ad Judicia”, Planilha de Débitos, Extrato bancário, Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda, Datas diversas;
- Fls. 75/76 – Decisão – TJSP / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 03 de setembro de 2019 / 06 de setembro de 2019;
- Fls. 77/78 – OS EXECUTADOS ajuízam Embargos à Execução, Datado – 15 de outubro de 2019;
- Fls. 79/80 – Despacho – TJSP / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 05 de dezembro de 2019 / 09 de dezembro de 2019;
- Fls. 81/82 – A EXEQUENTE manifesta-se sobre a impugnação, Datado – 09 de dezembro de 2019;
- Fls. 83/85 – Decisão – TJSP / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 08 de junho de 2020 / 10 de junho de 2020;
- Fls. 86/93 – A EXEQUENTE junta planilha atualizada dos débitos, Datado – 15 de junho de 2020;
- Fl. 94 – A EXEQUENTE se manifesta pelo prosseguimento do feito, Datado – 16 de março de 2021;
- Fls. 95/96 – Ato Ordinatório / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 21 de junho de 2021 / 23 de junho de 2021;
- Fls. 97/98 – OS EXECUTADOS apresentam planilha de débito atualizada e junta procuração do patrono, Datado – 30 de junho de 2021 / 09 de julho de 2021;



- Fls. 99/100 – Decisão – TJSP / Certidão de Publicação de Relação, **15**
Datado – 16 de julho de 2021 / 21 de julho de 2021;
- Fl. 101 – A EXEQUENTE requer a penhora dos direitos aquisitivos sobre o lote de terreno nº 10, da Quadra F, do loteamento Jardim das Figueiras II, Hortolândia-SP, Datado – 22 de julho de 2021;
- Fl. 102 – Atestado Médico juntado pelo patrono dos executados, Datado – 22 de julho de 2021;
- Fls. 103/104 – Decisão – TJSP / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 14 de setembro de 2021 / 20 de setembro de 2021;
- Fls. 105/107 – A EXEQUENTE junta Matrícula do imóvel objeto da lide, Datado – 20 de setembro de 2022;
- Fls. 108/113 – Decisão – TJSP / Ato Ordinatório / Ofício / Ato Ordinatório / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 01 de dezembro de 2021 / 17 de março de 2022 / 26 de abril de 2022 / 28 de abril de 2022 / 29 de abril de 2022 / 02 de maio de 2022;
- Fl. 114 – A EXEQUENTE requer pelo prosseguimento do feito, Datado – 02 de abril de 2022;
- Fls. 115/116 – OS EXECUTADOS juntam Substabelecimento, Datado – 01 de julho de 2022;
- Fls. 117/119 – Decisão – TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 21 de setembro de 2022 / 22 de setembro de 2022 / 23 de setembro de 2022;
- Fl. 120 – A EXEQUENTE reitera o pedido de penhora, Datado – 23 de setembro de 2022;
- Fls. 121/123 – Decisão – TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 15 de fevereiro de 2023 / 16 de fevereiro de 2023 / 17 de fevereiro de 2023;



- Fl. 124 – OS EXECUTADOS requerem audiência de tentativa de conciliação, Datado – 11 de maio de 2023; **16**
- Fls. 125/127 – Decisão – TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 16 de agosto de 2023 / 17 de agosto de 2023 / 18 de agosto de 2023;
- Fl. 128 – A EXEQUENTE requer pelo prosseguimento do feito, Datado – 18 de agosto de 2023;
- Fls. 129/131 – Certidão / E-mail do TJSP ao Perito Nomeado, Datado – 25 de setembro de 2023;
- Fls. 132/141 – O Perito Nomeado aceita o encargo, Datado – 30 de setembro de 2023;
- Fls. 142/144 – Ato Ordinário – TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 09 de outubro de 2023 / 10 de outubro de 2023 / 11 de outubro de 2023;
- Fls. 145/158 – A EXEQUENTE se manifesta, Datado – 11 de outubro de 2023;
- Fls. 159/161 – DECISÃO – TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 01 de março de 2024 / 04 de março de 2024;
- Fls. 161/164 – A EXEQUENTE apresenta os comprovantes, Datado – 05 de março de 2024;
- Fls. 165/167 – Ato Ordinário – TJSP / E-mail do TJSP ao Perito Nomeado, Datado – 19 de março de 2024 / 12 de abril de 2024;
- Fl. 168 – A EXEQUENTE se manifesta, Datado – 11 de junho de 2024;
- Fls. 169/172 – O Perito Nomeado agenda a perícia, Datado – 17 de junho de 2024;



- Fls. 173/175 – Ato Ordinário – TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 11 de julho de 2024;
- Fls. 176/177 – A EXEQUENTE se manifesta, Datado – 12 de julho de 2024;
- Fls. 178/183 – O Perito Nomeado apresenta a perícia e requer documentação adicional, Datado – 30 de agosto de 2024;
- Fls. 184/186 – DESPACHO – TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 10 de outubro de 2024 / 15 de outubro de 2024 / 16 de outubro de 2024;
- Fls. 187/188 – A EXEQUENTE se manifesta, Datado – 16 de outubro de 2024;
- Fl. 189 – Ato Ordinário – TJSP, Datado – 14 de novembro de 2024;
- Fl. 190 – Ato Ordinário – TJSP, Datado – 26 de fevereiro de 2025;

06 – RELATÓRIO DA VISTORIA TÉCNICA

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 / PRESENCAS 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 10:00 horas.

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

06.02 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

Foi verificado, durante a vistoria, no terreno apontado nos autos, que no local há edificado 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 Marcel de Oliveira, nº 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP. A edificação pode ser considerada uma construção de CATEGORIA SIMPLES, 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 PERÍCIA 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 254,95 m². O terreno possui 250,00 m² (conforme documentação juntada nos autos). A área livre é de 71,44 m². O relato pormenorizado, a seguir, registram os esclarecimentos e as afirmativas que foram apresentadas pelas partes, EXEQUENTE e EXECUTADOS, antes e durante a DILIGÊNCIA, as demais informações e comprovações que foram juntadas aos autos, pelas partes - EXEQUENTE e EXECUTADOS, a pedido da PERÍCIA DO JUÍZO, a posterior da VISTORIA / 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.

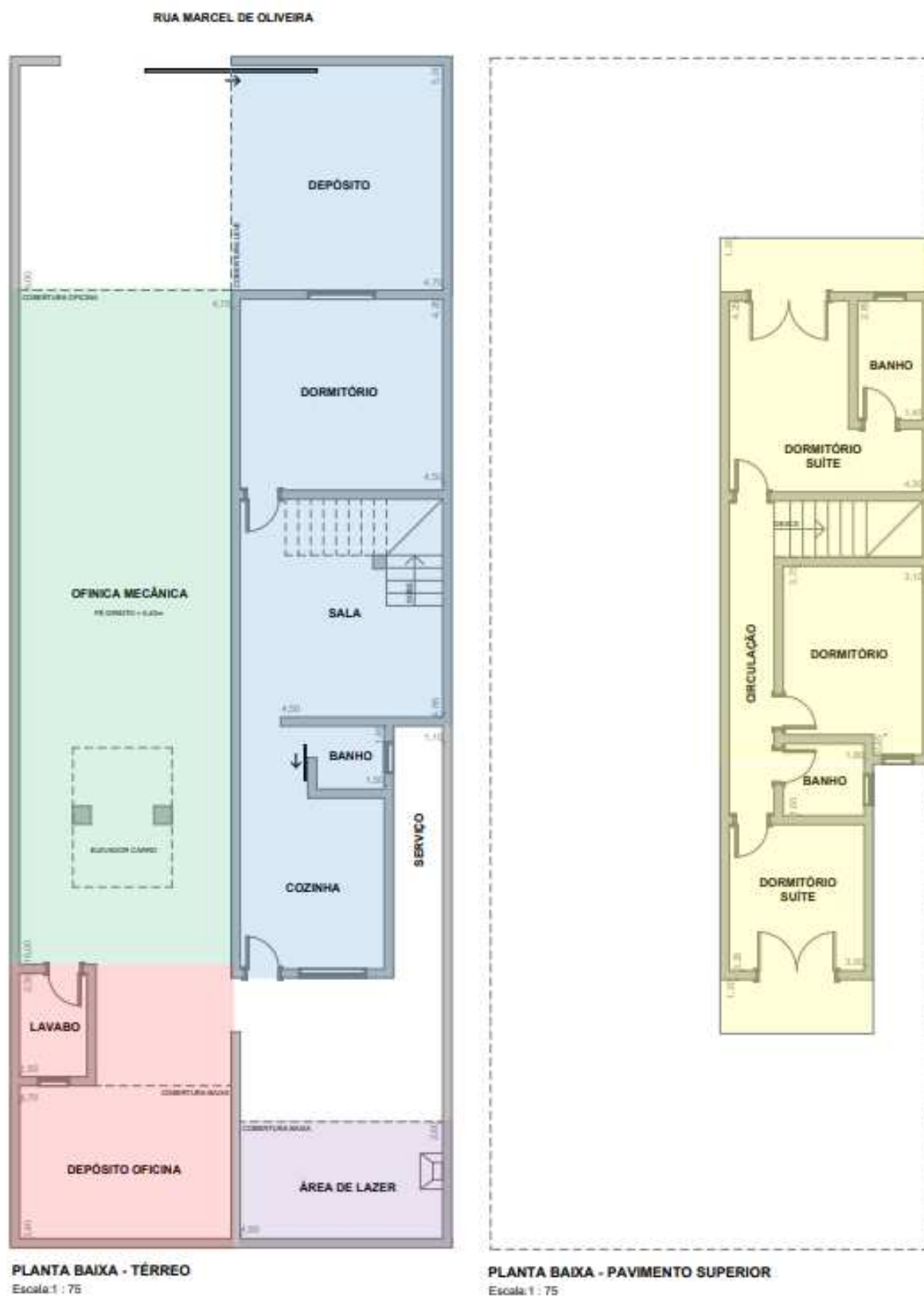


Imagem 08 – Croqui / Planta da edificação – Elaborada pelo Signatário e considerando os dados coletados “in loco”.

Rua Marcel de Oliveira, nº 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

06.03 – QUADRO DE ÁREAS**21**

QUADRO DE ÁREAS	
TERRENO	250,00
EDIFICAÇÃO 01 - principal térreo	67,69
EDIFICAÇÃO 02 - superior	75,39
EDIFICAÇÃO 03 - térreo - Oficina 1	70,50
EDIFICAÇÃO 04 - térreo - Oficina 2	28,67
EDIFICAÇÃO 05 - lazer	11,70
TOTAL CONTRUÍDO 01+02+03+04+05	254,95
ÁREA LIVRE	71,44

Imagem 09 – Quadro de áreas.

Rua Marcel de Oliveira, nº 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

06.04 – IMAGENS – REGISTROS FOTOGRÁFICOS**22**

Imagem 10 - VISTA INTERNA - Reunião preliminar durante a DILIGÊNCIA/VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Trabalhos durante a VISTORIA/DILIGÊNCIA sendo acompanhado pelos representantes do EXECUTADO. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 11 - VISTA INTERNA - Reunião preliminar durante a DILIGÊNCIA/VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Trabalhos durante a VISTORIA/DILIGÊNCIA sendo acompanhado pelos representantes do EXECUTADO. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



**Imagem 12 – Vista Externa – Fachada Principal. Visão pela rua frontal.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Rua Marcel de Oliveira, 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



**Imagem 13 – Vista Externa – Fachada Principal. Visão pela rua frontal.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Rua Marcel de Oliveira, 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



**Imagem 14 – Vista Externa – Fachada Principal. Visão pela rua frontal.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Rua Marcel de Oliveira, 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



**Imagem 15 – Vista Externa – Fachada Principal. Visão pela rua frontal.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Rua Marcel de Oliveira, 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



**Imagem 16 – Vista Externa – Fachada Principal. Visão pela rua frontal.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Rua Marcel de Oliveira, 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



**Imagem 17 – Vista Externa – Fachada Principal. Visão pela rua frontal.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Rua Marcel de Oliveira, 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 18 – Vista Externa – Fachada Principal. Visão pela rua frontal. Muro em alvenaria / parte com reboco (obra não finalizada). Piso cimentado. Portão metálico. Entrada pelo portão frontal. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira, 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 19 – Vista Interna – OFICINA MECÂNICA. Paredes em alvenaria / reboco / parte com acabamento em pintura. Piso cimentado. Cobertura em estrutura metálica. Vista para carros em espera e em manutenção.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira, 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 20 – Vista Interna – OFICINA MECÂNICA. Paredes em alvenaria / reboco / parte com acabamento em pintura. Piso cimentado. Cobertura em estrutura metálica. Vista para carros em espera e em manutenção.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 21 – Vista Interna – OFICINA MECÂNICA. Paredes em alvenaria / reboco / parte com acabamento em pintura. Piso cimentado. Cobertura em estrutura metálica. Vista para carros em espera e em manutenção.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 22 – Vista Interna – OFICINA MECÂNICA. Paredes em alvenaria / reboco / parte com acabamento em pintura. Piso cimentado. Cobertura em estrutura metálica. Vista para carros em espera e em manutenção.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 23 – Vista Interna – OFICINA MECÂNICA. Paredes em alvenaria / reboco / parte com acabamento em pintura. Piso cimentado. Cobertura em estrutura metálica. Vista para carros em espera e em manutenção.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 24 – Vista Interna – OFICINA MECÂNICA. Paredes em alvenaria / reboco / parte com acabamento em pintura. Piso cimentado. Cobertura em estrutura metálica. Vista para carros em espera e em manutenção.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

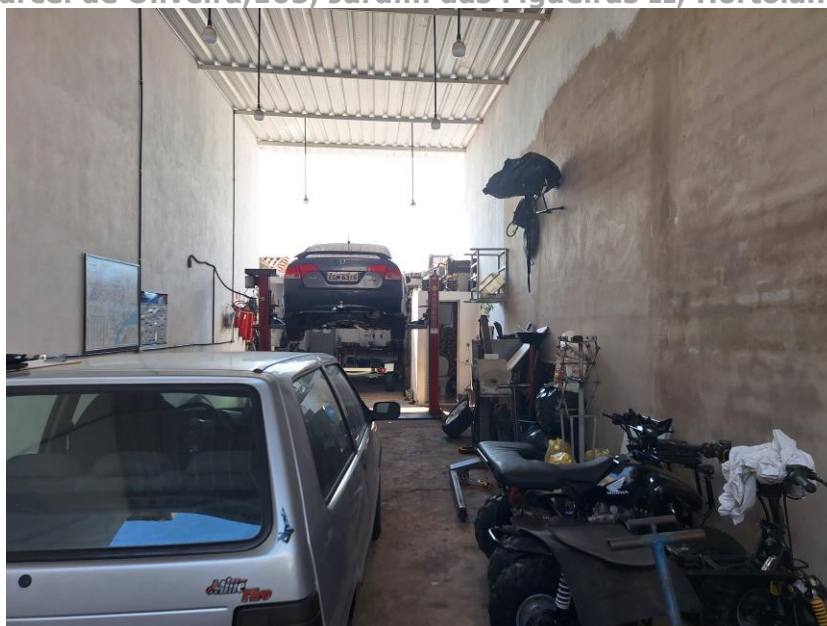


Imagem 25 – Vista Interna – OFICINA MECÂNICA. Paredes em alvenaria / reboco / parte com acabamento em pintura. Piso cimentado. Cobertura em estrutura metálica. Vista para carros em espera e em manutenção.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

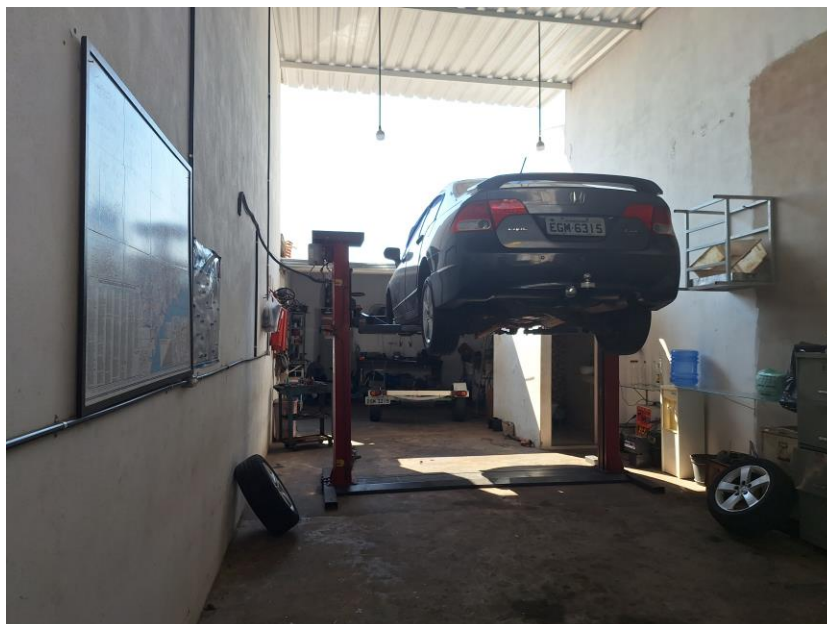


Imagem 26 – Vista Interna – OFICINA MECÂNICA. Paredes em alvenaria / reboco / parte com acabamento em pintura. Piso cimentado. Cobertura em estrutura metálica. Vista para carro em manutenção, elevador automotivo. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira, 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

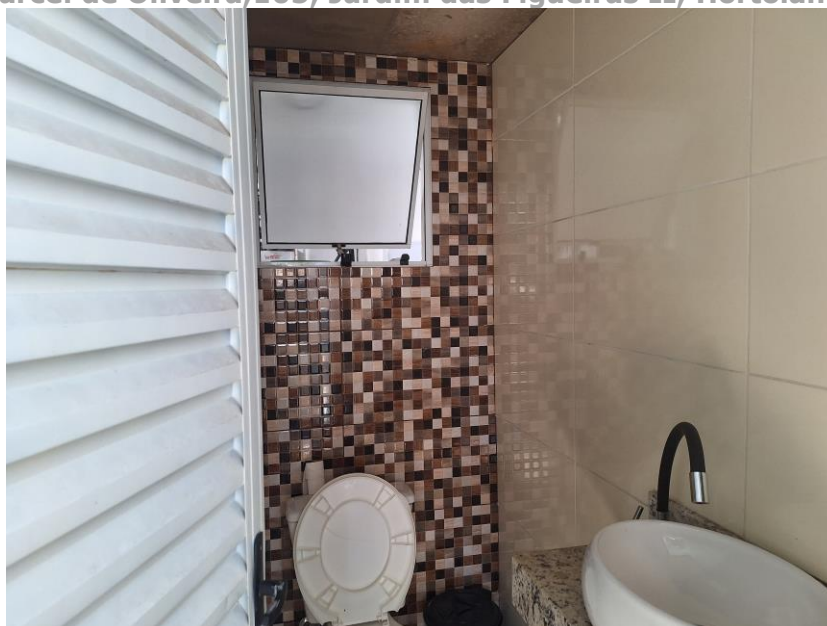


Imagem 27 – Vista Interna – OFICINA MECÂNICA. Vista para o lavabo da oficina. Piso cerâmico. Parede em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Esquadria em alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira, 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 28 – Vista Interna – OFICINA MECÂNICA. Vista para o lavabo da oficina. Piso cerâmico. Parede em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Esquadria em alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

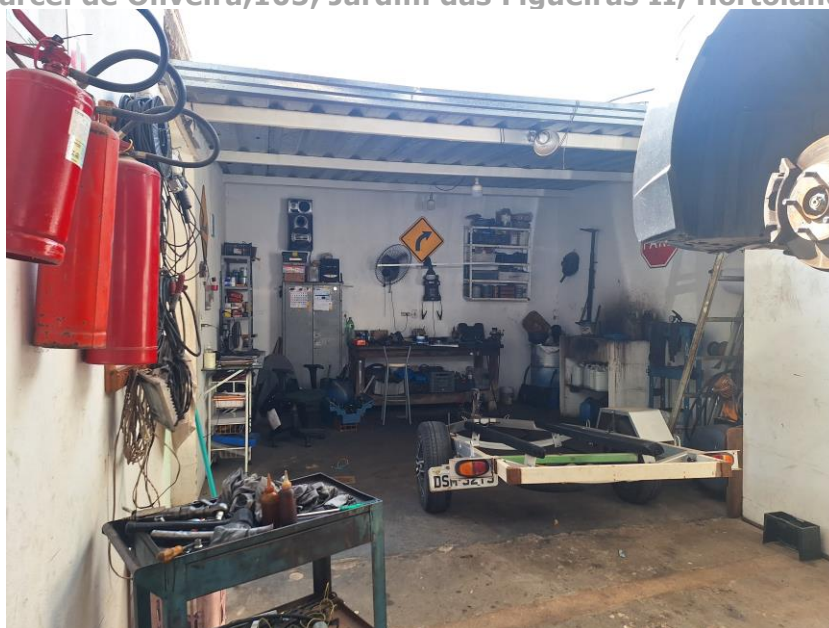


Imagem 29 – Vista Interna – OFICINA MECÂNICA. Vista para depósito de materiais e ferramentas da oficina. Parede em alvenaria / reboco / pintura. Piso cimentado. Cobertura metálica. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

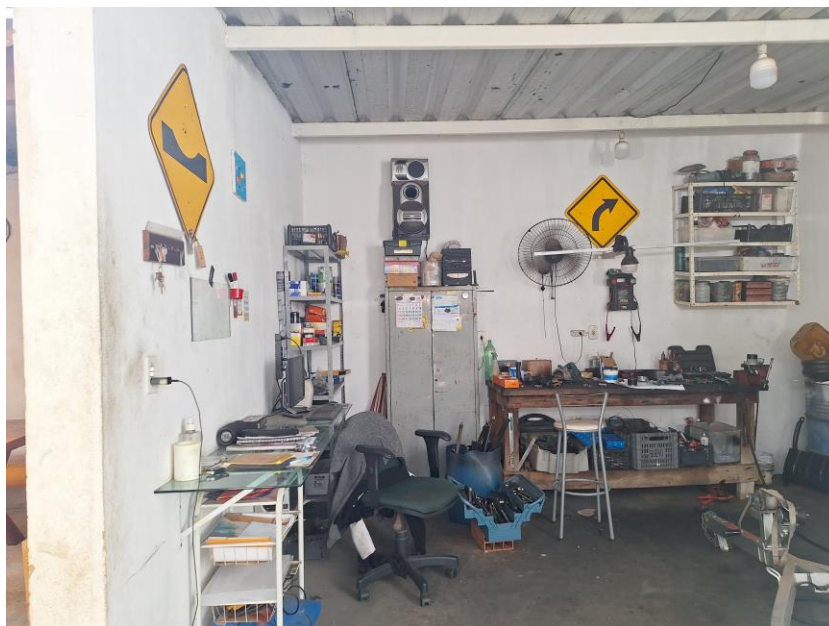


Imagem 30 – Vista Interna – OFICINA MECÂNICA. Vista para depósito de materiais e ferramentas da oficina. Parede em alvenaria / reboco / pintura. Piso cimentado. Cobertura metálica.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

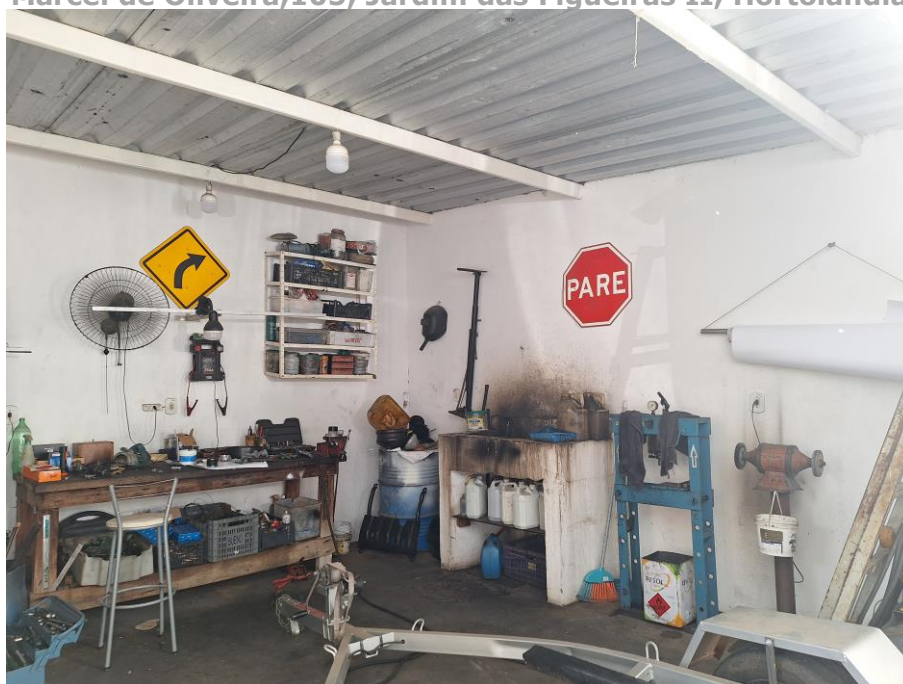


Imagem 31 – Vista Interna – OFICINA MECÂNICA. Vista para depósito de materiais e ferramentas da oficina. Parede em alvenaria / reboco / pintura. Piso cimentado. Cobertura metálica.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 32 – Vista Interna – OFICINA MECÂNICA. Vista para depósito de materiais e ferramentas da oficina. Parede em alvenaria / reboco / pintura. Piso cimentado. Cobertura metálica.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira, 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

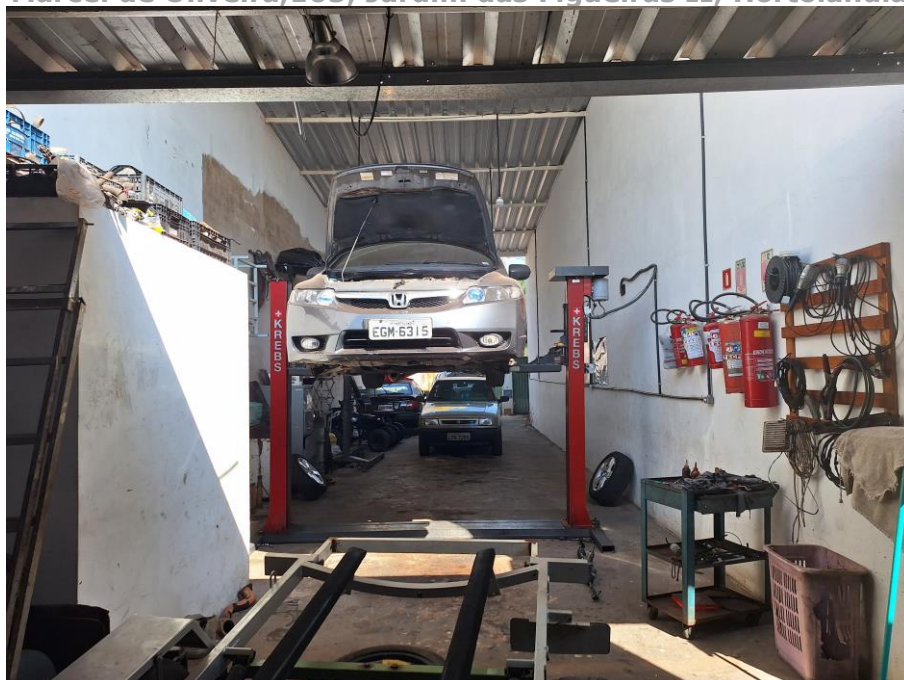


Imagem 33 – Vista Interna – OFICINA MECÂNICA. Depósito de ferramentas da oficina. Parede em alvenaria / reboco / pintura. Piso cimentado. Cobertura metálica. Vista para carro em manutenção, elevador automotivo.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira, 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

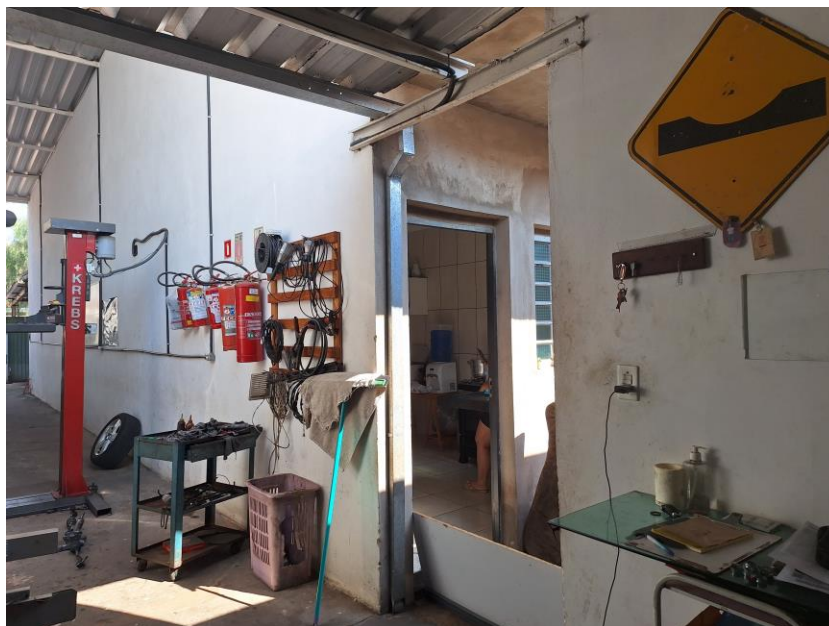


Imagem 34 – Vista Interna – OFICINA MECÂNICA. Depósito de ferramentas da oficina. Vista para a passagem de acesso à residência do imóvel. Parede em alvenaria / reboco / pintura. Piso cimentado. Cobertura metálica.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

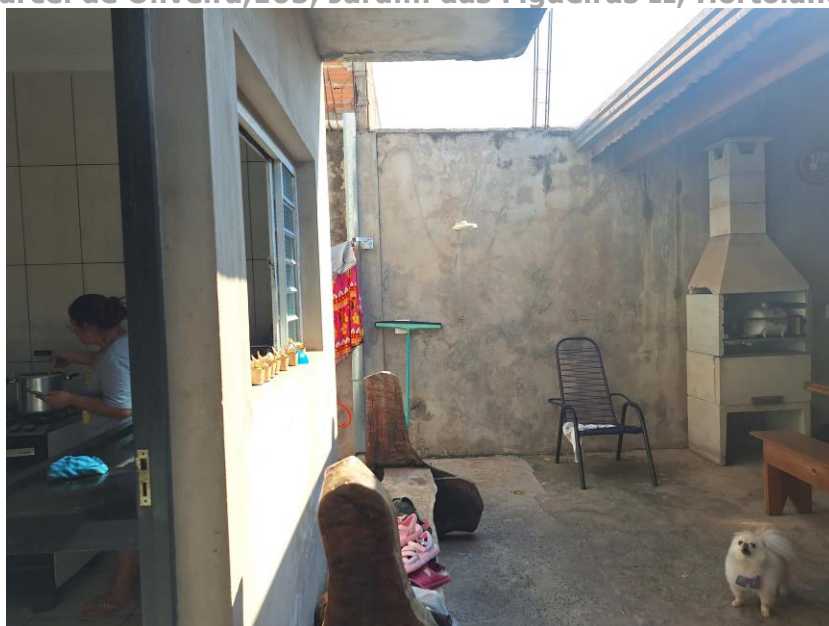


Imagem 35 – Vista Interna – ÁREA DE LAZER. Vista para área de lazer / churrasqueira da residência. Paredes em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Cobertura em telha cerâmica e estrutura em madeira.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 36 – Vista Interna – ÁREA DE LAZER. Vista para área de lazer / churrasqueira da residência. Paredes em alvenaria / reboco (obra não finalizada). Piso cimentado. Cobertura em telha cerâmica e estrutura em madeira.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

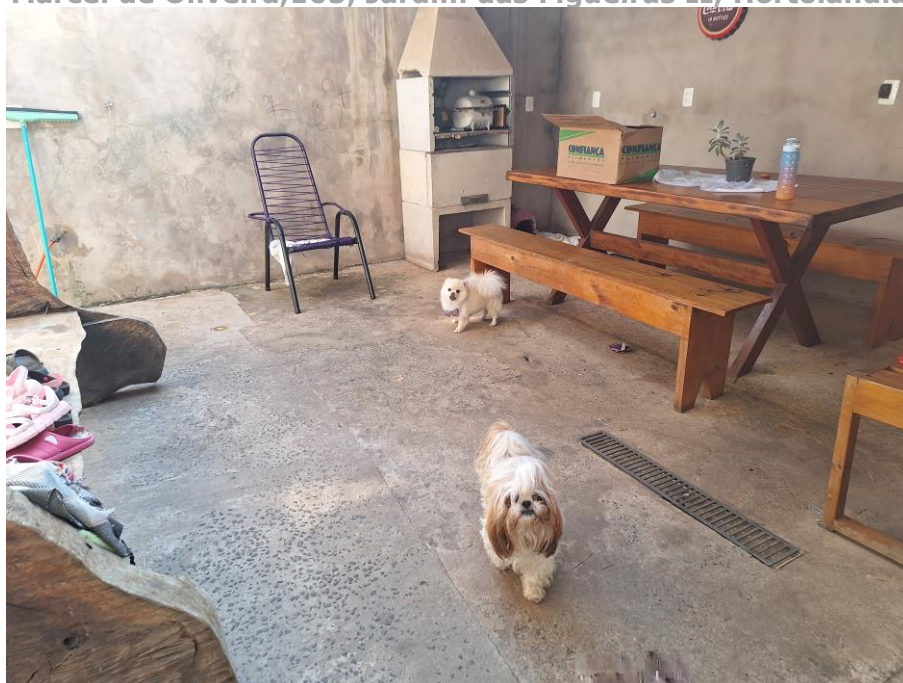


Imagem 37 – Vista Interna – ÁREA DE LAZER. Vista para área de lazer / churrasqueira da residência. Paredes em alvenaria / reboco (obra não finalizada). Piso cimentado. Cobertura em telha cerâmica e estrutura em madeira. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

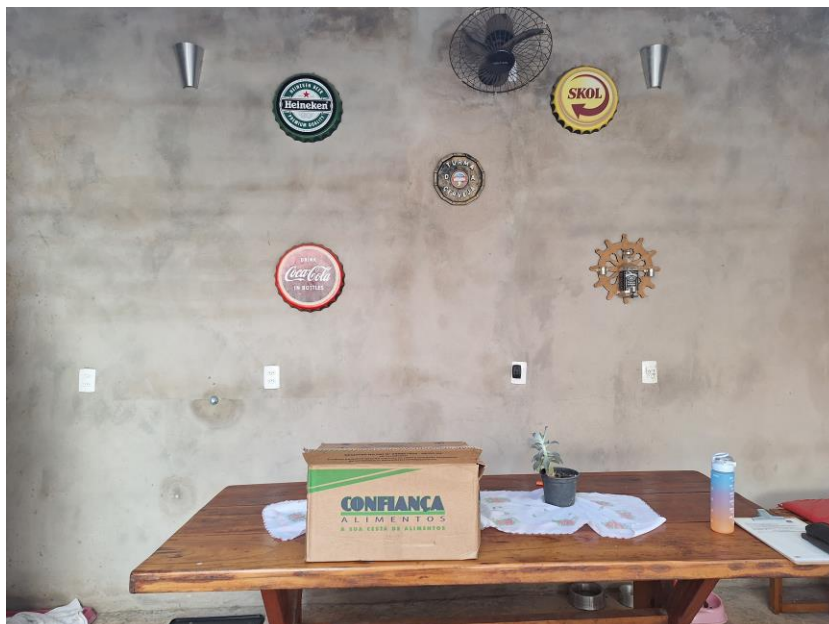


Imagem 38 – Vista Interna – ÁREA DE LAZER. Vista para área de lazer / churrasqueira da residência. Paredes em alvenaria / reboco (obra não finalizada). Piso cimentado. Cobertura em telha cerâmica e estrutura em madeira.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 39 – Vista Interna – ÁREA DE LAZER. Vista para área de lazer / churrasqueira da residência. Paredes em alvenaria / reboco (obra não finalizada). Piso cimentado. Cobertura em telha cerâmica e estrutura em madeira.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 40 – Vista Interna – ÁREA DE LAZER. Vista para área de lazer / churrasqueira da residência. Paredes em alvenaria / reboco (obra não finalizada). Piso cimentado. Cobertura em telha cerâmica e estrutura em madeira.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 41 – Vista Interna – ÁREA DE LAZER. Vista para área de lazer / churrasqueira da residência. Paredes em alvenaria / reboco (obra não finalizada). Piso cimentado. Cobertura em telha cerâmica e estrutura em madeira.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 42 – Vista Interna – ÁREA DE LAZER. Vista para porta de acesso à cozinha e passagem para oficina. Paredes em alvenaria / reboco (obra não finalizada). Piso cimentado.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 43 – Vista Interna – COZINHA. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Piso cerâmico. Esquadrias em ferro e vidro.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 44 – Vista Interna – COZINHA. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Piso cerâmico. Esquadrias em ferro e vidro. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 45 – Vista Interna – COZINHA. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Piso cerâmico. Esquadrias em ferro e vidro. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 46 – Vista Interna – CIRCULAÇÃO. Vista para porta de acesso ao banheiro. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Piso cerâmico. Porta em madeira. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

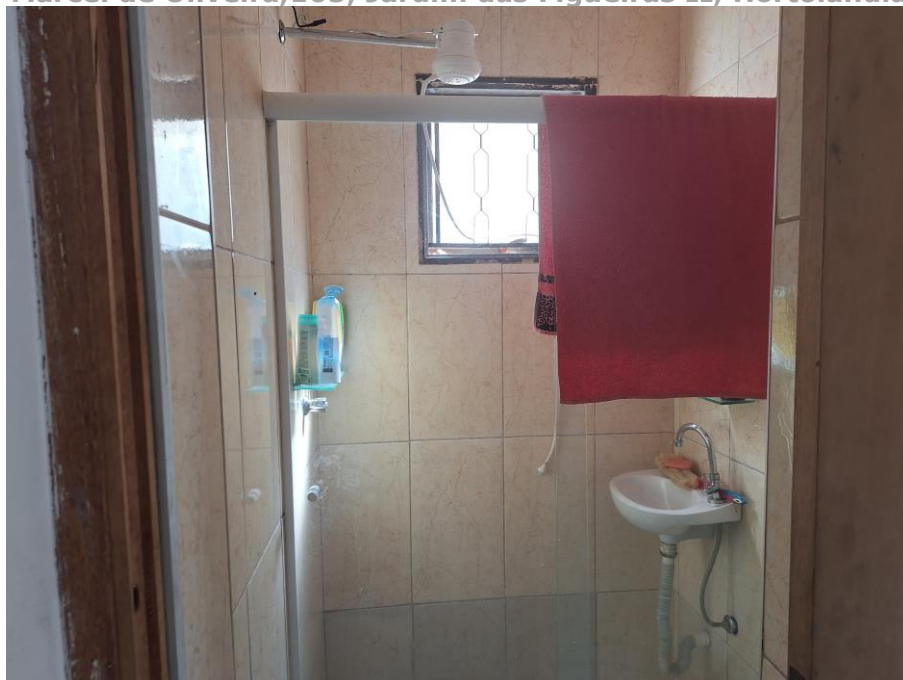


Imagem 47 – Vista Interna – BANHEIRO. Vista para porta de acesso ao banheiro. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Piso cerâmico. Porta em madeira. Janela em ferro e vidro. Box em alumínio e vidro. Lavatório em cerâmica.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

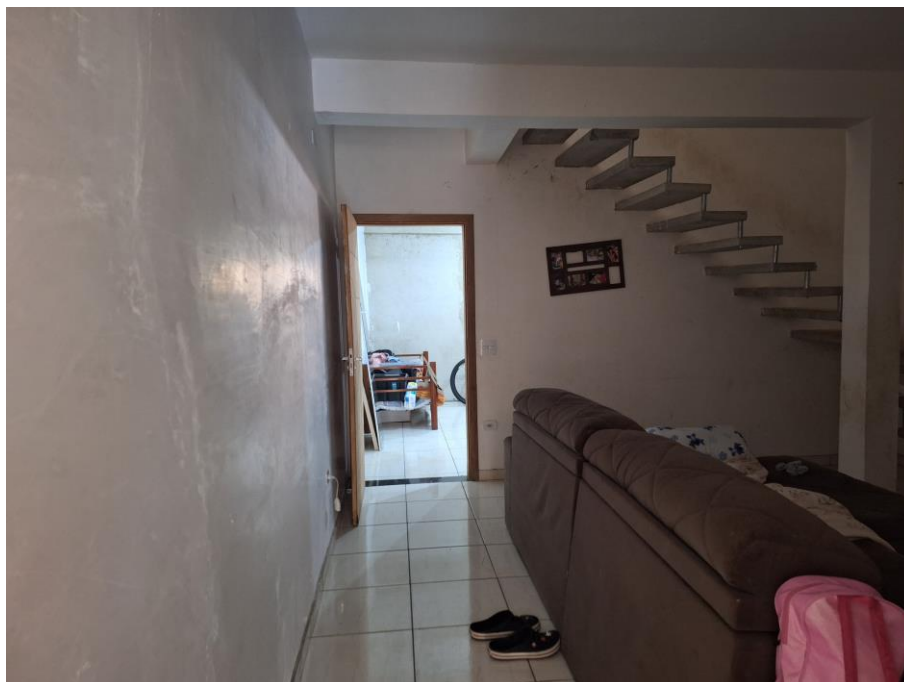


Imagem 48 – Vista Interna – SALA. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Porta em madeira. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 49 – Vista Interna – SALA. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Porta em madeira. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 50 – Vista Interna – SALA. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Porta em madeira. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 51 – Vista Interna – SALA. Vista para porta de acesso ao dormitório. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Porta em madeira.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 52 – Vista Interna – DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / parte em pintura (obra não finalizada). Piso cerâmico. Esquadrias em ferro e madeira. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 53 – Vista Interna – DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / parte em pintura (obra não finalizada). Piso cerâmico. Esquadrias em ferro e madeira. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 54 – Vista Interna – DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / parte em pintura (obra não finalizada). Piso cerâmico. Esquadrias em ferro e madeira. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 55 – Vista Interna – DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / parte em pintura (obra não finalizada). Piso cerâmico. Esquadrias em ferro e madeira. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 56 – Vista Interna – DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / parte em pintura (obra não finalizada). Piso cerâmico. Esquadrias em ferro e madeira. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 57 – Vista Interna – DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / parte em pintura (obra não finalizada). Piso cerâmico. Esquadrias em ferro e madeira. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 58 – Vista Interna – DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / parte em pintura (obra não finalizada). Piso cerâmico. Esquadrias em ferro e madeira. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 59 – Vista Interna – SALA. Paredes em alvenaria / reboco / parte em pintura. Piso cerâmico. Vista para escada de acesso ao piso superior. Escada em concreto e aço. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 60 – Vista Interna – SALA. Paredes em alvenaria / reboco / parte em pintura. Piso cerâmico. Vista para escada de acesso ao piso superior. Escada em concreto e aço. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 61 – Vista Interna – ESCADAS. Paredes em alvenaria / reboco / parte em pintura. Piso cerâmico. Vista para escada de acesso ao piso superior. Escada em concreto e aço. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

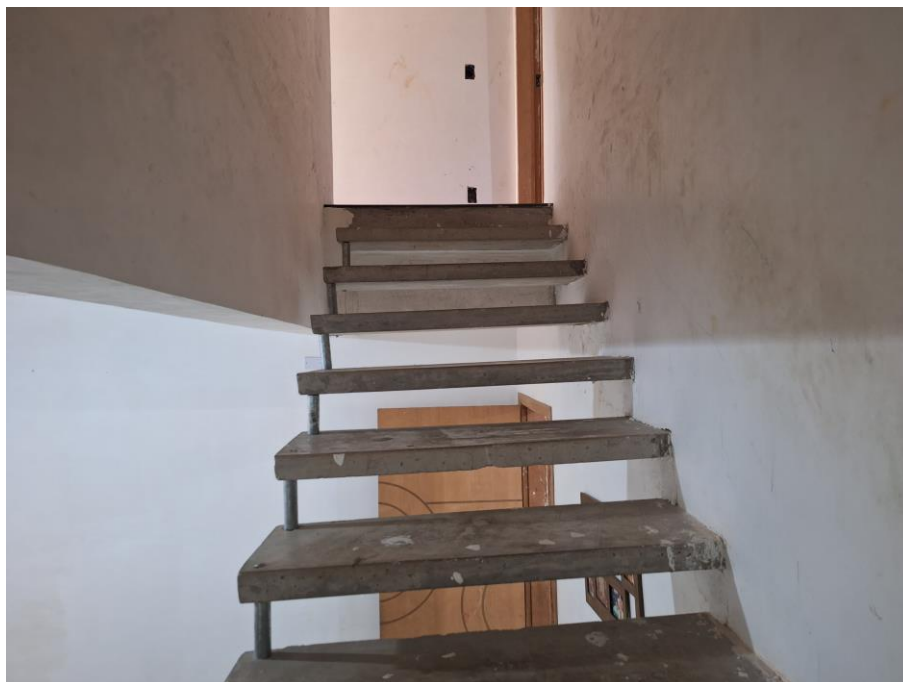


Imagem 62 – Vista Interna – ESCADAS. Paredes em alvenaria / reboco / parte em pintura. Piso cerâmico. Vista para escada de acesso ao piso superior. Escada em concreto e aço. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 63 – Vista Interna – CIRCULAÇÃO. Chegada pela escada ao piso superior. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em madeira.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

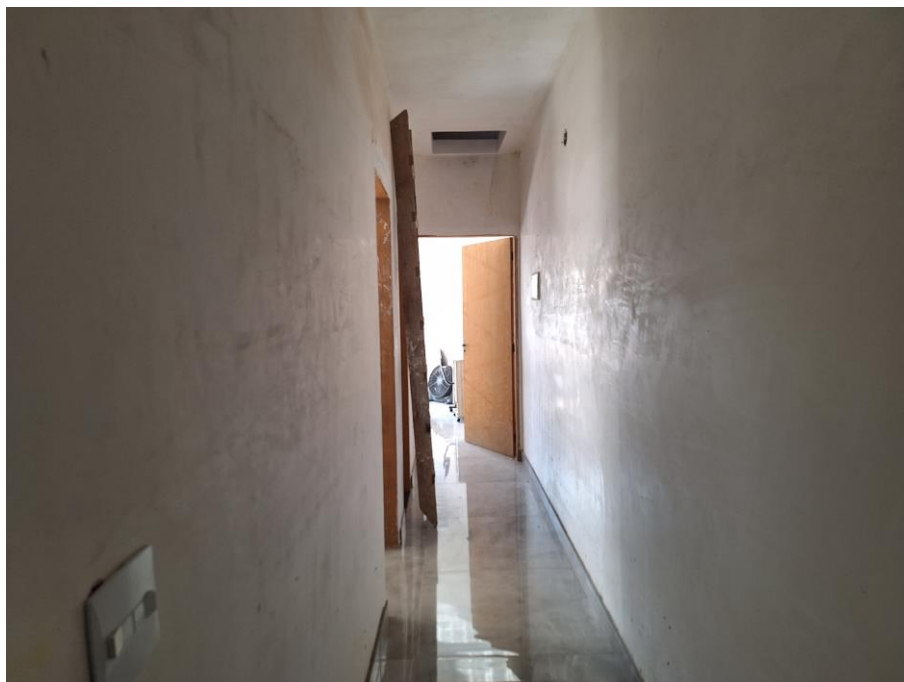


Imagem 64 – Vista Interna – CIRCULAÇÃO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em madeira. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira, 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 65 – Vista Interna – CIRCULAÇÃO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em madeira. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira, 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 66 – Vista Interna – CIRCULAÇÃO. Vista para porta de acesso ao dormitório. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em madeira.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 67 – Vista Interna – DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em madeira e alumínio.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 68 – Vista Interna – DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em madeira e alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

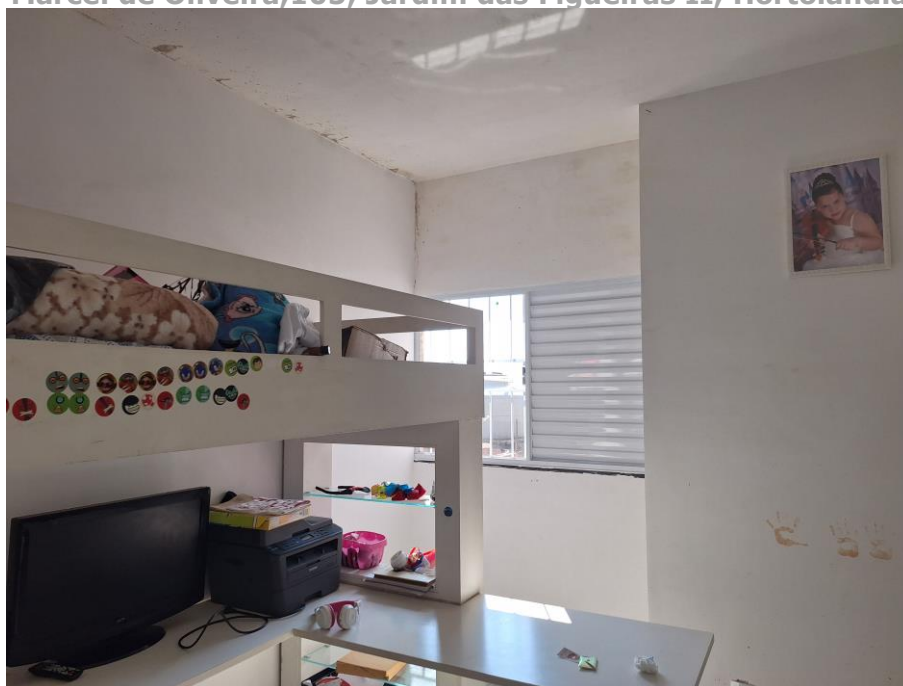


Imagem 69 – Vista Interna – DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em madeira e alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 70 – Vista Interna – DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em madeira e alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

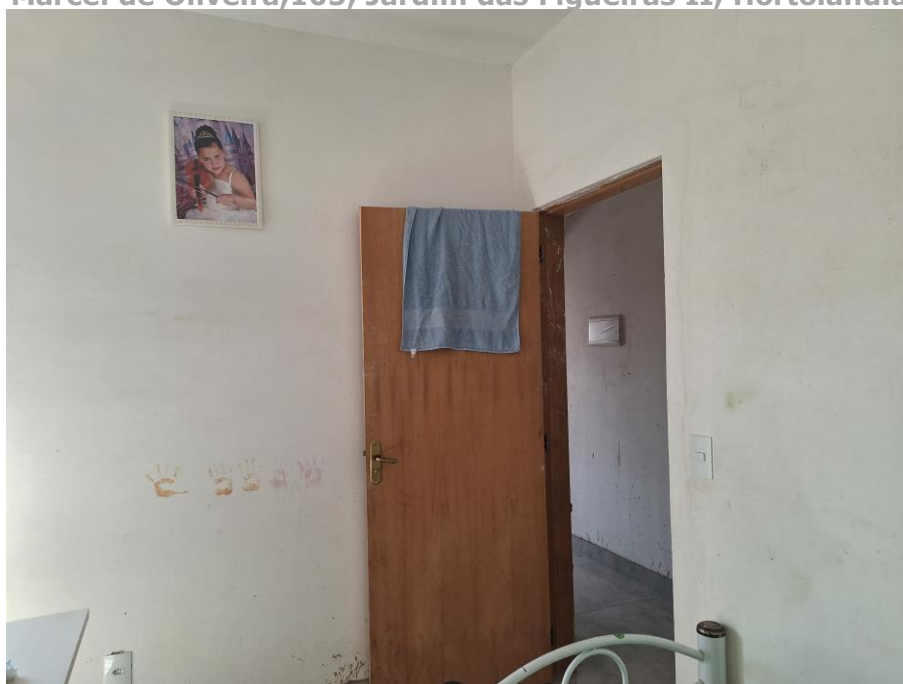


Imagem 71 – Vista Interna – DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em madeira e alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 72 – Vista Interna – CIRCULAÇÃO. Vista para porta de acesso ao dormitório. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em madeira.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

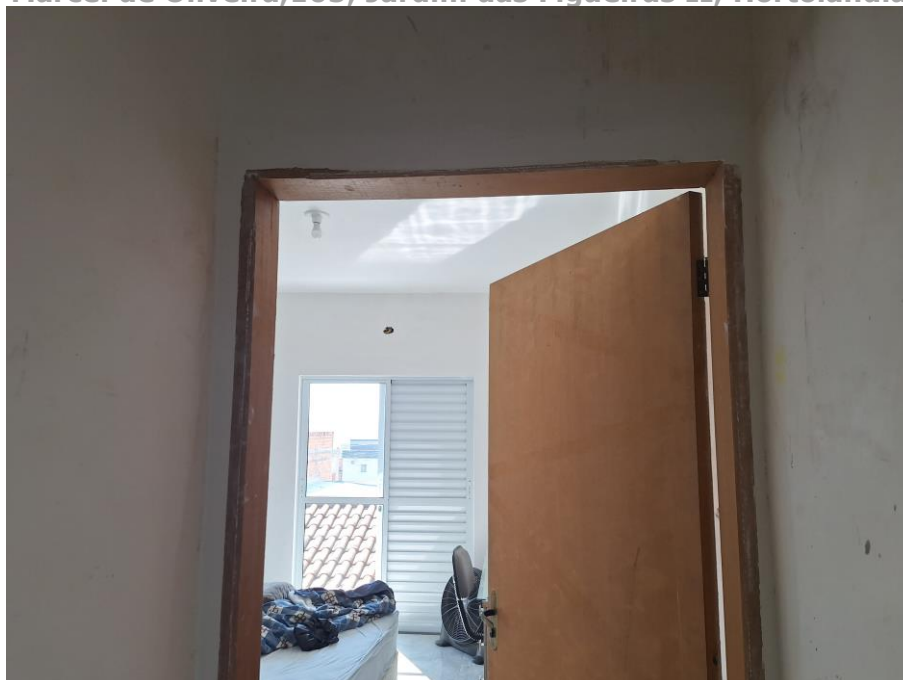


Imagem 73 – Vista Interna – CIRCULAÇÃO. Vista para porta de acesso ao dormitório. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em madeira.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 74 – Vista Interna – DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em madeira e alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 75 – Vista Interna – DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em madeira e alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 76 – Vista Interna – DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em madeira e alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 77 – Vista Interna – DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em madeira e alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 78 – Vista Interna – DORMITÓRIO. Vista para porta de acesso à sacada. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em madeira e alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

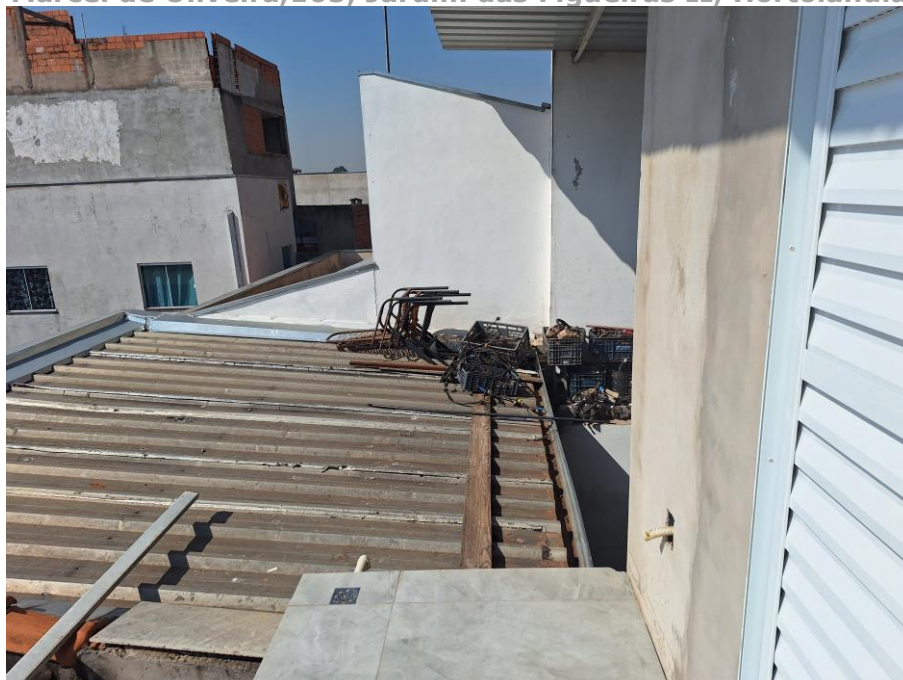


Imagem 79 – Vista Interna – SACADA DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco (obra não finalizada). Piso cerâmico. Esquadrias em madeira e alumínio. Vista para coberturas e área inferior (térreo). Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 80 – Vista Interna – SACADA DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco (obra não finalizada). Piso cerâmico. Esquadrias em madeira e alumínio. Vista para coberturas e área inferior (térreo). Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

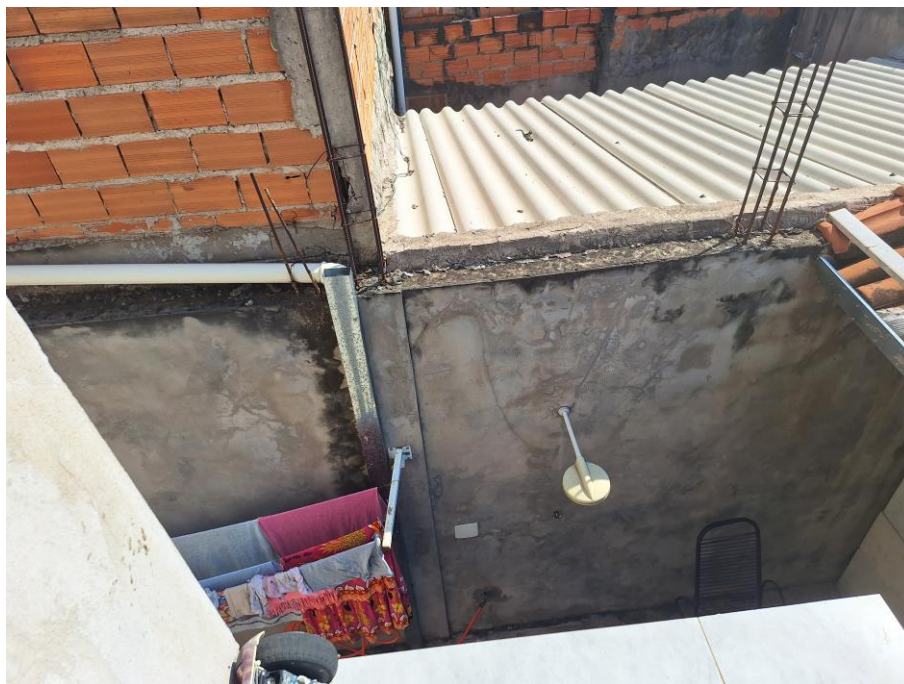


Imagem 81 – Vista Interna – SACADA DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco (obra não finalizada). Piso cerâmico. Esquadrias em madeira e alumínio. Vista para coberturas e área inferior (térreo). Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 82 – Vista Interna – SACADA DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco (obra não finalizada). Piso cerâmico. Esquadrias em madeira e alumínio. Vista para coberturas e área inferior (térreo). Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 83 – Vista Interna – SACADA DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco (obra não finalizada). Piso cerâmico. Esquadrias em madeira e alumínio. Vista para coberturas e área inferior (térreo). Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 84 – Vista Interna – DORMITÓRIO. Vista para porta de acesso à sacada. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em madeira e alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

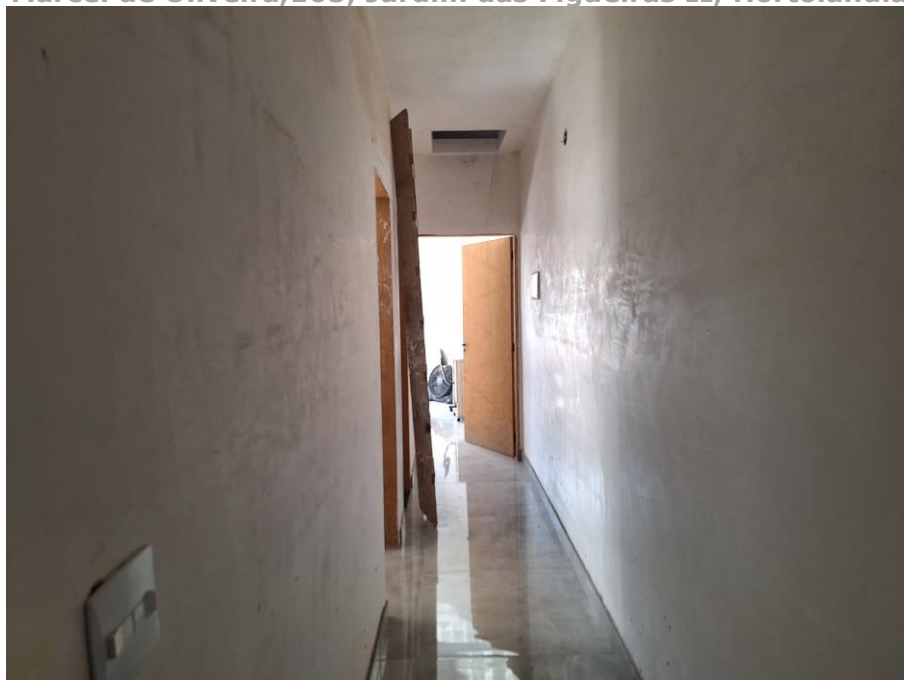


Imagem 85 – Vista Interna – CIRCULAÇÃO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em madeira. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 86 – Vista Interna – CIRCULAÇÃO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em madeira. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

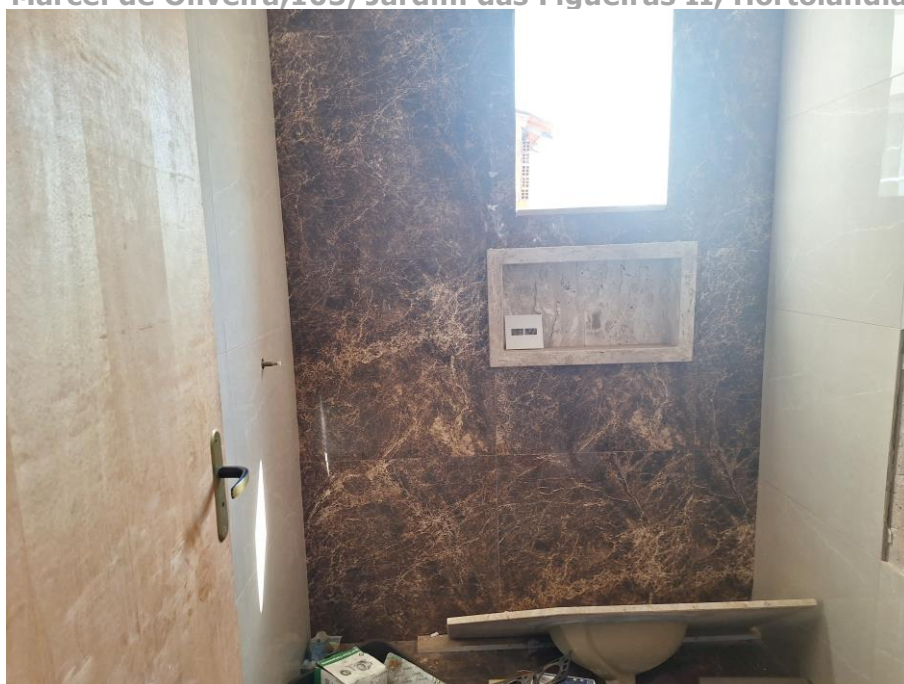


Imagem 87 – Vista Interna – BANHEIRO. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento porcelanato. Piso porcelanato. Obra em andamento.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 88 – Vista Interna – BANHEIRO. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento porcelanato. Piso porcelanato. Obra em andamento.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira, 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 89 – Vista Interna – BANHEIRO. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento porcelanato. Piso porcelanato. Obra em andamento.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira, 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 90 – Vista Interna – BANHEIRO. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento porcelanato. Piso porcelanato. Obra em andamento.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 91 – Vista Interna – BANHEIRO. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento porcelanato. Piso porcelanato. Obra em andamento.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 92 – Vista Interna – CIRCULAÇÃO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em madeira. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 93 – Vista Interna – CIRCULAÇÃO. Vista para suíte da residência. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em madeira.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 94 – Vista Interna – SUÍTE. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 95 – Vista Interna – SUÍTE. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 96 – Vista Interna – SUÍTE. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 97 – Vista Interna – SUÍTE. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 98 – Vista Interna – SUÍTE. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 99 – Vista Interna – SUÍTE. Vista para hall de acesso ao banheiro da suíte. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 100 – Vista Interna – SUÍTE. Vista para porta de acesso ao banheiro da suíte.

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 101 – Vista Interna – BANHEIRO DA SUÍTE. Paredes em alvenaria / reboco. Piso cimentado (contrapiso). Obra em andamento. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 102 – Vista Interna – BANHEIRO DA SUÍTE. Paredes em alvenaria / reboco. Piso cimentado (contrapiso). Obra em andamento. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 103 – Vista Interna – BANHEIRO DA SUÍTE. Paredes em alvenaria / reboco. Piso cimentado (contrapiso). Obra em andamento. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 104 – Vista Interna – SUÍTE. Vista para porta de acesso à sacada da suíte. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadrias em alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira, 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

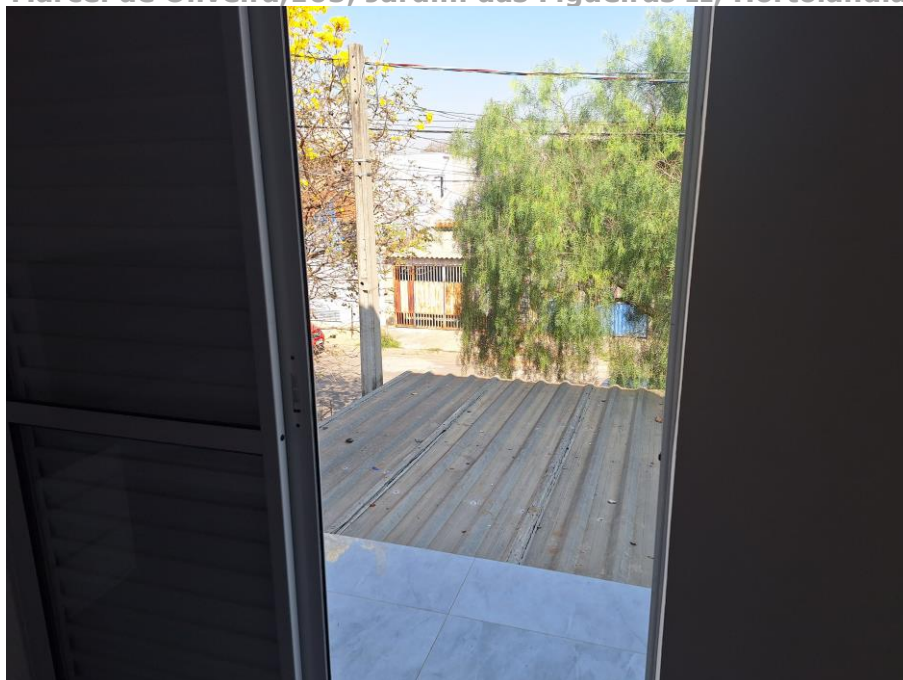


Imagem 105 – Vista Interna – SACADA. Sacada da suíte. Piso porcelanato. (Obra não finalizada). Vista para coberturas e áreas do piso inferior (térreo). Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira, 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 106 – Vista Interna – SACADA. Sacada da suíte. Piso porcelanato. (Obra não finalizada).

Vista para coberturas e áreas do piso inferior (térreo).

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

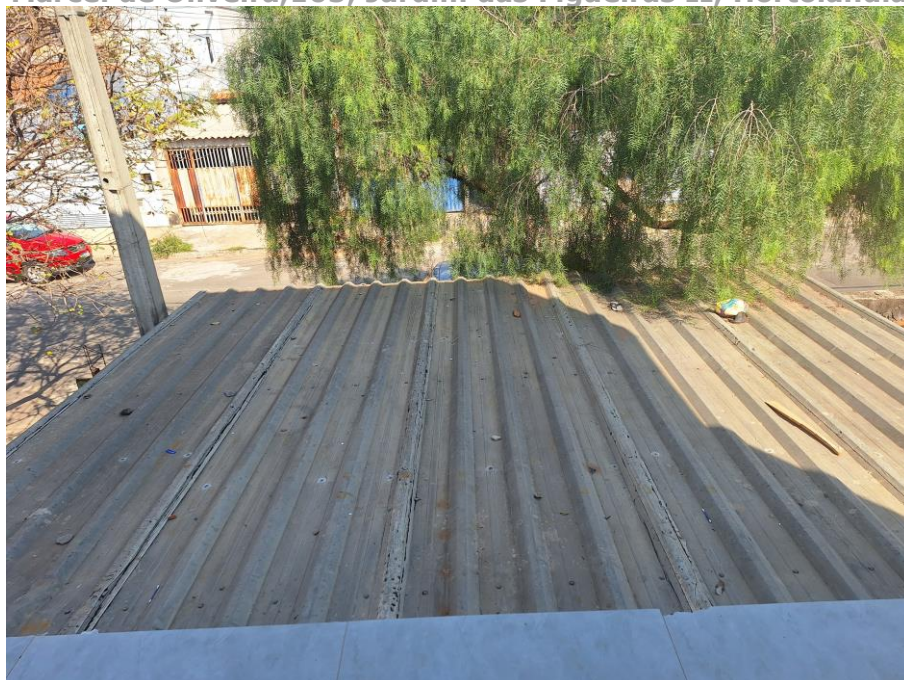


Imagem 107 – Vista Interna – SACADA. Sacada da suíte. Piso porcelanato. (Obra não finalizada).

Vista para coberturas e áreas do piso inferior (térreo).

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 108 – Vista Interna – SACADA. Sacada da suíte. Piso porcelanato. (Obra não finalizada).

Vista para coberturas e áreas do piso inferior (térreo).

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 109 – Vista Interna – SACADA. Sacada da suíte. Piso porcelanato. (Obra não finalizada).

Vista para coberturas e áreas do piso inferior (térreo).

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 110 – Vista Interna – SACADA. Sacada da suíte. Piso porcelanato. (Obra não finalizada).

Vista para coberturas e áreas do piso inferior (térreo).

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



Imagem 111 – Vista Interna – SACADA. Sacada da suíte. Piso porcelanato. (Obra não finalizada).

Vista para coberturas e áreas do piso inferior (térreo).

Acesso franqueado pelo Executado.

Rua Marcel de Oliveira,105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.

07 – PESQUISA, ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

74

Para definir o valor do imóvel em questão, foram consideradas as áreas construídas, conforme já apontadas:

QUADRO DE ÁREAS	
TERRENO	250,00
EDIFICAÇÃO 01 - principal térreo	67,69
EDIFICAÇÃO 02 - superior	75,39
EDIFICAÇÃO 03 - térreo - Oficina 1	70,50
EDIFICAÇÃO 04 - térreo - Oficina 2	28,67
EDIFICAÇÃO 05 - lazer	11,70
TOTAL CONTRUÍDO 01+02+03+04+05	254,95
ÁREA LIVRE	71,44

Imagem 112 – Quadro de áreas.

Para se obter o valor do imóvel apontado na Lide foram utilizados métodos de avaliação, de acordo com as Normas Brasileiras, sendo (1) NBR 14.653 - Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas; (2) Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Foi considerado - Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc), o qual é obtido através da tabela de *Ross-Heidecke*, baseado na idade da construção e em seu estado de conservação. O Foc é obtido pela equação, a seguir descrita:

$Foc = R + K \times (1 - R)$; onde:

R = Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1;

K = Coeficiente de *Ross-Heidecke*.

Fonte: https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1571834643-VEIU_0410_baixa.pdf

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Imagem 113 - Tabela 01 - Idade referencial (Ir) e valor residual (R) para as tipologias construtivas. Em destaque, os valores considerados para o imóvel avaliado. Fonte: IBAPE/SP

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.



Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Imagem 114 - Tabela 02 - Estado de Conservação (Ec). Em destaque, os valores considerados para o imóvel avaliado. Fonte: IBAPE/SP

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7825	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7688	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Imagem 115 - Tabela 03 - Coeficiente de Ross-Heidecke (K). Em destaque, os valores considerados para o imóvel avaliado.

**Fonte:
IBAPE/SP.**

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas**78**

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico
		1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico
		2.2- Padrão Proletário
		2.3- Padrão Econômico
		2.4- Padrão Simples
		2.5- Padrão Médio
		2.6 - Padrão Superior
		2.7- Padrão Fino
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.8 - Padrão Luxo
		3.1- Padrão Econômico
		3.2- Padrão Simples
		3.3- Padrão Médio
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.4- Padrão Superior
		4.1- Padrão Simples
		4.2- Padrão Médio
		4.3- Padrão Superior

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Imagem 116 - Tabela 04 - Classificação das tipologias construtivas. Em destaque, os valores considerados para o imóvel avaliado. Fonte: IBAPE/SP

2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

Imagem 117 - Descrição da tipologia do imóvel Casa Padrão, e tabela com intervalo de índices. Em destaque, os valores considerados para o imóvel avaliado. "Fonte: IBAPE/SP".

Para a edificação em questão, foi considerada a sua a **80** idade real, para uma idade referencial de 70 anos. Com isso, temos que:

$$\text{Vida útil} = \text{Idade real} / \text{Idade referencial} \times 100$$

$$\text{Vida útil} = 20 \text{ anos} / 70 \text{ anos} \times 100$$

$$\text{Vida útil} = 28,57\% \text{ (considerado 28\%)}$$

Também foi considerada como regular (C) o estado de conservação do imóvel. Para obter o valor de K na tabela, basta cruzar a linha de % da vida útil com a coluna do estado de conservação. Com isso, obtemos o coeficiente de 0,6722. Aplicamos este valor na equação para determinar o Foc:

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R)$$

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,6722 \times (1-0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,7377$$

O coeficiente obtido acima, **Foc = 0,7377**, foi empregado com fins para obter-se a depreciação quanto aos valores encontrados pelos métodos de avaliação distintos usados.

07.01 – MÉTODO COMPARATIVO DE PREÇOS DE MERCADO

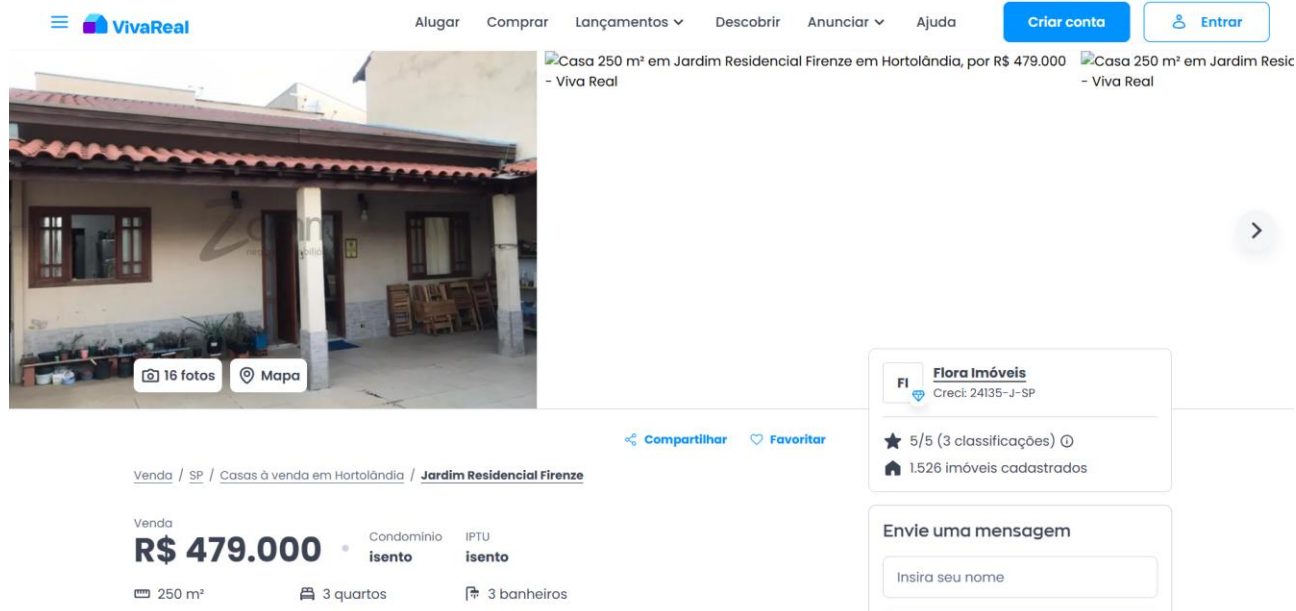
Foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO, previsto nas Normas Brasileiras 14653-1/2019 e 14653-2/2019. Para apuração dos valores atuais de mercado foram realizadas pesquisas, em imóveis na região de Hortolândia, próximos ao imóvel em análise. Como o imóvel está localizado em um Bairro onde a totalidade das edificações seguem o mesmo padrão construtivo, foram selecionadas amostras dentre os imóveis situados neste mesmo bairro, bem como bairros circunvizinhos, possibilitando assim, uma demonstração com maior precisão para o valor de mercado.

07.02 – AMOSTRAS RELACIONADAS – IMÓVEIS

A seguir, são apresentadas as amostras relacionadas – Imóveis, obtidas para a devida avaliação:

07.02.01 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 01.**81**

Amostra Imóvel 01	Hortolândia – SP.
Flora Imóveis	(19) 3037-1970
Jardim Residencial Firenze – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-residencial-firenze-bairros-hortolandia-com-garagem-250m2-venda-RS479000-id-2739464528/	
Área Terreno – 250,00 m ²	Área construída – 250,00 m ²
Valor Anunciado – R\$ 479.900,00	Valor/m ² – R\$ 1.916,00

**Imagem 118 – Amostra / Imóvel 01 – “Print Screen” da tela de anúncio.**

07.02.02 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 02.**82**

Amostra / Imóvel 02	Hortolândia – SP.
Rede Provectum – Guanabara	(19) 3242-7372 / (19) 98142-5825
Jardim Sumarezinho – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-sumarezinho-bairros-hortolandia-com-garagem-234m2-venda-RS430000-id-2778391823/	
Área Terreno – 250,00 m²	Área construída – 235,00 m²
Valor anunciado – R\$ 430.000,00	Valor/m² – R\$ 1.829,78

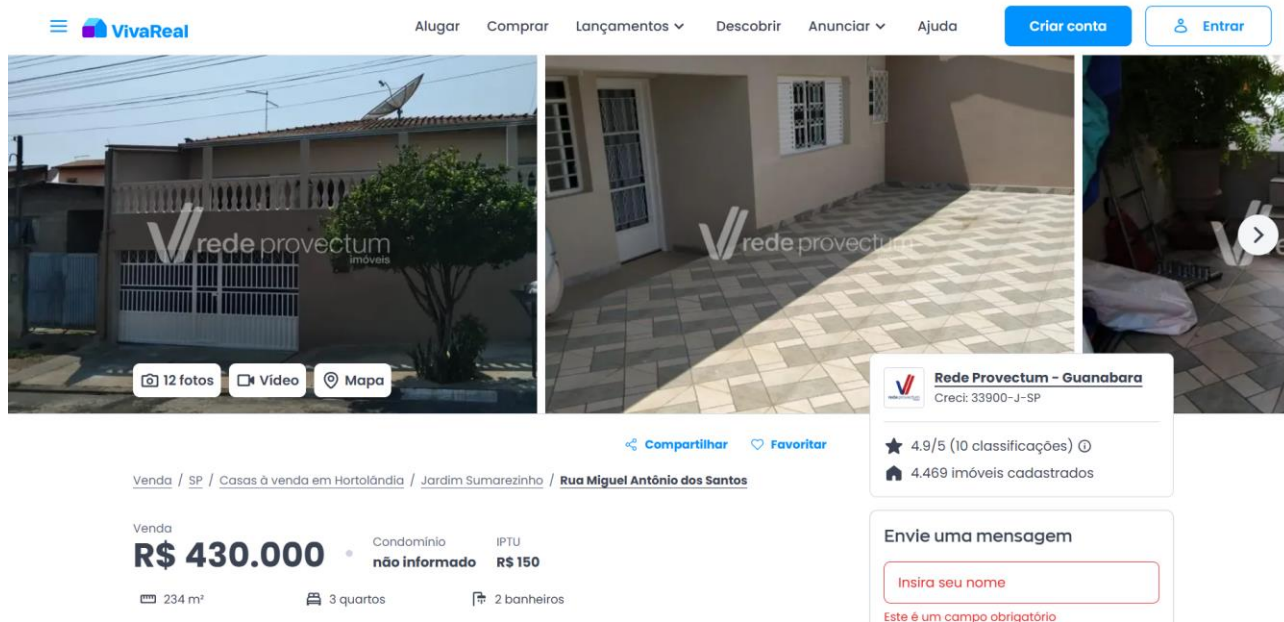


Imagem 119 – Amostra / Imóvel 02 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.02.03 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 03.

83

Amostra / Imóvel 03		Hortolândia – SP.	
Julio Cesar Silva dos Santos		(19) 98996-9630	
Vila Real Continuação – Hortolândia/SP			
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-real-continuacao-bairros-hortolandia-com-garagem-250m2-venda-RS500000-id-2514605200/			
Área Terreno – 250,00 m²		Área construída – 250,00 m²	
Valor anunciado – R\$ 500.000,00		Valor/m² – R\$ 2.000,00	

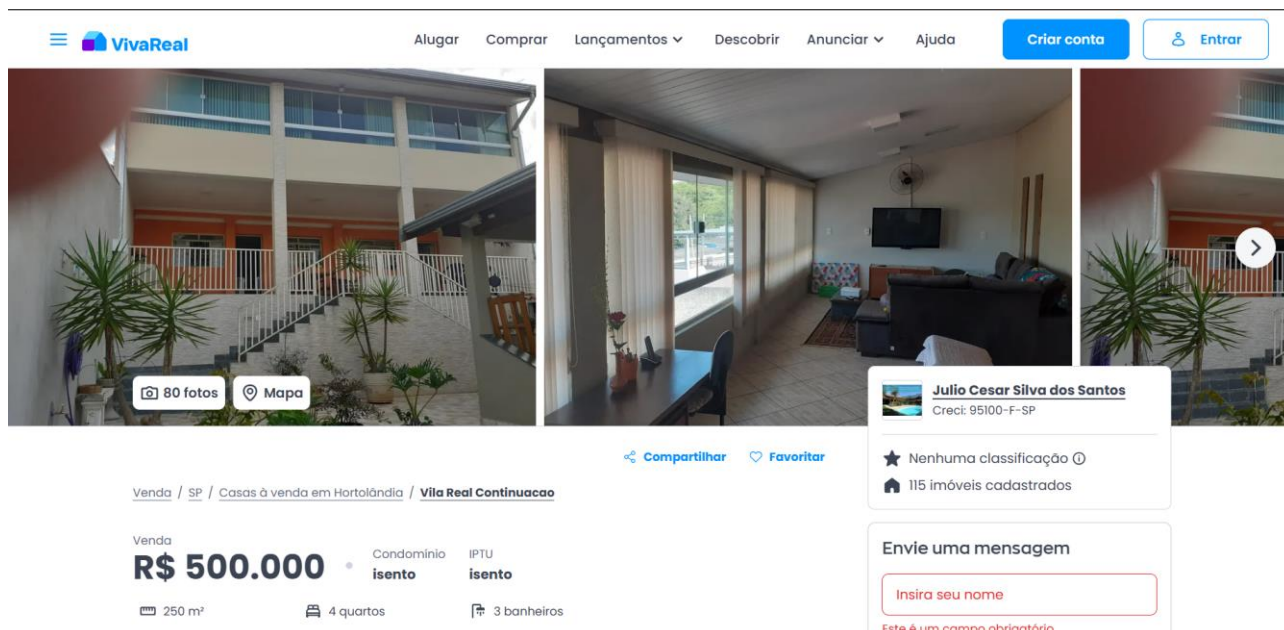


Imagem 120 – Amostra / Imóvel 03 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.02.04 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 04.**84**

Amostra / Imóvel 04		Hortolândia – SP.	
FMI Imobiliária		(19) 98111-8031	
Parque Bellaville – Hortolândia/SP			
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-parque-bellaville-bairros-hortolandia-com-garagem-240m2-venda-RS580000-id-2754837721/			
Área Terreno – 240,00 m²		Área construída – 240,00 m²	
Valor anunciado – R\$ 580.000,00		Valor/m² – R\$ 2.320,00	

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Ajuda

[Criar conta](#) [Entrar](#)

16 fotos Mapa

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Sobrados à venda em Hortolândia / Parque Bellaville / Rua Edmundo José Valdanha

Venda
R\$ 580.000

Condomínio isento IPTU R\$ 675

240 m² 3 quartos 4 banheiros

FMI Imobiliária
Creci: 39625-J-SP

5/5 (2 classificações) ①

927 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Este é um campo obrigatório

Imagem 121 – Amostra / Imóvel 04 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.02.05 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 05.

85

Amostra / Imóvel 05	Hortolândia – SP.
Flora Imóveis	(19) 3037-1970
Jardim Mirante – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-mirante-bairros-hortolandia-com-garagem-250m2-venda-RS561000-id-2759244437/	
Área Terreno – 250,00 m²	Área construída – 250,00 m²
Valor anunciado – R\$ 561.000,00	Valor/m² – R\$ 2.244,00



Imagem 122 – Amostra / Imóvel 05 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.01.06 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 06.**86**

Amostra - Imóvel 06	Hortolândia – SP.
Imobiliária Remanso	(19) 3865-1280
Parque Residencial João Luiz – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-parque-residencial-joao-luiz-bairros-hortolandia-com-garagem-250m2-venda-RS500000-id-2764984827/	
Área Terreno – 250,00 m²	Área construída – 250,00 m²
Valor anunciado – R\$ 500.000,00	Valor/m² – R\$ 2.000,00

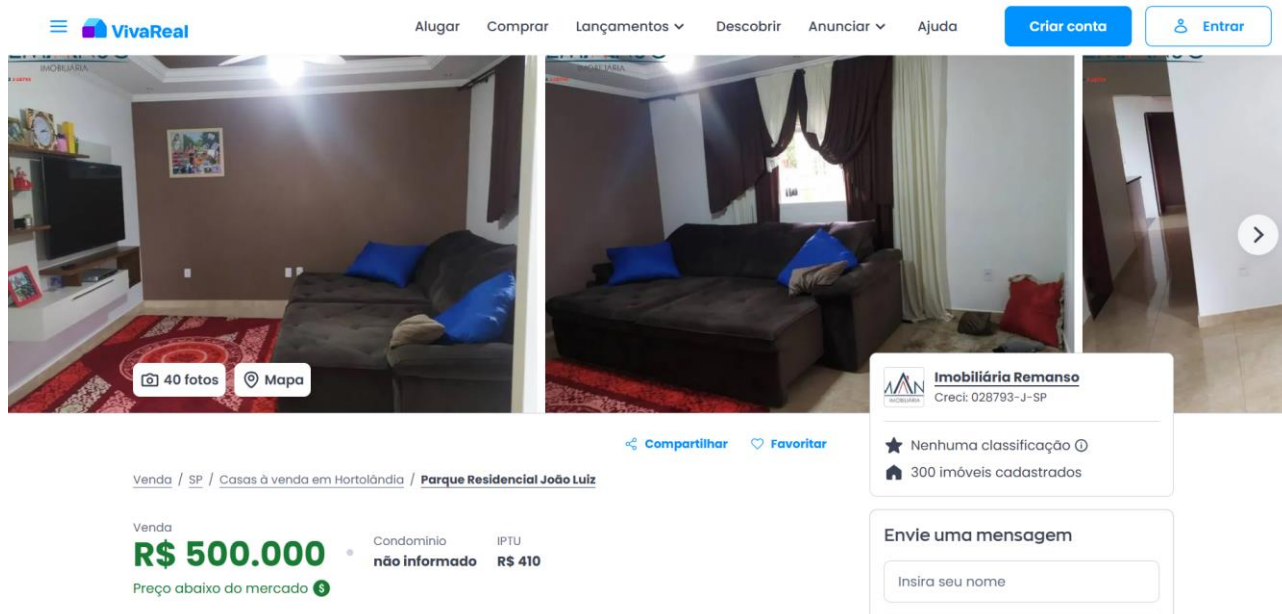


Imagem 123 – Amostra / Imóvel 06 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.01.07 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 07.**87**

Amostra - Imóvel 07	Hortolândia – SP.
Flora Imóveis	(19) 3037-1970
Jardim Interlagos – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-interlagos-bairros-hortolandia-com-garagem-250m2-venda-RS450000-id-2739466928/	
Área Terreno – 250,00 m²	Área construída – 250,00 m²
Valor anunciado – R\$ 450.000,00	Valor/m² – R\$ 1.800,00

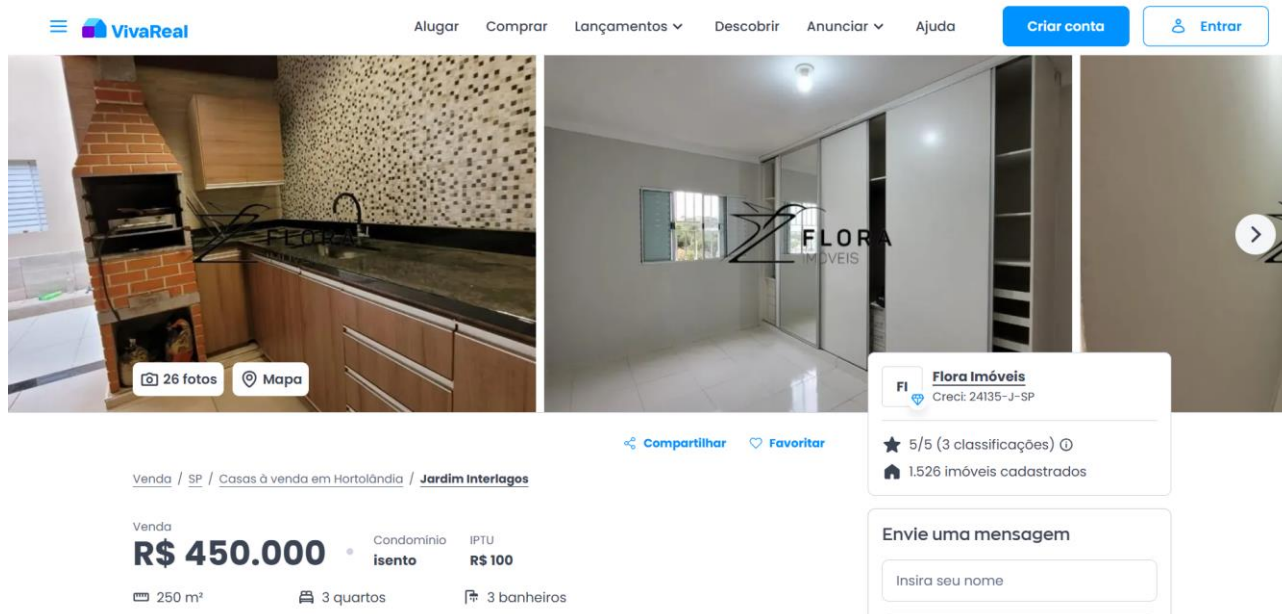


Imagem 124 – Amostra / Imóvel 07 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.01.08 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 08.

88

Amostra - Imóvel 08		Hortolândia – SP.	
Life Imóveis Ltda. – ME		(19) 3887-4323	
Jardim São Sebastião – Hortolândia/SP			
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-sao-sebastiao-bairros-hortolandia-com-garagem-250m2-venda-RS450000-id-2725784369/			
Área Terreno – 250,00 m²		Área construída – 250,00 m²	
Valor anunciado – R\$ 450.000,00		Valor/m² – R\$ 1.800,00	

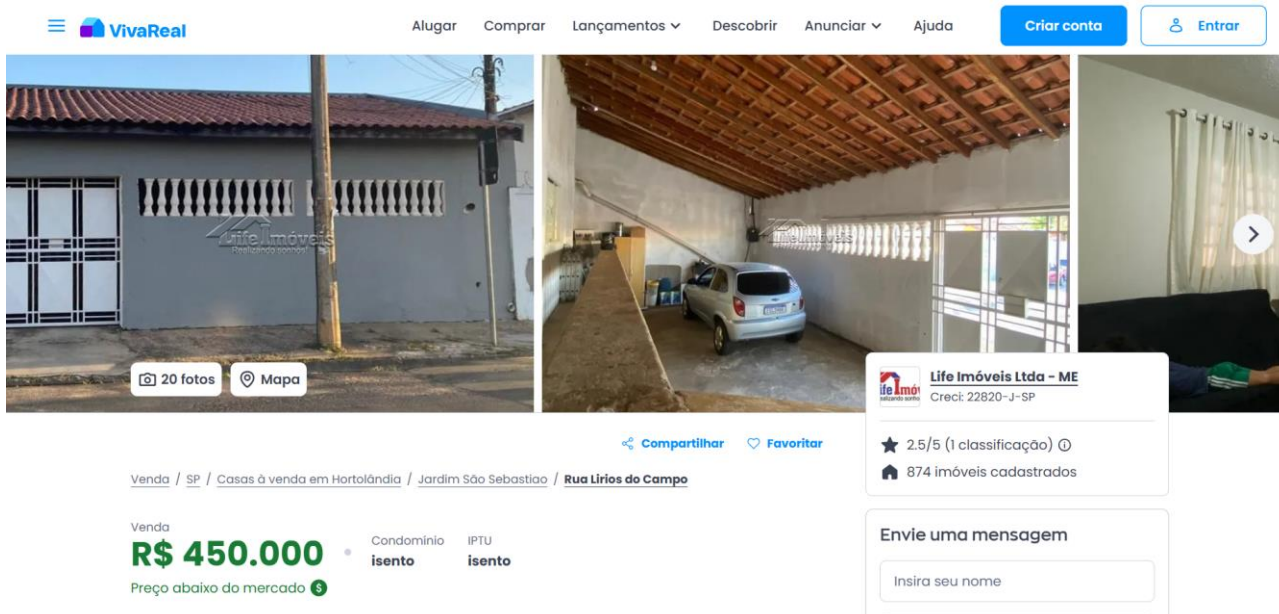


Imagem 125 – Amostra / Imóvel 08 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03 – AMOSTRAS RELACIONADAS – TERRENOS**89**

A seguir, são apresentadas as amostras relacionadas – Terrenos, obtidas para a devida avaliação:

07.03.01 – Levantamentos – Amostras / Terreno 01.

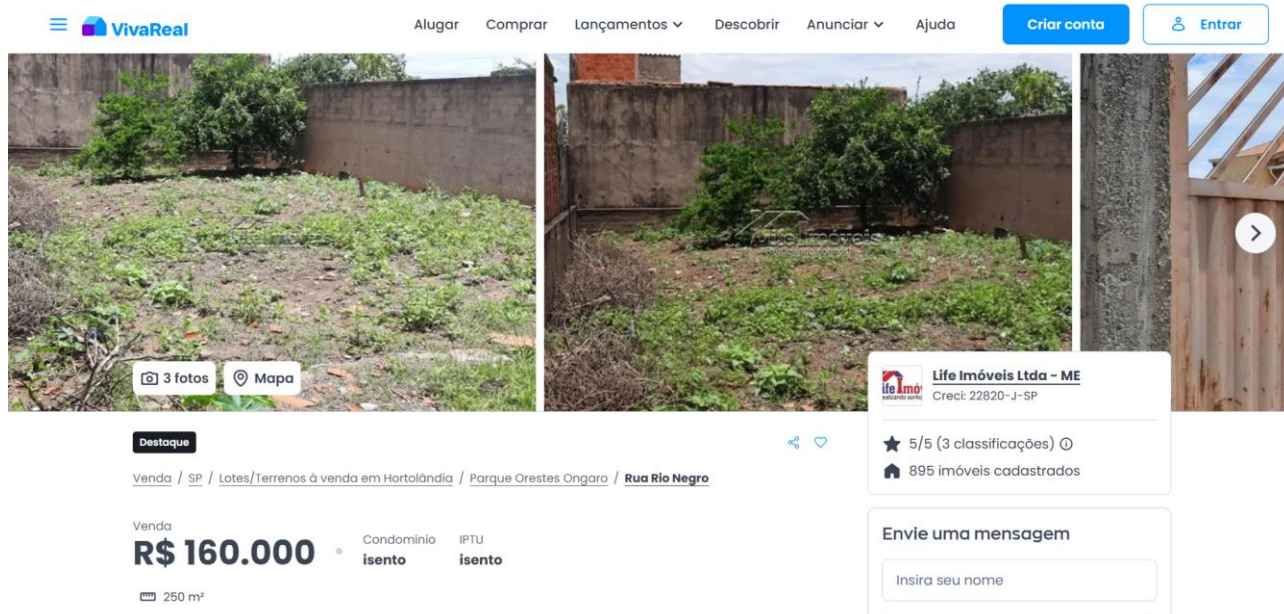
Amostra / Terreno 01	Hortolândia – SP.
QR Imóvel	(19) 98450-6336
Parque Terras de Santa Maria – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-terras-de-santa-maria-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS150000-id-2735399121/	
Área Terreno – 250,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 150.000,00

The image is a screenshot of a VivaReal listing for a property in Hortolândia, SP. The listing features a main photo of a plot of land with a brick wall and a gate. Below the photo, there are buttons for '6 fotos' and 'Mapa'. The listing is titled 'Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Hortolândia / Parque Terras de Santa Maria / Avenida Faustino Bertolino dos Santos'. The price is listed as 'R\$ 150.000'. There are also labels for 'Condomínio isento' and 'IPTU isento'. A 'Destaque' badge is visible. On the right side, there is a 'QR Imóvel' section with a QR code and the text 'Cred: 29357-J-SP'. Below that, there is a rating of '3.3/5 (2 classificações)' and a note '561 imóveis cadastrados'. At the bottom right, there is a section titled 'Envie uma mensagem' with a text input field labeled 'Insira seu nome'.

Imagem 126 – Amostra / Terreno 01 – “Print Screen” da tela de anúncio.

Jairo Colombo**Perito Judicial****07.03.02 – Levantamentos – Amostras / Terreno 02.****90**

Amostra / Terreno 02	Hortolândia – SP.
Life Imóveis Ltda. – ME	(19) 3887-4323
Parque Orestes Ôngaro – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-orestes-ongaro-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS160000-id-2725785473/	
Área Terreno – 250,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 160.000,00

**Imagem 127 – Amostra / Terreno 02 – “Print Screen” da tela de anúncio.**

07.03.03 – Levantamentos – Amostras / Terreno 03.

91

Amostra / Terreno 03	Hortolândia – SP.
Life Imóveis Ltda. – ME	(19) 3887-4323
Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-auxiliadora-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS160000-id-2740125331/	
Área Terreno – 250,00 m²	Valor anunciado – R\$ 160.000,00

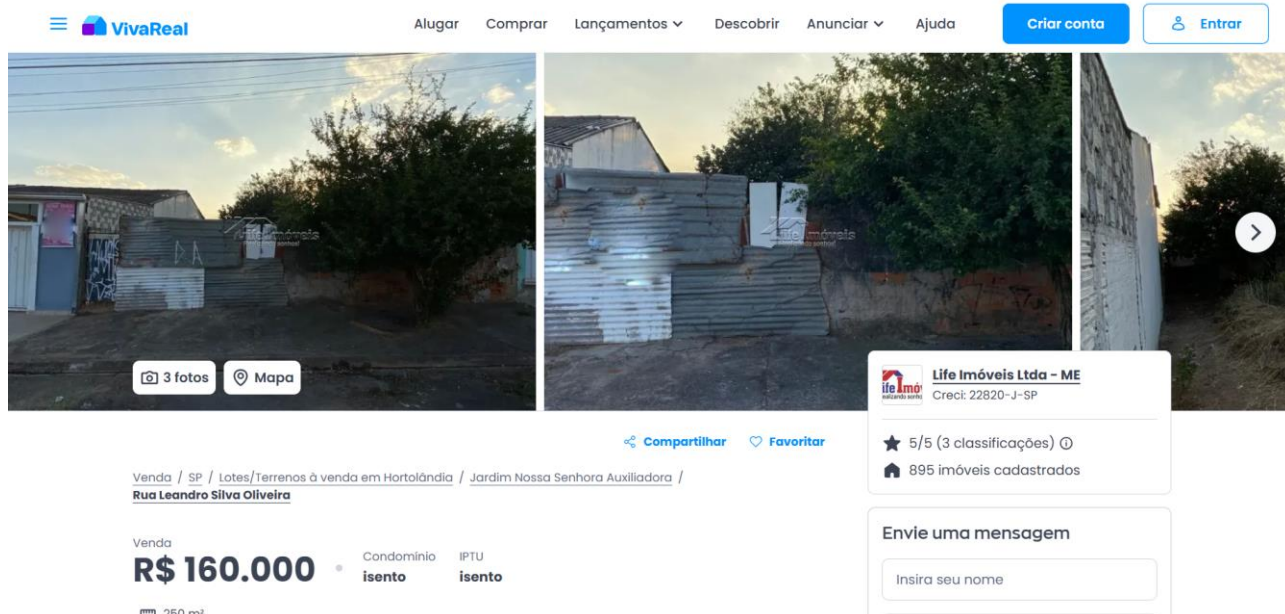


Imagem 128 – Amostra / Terreno 03 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03.04 – Levantamentos – Amostras / Terreno 04.**92**

Amostra / Terreno 04	Hortolândia – SP.
Erisvaldo Silva	(19) 98100-3921
Parque do Horto – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-do-horto-bairros-hortolandia-250m2-venda-R\$160000-id-2774487913/	
Área Terreno – 250,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 160.000,00

The image is a screenshot of a VivaReal listing. At the top, the VivaReal logo is visible along with navigation links: Alugar, Comprar, Lançamentos, Descobrir, Anunciar, and Ajuda. There are buttons for 'Criar conta' and 'Entrar'. The main content area shows a photo of a lot with debris, a map view, and the price R\$ 160.000. The seller is Erisvaldo Silva. The listing is titled 'Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Hortolândia / Parque do Horto / Rua Crisântemo'. The price is R\$ 160.000, with a note 'Condomínio isento' and 'IPTU R\$ 450'. The area is 250 m². There is a 'Super Destaque' badge. The right sidebar shows the seller's name 'ES Erisvaldo Silva', a star rating 'Nenhuma classificação', and a note '2 imóveis cadastrados'. There is a section for 'Envie uma mensagem' with a text input field.

Imagem 129 – Amostra / Terreno 04 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03.05 – Levantamentos – Amostras / Terreno 05.

93

Amostra / Terreno 05	Hortolândia – SP.
Feola Imóveis	(19) 3407-3958
Parque Terras de Santa Maria – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-terras-de-santa-maria-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS175000-id-2757664520/	
Área Terreno – 250,00 m²	Valor anunciado – R\$ 175.000,00

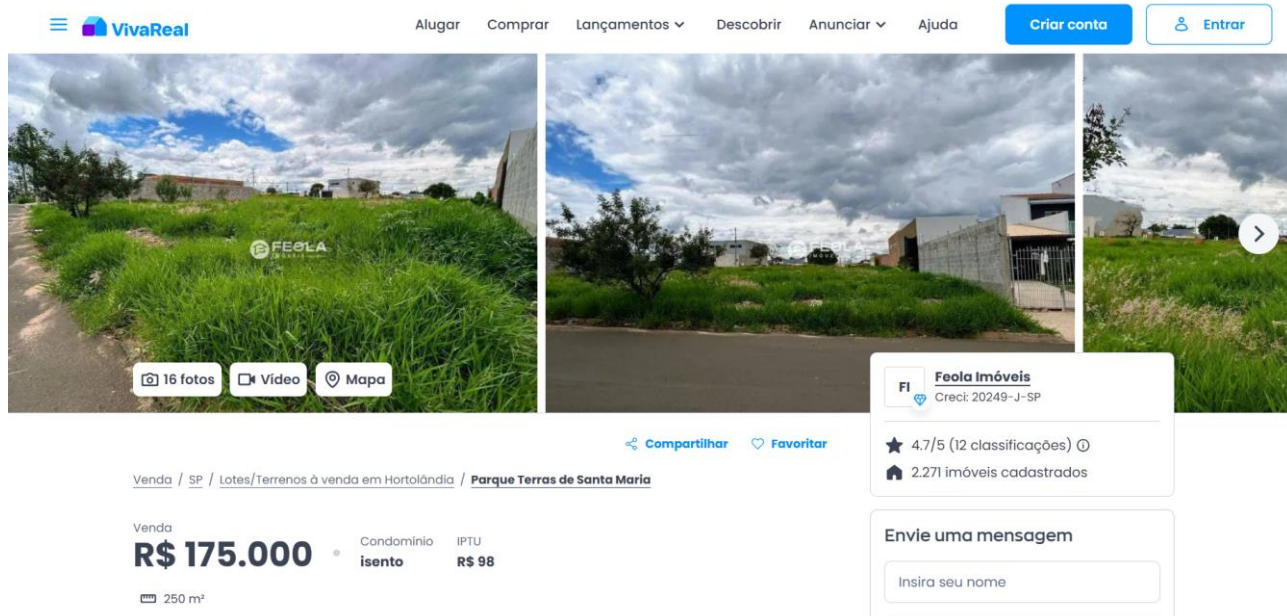
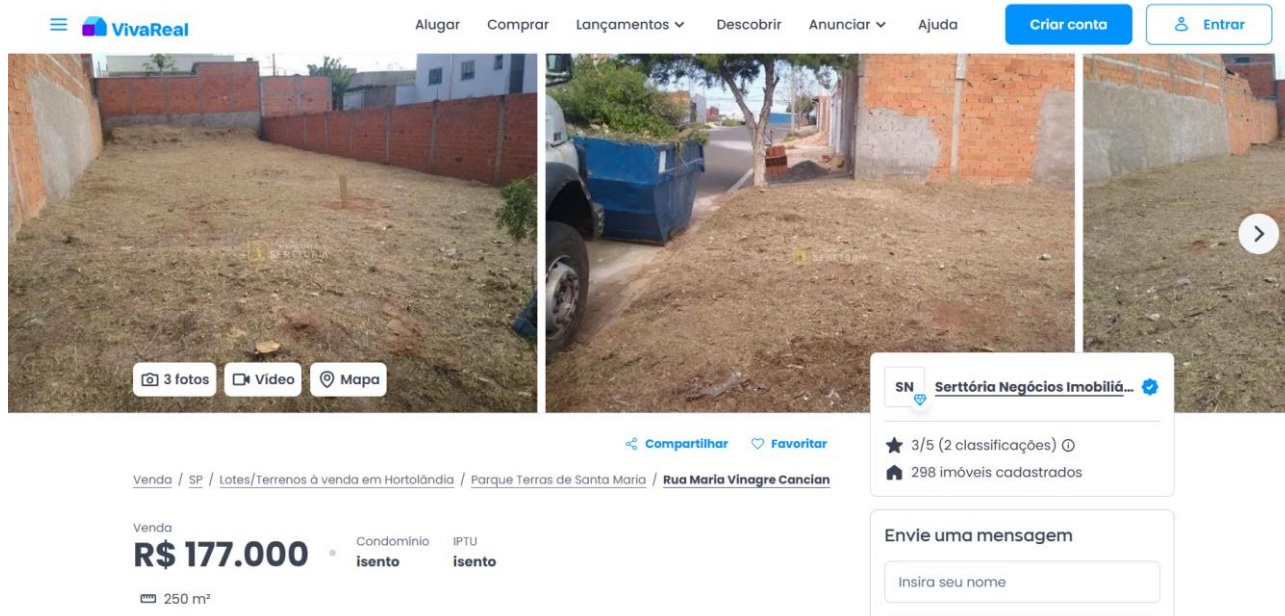


Imagem 130 – Amostra / Terreno 05 – “Print Screen” da tela de anúncio.

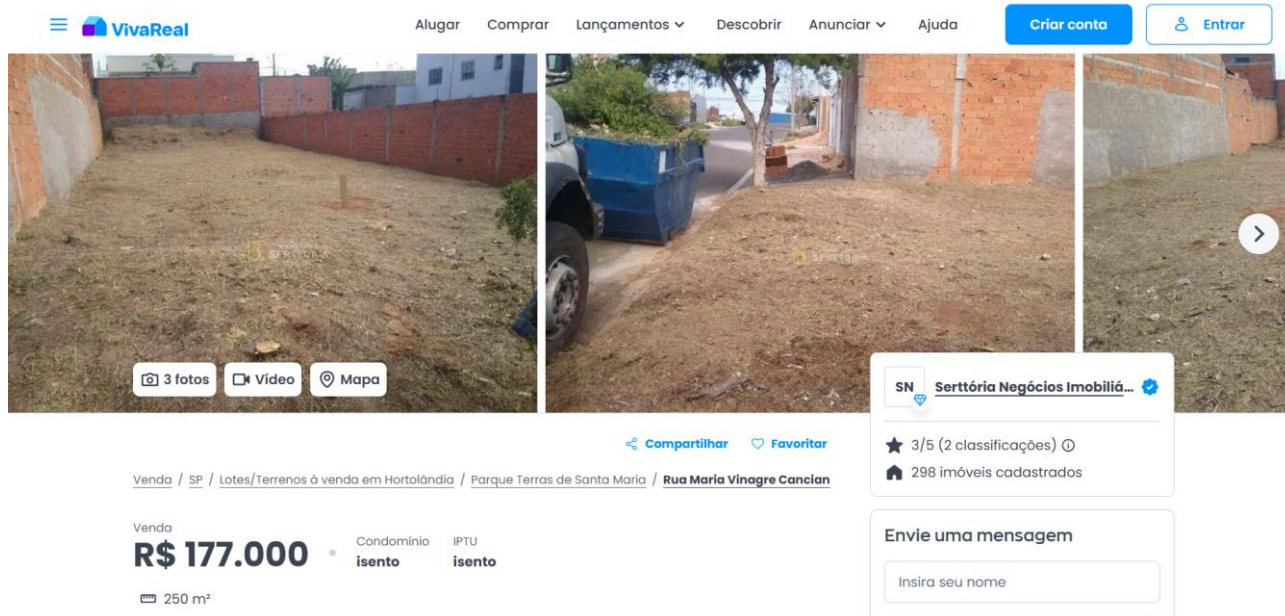
07.03.06 – Levantamentos – Amostras / Terreno 06**94**

Amostra / Terreno 06	Hortolândia – SP.
Imobiliária Serttoria	(19) 98988-4313
Parque Terras de Santa Maria – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-terras-de-santa-maria-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS177000-id-2770688924/	
Área Terreno – 250,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 177.000,00

**Imagem 131 – Amostra / Terreno 06 – “Print Screen” da tela de anúncio.**

07.03.07 – Levantamentos – Amostras / Terreno 07**95**

Amostra / Terreno 07	Hortolândia – SP.
Imobiliária Serttoria	(19) 98988-4313
Parque Terras de Santa Maria – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-terras-de-santa-maria-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS177000-id-2770688924/	
Área Terreno – 250,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 177.000,00

**Imagem 132 – Amostra / Terreno 07 – “Print Screen” da tela de anúncio.**

07.03.08 – Levantamentos – Amostras / Terreno 08

96

Amostra / Terreno 08	Hortolândia – SP.
Rede Provectum – Valinhos	(19) 3829-7999
Jardim Nova Alvorada – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nova-alvorada-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS200000-id-2765286054/	
Área Terreno – 250,00 m²	Valor anunciado – R\$ 200.000,00

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

Rede Provectum - Valinhos

★ 4,5/5 (4 classificações) ⓘ
🏠 1.450 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Hortolândia / Jardim Nova Alvorada / Rua Copaiba

Venda
R\$ 200.000 * Condomínio não informado IPTU R\$ 500

250 m²

Imagem 133 – Amostra / Terreno 08 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03.09 – Levantamentos – Amostras / Terreno 09**97**

Amostra / Terreno 09	Hortolândia – SP.
MORE VILLA FLORA Imobiliária	(19) 97409-0911
Parque Terras de Santa Maria – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-terras-de-santa-maria-bairros-hortolandia-10m2-venda-RS200000-id-2687876614/	
Área Terreno – 250,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 200.000,00

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

Lote/Terreno na Rua José João Maria em Hortolândia, por R\$ 20

MORE VILLA FLORA
Creci: 27288-J-SP

★ 4.1/5 (6 classificações) ⓘ
🏠 473 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Hortolândia / Parque Terras de Santa Maria / Rua José João dos Santos

Venda
R\$ 200.000 *
📏 10 m²

Condomínio
não informado

IPTU
R\$ 980

Imagem 134 – Amostra / Terreno 09 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03.10 – Levantamentos – Amostras / Terreno 10

98

Amostra / Terreno 10	Hortolândia – SP.
Flora Imóveis	(19) 3037-1970
Jardim Nova Alvorada – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nova-alvorada-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS205000-id-2739465343/	
Área Terreno – 250,00 m²	Valor anunciado – R\$ 171.000,00

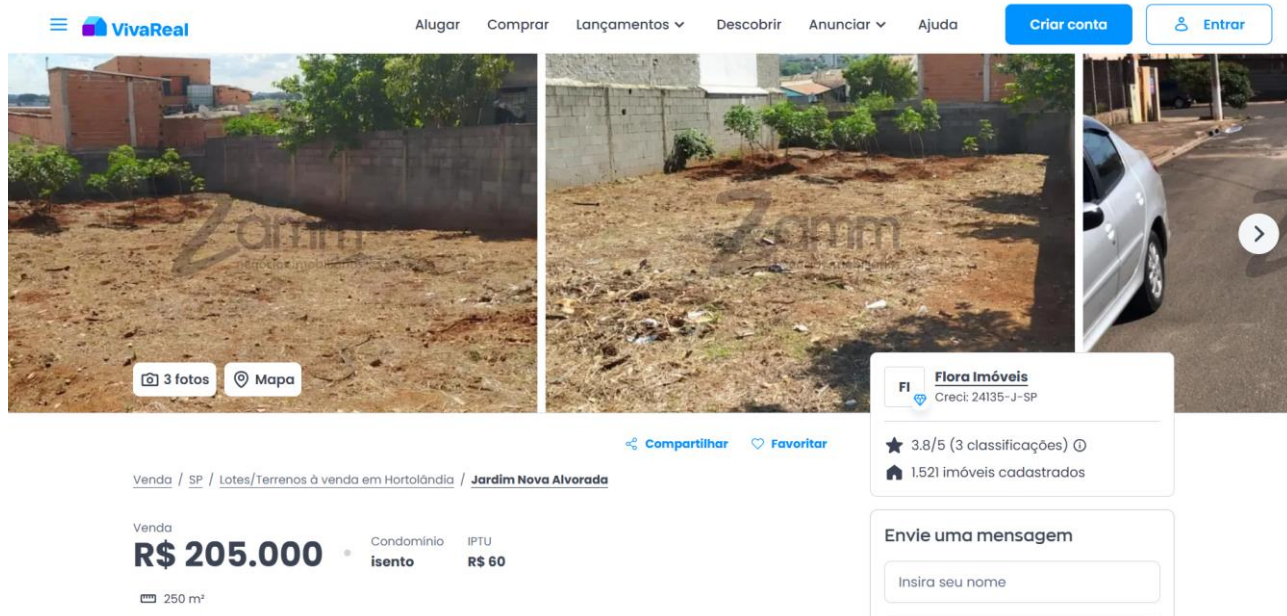


Imagem 135 – Amostra / Terreno 10 – “Print Screen” da tela de anúncio.

Para a aferição do valor da propriedade, nos termos das NBR 14653-1 e NBR 14653-2, foram considerados os fatores determinantes para homogeneização das amostras, conforme a seguir relacionados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIRO CEZAR COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/04/2025 às 09:19, sob o número WHOR25700387566. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008006-27.2019.8.26.0229 e código D8Ctfs81.

07.04 – DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

99

A título de aclarar, o Signatário apresenta os esclarecimentos a seguir. Segundo o item 7.2.1 da NBR 14653-1, o Método Comparativo Direto [...] “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” [...]. Considerando o Método Comparativo de Dados de Mercado, o valor do imóvel avaliado é obtido através da determinação do valor médio de outros imóveis similares existentes na região, estejam eles anunciados ou já negociados. Tal método é passível de ser utilizado no imóvel em questão em razão de existirem vários exemplares do mesmo padrão e tipologia na região, já que o referido imóvel se localiza em zona urbana onde todas as edificações seguem o mesmo padrão construtivo. Em razão disso, foram utilizadas amostras de imóveis situados em bairros circunvizinhos, devido ao imóvel ter uma metragem quadrada maior e uso misto, ou seja, residencial / comercial / industrial. Os demais imóveis anunciados têm padrão construtivo muito similar ao do imóvel avaliado, diferindo apenas em área construída e área de terreno. Para determinação do valor do imóvel através do Método Comparativo de Dados de Mercado, foi adotado o seguinte processo:

- Levantamento de imóveis similares anunciados à venda ou já negociados, e posterior determinação do padrão construtivo dos imóveis pesquisados, de acordo com o estudo de Avaliação de Imóveis Urbanos, do IBAPE/SP. Neste caso específico, todas as amostras têm o mesmo padrão e/ou similar. O termo de referência mínimo adotado foi de 2,355, já que de acordo com a tabela do IBAPE/SP o padrão construtivo é Casa Padrão Simples. Para cada amostra, foi aplicado o método de *Ross-Heidecke* para determinação do coeficiente de depreciação do imóvel. Ao valor do imóvel de cada amostra foi aplicado o seguinte coeficiente de oferta:
 - 0,90 para imóveis em oferta;
 - 1,00 para imóveis negociados.
- Como todas as amostras são de imóveis anunciados, o fator de 0,9 foi aplicado sobre o preço anunciado de todos eles. Posteriormente, foi determinado o valor por metro quadrado de cada terreno, pela divisão do valor do terreno da amostra pela área do mesmo. Como todas as amostras são de imóveis similares, também não é necessário aplicar fatores de homogeneização referentes a topografia e tipo de terreno.
- Cálculo da média do valor por metro quadrado do imóvel, após tratamento estatístico das amostras, sendo utilizadas apenas aquelas cujo valor ficar dentro do desvio estabelecido por norma (+/- 30%). O valor obtido será o valor médio de construção por metro quadrado.
- Cálculo do valor do imóvel avaliado, multiplicando sua área construída pelo valor médio de construção por metro quadrado das amostras coletadas.

07.05 – MEMORIAL DE CÁLCULO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO 100

A seguir é apresentada a Planilha cálculo correspondente as amostras capturadas, considerando os fatores de avaliação.

Cálculo do valor unitário médio de amostras:

Elemento	Termo IBAPE	CUB R8-N (R\$/m²)	área construída (m²)	Foc	valor da construção (R\$)	valor imóvel anunciado (R\$)	Fator de oferta	valor imóvel x Fator de oferta (R\$)	Valor terreno (R\$)	área terreno (m²)	Valor unitário terreno (R\$/m²)
1	2,355	1.916,00	250,00	0,7377	832.158,80	479.000,00	0,90	431.100,00	-401.058,80	250,00	-1.604,24
2	2,355	1.829,78	235,00	0,7377	747.028,95	430.000,00	0,90	387.000,00	-360.028,95	250,00	-1.440,12
3	2,355	2.000,00	250,00	0,7377	868.641,75	500.000,00	0,90	450.000,00	-418.641,75	250,00	-1.674,57
4	2,355	2.320,00	240,00	0,7377	967.319,45	580.000,00	0,90	522.000,00	-445.319,45	240,00	-1.855,50
5	2,355	2.244,00	250,00	0,7377	974.616,04	561.000,00	0,90	504.900,00	-469.716,04	250,00	-1.878,86
6	2,355	2.000,00	250,00	0,7377	868.641,75	500.000,00	0,90	450.000,00	-418.641,75	250,00	-1.674,57
7	2,355	1.800,00	250,00	0,7377	781.777,58	450.000,00	0,90	405.000,00	-376.777,58	250,00	-1.507,11
8	2,355	1.800,00	250,00	0,7377	781.777,58	450.000,00	0,90	405.000,00	-376.777,58	250,00	-1.507,11

Imagem 136 - Planilha de cálculo correspondente as amostras capturadas de construção, considerando os fatores de avaliação, segundo IBAPE/SP.

Cálculo do valor unitário médio da edificação:

Elemento	Valor do imóvel anunciado (R\$)	Fator de oferta	Valor do imóvel anunciado x Fator de oferta (R\$)	Área do terreno (m²)	Valor unitário do terreno (R\$/m²)	Valor total do terreno (R\$)	Valor da construção (R\$) (imóvel - terreno)	Área construída (m²)	Valor unitário construção (R\$/m²)
1	479.000,00	0,90	431.100,00	250,00	-1.604,24	-401.058,80	832.158,80	250,00	3.328,64
2	430.000,00	0,90	387.000,00	250,00	-1.440,12	-360.028,95	747.028,95	235,00	3.178,85
3	500.000,00	0,90	450.000,00	250,00	-1.674,57	-418.641,75	868.641,75	250,00	3.474,57
4	580.000,00	0,90	522.000,00	240,00	-1.855,50	-445.319,45	967.319,45	240,00	4.030,50
5	561.000,00	0,90	504.900,00	250,00	-1.878,86	-469.716,04	974.616,04	250,00	3.898,46
6	500.000,00	0,90	450.000,00	250,00	-1.674,57	-418.641,75	868.641,75	250,00	3.474,57
7	450.000,00	0,90	405.000,00	250,00	-1.507,11	-376.777,58	781.777,58	250,00	3.127,11
8	450.000,00	0,90	405.000,00	250,00	-1.507,11	-376.777,58	781.777,58	250,00	3.127,11

Imagem 137 - Planilha de cálculo correspondente amostras capturadas de construção, considerando os fatores de avaliação, segundo IBAPE/SP.

Cálculo da média saneada para o valor da construção:

101

Elemento	Valor Unit. Construção (R\$/m ²)	TOTAL (R\$/m ²)	27.639,80	DESVIO +30% (R\$/m ²)	4.491,47
1	3.328,64			MÉDIA	3.454,97
2	3.178,85				
3	3.474,57				
4	4.030,50				
5	3.898,46			DESVIO -30% (R\$/m ²)	2.418,48
6	3.474,57				
7	3.127,11				
8	3.127,11				

Imagem 138 - Planilha com o cálculo da média saneada para o valor da construção, correspondente amostras capturadas, segundo IBAPE/SP.

Como nenhuma amostra ficou fora do limite projetado, todas elas foram aproveitadas para o cálculo da média. Calculando a média com estes elementos amostrais, temos o valor de R\$ 3.454,97/m², para a construção.

Cálculo do valor unitário médio de amostras para o terreno:

Elemento	valor imóvel anunciado (R\$)	Fator de oferta	valor imóvel x Fator de oferta (R\$)	área terreno (m ²)	Valor unitário terreno (R\$/m ²)
1	150.000,00	0,90	135.000,00	250,00	540,00
2	160.000,00	0,90	144.000,00	250,00	576,00
3	160.000,00	0,90	144.000,00	250,00	576,00
4	160.000,00	0,90	144.000,00	250,00	576,00
5	175.000,00	0,90	157.500,00	250,00	630,00
6	177.000,00	0,90	159.300,00	250,00	637,20
7	180.200,00	0,90	162.180,00	250,00	648,72
8	200.000,00	0,90	180.000,00	250,00	720,00
9	200.000,00	0,90	180.000,00	250,00	720,00
10	205.000,00	0,90	184.500,00	250,00	738,00

Imagem 139 - Planilha cálculo correspondente as amostras capturadas - terreno, considerando os fatores de avaliação, IBAPE/SP.

Cálculo da média saneada para o valor do terreno.

Elemento	Valor Unit. Terreno (R\$/m²)	TOTAL (R\$/m²)	6.361,92	DESVIO +30% (R\$/m²)	827,05
1	540,00			MÉDIA (R\$/m²)	636,19
2	576,00				
3	576,00				
4	576,00				
5	630,00				
6	637,20			DESVIO -30% (R\$/m²)	445,33
7	648,72				
8	720,00				
9	720,00				
10	738,00				

Imagem 140 - Planilha com o cálculo da média saneada para o valor do terreno, correspondente amostras capturadas, segundo IBAPE/SP.

Como nenhuma amostra ficou fora do limite projetado, todas elas foram aproveitadas para o cálculo da média. Calculando a média com estes elementos amostrais, temos o valor de R\$ 636,19/m², para o terreno.

Cálculo do valor da construção do imóvel avaliado:

Valor do terreno = Valor unitário médio x Área do terreno

Valor do terreno = R\$ 636,19/m² x 250,00 m²

Valor do terreno = R\$ 159.047,50

Valor da construção = Valor unitário médio x Área Construída

Valor da construção = R\$ 3.454,97/m² x 254,95 m²

Valor da construção = R\$ 880.844,60 (1)

Aplicando o Foc obtido pelo método de *Ross Heidecke* (0,7377), obtemos o valor para o imóvel avaliado, considerando a depreciação:

Valor final da Construção = Valor da construção (1) x depreciação método de *Ross Heidecke* (0,7377)

Valor final da Construção = R\$ 880.844,60 x 0,7377

Valor final da Construção = R\$ 649.799,06



VALOR TOTAL = Valor final do Terreno + Valor final da Construção

103

VALOR TOTAL = R\$ 159.047,50 + R\$ 649.799,06

VALOR TOTAL = R\$ 808.846,56 (oitocentos e oito mil, oitocentos e quarenta e seis reais e cinquenta e seis centavos).

08 – DOCUMENTOS SOLICITADOS / COMENTÁRIOS

104

O Signatário apresentou petição às fls. 178 a 183 solicitando que fosse oferecido pelas partes documentos e informações complementares.

08.01 – SOLICITAÇÕES APRESENTADAS

- APRESENTAR PLANTA DO IMÓVEL APROVADA PELA PREFEITURA MUNICIPAL E DEMAIS ÓRGÃOS COMPETENTES, BEM COMO MEMORIAL DESCRITIVO DA CONSTRUÇÃO, E COM TODAS AS AMPLIAÇÕES E REFORMAS QUE POSSAM TER OCORRIDO DESDE O INÍCIO DA EDIFICAÇÃO APONTADA NA LIDE. CASO POSSUA AS DOCUMENTAÇÕES CITADAS, JUNTAR NOS AUTOS. EM CASO NEGATIVO, INFORMAR EM PETIÇÃO E APRESENTAR OS RESPECTIVOS ESCLARECIMENTOS;
- APRESENTAR ART DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO E EXECUÇÃO DA OBRA EM REFERÊNCIA. CASO POSSUA O DOCUMENTO CITADO, JUNTAR NOS AUTOS. EM CASO NEGATIVO, INFORMAR EM PETIÇÃO E APRESENTAR OS RESPECTIVOS ESCLARECIMENTOS;
- APRESENTAR CÓPIA DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E DO HABITE-SE. CASO POSSUA OS DOCUMENTOS CITADOS, JUNTAR NOS AUTOS. EM CASO NEGATIVO, INFORMAR EM PETIÇÃO E APRESENTAR OS RESPECTIVOS ESCLARECIMENTOS;
- APRESENTAR CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS JUNTO À PREFEITURA MUNICIPAL E OUTROS ÓRGÃOS PÚBLICOS MUNICIPAIS – CONCESSIONÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA, ETC. CASO POSSUA AS DOCUMENTAÇÕES CITADAS, JUNTAR NOS AUTOS. EM CASO NEGATIVO, INFORMAR EM PETIÇÃO E APRESENTAR OS RESPECTIVOS ESCLARECIMENTOS;
- APRESENTAR PLANILHA COM RELAÇÃO DOS COMPROVANTES DE PAGAMENTO DE TAXA DE ASFALTO E TAXA DE REGULARIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO. CASO POSSUA AS DOCUMENTAÇÕES CITADAS, JUNTAR NOS AUTOS. EM CASO NEGATIVO, INFORMAR EM PETIÇÃO E APRESENTAR OS RESPECTIVOS ESCLARECIMENTOS;
- APRESENTAR PLANILHA COM RELAÇÃO DOS COMPROVANTES DE PAGAMENTO DE IPTU REALIZADOS, COM OS DEVIDOS COMPROVANTES,



BEM COMO CERTIDÃO EXPEDIDA PELA PREFEITURA MUNICIPAL DOS PAGAMENTOS REALIZADOS, QUANTO AO TEMA EM ESPECÍFICO; 105

- DEMAIS DOCUMENTAÇÕES / ESCLARECIMENTOS QUE SE ACHAREM NECESSÁRIOS PARA ACLARAMENTO DOS FATOS TRAZIDOS NOS AUTOS.

AS PARTES NÃO APRESENTARAM AS DOCUMENTAÇÕES SOLICITADAS PELA PERÍCIA DO JUÍZO E COM DETERMINAÇÃO EM DECISÃO. FOI NECESSÁRIO QUE O SIGNATÁRIO REALIZASSE LEVANTAMENTO MINUCIOSO NO LOCAL APONTADO NOS AUTOS E A ELABORAÇÃO DE CROQUIS E PLANTAS RELACIONADAS A CONSTRUÇÃO, COM A APURAÇÃO DE ÁREAS DA EDIFICAÇÃO, PARA E DEVIDA E CORRETA INSTRUÇÃO DOS CÁLCULOS. SEM TAL PROVIDÊNCIAS OS TRABALHOS NÃO PODERIAM PROSPERAR E SERIAM PREJUDICADOS.

09 – CONCLUSÃO

Após avaliação detalhada do IMÓVEL, “*in loco*”, e das demais informações apresentadas nos autos, e com base na norma vigente, utilizando-se os parâmetros e técnicas trazidas pelas NBR 14.653-1 e 14653-2 da ABNT, que aplica fatores de transposição e correção, consubstanciadas segundo técnicas de avaliações como as do IBAPE/SP, que contribuem para a formação e convicção de valores, bem como pesquisas realizadas no mercado imobiliário da região da propriedade a ser avaliada, conclui-se que:

Calculando a média saneada, obtemos o preço médio de terreno, por metro quadrado, das amostras analisadas, onde o valor unitário médio obtido é de R\$ 636,19/m² de terreno. Foi multiplicado este valor pela área do imóvel em questão, para se obter o valor do terreno do imóvel avaliado, onde o Valor do terreno = Valor unitário médio x área do terreno, desta maneira:

O Valor do terreno = R\$ 636,19/m² x 250,00 m² = R\$ 159.047,50.

O Valor da construção = Valor unitário médio x Área Construída, ou seja, Valor da construção (1) = R\$ 3.454,97/m² x 254,95 m² = R\$ 880.844,60, sendo Valor da construção (1) (SEM depreciação) = R\$ 880.844,60. Aplicando o Foc obtido pelo método de Ross Heidecke (0,7377), obtemos o valor para o imóvel avaliado, considerando a depreciação temos, Valor final da Construção = Valor da construção (1) x depreciação método de Ross Heidecke (0,7377), ou seja:

O Valor final da Construção = R\$ 880.844,60 x 0,7377 = R\$ 649.799,60.

Temos assim, VALOR TOTAL = Valor final do Terreno + Valor final da Construção, perfazendo – VALOR TOTAL = R\$ 159.047,50 + R\$ 649.799,60, e obtendo:

O VALOR TOTAL = R\$ 808.846,56 (oitocentos e oito mil, oitocentos e quarenta e seis reais e cinquenta e seis centavos).

10 – ANEXO

107

[illegible]

Imagem 141 – Documento / Lista de Presença
Rua Marcel de Oliveira, nº 105, Jardim das Figueiras II, Hortolândia/SP.



11 – ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente **LAUDO PERICIAL** em 108 (cento e oito) folhas, apresentadas de um só lado, que deverão ser juntadas ao processo em epígrafe e devidamente numeradas, na sequência devida.

Nova Odessa, 25 de fevereiro de 2025.

JAIRO CEZAR COLOMBO
Perito Judicial