



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

Processo Digital N°: **0008002-24.2018.8.26.0229**

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença – DIREITO CIVIL

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

Executada: **ANGELA ROSANA HONORATO DIAS**

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, 15 de setembro de 2025.

JAIRO CEZAR COLOMBO
Perito Judicial

SUMÁRIO

3

01 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	5
1.1 – PETIÇÃO INICIAL – Datada 21/11/2017, fls. 01 a 02.	5
1.2 – DECISÃO – Datada 17/10/2023, fl. 54.	6
02 – OBJETIVO	7
03 – LOCALIZAÇÃO	8
04 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL.....	9
05 – SÚMULA DA LIDE	11
06 – RELATÓRIO DA VISTORIA TÉCNICA	14
06.01 – AGENDAMENTOS / PRESENCAS NA PERÍCIA TÉCNICA.....	14
06.02 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL	14
06.03 – QUADRO DE ÁREAS	17
06.04 – IMAGENS – REGISTROS FOTOGRÁFICOS	18
07 – PESQUISA, ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	67
07.01 – MÉTODO COMPARATIVO DE PREÇOS DE MERCADO	73
07.02 – AMOSTRAS RELACIONADAS – IMÓVEIS	73
07.02.01 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 01.	74
07.02.02 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 02.	75
07.02.03 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 03.	76
07.02.04 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 04.	77
07.02.05 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 05.	78
07.02.06 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 06.	79
07.02.07 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 07.	80
07.02.08 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 08.	81
07.02.09 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 09.	82
07.02.10 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 10.	83
07.03 – AMOSTRAS RELACIONADAS – TERRENOS	84
07.03.01 – Levantamentos – Amostras / Terreno 01.....	84
07.03.02 – Levantamentos – Amostras / Terreno 02.....	85
07.03.03 – Levantamentos – Amostras / Terreno 03.....	86
07.03.04 – Levantamentos – Amostras / Terreno 04.....	87
07.03.05 – Levantamentos – Amostras / Terreno 05.....	88
07.03.06 – Levantamentos – Amostras / Terreno 06.....	89
07.03.07 – Levantamentos – Amostras / Terreno 07.....	90
07.03.08 – Levantamentos – Amostras / Terreno 08.....	91
07.03.09 – Levantamentos – Amostras / Terreno 09.....	92
07.03.10 – Levantamentos – Amostras / Terreno 10.....	93



07.04 – DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO	94	4
07.05 – MEMORIAL DE CÁLCULO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.....	95	
08 – DOCUMENTOS SOLICITADOS / COMENTÁRIOS	99	
08.01 – SOLICITAÇÕES APRESENTADAS	99	
09 – CONCLUSÃO.....	101	
10 – ANEXO	102	
11 – ENCERRAMENTO	103	

01 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

5

Refere-se o presente **LAUDO TÉCNICO** à ação promovida pela EXEQUENTE **ENTRE RIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** em face à EXECUTADA **ANGELA ROSANA HONORATO DIAS.**

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 **ANGELA ROSANA HONORATO DIAS**, portadora do RG nº 18.255.466-1, inscrita no CPF sob o nº 090.320.808-30, residente e domiciliada na Rua Rio Tibagi, nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP. **No sentido de melhor elucidar, de forma sintética, os fatos trazidos aos autos pelas partes, o Signatário passa a apresentar informações apresentadas pela EXEQUENTE e EXECUTADA, e disponibilizadas no processo em tela.**

1.1 – PETIÇÃO INICIAL – Datada 21/11/2017, fls. 01 a 02.

A EXEQUENTE apresenta em sua petição inicial, **EXECUÇÃO**, e em síntese transcrevo, [...] “I) Processamento do cumprimento definitivo da sentença nos termos do artigo 513 e seguintes do Código de Processo Civil, devendo ser intimada a executada, na pessoa de seu Advogado, para pagar o débito atual de R\$ 83.736,81 (oitenta e três mil, setecentos e trinta e seis reais e oitenta e um centavos), conforme demonstrativo de débito em anexo, a ser atualizado quando do efetivo pagamento, 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 mencionado contrato. II) Intimação da executada, no mesmo ato, com fundamento no artigo 525 do NCPC, do prazo para impugnação, com início a partir do decurso do prazo previsto no artigo 523 do mesmo código. III) Juntada aos autos das seguintes peças: sentença, acórdão, certidão de trânsito em julgado, procurações, demonstrativo de débito, contrato particular de compromisso de compra e venda, contrato de cessão de direitos, certidão do oficial de justiça. Termos em que, pede deferimento. Campinas, 21 de novembro de 2017.” [...]. Na continuidade apresentou uma série de documentações integrantes da Petição Inicial que podem ser observadas na relação apontada na “SÚMULA DA LIDE”, tópico integrante deste Laudo Técnico.

1.2 – DECISÃO – Datada 17/10/2023, fl. 54.**6**

DECISÃO proferida, transcrevo, [...] “Vistos. Fls. 53: DEFIRO a realização de perícia para avaliação dos direitos aquisitivos penhorados e do imóvel. Para a perícia judicial, nomeio Sr. JAIRO CEZAR COLOMBO que cumprirá o encargo escrupulosamente, independentemente de termo de compromisso. Concedo prazo de quinze dias para apresentação dos quesitos. INTIME-SE o perito para que manifeste concordância com a nomeação (no prazo de cinco dias) e para que, em aceitando, apresente proposta de honorários. Havendo escusa, retornem os autos conclusos para nova nomeação de perito. Em caso de concordância, intimem-se as partes para que no prazo comum de cinco dias, querendo, manifestem-se sobre a proposta de honorários. As custas da perícia serão adiantadas pela parte exequente. Intime-se. Hortolândia, 17 de outubro de 2023.” [...].

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

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

02 – OBJETIVO

7

O objetivo do presente **PARECER TÉCNICO** é de apresentar a avaliação e o VALOR DO IMÓVEL apontado na lide e DEMAIS ESCLARECIMENTOS, conforme determinação. [...] “Vistos. Fls. 53: DEFIRO a realização de perícia para avaliação dos direitos aquisitivos penhorados e do imóvel. Para a perícia judicial, nomeio Sr. JAIRO CEZAR COLOMBO que cumprirá o encargo escrupulosamente, independentemente de termo de compromisso.” [...].

Para tanto foi necessário vencer as seguintes etapas de trabalho, ou seja, leitura e estudo minucioso dos autos do Processo Digital – 0008002-24.2018.8.26.0229 e Processo Principal – 00169454-02.2012.8.26.0229; 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

8

O imóvel enfocado situa-se na **Rua Nicolau Martins, nº 185, Jardim Interlagos**, situado em **HORTOLÂNDIA/SP**.



Imagem 01 - Imagem de Localização – Fonte: Google Maps
Rua Nicolau Martins, nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 02 - Imagem de Localização – Fonte: Google Maps
Rua Nicolau Martins, nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

04 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

9

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 um imóvel com salão comercial na frente e residência / habitação nos fundos, localizado à Rua Nicolau Martins, nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP. A edificação pode ser considerada uma construção SIMPLES, conforme a classificação do IBAPE/SP, e encontra-se em situação habitável e sendo utilizada, na ocasião da Vistoria, por família que nela residem.

No terreno apontado nos autos, estão edificadas um salão comercial e residência, de único pavimento, com os diversos compartimentos e seus respectivos usos e materiais de acabamento e demais detalhes, que podem ser observados no item 06.04 – Imagens registros fotográficos. Trata-se de um imóvel com salão comercial na frente e residência / habitação nos fundos, localizado à Rua Nicolau Martins, nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP. A edificação pode ser considerada uma construção SIMPLES, conforme a classificação do IBAPE/SP, e encontra-se em situação habitável e sendo utilizada, na ocasião da Vistoria, por família 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 – 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 133,76 m². O terreno possui 250,00 m² (conforme documentação juntada nos autos). A área livre é de 116,24 m². O relato pormenorizado, a seguir, registram os esclarecimentos e as afirmativas que foram apresentadas pelas partes, EXEQUENTE e EXECUTADA, durante a DILIGÊNCIA, e a verificação da edificação, bem como, as demais informações e comprovações que foram juntadas aos autos, pelas partes – EXEQUENTE e EXECUTADA, a pedido da PERÍCIA DO JUÍZO, a posterior da VISTORIA / DILIGÊNCIA. Demais informações estão devidamente apontadas no Tópico 06 – Relatório da Vistoria Técnica.

fls. 39
 398.644 | 22/10/2019 | 13:16 | 01

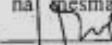
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
142.303

ficha
01

**Registro de Imóveis
de Sumaré - SP**

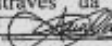
IMÓVEL: Lote de terreno sob nº "08", da quadra "O", do loteamento denominado **JARDIM INTERLAGOS**, situado no Município de Hortolândia, nesta Comarca de Sumaré/SP, medindo: 10,00 metros de frente para a rua 17; igual medida nos fundos onde confronta com o lote 15; por 25,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 09 e pelo lado esquerdo confronta com o lote 07, com a área de 250,00 metros quadrados.

PROPRIETÁRIA: ENTRE - RIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Avenida Governador Pedro de Toledo, nº 593, sala 05, Bairro Bonfim, Campinas/SP, inscrita no CNPJ 05.352.322/0001-13. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1 de 05.12.2002 da matrícula 93.721, desta Serventia e loteamento registrado sob nº 05 em 02.04.2003 na mesma matrícula. Sumaré, 29 de janeiro de 2013. A Escrevente Autorizada:  (Selma Regina de Souza Almeida).

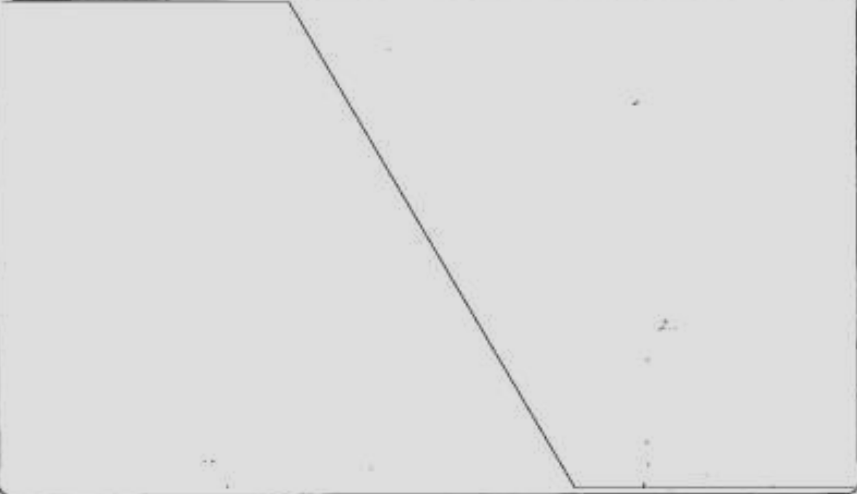
..

Av.1-142.303-Sumaré, 30 de janeiro de 2013. Procede-se a presente averbação para constar que a rua 17, do loteamento Jardim Interlagos, passou a denominar-se rua Rio Tagiba, através da Lei Municipal nº 1.652 de 27.03.2006. A Escrevente Autorizada:  (Aurea da Silveira Pires).

..

Av.2-142.303-Sumaré, 30 de janeiro de 2013. Procede-se a presente averbação para constar que a rua Rio Tibagi, do loteamento Jardim Interlagos, passou a denominar-se rua Nicolau Martins, através da Lei Municipal nº 1.706 de 12.12.2006. A Escrevente Autorizada:  (Aurea da Silveira Pires).

..



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO JUNQUEIRA BARRETO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2019 às 15:50, sob o número WHOR25701343308. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008002-24.2018.8.26.0229 e código 3999Hx.

Imagem 03 – Cópia da Matrícula do imóvel – Verificar fl. 39.
Lote 08, Quadra O, Loteamento Jardim Interlagos, 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 – 21 de novembro de 2017;
- Fls. 03/29 – A EXEQUENTE apresenta cópias de diversos documentos do processo nº 0016954-02.2012.8.26.0229, Datas diversas;
- Fls. 30/31 – Decisão – TJSP / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 20 de setembro de 2018 / 24 de setembro de 2018;
- Fl. 32 – A EXEQUENTE requer o deferimento da penhora dos direitos sobre o imóvel objeto da lide, Datado – 24 de janeiro de 2019;
- Fl. 33 – Despacho – TJSP, Datado – 17 de julho de 2019;
- Fl. 34 – A EXEQUENTE se manifesta nos autos, Datado – 23 de julho de 2019;
- Fls. 35/37 – Certidão de Publicação de Relação / Decisão – TJSP / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 23 de julho de 2019 / 16 de outubro de 2019 / 21 de outubro de 2019;
- Fls. 38/40 – A EXEQUENTE apresenta esclarecimento e junta matrícula do imóvel objeto da lide, Datado – 22 de outubro de 2019;
- Fls. 41/43 – Decisão – TJSP / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 16 de abril de 2020 / 23 de abril de 2020;
- Fl. 44 – A EXEQUENTE apresenta esclarecimentos, Datado – 08 de março de 2021;
- Fls. 45/52 – Decisão – TJSP / Ato Ordinatório / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação / Ato Ordinatório / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 19 de julho de 2021 / 03 de setembro de 2022 / 05 de setembro de 2022 / 06 de setembro de 2022 / 21 de março de 2023 / 25 de maio de 2023 / 26 de maio de 2023;



- Fl. 53 – A EXEQUENTE requer avaliação do imóvel por perito judicial, **12**
Datado – 26 de maio de 2023;
- Fls. 54/58 – Decisão – TJSP / Certidão de Remessa de Relação /
Certidão de Publicação de Relação / Certidão / E-mail do TJSP ao
Perito, Datado – 17 de outubro de 2023 / 18 de outubro de 2023 / 19
de outubro de 2023 / 24 de novembro de 2023;
- Fls. 59/67 – O Perito nomeado aceita o encargo, Datado – 25 de
novembro de 2023;
- Fls. 68/69 – Ato Ordinatório / Certidão de Remessa de Relação,
Datado – 19 de janeiro de 2024 / 24 de janeiro de 2024;
- Fls. 70/84 – A EXEQUENTE manifesta-se acerca da proposta dos
honorários periciais e junta propostas de honorários de outro perito,
Datado – 27 de fevereiro de 2024;
- Fls. 85/88 – Certidão de Publicação de Relação / Decisão – TJSP /
Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação,
Datado – 27 de fevereiro de 2024 / 20 de junho de 2024 / 21 de
junho de 2024;
- Fls. 89/91 – A EXEQUENTE junta comprovante de honorários
periciais, Datado – 24 de junho de 2024;
- Fls. 92/94 – Certidão / E-mail TJSP ao Perito, Datado – 23 de julho de
2024;
- Fls. 95/96 – O Perito apresenta Esclarecimento, Datado – 09 de
agosto de 2024;
- Fls. 97/99 – Ato Ordinatório / Certidão de Remessa de Relação /
Certidão de Publicação de Relação, Datado – 12 de setembro de 2024
/ 13 de setembro de 2024;
- Fls. 100/103 – O Perito agenda data da realização de perícia, Datado
– 28 de outubro de 2024;



- Fls. 104/106 – Ato Ordinatório / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 14 de novembro de 2024 / 15 de novembro de 2024;
- Fls. 107/109 – A EXEQUENTE confirma endereço do imóvel a ser periciado e junta Certidão de Valor Venal e fotografia do mesmo, Datado – 19 de novembro de 2024;
- Fls. 110/115 – O Perito apresenta relação de documentações e informações a serem solicitadas às partes, Datado – 20 de dezembro de 2024;
- Fls. 116/118 – Despacho – TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 22 de janeiro de 2025 / 23 de janeiro de 2025 / 24 de janeiro de 2025;
- Fls. 119/120 – A EXEQUENTE informa não possuir os documentos solicitados pela Perícia, Datado – 24 de janeiro de 2025;
- Fls. 121/127 – Decisão – TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação 129146 Intimação, Datado – 28 de maio de 2025 / 29 de maio de 2025 / 30 de maio de 2025;
- Fl. 128 – A EXEQUENTE requer a intimação do Perito, Datado – 03 de julho de 2025;
- Fls. 129/133 – Ato Ordinatório / Certidão, Datado – 08 de julho de 2025 / 18 de julho de 2025 / 01 de setembro de 2025.

06 – RELATÓRIO DA VISTORIA TÉCNICA

14

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 13/12/2024 (sexta-feira), às 13:30 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 estão edificadas um salão comercial e residência, de único pavimento, com os diversos compartimentos e seus respectivos usos e materiais de acabamento e demais detalhes, que podem ser observados no item 06.04 – Imagens registros fotográficos. Trata-se de um imóvel com salão comercial na frente e residência / habitação nos fundos, localizado à Rua Nicolau Martins, nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP. A edificação pode ser considerada uma construção SIMPLES, conforme a classificação do IBAPE/SP, e encontra-se em situação habitável e sendo utilizada, na ocasião da Vistoria, por família 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 – 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 133,76 m². O terreno possui 250,00 m² (conforme documentação juntada nos autos). A área livre é de 116,24 m². O relato pormenorizado, a seguir, registram os esclarecimentos e as afirmativas que foram apresentadas pelas partes, EXEQUENTE e EXECUTADA, durante a DILIGÊNCIA, e a verificação da edificação, bem como, as demais informações e comprovações que foram juntadas aos autos, pelas partes – EXEQUENTE e EXECUTADA, 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 15 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.

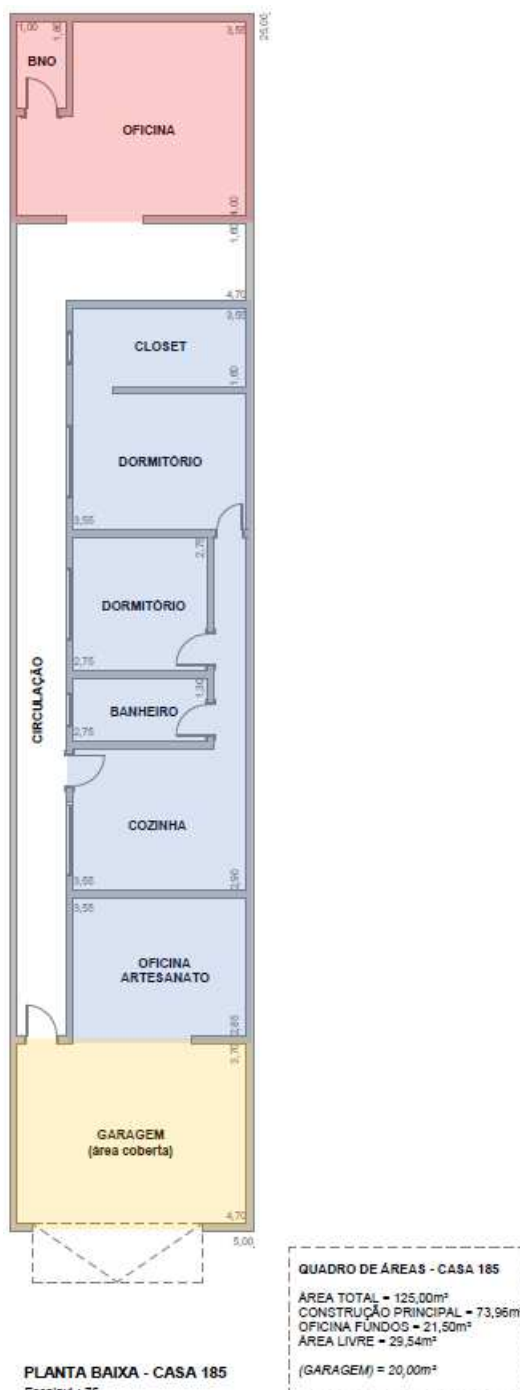


Imagem 04 A – Croqui / Planta da edificação – Elaborada pelo Signatário e considerando os dados coletados “in loco”.

Rua Nicolau Martins, nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 04 B – Croqui / Planta da edificação – Elaborada pelo
Signatário e considerando os dados coletados “in loco”.
Rua Nicolau Martins, nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.**

06.03 – QUADRO DE ÁREAS

17

QUADRO DE ÁREAS - casa 185	
TERRENO	125,00
EDIFICAÇÃO 01 - principal	53,96
EDIFICAÇÃO 02 - fundo	21,50
EDIFICAÇÃO 03 - garagem	20,00
TOTAL CONTRUÍDO 01 + 02 + 03	95,46
ÁREA LIVRE	29,54
QUADRO DE ÁREAS - casa 183	
TERRENO	125,00
EDIFICAÇÃO 01 - principal	38,30
TOTAL CONTRUÍDO 01	38,30
ÁREA LIVRE	86,70
QUADRO DE ÁREAS - casa 185 + 183	
TERRENO	250,00
EDIFICAÇÃO casa 185	95,46
EDIFICAÇÃO casa 183	38,30
TOTAL CONTRUÍDO	133,76
ÁREA LIVRE	116,24

Imagem 05 – Quadro de áreas.

Rua Nicolau Martins, nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

06.04 – IMAGENS – REGISTROS FOTOGRÁFICOS**18**

Imagem 06 – Reunião preliminar, ocorrida na ocasião da efetivação da DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO e com a participação da representante da parte, EXECUTADA, com fins de elucidar os fatos trazidos aos autos, até o momento, bem como averiguar documentações juntadas, ATÉ O MOMENTO. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 07 – Vista Externa – FACHADA PRINCIPAL – SALÃO COMERCIAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Muro em alvenaria / reboco / pintura. Portão de ferro. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 08 – Vista Externa – FACHADA PRINCIPAL – SALÃO COMERCIAL.
Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Muro em alvenaria / reboco / pintura. Portão de ferro. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 09 – Vista Externa – CIRCUNVIZINHANÇA. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 10 – Vista Externa – CIRCUNVIZINHANÇA. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 11 – Vista Externa – CIRCUNVIZINHANÇA. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 12 – Vista Externa – CIRCUNVIZINHANÇA. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 13 – Vista Externa – FACHADA PRINCIPAL – RESIDÊNCIA. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Muro em alvenaria / reboco / pintura. Portão de ferro. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 14 – Vista Externa – CIRCUNVIZINHANÇA. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 15 – Vista Externa – CIRCUNVIZINHANÇA. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 16 – Vista Externa – FACHADA PRINCIPAL – SALÃO COMERCIAL.

Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Muro em alvenaria / reboco / pintura.

Portão de ferro. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 17 – Vista Interna – SALÃO COMERCIAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico.

Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

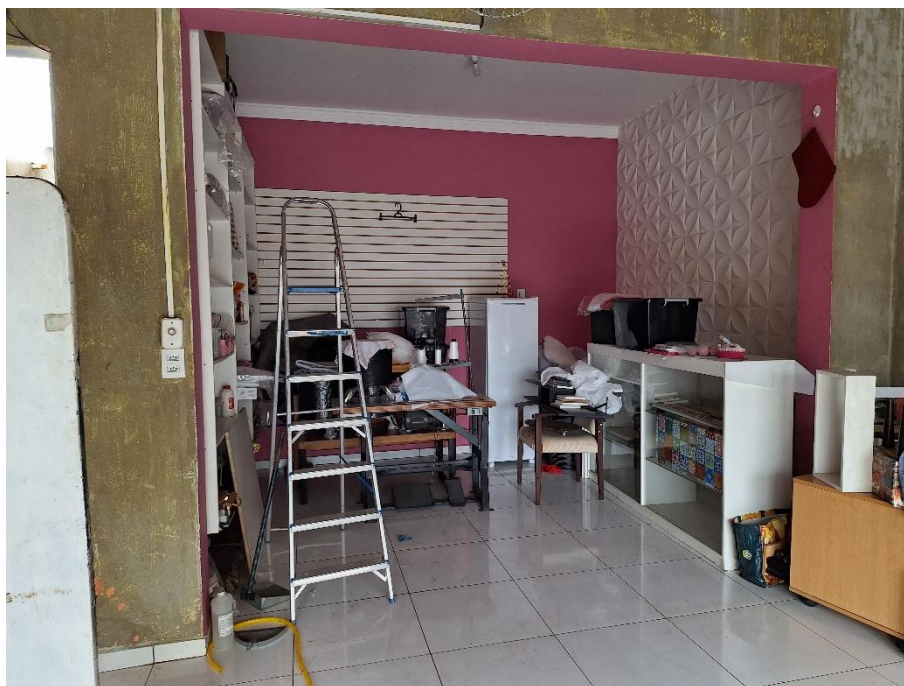


Imagem 18 – Vista Interna – SALÃO COMERCIAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 19 – Vista Interna – SALÃO COMERCIAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 20 – Vista Interna – SALÃO COMERCIAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

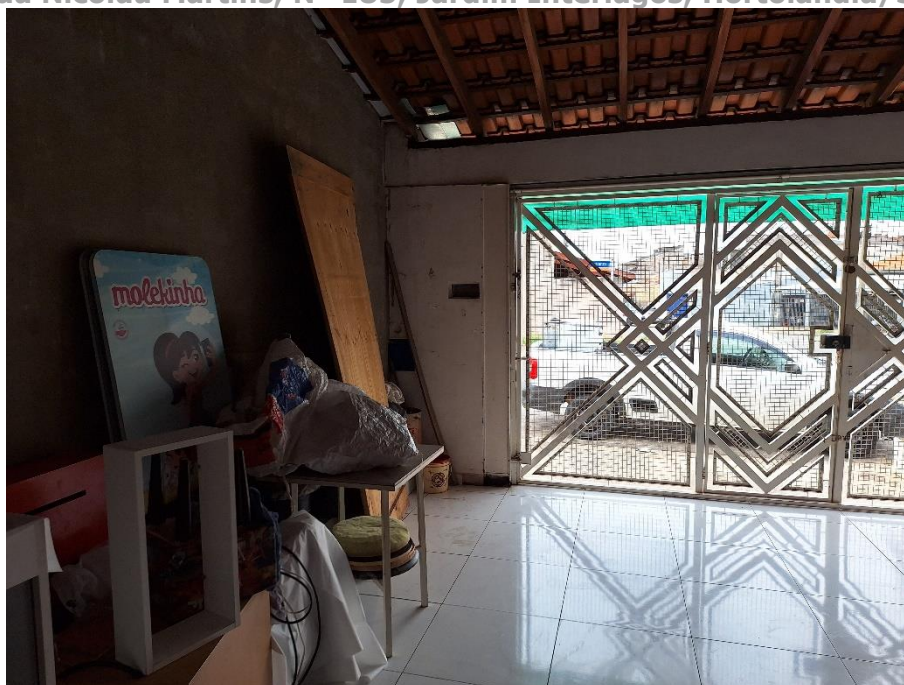


Imagem 21 – Vista Interna – SALÃO COMERCIAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 22 – Vista Interna – SALÃO COMERCIAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 23 – Vista Interna – SALÃO COMERCIAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 24 – Vista Interna – SALÃO COMERCIAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 25 – Vista Interna – SALÃO COMERCIAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 26 – Vista Interna – SALÃO COMERCIAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 27 – Vista Interna – SALÃO COMERCIAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

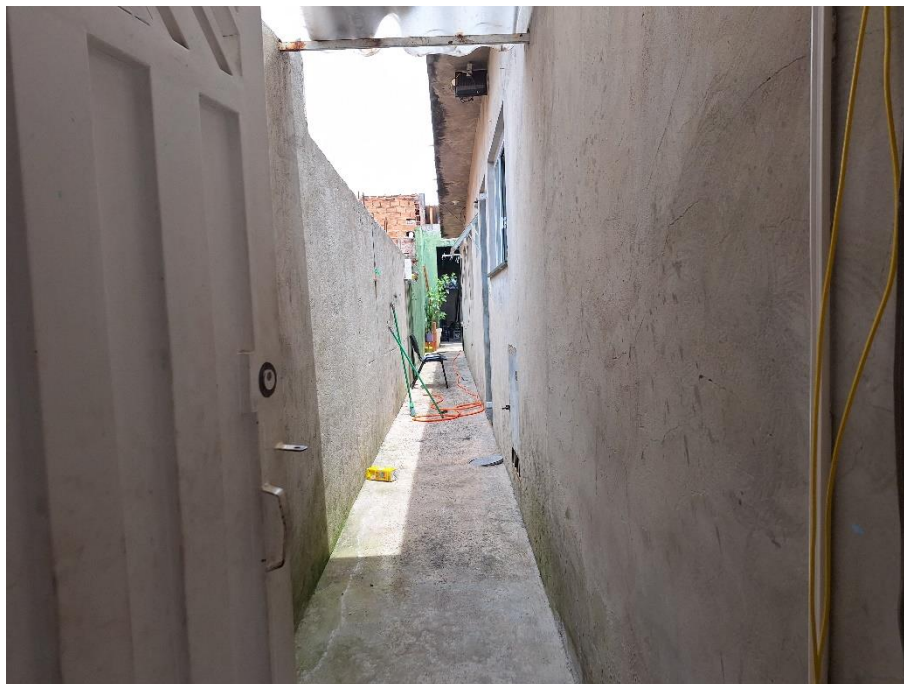


Imagem 28 – Vista Interna – CORREDOR DE CIRCULAÇÃO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

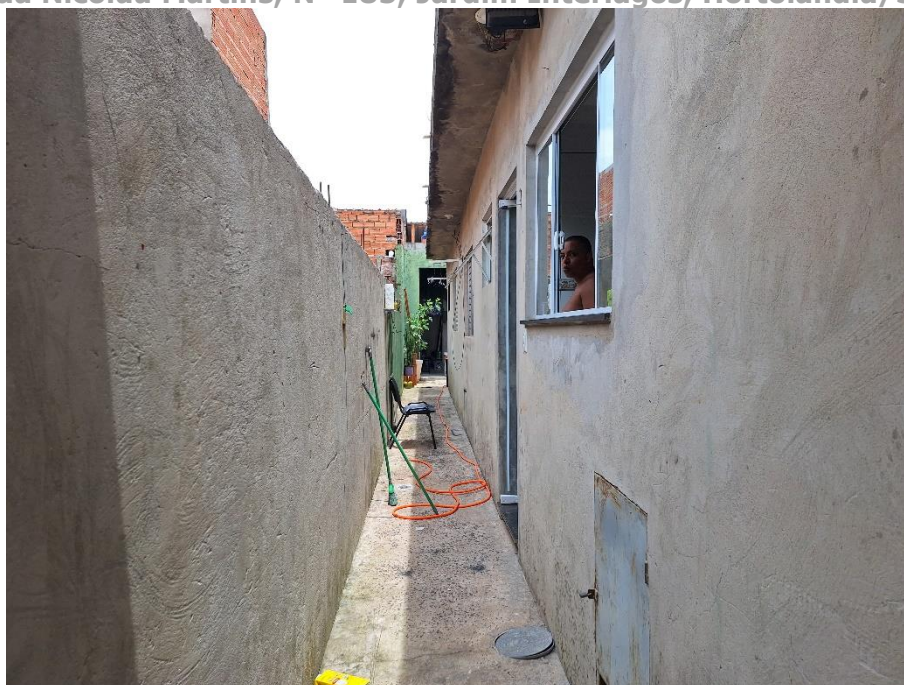


Imagem 29 – Vista Interna – CORREDOR DE CIRCULAÇÃO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 30 – Vista Interna – CORREDOR DE CIRCULAÇÃO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 31 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – COZINHA. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso e revestimento cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 32 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – COZINHA. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso e revestimento cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 33 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – COZINHA. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso e revestimento cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 34 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – CORREDOR DE CIRCULAÇÃO.
Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO
JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco /
pintura. Piso cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 35 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – CORREDOR DE CIRCULAÇÃO.
Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO
JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco /
pintura. Piso cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

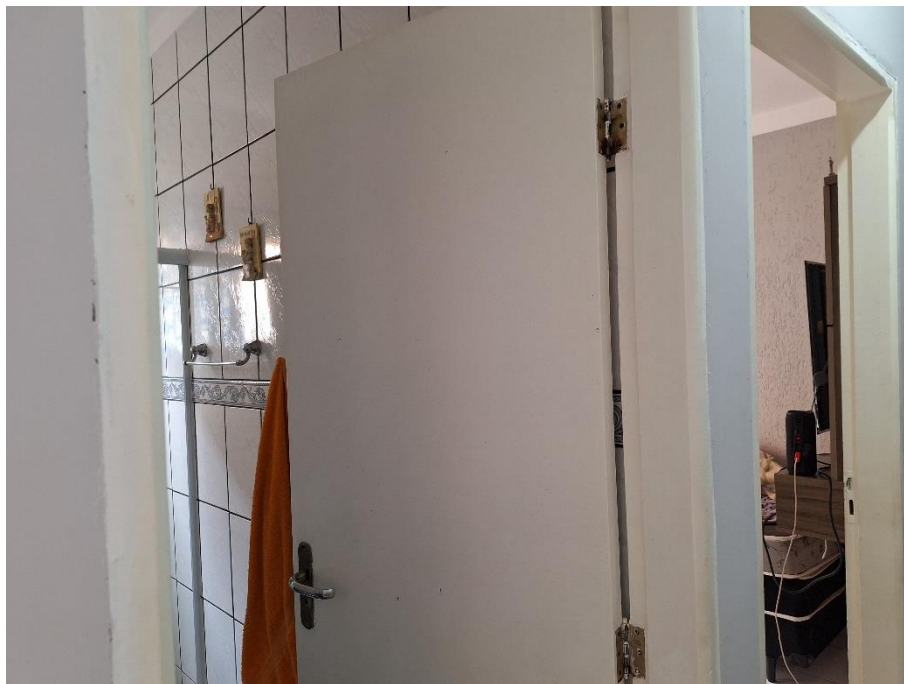


Imagem 36 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – CORREDOR DE CIRCULAÇÃO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 37 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – BANHEIRO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso e revestimento cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 38 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – BANHEIRO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso e revestimento cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

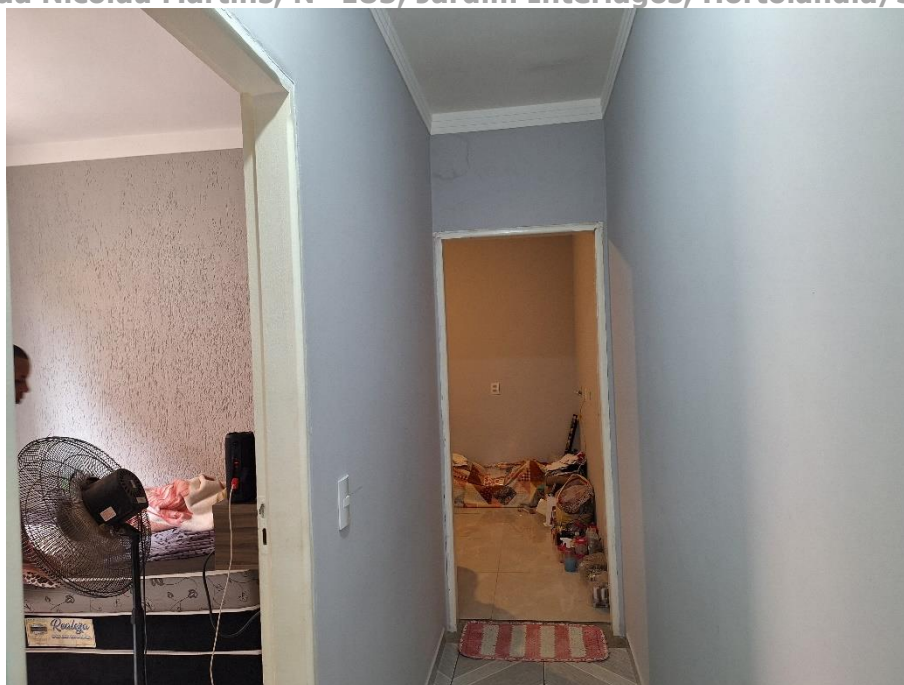


Imagem 39 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – CORREDOR DE CIRCULAÇÃO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

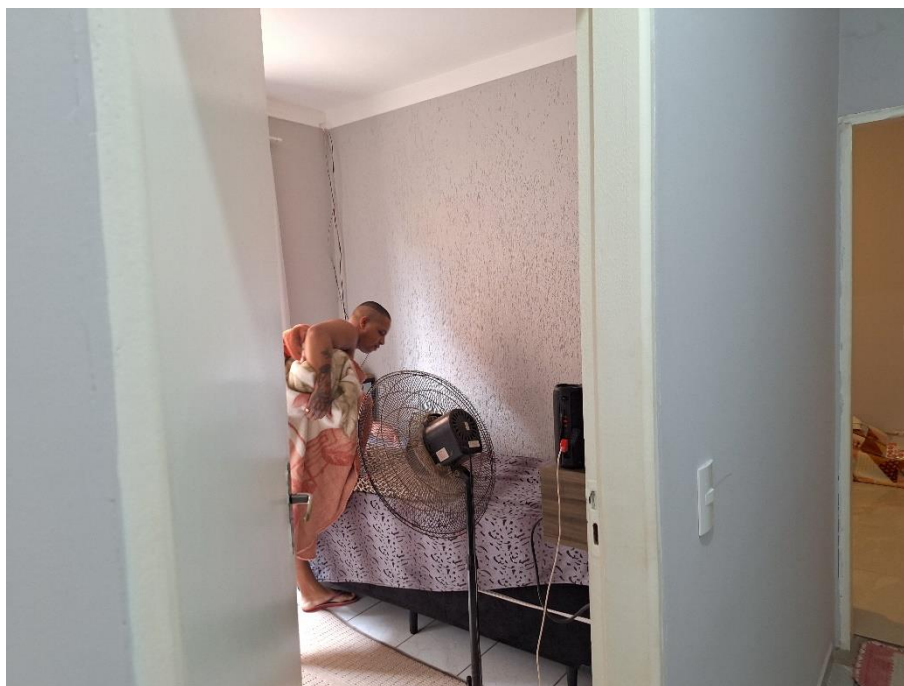


Imagem 40 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – QUARTO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

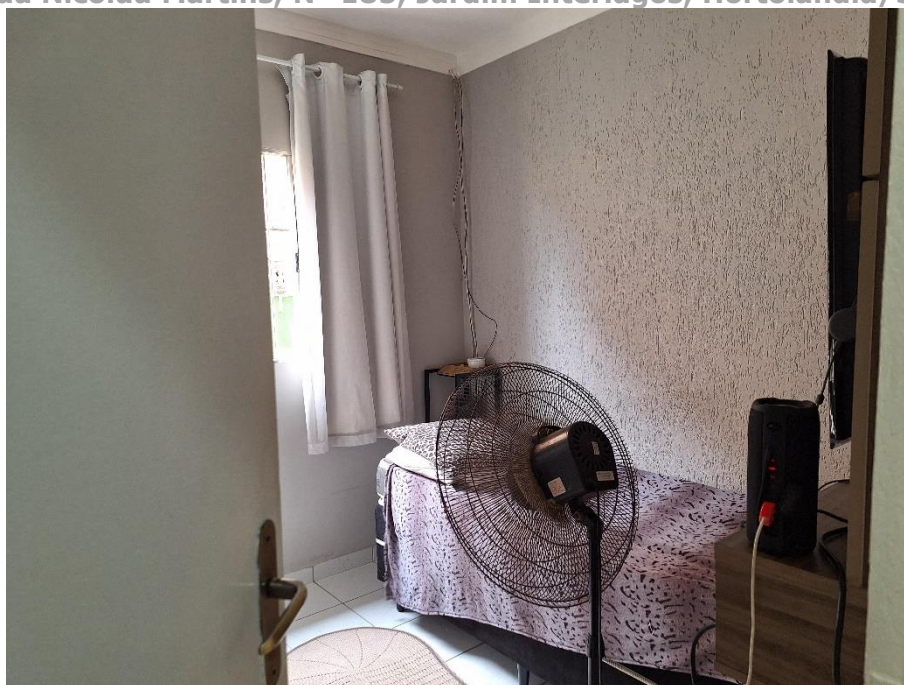


Imagem 41 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – QUARTO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadria em alumínio. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

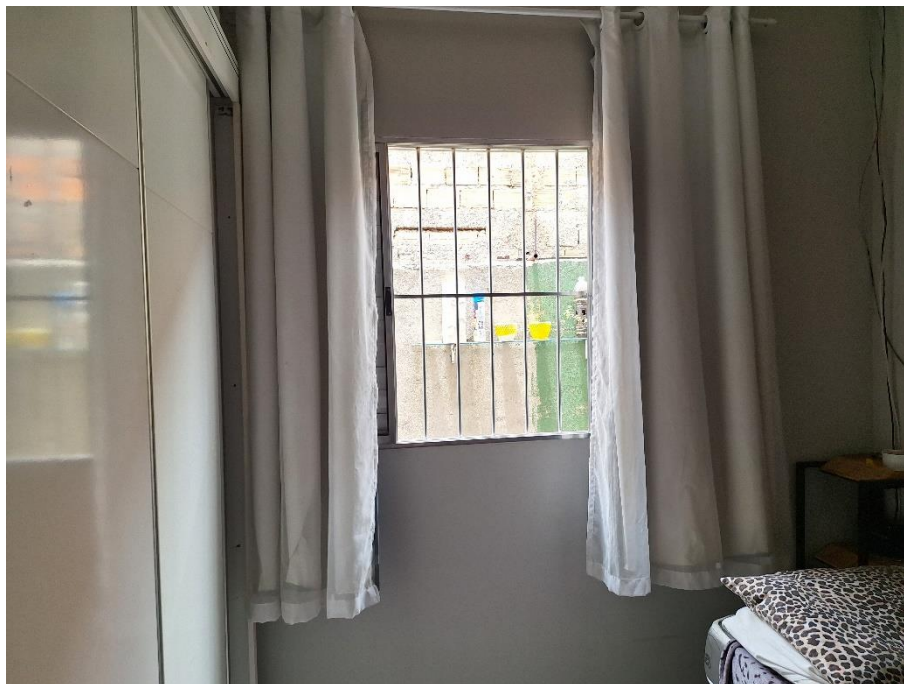


Imagem 42 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – QUARTO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadria em alumínio. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 43 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – QUARTO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadria em alumínio. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

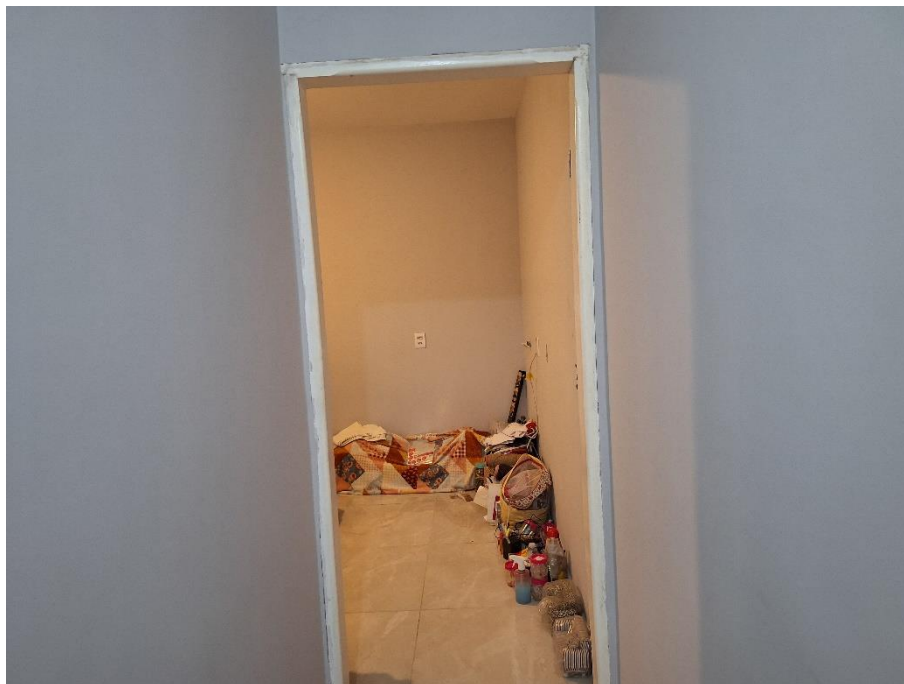


Imagem 44 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – CORREDOR DE CIRCULAÇÃO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

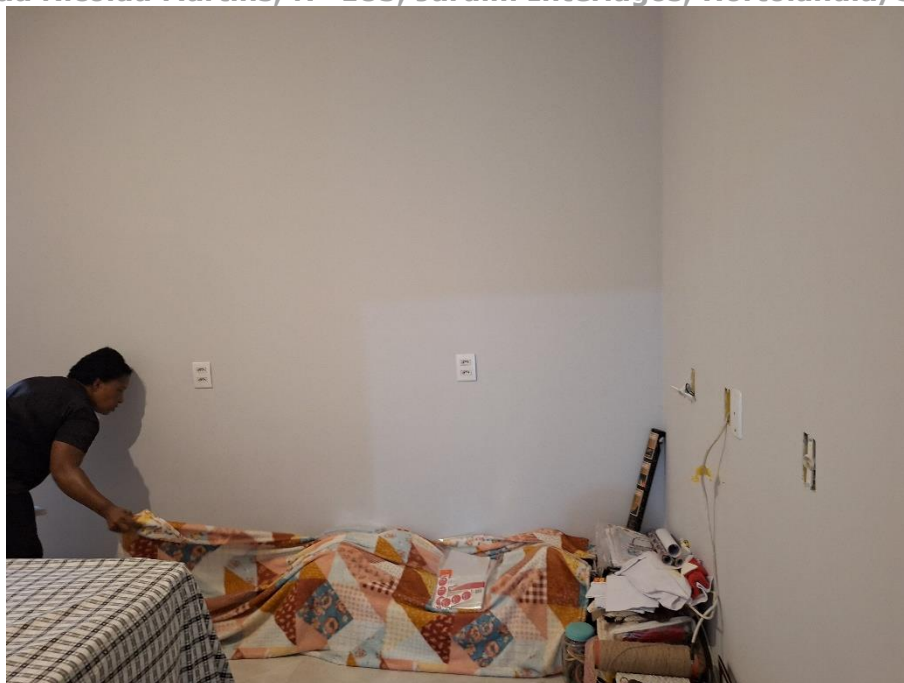


Imagem 45 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – QUARTO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadria em alumínio. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

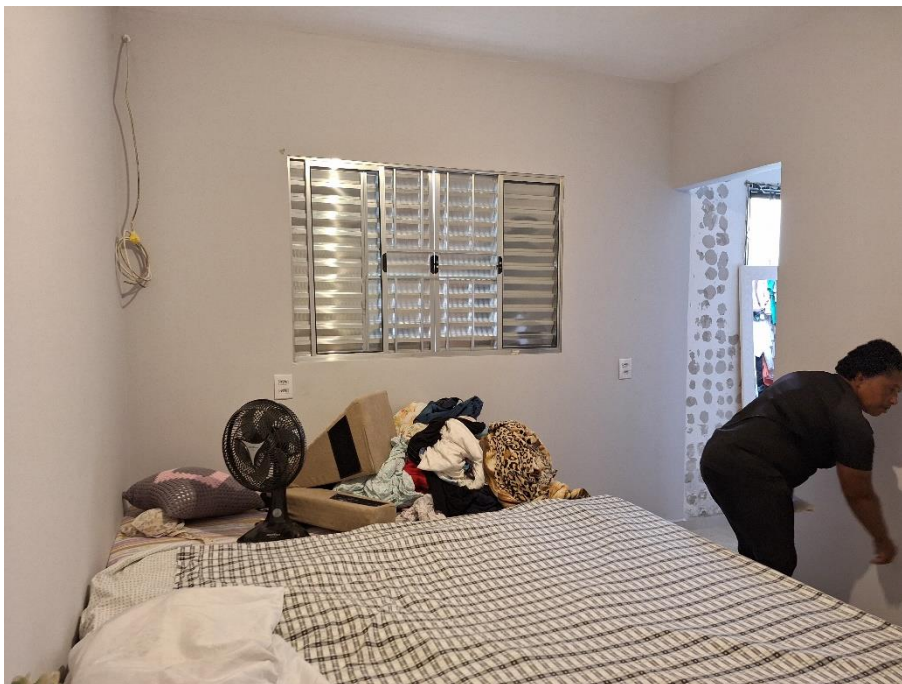


Imagem 46 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – QUARTO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadria em alumínio. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

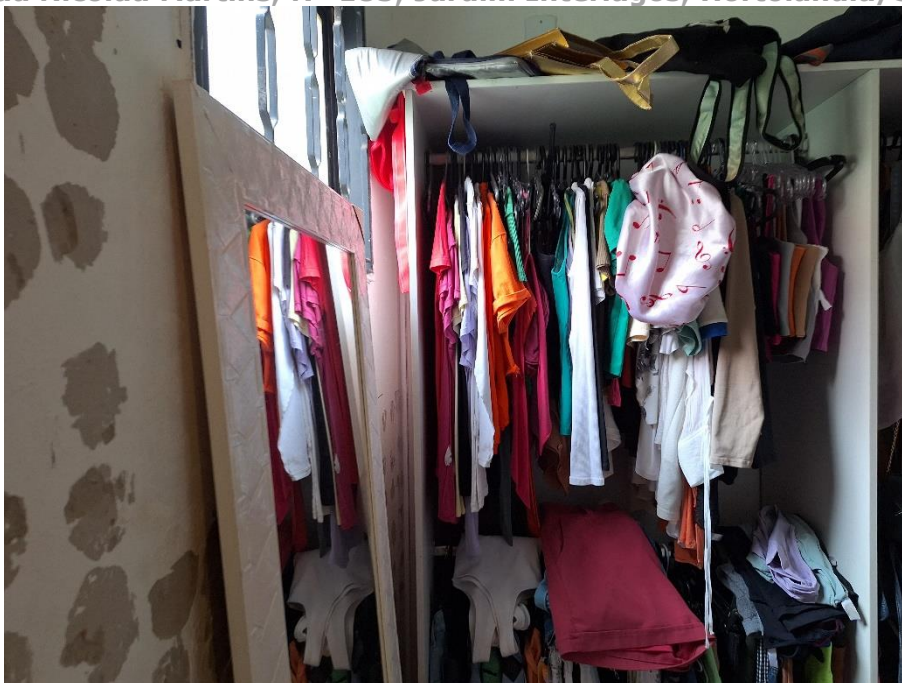


Imagem 47 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – QUARTO / CLOSET. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadria em alumínio. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 48 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – QUARTO / CLOSET. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadria em alumínio. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 49 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – QUARTO / CLOSET. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadria em alumínio. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

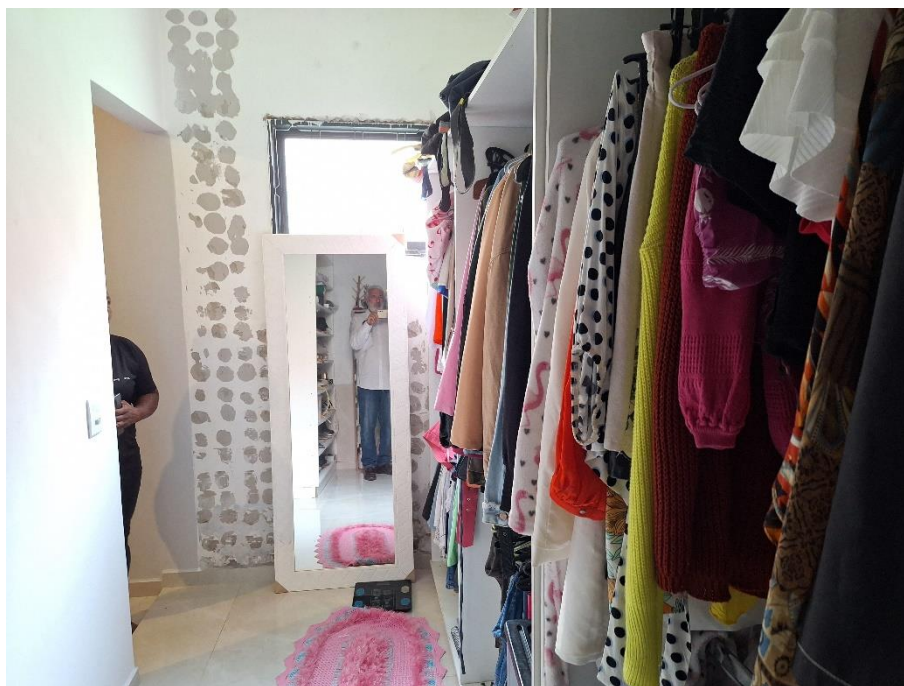


Imagem 50 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – QUARTO / CLOSET. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadria em alumínio. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 51 – Vista Interna – CORREDOR DE CIRCULAÇÃO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

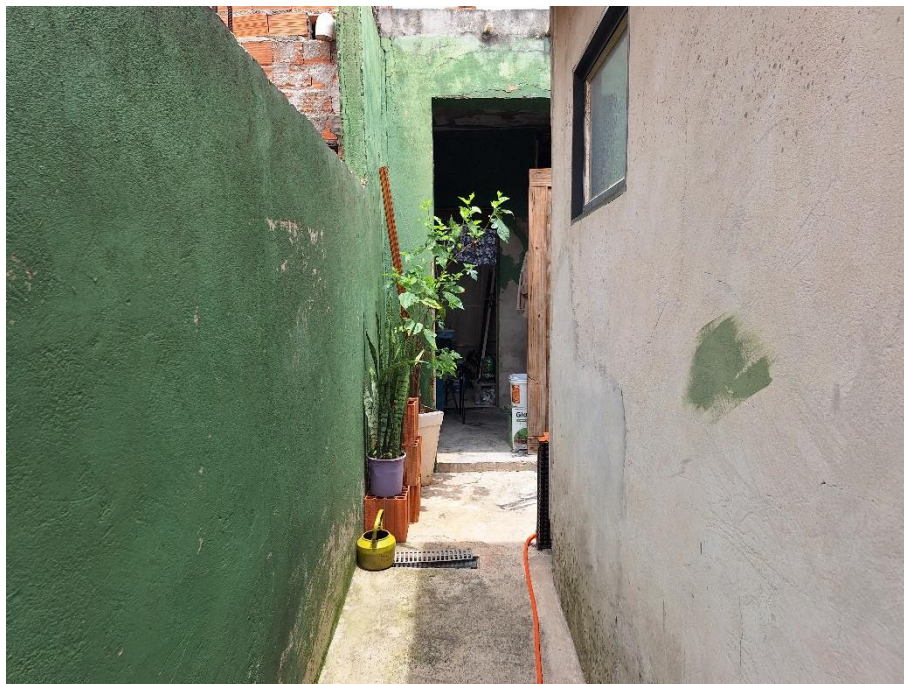


Imagem 52 – Vista Interna – CORREDOR DE CIRCULAÇÃO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 53 – Vista Interna – QUINTAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

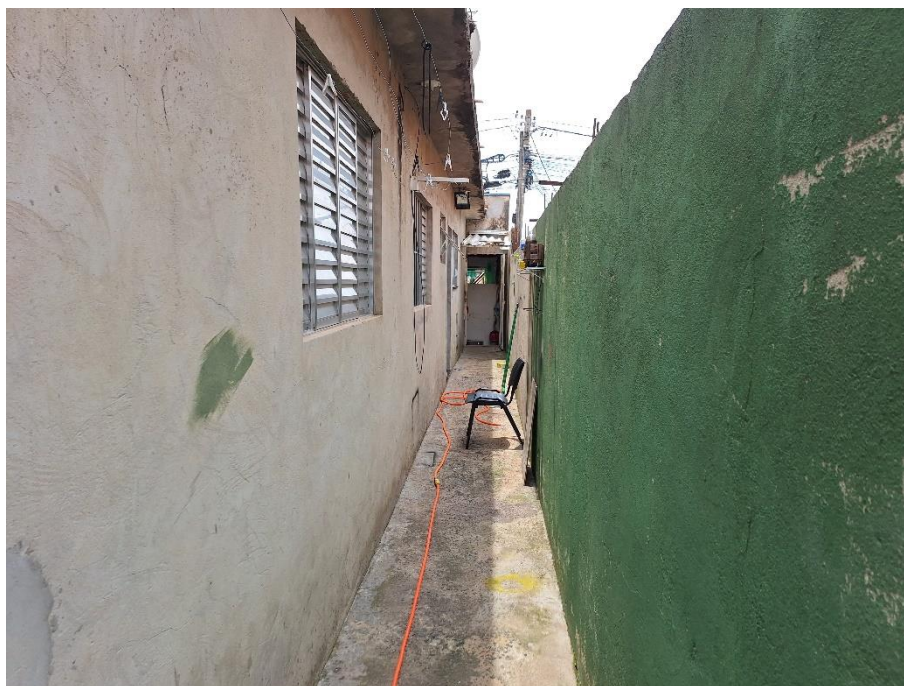


Imagem 54 – Vista Interna – CORREDOR DE CIRCULAÇÃO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 55 – Vista Interna – QUINTAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 56 – Vista Interna – LAVANDERIA / ÁREA DE SERVIÇO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 57 – Vista Interna – LAVANDERIA / ÁREA DE SERVIÇO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Revestimento cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 58 – Vista Interna – LAVANDERIA / ÁREA DE SERVIÇO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Revestimento cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

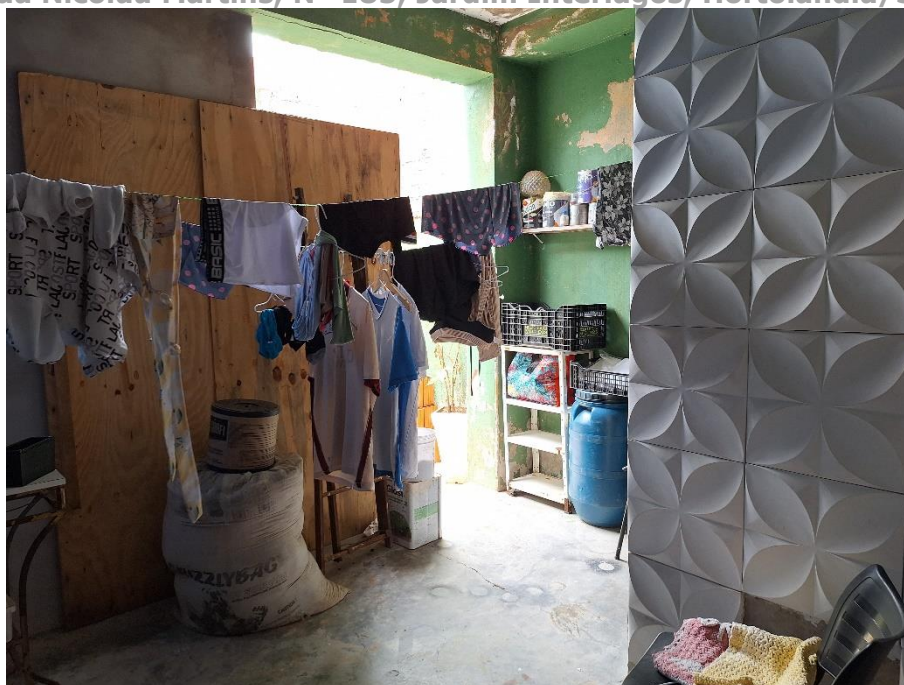


Imagem 59 – Vista Interna – LAVANDERIA / ÁREA DE SERVIÇO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Revestimento em gesso. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 60 – Vista Interna – LAVANDERIA / ÁREA DE SERVIÇO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 61 – Vista Interna – LAVANDERIA / ÁREA DE SERVIÇO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Revestimento em gesso. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

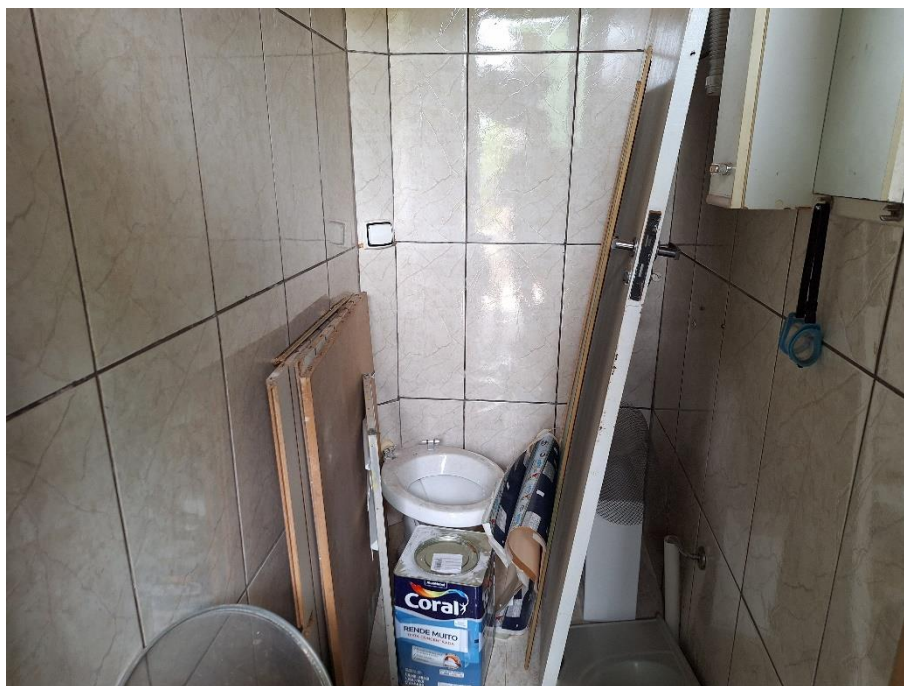


Imagem 62 – Vista Interna – LAVANDERIA / ÁREA DE SERVIÇO - BANHEIRO.
Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cerâmico. Revestimento cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 63 – Vista Interna – LAVANDERIA / ÁREA DE SERVIÇO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado.
Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

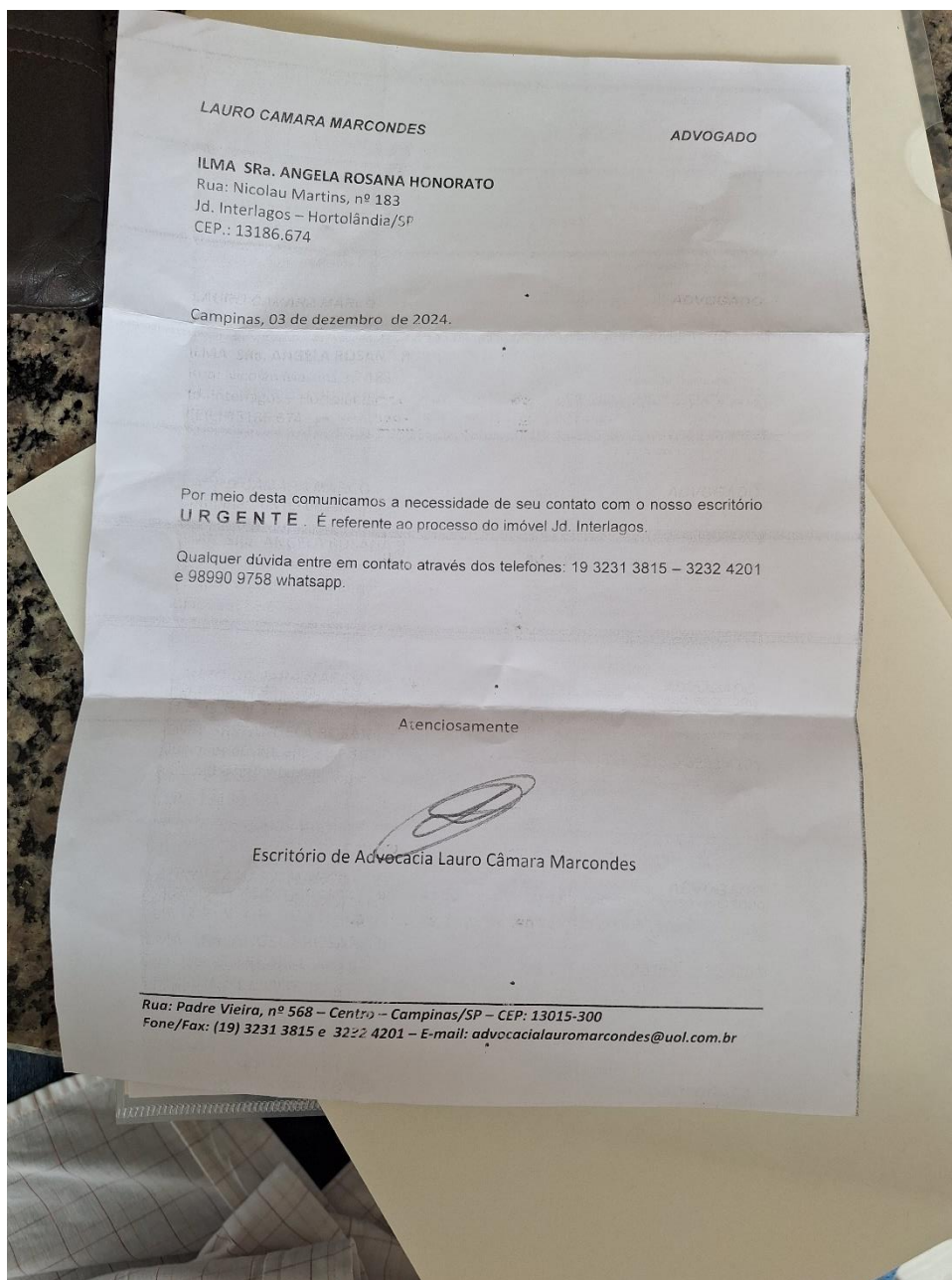


Imagem 64 – Documento apresentado pela EXECUTADA.
Acesso franqueado pela EXECUTADA.
Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

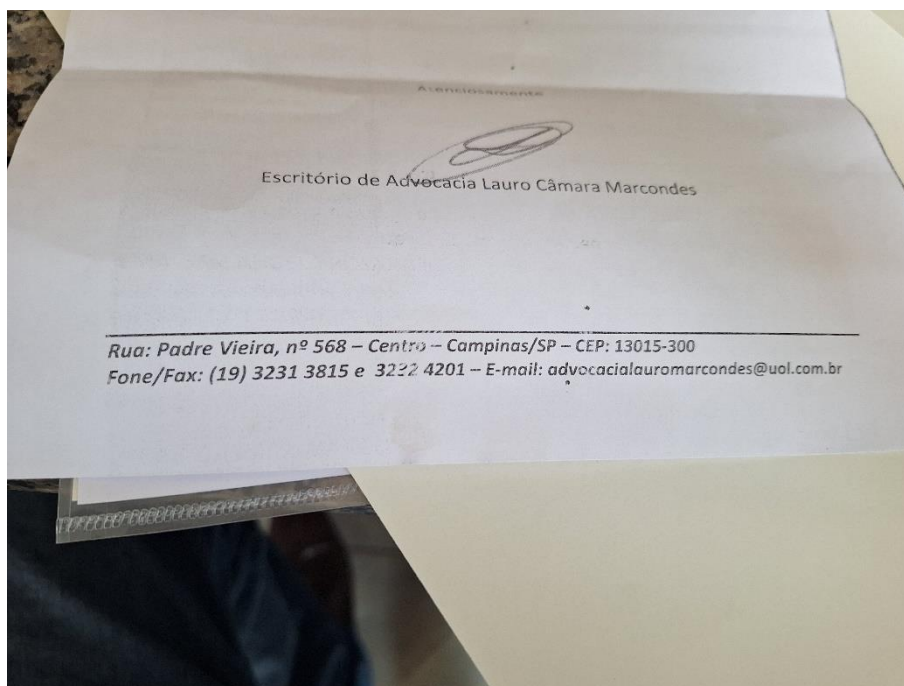


Imagem 65 – Documento apresentado pela EXECUTADA.
Acesso franqueado pela EXECUTADA.
 Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

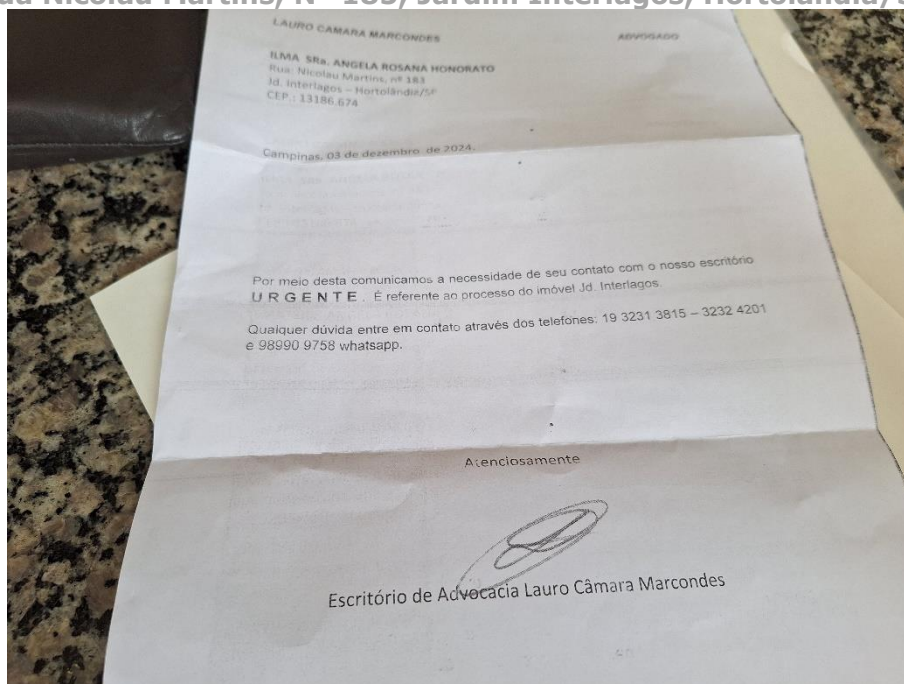
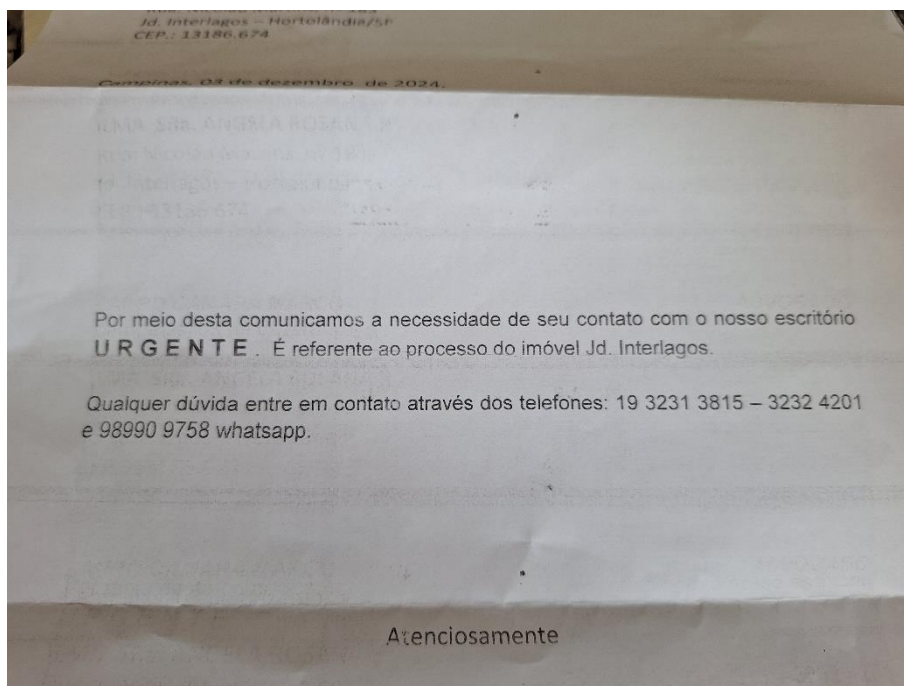


Imagem 66 – Documento apresentado pela EXECUTADA.
Acesso franqueado pela EXECUTADA.
 Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 67 – Documento apresentado pela EXECUTADA.
Acesso franqueado pela EXECUTADA.**

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 68 – Vista Externa – FACHADA PRINCIPAL – RESIDÊNCIA. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Muro em alvenaria / reboco / pintura. Portão de ferro. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 69 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – GARAGEM / QUINTAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Muro em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 70 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – GARAGEM / QUINTAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 71 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – GARAGEM / QUINTAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 72 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – GARAGEM / QUINTAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Portão de ferro. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 73 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – CORREDOR DE CIRCULAÇÃO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

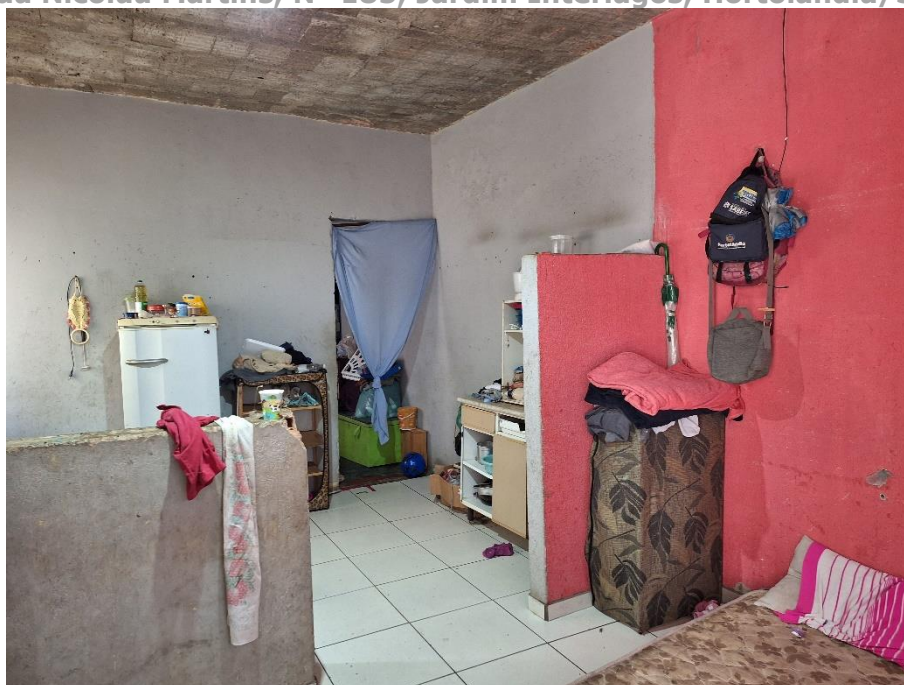


Imagem 74 – Vista Interna – RESIDÊNCIA. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 75 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – Vista para COZINHA. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 76 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – Vista para QUARTO / SALA DE ESTAR. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadria de ferro. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 77 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – Vista para QUARTO / SALA DE ESTAR. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadria de ferro.

Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 78 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – Vista para QUARTO / SALA DE ESTAR. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadria de ferro.

Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 79 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – COZINHA. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadria de ferro. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 80 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – COZINHA. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadria de ferro. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 81 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – COZINHA. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadria de ferro. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 82 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – COZINHA. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadria de ferro. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 83 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – COZINHA. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadria de ferro. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 84 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – COZINHA. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadria de ferro. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 85 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – QUARTO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadria de ferro. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 86 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – QUARTO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadria de ferro. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 87 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – QUARTO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadria de ferro. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

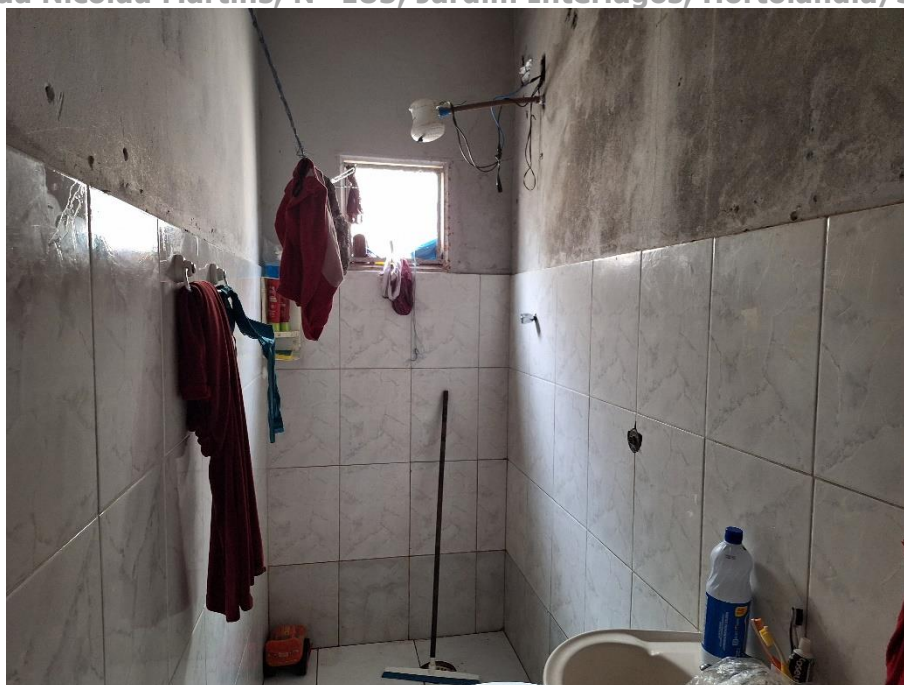


Imagem 88 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – BANHEIRO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso e revestimento cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 89 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – BANHEIRO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso e revestimento cerâmico. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 90 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – QUARTO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco / pintura. Piso cerâmico. Esquadria de ferro. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

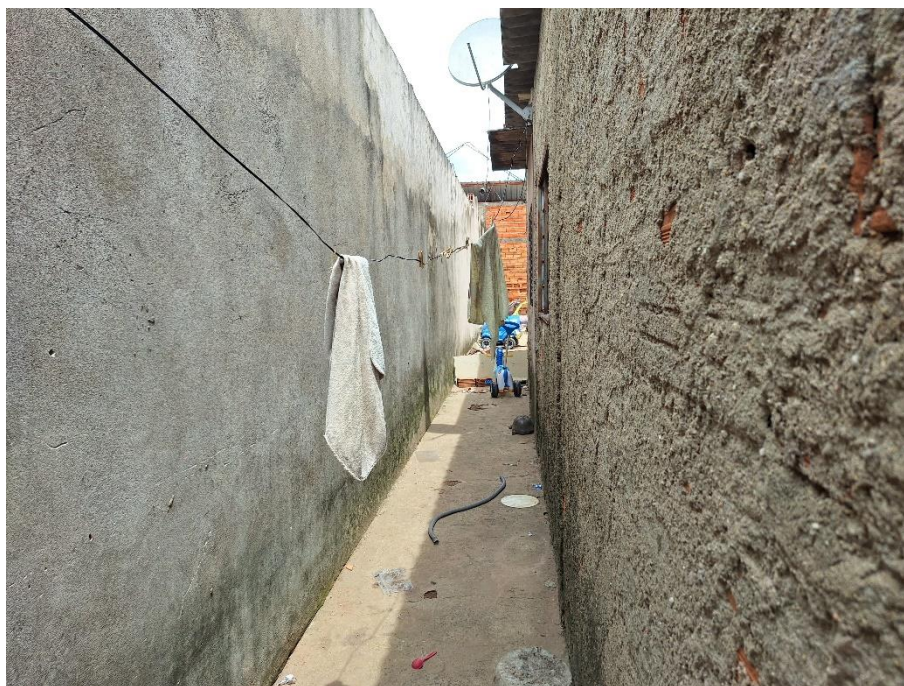


Imagem 91 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – CORREDOR DE CIRCULAÇÃO.
Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

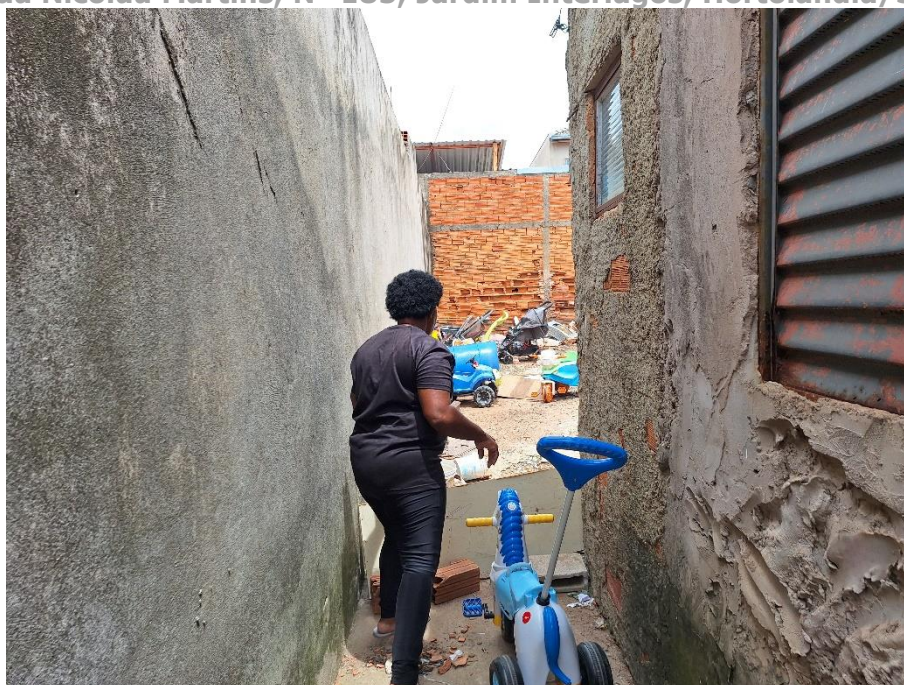


Imagem 92 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – CORREDOR DE CIRCULAÇÃO.
Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 93 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – QUINTAL / LAVANDERIA / ÁREA DE SERVIÇO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 94 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – QUINTAL / LAVANDERIA / ÁREA DE SERVIÇO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 95 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – QUINTAL / LAVANDERIA / ÁREA DE SERVIÇO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 96 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – QUINTAL / LAVANDERIA / ÁREA DE SERVIÇO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 97 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – QUINTAL / LAVANDERIA / ÁREA DE SERVIÇO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 98 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – QUINTAL / LAVANDERIA / ÁREA DE SERVIÇO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

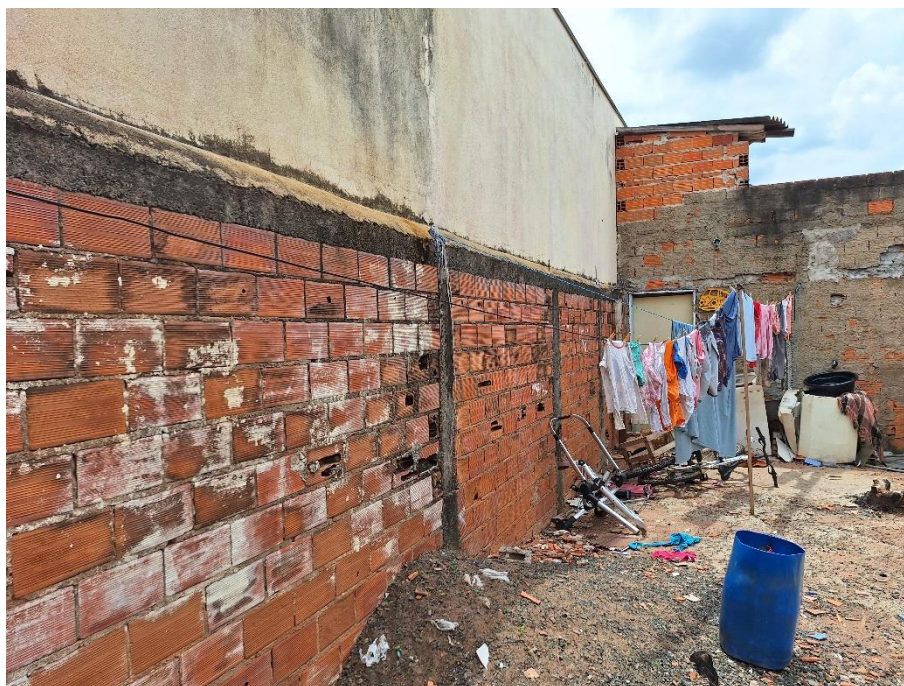


Imagem 99 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – QUINTAL / LAVANDERIA / ÁREA DE SERVIÇO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 100 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – QUINTAL / LAVANDERIA / ÁREA DE SERVIÇO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Muro em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 101 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – QUINTAL / LAVANDERIA / ÁREA DE SERVIÇO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Muro em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



Imagem 102 – Vista Interna – RESIDÊNCIA – QUINTAL / LAVANDERIA / ÁREA DE SERVIÇO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Estrutura em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Acesso franqueado pela EXECUTADA.

Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

07 – PESQUISA, ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 67

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

QUADRO DE ÁREAS - casa 185	
TERRENO	125,00
EDIFICAÇÃO 01 - principal	53,96
EDIFICAÇÃO 02 - fundo	21,50
EDIFICAÇÃO 03 - garagem	20,00
TOTAL CONTRUÍDO 01 + 02 + 03	95,46
ÁREA LIVRE	29,54
QUADRO DE ÁREAS - casa 183	
TERRENO	125,00
EDIFICAÇÃO 01 - principal	38,30
TOTAL CONTRUÍDO 01	38,30
ÁREA LIVRE	86,70
QUADRO DE ÁREAS - casa 185 + 183	
TERRENO	250,00
EDIFICAÇÃO casa 185	95,46
EDIFICAÇÃO casa 183	38,30
TOTAL CONTRUÍDO	133,76
ÁREA LIVRE	116,24

Imagem 103 – 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 104 – 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 105 – 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 106 – 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

71

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
		2.8 - Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico
		3.2- Padrão Simples
		3.3- Padrão Médio
		3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	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 107 – Tabela 04 – Classificação das tipologias construtivas. Em destaque, os valores considerados para o imóvel avaliado. Fonte: IBAPE/SP.

1.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou sobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pinos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a lápis sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, formação de carpete.
- **Parêdes:** pintura sobre emboço ou reboco, eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Ferros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Padrão:	Intervalo de Índices – Pr.		
	Mínima	Média	Máxima
1.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

Imagem 108 – Descrição da tipologia do imóvel Casa Padrão Simples, 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 **73** 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.**74**

Amostra Imóvel 01	Hortolândia – SP.
Eldorado Imobiliária Ltda.	(19) 3865-1892
Jardim Amanda II – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-amanda-ii-bairros-hortolandia-com-garagem-144m2-venda-RS280000-id-2642602596/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – Não informada	Área construída – 144,00 m ²
Valor Anunciado – R\$ 280.000,00	



Imagem 109 – Amostra / Imóvel 01 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.02.02 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 02.**75**

Amostra / Imóvel 02		Hortolândia – SP.
Única Empreendimentos Imobiliários		(12) 3145-5507
Parque do Horto – Hortolândia/SP		
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-parque-do-horto-bairros-hortolandia-com-garagem-130m2-venda-RS280000-id-2825162222/?source=ranking%2Crp		
Área Terreno – Não informada		Área construída – 130,00 m²
Valor anunciado – R\$ 280.000,00		

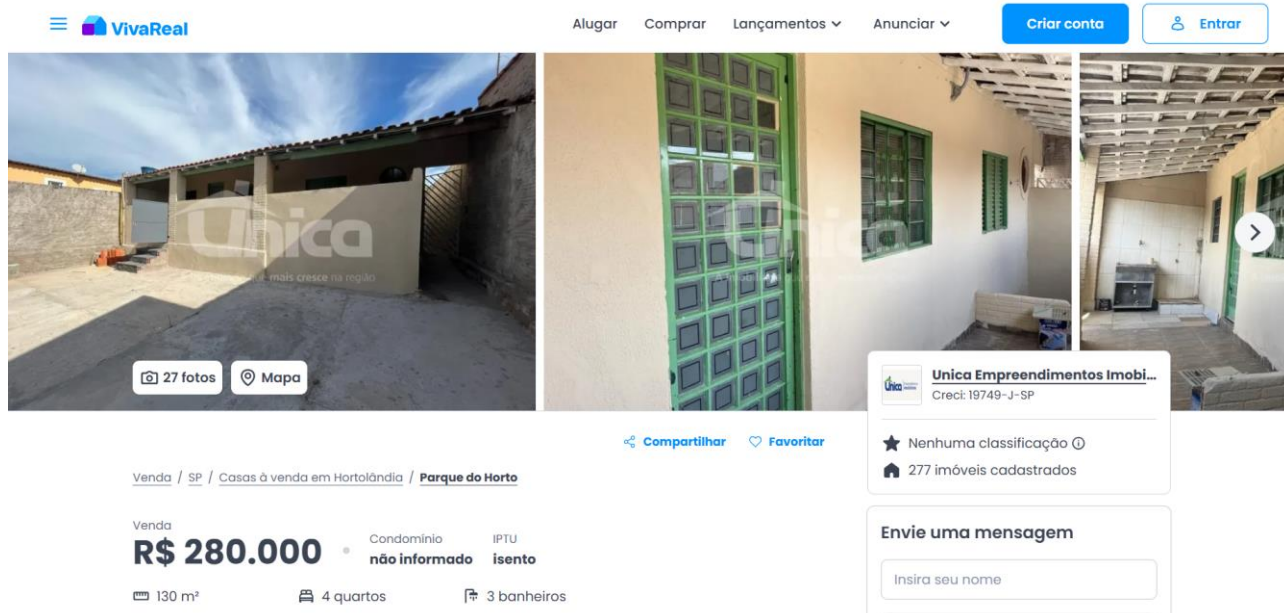


Imagem 110 – Amostra / Imóvel 02 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.02.03 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 03.

76

Amostra / Imóvel 03		Hortolândia – SP.
JB Imóveis		(19) 3822-4200
Jardim Santa Clara do Lago II – Hortolândia/SP		
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-santa-clara-do-lago-ii-bairros-hortolandia-com-garagem-140m2-venda-RS330000-id-2725775622/?source=ranking%2Crp		
Área Terreno – Não informada		Área construída – 140,00 m²
Valor anunciado – R\$ 330.000,00		

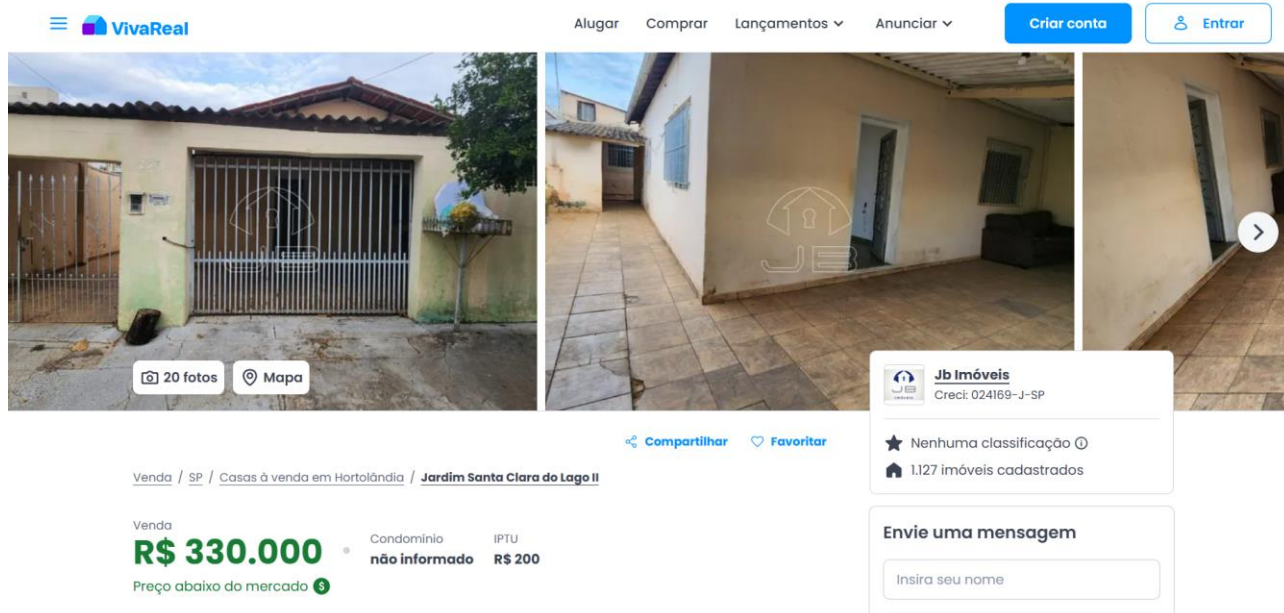


Imagem 111 – Amostra / Imóvel 03 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.02.04 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 04.

77

Amostra / Imóvel 04		Hortolândia – SP.
Alpha Imóveis SS Ltda.		(19) 3873-9000
Administração e Consultoria – ME		
Jardim Nova Europa – Hortolândia/SP		
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-nova-europa-bairros-hortolandia-com-garagem-140m2-venda-RS340000-id-2452025809/?source=ranking%2Crp		
Área Terreno – Não informada		Área construída – 140,00 m²
Valor anunciado – R\$ 340.000,00		

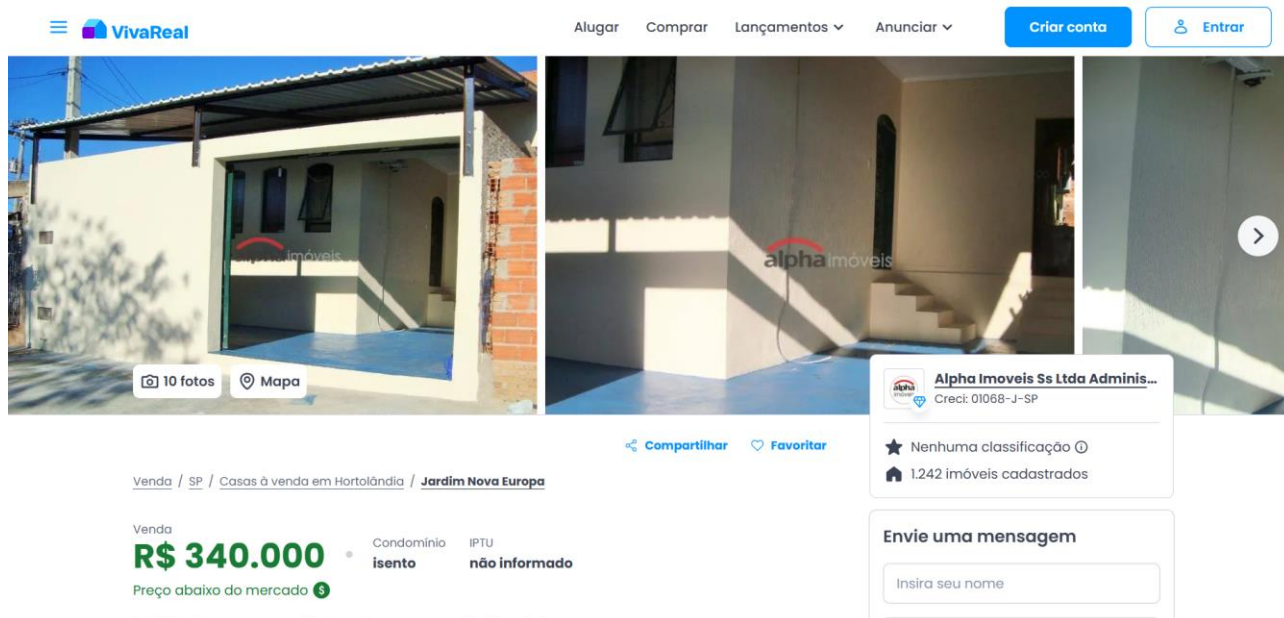


Imagem 112 – Amostra / Imóvel 04 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.02.05 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 05.

78

Amostra / Imóvel 05	Hortolândia – SP.
Jotta Galvão Negócios Imobiliários	(19) 3381-0411
Novo Cambuí – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-novo-cambui-bairros-hortolandia-com-garagem-135m2-venda-RS340000-id-2771329273/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – Não informada	Área construída – 135,00 m²
Valor anunciado – R\$ 340.000,00	

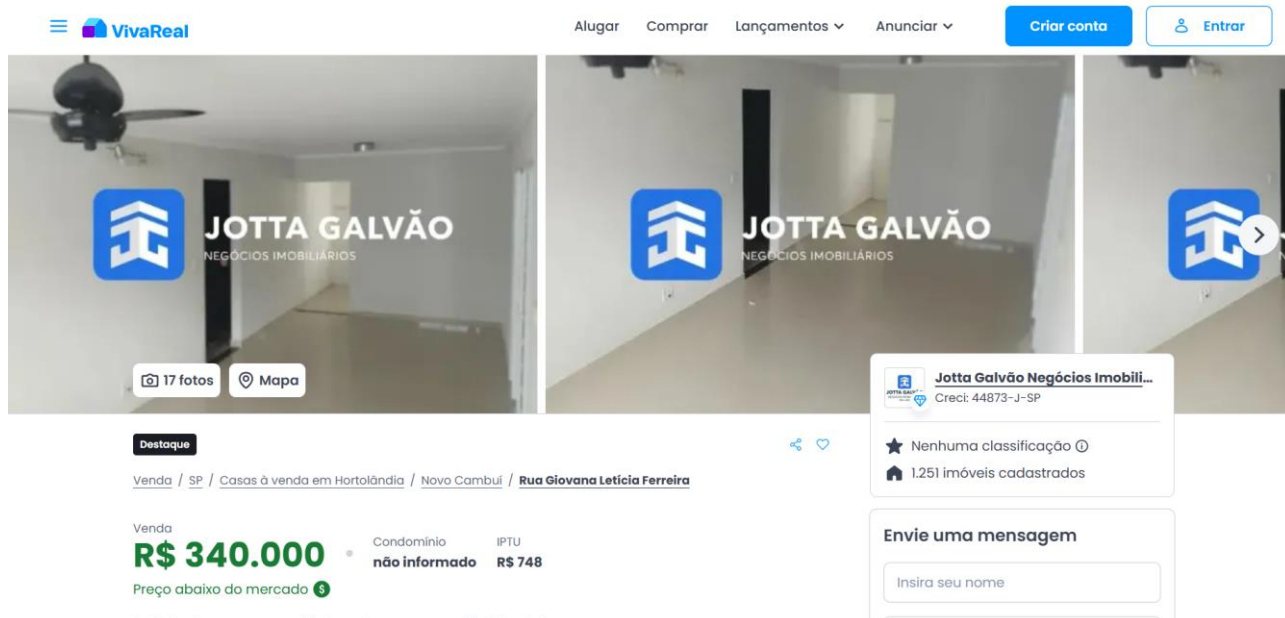


Imagem 113 – Amostra / Imóvel 05 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.02.06 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 06.**79**

Amostra - Imóvel 06	Hortolândia – SP.
Rede Provectum – Castelo 3	(19) 3303-3000
Jardim Nossa Senhora de Fátima – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-nossa-senhora-de-fatima-bairros-hortolandia-com-garagem-144m2-venda-R\$360000-id-2829091047/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – Não informada	Área construída – 144,00 m²
Valor anunciado – R\$ 360.000,00	

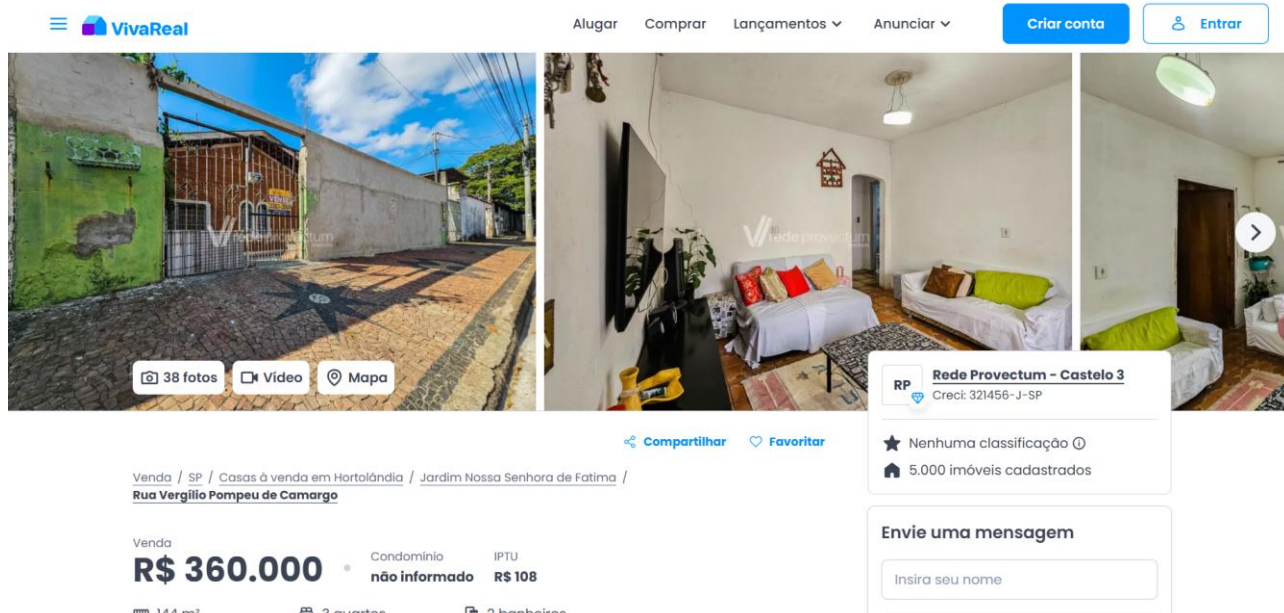
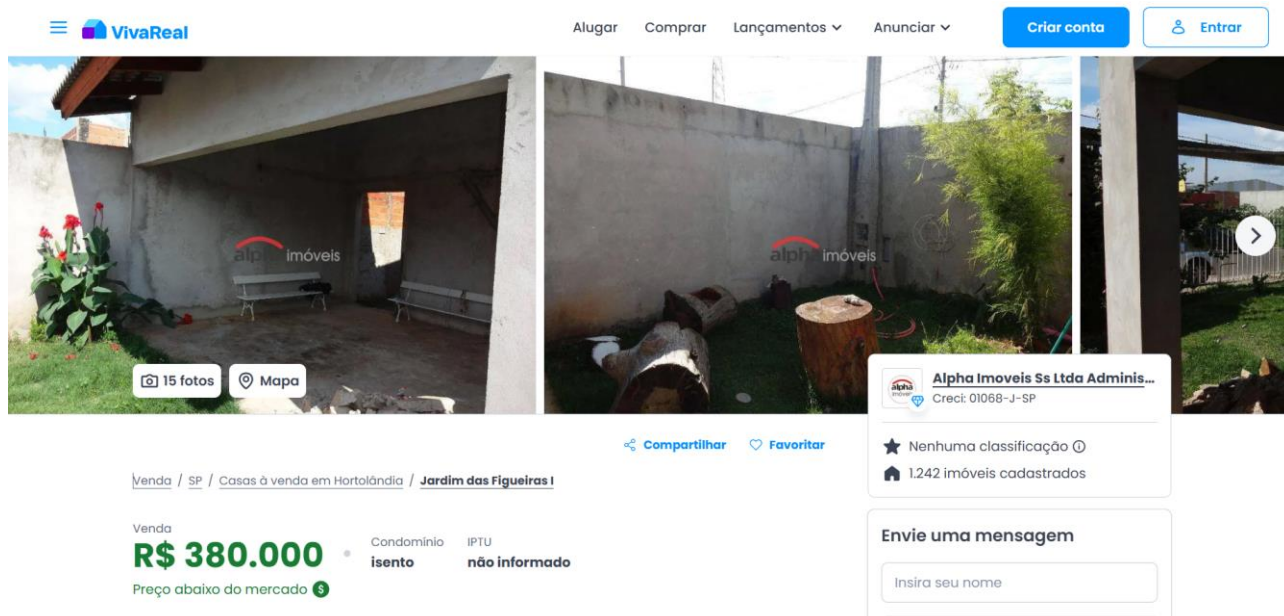


Imagem 114 – Amostra / Imóvel 06 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.02.07 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 07.**80**

Amostra - Imóvel 07	Hortolândia – SP.
Alpha Imóveis SS Ltda. Administração e Consultoria – ME	(19) 3873-9000
Jardim das Figueiras I – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-das-figueiras-i-bairros-hortolandia-com-garagem-145m2-venda-RS380000-id-2452024129/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – Não informada	Área construída – 145,00 m²
Valor anunciado – R\$ 380.000,00	

**Imagem 115 – Amostra / Imóvel 07 – “Print Screen” da tela de anúncio.**

07.02.08 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 08.

81

Amostra - Imóvel 08	Hortolândia – SP.
Mibe Negócios Imobiliários	(19) 98881-7144
Parque Residencial Maria de Lourdes – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-residencial-maria-de-lourdes-bairros-hortolandia-131m2-venda-RS390000-id-2801654376/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – Não informada	Área construída – 131,00 m²
Valor anunciado – R\$ 390.000,00	

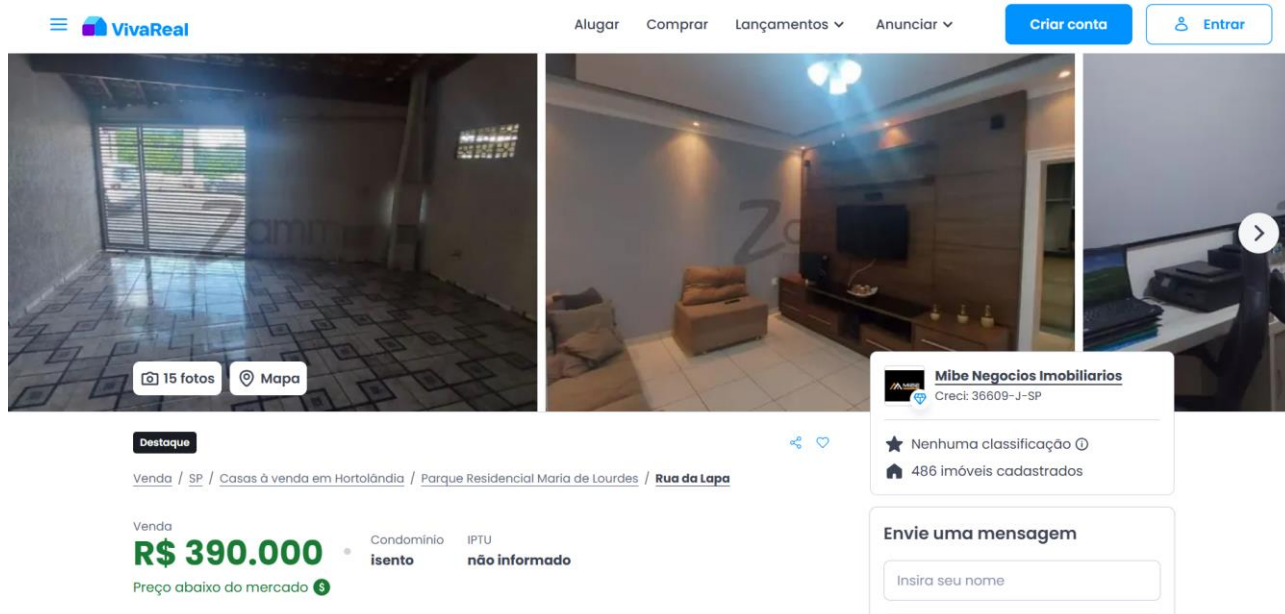


Imagem 116 – Amostra / Imóvel 08 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.02.09 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 09.

82

Amostra - Imóvel 09		Hortolândia – SP.	
Life Imóveis Ltda. – Me		(19) 3887-4323	
Jardim Campos Verdes – Hortolândia/SP			
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-campos-verdes-bairros-hortolandia-com-garagem-140m2-venda-RS400000-id-2736724437/?source=ranking%2Crp			
Área Terreno – Não informada		Área construída – 140,00 m²	
Valor anunciado – R\$ 400.000,00			



Imagem 117 – Amostra / Imóvel 09 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.02.10 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 10.**83**

Amostra - Imóvel 09	Hortolândia – SP.
Mibe Negócios Imobiliários	(19) 98881-7144
Remanso Campineiro – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-remanso-campineiro-bairros-hortolandia-com-garagem-137m2-venda-RS495000-id-2820750337/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – Não informada	Área construída – 137,00 m²
Valor anunciado – R\$ 495.000,00	

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Anunciar

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

25 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Casas à venda em Hortolândia / REMANSO CAMPINEIRO / Rua Wilson Vasco Mazon

Venda

R\$ 495.000

Condomínio isento IPTU R\$ 1.689

137 m² 3 quartos 3 banheiros

Mibe Negócios Imobiliários
Creci: 36609-J-SP

Nenhuma classificação

486 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Imagem 118 – Amostra / Imóvel 10 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03 – AMOSTRAS RELACIONADAS – TERRENOS**84**

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.
ABC – Consultoria Imobiliária Ltda. – EPP	(19) 3872-2708
Jardim Santa Cândida – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-candida-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS185000-id-2787477318/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – 250,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 185.000,00

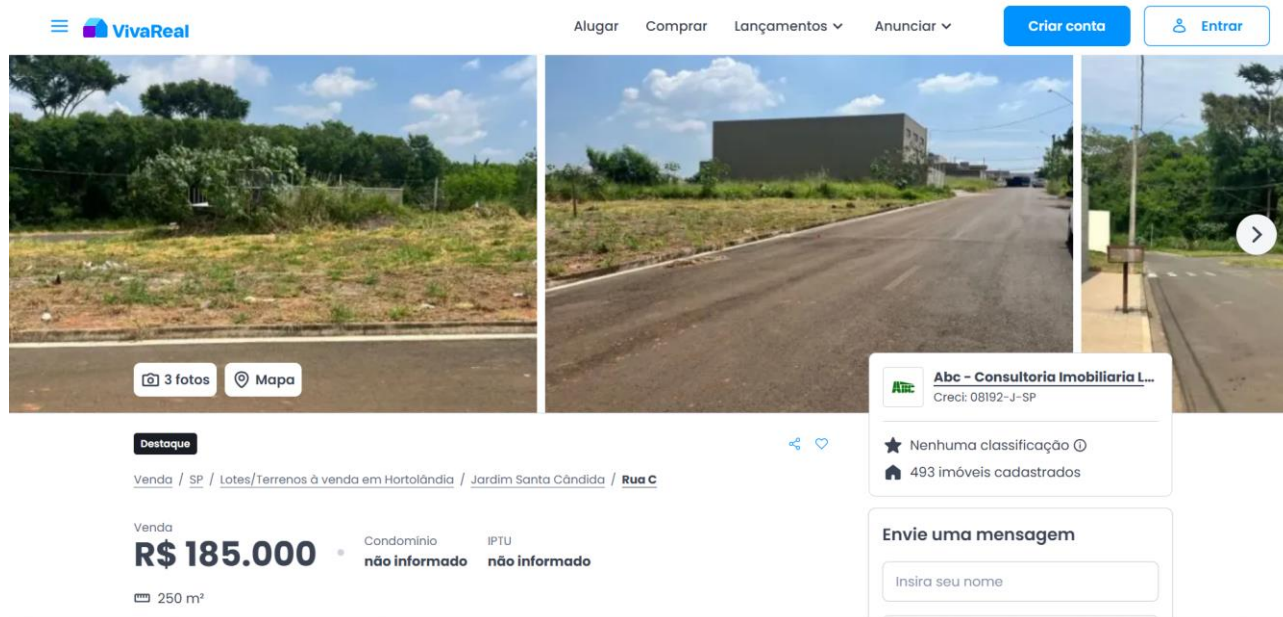


Imagem 119 – Amostra / Terreno 01 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03.02 – Levantamentos – Amostras / Terreno 02.**85**

Amostra / Terreno 02	Hortolândia – SP.
Prime Home Imóveis	(19) 97411-2832
Jardim Amanda I – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-amanda-i-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS190000-id-2714165061/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – 250,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 190.000,00

The image is a print screen of a VivaReal listing. At the top, there are navigation links: Alugar, Comprar, Lançamentos, and Anunciar. A 'Criar conta' button and an 'Entrar' button are also visible. The main content area shows three photos of a property. Below the photos, there are buttons for '8 fotos' and 'Mapa'. The listing title is 'Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Hortolândia / Jardim Amanda I / Rua Brigadeiro Luís Antônio'. The price is 'R\$ 190.000'. Below the price, it says 'Condomínio não informado' and 'IPTU R\$ 879'. There is also a '250 m²' and 'Quintal' icon. On the right side, there is a box for 'Prime Home Imóveis' with a rating of 4.5/5 (9 classificações) and 5.000 imóveis cadastrados. Below this, there is a section 'Envie uma mensagem' with a text input field labeled 'Insira seu nome'.

Imagem 120 – Amostra / Terreno 02 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03.03 – Levantamentos – Amostras / Terreno 03.**86**

Amostra / Terreno 03	Hortolândia – SP.
Raimundo Nonato de Almeida	Não informado pelo anunciante
Jardim Santa Rita de Cássia – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-rita-de-cassia-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS200000-id-2780917667/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – 250,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 200.000,00

The image is a screenshot of a VivaReal listing. At the top, there's a navigation bar with 'VivaReal' logo and buttons for 'Alugar', 'Comprar', 'Lançamentos', 'Anunciar', 'Criar conta', and 'Entrar'. Below the navigation bar, there are three photos of the property: a wide shot of the lot, a closer view of the fence, and a view of the street. Below the photos, there's a section with '16 fotos', 'Vídeo', and 'Mapa'. The main text of the listing includes 'Destaque', 'Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Hortolândia / Jardim Santa Rita de Cássia / Rua Imperatriz Leopoldina', and the price 'R\$ 200.000'. It also shows 'Condomínio R\$ 1' and 'IPTU R\$ 130'. On the right side, there's a profile card for 'Raimundo Nonato De Almeida' with 'Creci: 30554-F-SP', a 5/5 rating, and '222 imóveis cadastrados'. At the bottom right, there's a section 'Envie uma mensagem' with a text input field.

Imagem 121 – Amostra / Terreno 03 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03.04 – Levantamentos – Amostras / Terreno 04.**87**

Amostra / Terreno 04	Hortolândia – SP.
Avallon Imóveis	(19) 2042-4449
Jardim Nova Alvorada – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nova-alvorada-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS205000-id-2821900332/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – 250,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 205.000,00

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Anunciar

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

1 foto Mapa

Destaque

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

Venda

R\$ 205.000

250 m²

Condomínio isento IPTU não informado

Avallon Imobiliária Ltda

Nenhuma classificação

223 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Imagem 122 – Amostra / Terreno 04 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03.05 – Levantamentos – Amostras / Terreno 05.**88**

Amostra / Terreno 05	Hortolândia – SP.
Em Kasa Imóveis	(19) 99738-6815
Jardim das Figueiras II – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-das-figueiras-ii-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS231000-id-2802273387/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – 250,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 231.000,00

The image is a print screen of a VivaReal listing. At the top, the VivaReal logo is visible. Below it, there are three photographs of the property: a wide shot of the plot, a closer view of the brick wall, and a view of the building behind the wall. The text on the page includes the location 'Hortolândia – SP', the agent 'Em Kasa Imóveis', and the price 'R\$ 231.000'. There are also links for 'Compartilhar' and 'Favoritar'. The bottom of the screen shows the VivaReal logo and the text 'Imagem 123 – Amostra / Terreno 05 – “Print Screen” da tela de anúncio.'

Imagem 123 – Amostra / Terreno 05 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03.06 – Levantamentos – Amostras / Terreno 06

89

Amostra / Terreno 06	Hortolândia – SP.
RE/MAX Dominus I	(19) 98164-5633
Novo Cambuí – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-novo-cambui-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS218000-id-2779963026/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – 250,00 m²	Valor anunciado – R\$ 218.000,00

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos Anunciar Criar conta Entrar

Re/Max Dominus I
Creci: 023590-J-SP

★ Nenhuma classificação
🏠 205 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem
Insira seu nome

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Hortolândia / Novo Cambuí / Rua Nair Ferreira Coêlho Brachi

Venda
R\$ 218.000
250 m²

Condomínio não informado IPTU não informado

Imagem 124 – Amostra / Terreno 06 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03.07 – Levantamentos – Amostras / Terreno 07.**90**

Amostra / Terreno 07	Hortolândia – SP.
Eldorado Imobiliária Ltda.	(19) 3865-1892
Novo Cambuí – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-novo-cambui-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS250000-id-2738244687/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – 250,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 250.000,00

The image is a print screen of a VivaReal advertisement. At the top, the VivaReal logo is visible. Below it, there are three photographs of a property: a front view, a side view, and a street view. The text on the page includes 'Super Destaque', 'Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Hortolândia / Novo Cambuí', 'Venda R\$ 250.000', 'Condomínio isento', 'IPTU R\$ 1.850', and '250 m²'. On the right side, there is a contact box for 'Eldorado Imobiliária Ltda' with the phone number '(19) 3865-1892' and a button to 'Envie uma mensagem'.

Imagem 125 – Amostra / Terreno 07 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03.08 – Levantamentos – Amostras / Terreno 08.**91**

Amostra / Terreno 08	Hortolândia – SP.
QR Imóvel	(19) 38450-6336
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-2789653177/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – 250,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 150.000,00

**Imagem 126 – Amostra / Terreno 08 – “Print Screen” da tela de anúncio.**

07.03.09 – Levantamentos – Amostras / Terreno 09.**92**

Amostra / Terreno 09	Hortolândia – SP.
RE/MAX Dominus I	(19) 98164-5633
Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-auxiliadora-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS155000-id-2815371429/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – 250,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 155.000,00

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

Re/Max Dominus I
Creci: 023590-J-SP

★ Nenhuma classificação
🏠 205 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem
Insira seu nome

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Hortolândia / Jardim Nossa Senhora Auxiliadora / **Rua Ítalo Greguoro**

Venda
R\$ 155.000
250 m²

Condomínio
não informado

IPTU
R\$ 1.075

1 andar
✓ Quintal

Imagem 127 – Amostra / Terreno 09 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03.10 – Levantamentos – Amostras / Terreno 10.**93**

Amostra / Terreno 10	Hortolândia – SP.
Rede Provectum – Valinhos	(19) 3327-1730
Jardim Nova Alvorada – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nova-alvorada-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS200000-id-2810493914/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – 250,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 200.000,00

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Anunciar

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

Destaque

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

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

250 m²

Rede Provectum - Valinhos
Creci: 36364-J-SP

★ Nenhuma classificação

🏠 1.300 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Imagem 128 – 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.

07.04 – DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

94

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 1,251, 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**95**

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	1,251	1.944,44	144,00	0,7377	258.401,56	280.000,00	0,90	252.000,00	-6.401,56	144,00	-44,46
2	1,251	2.153,85	130,00	0,7377	258.401,56	280.000,00	0,90	252.000,00	-6.401,56	130,00	-49,24
3	1,251	2.357,14	140,00	0,7377	304.544,69	330.000,00	0,90	297.000,00	-7.544,69	140,00	-53,89
4	1,251	2.428,57	140,00	0,7377	313.773,32	340.000,00	0,90	306.000,00	-7.773,32	140,00	-55,52
5	1,251	2.518,52	135,00	0,7377	313.773,32	340.000,00	0,90	306.000,00	-7.773,32	135,00	-57,58
6	1,251	2.500,00	144,00	0,7377	332.230,57	360.000,00	0,90	324.000,00	-8.230,57	144,00	-57,16
7	1,251	2.620,69	145,00	0,7377	350.687,83	380.000,00	0,90	342.000,00	-8.687,83	145,00	-59,92
8	1,251	2.977,10	131,00	0,7377	359.916,45	390.000,00	0,90	351.000,00	-8.916,45	131,00	-68,06
9	1,251	2.857,14	140,00	0,7377	369.145,08	400.000,00	0,90	360.000,00	-9.145,08	140,00	-65,32
10	1,251	3.613,14	137,00	0,7377	456.817,04	495.000,00	0,90	445.500,00	-11.317,04	137,00	-82,61

Imagem 129 – 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	280.000,00	0,90	252.000,00	144,00	-44,46	-6.401,56	258.401,56	144,00	1.794,46
2	280.000,00	0,90	252.000,00	130,00	-49,24	-6.401,56	258.401,56	130,00	1.987,70
3	330.000,00	0,90	297.000,00	140,00	-53,89	-7.544,69	304.544,69	140,00	2.175,32
4	340.000,00	0,90	306.000,00	140,00	-55,52	-7.773,32	313.773,32	140,00	2.241,24
5	340.000,00	0,90	306.000,00	135,00	-57,58	-7.773,32	313.773,32	135,00	2.324,25
6	360.000,00	0,90	324.000,00	144,00	-57,16	-8.230,57	332.230,57	144,00	2.307,16
7	380.000,00	0,90	342.000,00	145,00	-59,92	-8.687,83	350.687,83	145,00	2.418,54
8	390.000,00	0,90	351.000,00	131,00	-68,06	-8.916,45	359.916,45	131,00	2.747,45
9	400.000,00	0,90	360.000,00	140,00	-65,32	-9.145,08	369.145,08	140,00	2.636,75
10	495.000,00	0,90	445.500,00	137,00	-82,61	-11.317,04	456.817,04	137,00	3.334,43

Imagem 130 – 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:

Elemento	Valor Unit. Construção (R\$/m²)	TOTAL (R\$/m²)	23.967,29	DESVIO +30% (R\$/m²)	3.115,75
1	1.794,46			MÉDIA	2.396,73
2	1.987,70				
3	2.175,32				
4	2.241,24				
5	2.324,25			DESVIO 30% (R\$/m²)	1.677,71
6	2.307,16				
7	2.418,54				
8	2.747,45				
9	2.636,75				
10	3.334,43				

Imagem 131 – Planilha com o cálculo da média saneada para o valor da construção, correspondente amostras capturadas, segundo IBAPE/SP.

Elemento	Valor Unit. Construção (R\$/m²)	TOTAL (R\$/m²)	20.632,86	DESVIO +30% (R\$/m²)	2.980,30
1	1.794,46			MÉDIA	2.292,54
2	1.987,70				
3	2.175,32				
4	2.241,24				
5	2.324,25			DESVIO 30% (R\$/m²)	1.604,78
6	2.307,16				
7	2.418,54				
8	2.747,45				
9	2.636,75				
10	EXCLUÍDO				

Imagem 132 – Planilha com o cálculo da média saneada para o valor da construção, correspondente amostras capturadas, segundo IBAPE/SP.

Como apenas a última amostra ficou fora do limite projetado, todas as amostras restantes foram aproveitadas para o cálculo da média. Calculando a média com estes elementos amostrais, temos o valor de R\$ 2.292,54/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 (m²)	Valor unitário terreno (R\$/m²)
1	185.000,00	0,90	166.500,00	250,00	666,00
2	190.000,00	0,90	171.000,00	250,00	684,00
3	200.000,00	0,90	180.000,00	250,00	720,00
4	205.000,00	0,90	184.500,00	250,00	738,00
5	231.000,00	0,90	207.900,00	250,00	831,60
6	218.000,00	0,90	196.200,00	250,00	784,80
7	250.000,00	0,90	225.000,00	250,00	900,00
8	150.000,00	0,90	135.000,00	250,00	540,00
9	155.000,00	0,90	139.500,00	250,00	558,00
10	200.000,00	0,90	180.000,00	250,00	720,00

Imagem 133 – 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)	7.142,40	DESVIO +30% (R\$/m²)	928,51
1	666,00			MÉDIA (R\$/m²)	714,24
2	684,00				
3	720,00				
4	738,00				
5	831,60			DESVIO -30% (R\$/m²)	499,97
6	784,80				
7	900,00				
8	540,00				
9	558,00				
10	720,00				

Imagem 134 – 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\$ 714,24/m², para o terreno.

Cálculo do valor da construção do imóvel avaliado:

98

Valor do terreno = Valor unitário médio x Área do terreno

Valor do terreno = R\$ 714,24/m² x 250,00 m²

Valor do terreno = R\$ 178.560,00

Valor da construção = Valor unitário médio x Área Construída

Valor da construção = R\$ 2.292,54/m² x 133,76 m²

Valor da construção = R\$ 306.650,15 (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\$ 306.650,15 x 0,7377

Valor final da Construção = R\$ 226.215,81

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

VALOR TOTAL = R\$ 178.560,00 + R\$ 226.215,81

VALOR TOTAL = R\$ 404.775,81 (quatrocentos e quatro mil, setecentos e setenta e cinco reais e oitenta e um centavos).

08 – DOCUMENTOS SOLICITADOS / COMENTÁRIOS

99

O Signatário apresentou petição às fls. 110 a 115 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;



- DEMAIS DOCUMENTAÇÕES / ESCLARECIMENTOS QUE SE ACHAREM 100
NECESSÁRIOS PARA ACLARAMENTO DOS FATOS TRAZIDOS NOS AUTOS.

NOTA: O Signatário registra que nenhuma das partes apresentaram aos autos processuais documentações e/ou informações complementares.

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:

Baseado no levantamento realizando pelo Signatário, quanto a área construída sendo que foi elaborada planta / croqui elucidativo do imóvel – parte edificada. Observou-se uma área TOTAL construída de 133,76 m². O terreno possui 250,00 m² (conforme documentação juntada nos autos). A área livre é de 116,24 m².

O Signatário apresentou de forma detalhada e minuciosa o desenvolvimento dos cálculos para apuração dos valores finais, como pode ser observado no Tópico 07 – Pesquisa, análise e avaliação do imóvel. Em específico foi apresentado com detalhes o demonstrativo dos cálculos no Tópico 07.06 – Cálculo resultante do valor do imóvel. Para esclarecer foram fornecidas as informações necessárias no Tópico – 06.02 – Descrição do Imóvel.

O valor apurado é de - VALOR TOTAL = Valor final do Terreno + Valor final da Construção = R\$ 178.560,00 + R\$ 226.215,81. O VALOR TOTAL É: **R\$ 404.775,81 (quatrocentos e quatro mil, setecentos e setenta e cinco reais e oitenta e um centavos).**

Por derradeiro, e sendo do entendimento de **VOSSA EXCELÊNCIA**, após VOSSA SUPERIOR DECISÃO, do exame e análise das documentações geradas neste TRABALHO TÉCNICO DA PERÍCIA, o Signatário se coloca à disposição para possíveis novos esclarecimentos.

10 – ANEXO

102

[illegible]

Imagem 135 – Documento / Lista de Presença
Rua Nicolau Martins, Nº 185, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



11 – ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente **LAUDO PERICIAL** em 103 (cento e três) folhas, apresentadas de um só lado, que deverão ser juntadas ao processo em epígrafe e devidamente numeradas, na sequência devida.

Nova Odessa, 15 de setembro de 2025.

JAIRO CEZAR COLOMBO
Perito Judicial