



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1  
SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE HORTOLÂNDIA/SP.**

Processo Digital N°: **0002695-89.2018.8.26.0229**

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença – DIREITO CIVIL

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

Executados: **OSWALDO GARRIDO e ROSILENE DA SILVA GARRIDO**

**JAIRO CEZAR COLOMBO**, Perito Judicial, louvado e compromissado nos autos do processo em epígrafe, finalizado seus estudos, diligências e vistorias, vêm apresentar suas conclusões, e submeter à apreciação de **VOSSA EXCELÊNCIA**, seu **LAUDO PERICIAL**.

Colocando-me à disposição deste E. Juízo de Direito e das partes para eventuais esclarecimentos.

Nestes termos,  
Espera e Pede deferimento.

Nova Odessa, 15 de abril de 2025.

**JAIRO CEZAR COLOMBO**  
Perito Judicial

**Jairo  
Colombo**

Perito Judicial

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2  
SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE HORTOLÂNDIA/SP.**Processo Digital N°: **0002695-89.2018.8.26.0229**

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença – DIREITO CIVIL

Exequente: **ENTRE RIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**Executados: **OSWALDO GARRIDO e ROSILENE DA SILVA GARRIDO**

**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 EXCELENCIA** o resultado do seu trabalho, consubstanciado no presente,

# LAUDO TÉCNICO

Nova Odessa, 15 de abril de 2025.

**JAIRO CEZAR COLOMBO**  
Perito Judicial

# SUMÁRIO

3

01 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....	5
1.1 – PETIÇÃO INICIAL – Datada 30/01/2018, fls. 01/02.....	5
1.2 – EMBARGOS À EXECUÇÃO – Datada 30/10/2019, fls. 40/44.....	6
1.3 – DECISÃO – Datada 05/06/2023, fl. 201. ....	8
02 – OBJETIVO .....	10
03 – LOCALIZAÇÃO .....	11
04 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL.....	14
05 – SÚMULA DA LIDE .....	16
06 – RELATÓRIO DA VISTORIA TÉCNICA .....	21
06.01 – AGENDAMENTOS / PRESENCAS NA PERÍCIA TÉCNICA.....	21
06.02 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL .....	21
06.03 – QUADRO DE ÁREAS .....	24
06.04 – IMAGENS – REGISTROS FOTOGRÁFICOS .....	25
07 – PESQUISA, ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	62
07.01 – MÉTODO COMPARATIVO DE PREÇOS DE MERCADO .....	68
07.02 – AMOSTRAS RELACIONADAS – IMÓVEIS .....	68
07.02.01 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 01. ....	69
07.02.02 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 02. ....	70
07.02.03 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 03. ....	71
07.02.04 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 04. ....	72
07.02.05 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 05. ....	73
07.01.06 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 06. ....	74
07.01.07 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 07. ....	75
07.01.08 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 08. ....	76
07.01.09 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 09. ....	77
07.01.10 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 10. ....	78
07.03 – AMOSTRAS RELACIONADAS – TERRENOS .....	79
07.03.01 – Levantamentos – Amostras / Terreno 01.....	79
07.03.02 – Levantamentos – Amostras / Terreno 02.....	80
07.03.03 – Levantamentos – Amostras / Terreno 03.....	81
07.03.04 – Levantamentos – Amostras / Terreno 04.....	82
07.03.05 – Levantamentos – Amostras / Terreno 05.....	83
07.03.06 – Levantamentos – Amostras / Terreno 06.....	84
07.03.07 – Levantamentos – Amostras / Terreno 07.....	85
07.03.08 – Levantamentos – Amostras / Terreno 08.....	86
07.03.09 – Levantamentos – Amostras / Terreno 09.....	87

**Jairo  
Colombo****Perito Judicial**

07.03.10 – Levantamentos – Amostras / Terreno 10 .....	88	<b>4</b>
07.04 – DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO .....	89	
07.05 – MEMORIAL DE CÁLCULO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.....	91	
08 – DOCUMENTOS SOLICITADOS / COMENTÁRIOS .....	95	
08.01 – SOLICITAÇÕES APRESENTADAS .....	95	
09 – CONCLUSÃO.....	97	
10 – ANEXO .....	98	
11 – ENCERRAMENTO .....	99	

## 01 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Refere-se o presente **LAUDO TÉCNICO** à ação promovida pela **EXEQUENTE ENTRE RIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** em face aos **EXECUTADOS OSWALDO GARRIDO e ROSILENE DA SILVA GARRIDO.**

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 **OSWALDO GARRIDO,** RG nº 8.642.311-3, CPF nº 722.836.458-91, e sua mulher **ROSILENE DA SILVA GARRIDO,** RG nº 23.933.806-6, CPF nº 254.878.138-09, residentes e domiciliados na Rua Rio das Contas, nº 161, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP. **No sentido de melhor elucidar, de forma sintética, os fatos trazidos aos autos pelas partes, a Signatário passa a apresentar informações apresentadas pela EXEQUENTE e EXECUTADOS, e disponibilizadas no processo em tela.**

### 1.1 – PETIÇÃO INICIAL – Datada 30/01/2018, fls. 01/02.

A **EXEQUENTE** apresenta em sua petição inicial, **EXECUÇÃO DE SENTENÇA,** e em síntese transcrevo, [...] “Tendo em vista o trânsito em julgado da R. Sentença de fls., a exequente requer a sua **EXECUÇÃO,** requerendo à V. Exa., que se digne determinar: I) Processamento do cumprimento definitivo da sentença nos termos do artigo 513 e seguintes do Código de Processo Civil, devendo ser intimados os executados, na pessoa de seu Advogado, para pagar o débito atual de R\$ 43.866,62 (quarenta e três mil, oitocentos e sessenta e seis reais e sessenta e dois 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 dos executados, 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, certidão de trânsito em julgado, procurações, demonstrativo de débito, contrato particular de compromisso de compra e venda, certidão do oficial de justiça. Termos em que, pede deferimento. Campinas, 30 de janeiro de 2018.” [...]. Na continuidade apresentou uma série de documentações, parte integrante da Petição Inicial que pode ser observado na relação apontada na “**SÚMULA DA LIDE**”, parte integrante deste Laudo Técnico.

**1.2 – EMBARGOS À EXECUÇÃO – Datada 30/10/2019, fls. 6  
40/44.**

Os EXECUTADOS apresentam Embargos à Execução, e em síntese transcrevo, [...] “PRELIMINARMENTE: DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA Declaram os Embargantes que, tendo em vista o Valor da Causa, bem como a condição financeira de ambos, requerem a Concessão da Gratuidade da Justiça, pois não podem arcar com as custas processuais, sem prejuízo dos seus próprios sustentos e da sua família, conforme os artigos 98 e seguintes do NCPC, e artigo 5º, inciso LXXIV da Constituição da República Federativa do Brasil, razão pela qual requer a V. Exa., se digne de deferir-lhes os Benefícios da Assistência Judiciária Gratuita, nomeando para o patrocínio da causa o Advogado que esta subscreve. DOS FATOS: 01 – No tocante ao cumprimento de sentença que originou o presente feito, resta acrescentar que trata-se do terreno adquirido pelos requeridos, todavia, é necessário esclarecer, que no aludido terreno foi construído por eles a seguinte residência: 01 residência de alvenaria, com muro de alvenaria, garagem para 03 (três) carros, 03 (três) dormitórios, 02 (dois) banheiros, sala, copa, cozinha e lavanderia e quatro de dispensa e nos fundos uma edícula de 03 (três) cômodos e um banheiro. Ressalta-se, que atualmente esta residência está avaliada em mais de R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais) a R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), resultado de anos de árduo trabalho dos requerentes e de seus filhos. 02 – O esforço foi tanto que em 13/11/2005, o Embargante quando já possuía 49 (quarenta e nove) anos, foi internado no Hospital Estadual de Sumaré – SP, com diagnóstico de AVC – ACIDENTE VASCULAR CEREBRAL ISQUÊMICO (CID: 163.9), e lá permaneceu até 22/11/2005, conforme faz prova o Relatório Médico – ao INSS, datado de 22/11/2008, firmado pelo médico DR. ARTHUR JOSÉ DE SOUZA COLUSSI – CRM 104.074 (Doc. 01) e ficou com sequela na parte direita de seu corpo, conforme faz prova o Relatório Médico ao INSS, datado de 08/01/2008, firmado pela DRA. JORGINA FÁTIMA DE PAULA – CRM 88.449. (Doc. 02). E o Relatório Médico do INSS, atual datado de 25/10/2019, (Doc. 03), em decorrência deste problema de saúde, não teve mais condição física para trabalhar e acabou sendo aposentado, todavia, o seu rendimento como aposentado é por demais baixo, mal dá para as despesas da casa, conforme Histórico de Créditos do INSS, atual datada de 24/10/2019, que declara o valor líquido recebido de R\$ 1.904,20 (um mil novecentos e quatro reais e vinte centavos). (Doc. 04). 03 – E para completar a sua esposa também ora Embargante em 22/07/2019, foi internada no ambulatório de Neurologia do Hospital PUC-Campinas, onde sofreu uma Craniotomia para clipagem de colo residual de aneurisma de basilar previamente embolizado, com ruptura de colo aneurismático, sendo necessário clipagem de aneurisma envolvendo A. cerebelar superior esquerda. Paciente evolui com afasia, paralisia facial à direita, hemiparesia à direita, paresia III par craniano à esquerda e paresia de membro superior esquerdo. Acamada, responde a comandos com hemisfério esquerdo, dependente de terceiros para higiene básica e alimentação e mudança de decúbito, necessita de uso de sonda

7 nasoenteral para alimentação. Conforme Relatório Médico firmado pela DRA. CAMILA MURAMATSU PEREIRA – CRM 189584 (Doc. 05). Ademais, em RELATÓRIO MÉDICO datado de 11 de setembro de 2019, foi mencionado o seguinte: Declaramos para os devidos fins a quem possa interessar, que ROSILENE DA SILVA GARRIDO, nascida em 20/09/1972, é atendida pelo PADO/SAD desde 08/08/2019. Paciente acamada, impossibilitada de locomoção, em uso de sonda nasoenteral, totalmente dependente de cuidados em período integral para manutenção da vida. CID: 167. Firmado pelo DR. ALFONSO JOSÉ BORRAS TAVARES – CRM 119.926 (Doc. 06). 04 – De outubro de 2004 à 20/05/2008, os requerentes sempre honraram o pagamento das parcelas mensais, todavia, com os percalços acima mencionados, se tornou praticamente impossível pagar as prestações do imóvel onde residem juntamente com os seus 02 (dois) filhos, nora e neto. Aliás, existem dúvidas no tocante aos cálculos apresentados às fls. 15 (quinze) dos autos, em razão de: a) – Desde 20/06/2008 à 20/04/2010 a atualização do valor principal não foi utilizando o índice IGPM, que é o que consta no Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda, fls. 16 a 22 dos autos, e tal atitude resulta incorreta e ilegal em razão de que ao apresentar a Conta de fls. 15 dos autos, a autora não utilizou o índice constante no aludido Contrato. b) – No tocante aos juros de mora, não foi utilizado a porcentagem de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor principal, conforme consta na r. sentença de fls. 58/61 dos autos. c) – Conforme a r. sentença os juros de mora aplicados foram de 1% (um por cento) ao mês e não a aplicação de juros de mora diários, conforme está demonstrado nos cálculos de fls. 15 dos autos. Ademais, tudo isso está demonstrado nos cálculos que ora se junta, a saber: I – Demonstrativo de Ajuste do Valor Principal (Docs. 07/11); II – Correção Monetária do vencimento da Parcela até 30/09/2019; (Docs. 12/29). Ante o exposto, o valor da dívida apresentado às fls. 15 dos autos, foram reduzidos para o valor correto que é R\$ 26.533,81 (vinte e seis mil, quinhentos e trinta e três reais e oitenta e um centavos) (Doc. 30), uma enorme diferença para o valor que os autores pleiteiam, e na conformidade do artigo 186 do Código Civil é uma violação de Direito um ato ilícito e a nossa Legislação não se compadece com este tipo de ato, todos devem ser reparados. E também, caso o presente Cumprimento de Sentença continue, a V. Exa., a Retenção por benfeitorias, necessárias ou úteis prevista no artigo 917 inciso IV do CPC. Assim sendo, os requerentes ante os fatos acima mencionados rogam a V. Exa., a designação de uma Audiência de Conciliação para tentativa de um Acordo Judicial, no sentido de resolver este Processo, caso V. Exa., assim não entenda requer, outrossim, que a presente seja recebida como EMBARGOS À EXECUÇÃO com fundamento nos artigos 914 “caput” e 917 inciso IV e VI e seu parágrafo 2º, inciso I, ambos do NCP, requerendo, ainda, a citação da autora através do seu representante legal para se manifestar sobre o presente EMBARGOS À EXECUÇÃO no prazo de Lei. Diante do exposto, e mais a Preliminar acima arguida, os Embargantes rogam a V. Exa., a suspensão da Execução e que sejam recebidos e julgados procedentes os presentes EMBARGOS À EXECUÇÃO, decretando-se a nulidade da presente Execução em razão de seu

notório excesso. Requer, outrossim, nos termos do artigo 940 do Código Civil vigente, aliado ao artigo 79 e artigo 80 e seus incisos II e III ambos do NCPC, e requer, outrossim, a condenação da Embargada no dobro do que indevidamente cobrou, aliado a condenação dos honorários advocatícios, custas processuais e demais cominações legais. Protesta pela produção de todas as provas em Direito admitidas, especialmente pelo depoimento do representante legal da Autora e provas testemunhais, periciais, e documentais e todas que se fizerem necessárias, para que mais uma vez prevaleça a costumeira e merecida JUSTIÇA! Dá a causa o valor de R\$ 17.332,81 (dezesete mil, trezentos e trinta e dois reais e oitenta e um centavos). Termos em que, j. esta aos autos. Pede deferimento. De Campinas para Hortolândia, 30 de outubro de 2019." [...]. Na continuidade apresentou uma série de documentações, parte integrante da Contestação que pode ser observado na relação apontada na "SÚMULA DA LIDE", parte integrante deste Laudo Técnico.

### **1.3 – DECISÃO – Datada 05/06/2023, fl. 201.**

DECISÃO proferida, transcrevo, [...] "Vistos. OSWALDO GARRIDO e ROSILENE DA SILVA GARRIDO ofertaram impugnação à penhora em face de ENTRE – RIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., alegando, em síntese, tratar-se de imóvel de bem de família e ocorrência de excesso de penhora. Pleiteiam o afastamento da penhora (fls. 192/195). Resposta da impugnada pela rejeição da impugnação (fls. 198/199). DECIDO. Nenhuma razão assiste aos impugnantes. A dívida decorre do contrato de compromisso de compra e venda do imóvel penhorado, não havendo proteção legal nos termos do artigo 3º, inciso II da Lei nº 8.009/90. Igualmente não há que se falar em excesso de penhora ante a ausência de outros bens. Ante o exposto, REJEITO a impugnação ofertada. Sem condenação em honorários. Fls. 198/199: 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, intinem-se as partes para que no prazo comum de cinco dias, querendo, manifestem-se sobre a proposta de honorários. As custas da perícia serão adiantadas pela parte exequente. Int. Hortolândia, 05/06/2023." [...].

O Signatário registra que, sem dolo e nem malícia, **9** apresenta o seu LAUDO TÉCNICO sobre o tema enfocado na lide, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

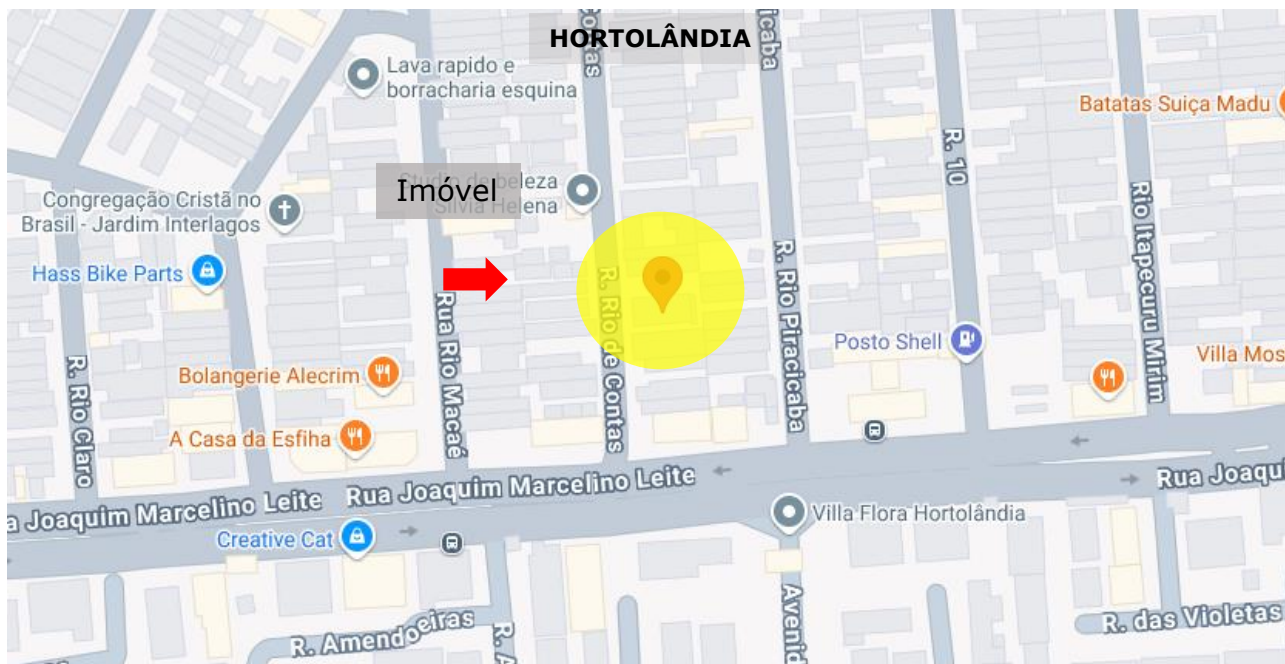
- 01 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES;**
- 02 – OBJETIVO;**
- 03 – LOCALIZAÇÃO;**
- 04 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL;**
- 05 – SÚMULA DA LIDE;**
- 06 – RELATÓRIO DE VISTORIA TÉCNICA;**
- 07 – PESQUISA, ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL;**
- 08 – DOCUMENTOS SOLICITADOS / COMENTÁRIOS;**
- 09 – CONCLUSÃO;**
- 10 – ANEXO;**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

## 02 – OBJETIVO

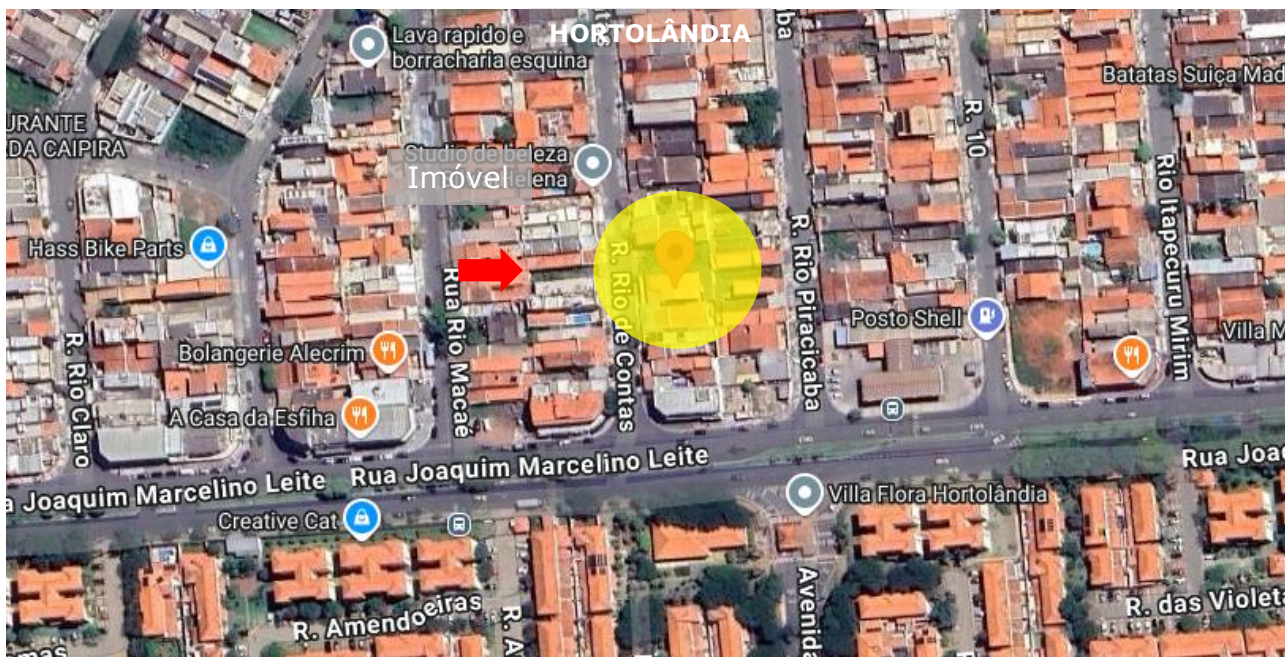
O objetivo do presente **PARECER TÉCNICO** é de apresentar a avaliação e o VALOR DO IMÓVEL apontado na lide e DEMAIS ESCLARECIMENTOS, conforme determinação. [...] “Fls. 198/199: DEFIRO a realização de perícia para avaliação dos direitos aquisitivos penhorados e do imóvel. Para a perícia judicial, nomeio 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 – 0002695-89.2018.8.26.0229, Processo Principal – 0005160-47.2013.8.26.0229; 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.

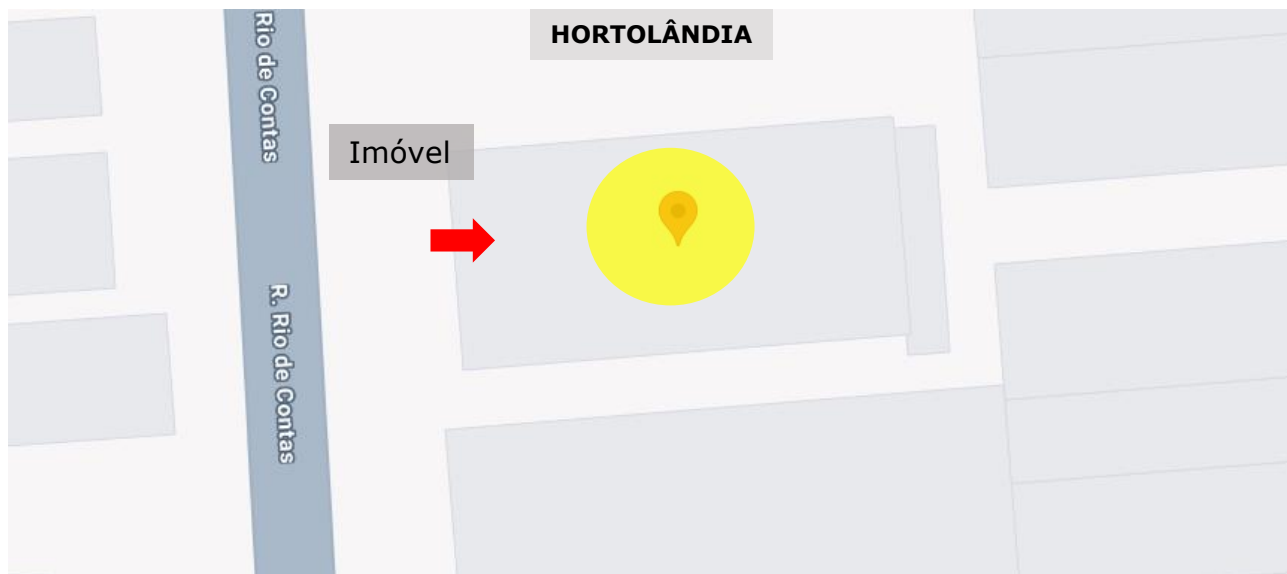




**Imagem 03 - Imagem de Localização – Fonte: Google Maps**  
Rua Rio das Contas, nº 161, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 04 - Imagem de Localização – Fonte: Google Maps**  
Rua Rio das Contas, nº 161, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 05 - Imagem de Localização – Fonte: Google Maps**  
Rua Rio das Contas, nº 161, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 06 - Imagem de Localização – Fonte: Google Maps**  
Rua Rio das Contas, nº 161, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

## 04 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

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

Trata-se de uma residência - habitação, situada Rua Rio das Contas, nº 161, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP. A edificação pode ser considerada uma construção de CATEGORIA MÉDIO, 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, há edificada uma residência de um único pavimento, com os diversos compartimentos e seus respectivos usos e os materiais de acabamento e demais detalhes, que podem ser observados no item 06.04 – Imagens registros fotográficos. Trata-se de uma residência - habitação, situada Rua Rio das Contas, nº 161, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP. A edificação pode ser considerada uma construção de CATEGORIA MÉDIO, conforme a classificação do IBAPE/SP, e encontra-se em situação habitável e sendo utilizada, na ocasião da Vistoria, por familiares que nela residem. Não há planta da edificação. **O Signatário fez levantamento no local e elaborou planta / croqui, conforme pode ser observado a seguir. Ressalta-se – 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 196,35 m<sup>2</sup>. O terreno possui 250,00 m<sup>2</sup> (conforme documentação juntada nos autos). A área livre é de 53,65 m<sup>2</sup>. O relato pormenorizado, a seguir, registram os esclarecimentos e as afirmativas que foram apresentadas pelas partes, EXEQUENTE e EXECUTADOS, durante a DILIGÊNCIA, e a verificação da edificação. Demais informações estão devidamente apontadas no, - TÓPICO 06 – RELATÓRIO DA VISTORIA TÉCNICA.**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

*Registro de Imóveis de Sumaré - SP*

matrícula: **142.195**      ficha: **01**

**IMÓVEL:** Lote de terreno sob nº "15", da quadra "F", do loteamento denominado **JARDIM INTERLAGOS**, situado no Município de Hortolândia, nesta Comarca de Sumaré/SP, medindo: 10,00 metros de frente para a rua 12; igual medida nos fundos aonde confronta com o lote 24; 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 16 e pelo lado esquerdo confronta com o lote 14, 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, 28 de janeiro de 2013. A Escrevente Autorizada: *[Assinatura]* (Selma Regina de Souza Almeida).

-\*-

Av.1-142.195-Sumaré, 29 de janeiro de 2013. Procede-se a presente averbação para constar que a rua 12, do loteamento Jardim Interlagos, passou a denominar-se **rua Rio de Contas**, através da lei Municipal nº 1652 de 27 de março de 2006. A Escrevente Autorizada: *[Assinatura]* (Aurea da Silveira Pires).-

<->

IRRETTTO JUNIOR Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2022 às 09:19, sob o número WHOR22700007018 - ConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002695-89.2018.8.26.0229 e código BCF44A0.

**Imagem 07 – Cópia da Matrícula do imóvel – Verificar fl. 173.**  
Lote 15, Quadra F, 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 – 30 de janeiro de 2018;
- Fls. 03/28 – A EXEQUENTE apresenta cópias de diversos documentos do processo nº 0005160-47.2013.8.26.0229, Procuração “Ad Judicia”, Planilha de Débitos, Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda, Datas diversas;
- Fls. 29/30 – Decisão – TJSP / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 26 de julho de 2018 / 30 de julho de 2018;
- Fl. 31 – A EXEQUENTE reitera o pedido de intimação dos Executados, Datado – 31 de julho de 2018;
- Fls. 32/33 – Decisão – TJSP / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 11 de janeiro de 2019 / 12 de fevereiro de 2019;
- Fls. 34/35 – A EXEQUENTE junta comprovante de pagamento de custas postais, Datado – 14 de fevereiro de 2019;
- Fls. 36/38 – Cartas de Citação / Avisos de Recebimento, Datado – 26 de setembro de 2019 / 08 de outubro de 2019;
- Fls. 40/44 – OS EXECUTADOS ajuízam Embargos à Execução, Datado – 30 de outubro de 2019;
- Fls. 45/94 – OS EXECUTADOS juntam Relatórios Médicos ao INSS, Documentos do Processo Principal, Histórico de Créditos junto ao INSS, Procuração “Ad Judicia”, Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda, nº 0005160-47.2013.8.26.0229, Datas diversas;
- Fls. 95/96 – Certidão-Ato Ordinatório / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 05 de dezembro de 2019 / 09 de dezembro de 2019;

- Fls. 97/113 – A EXEQUENTE se manifesta, requerendo a rejeição dos Embargos à Execução, bem como junta documentos diversos, Datado – 09 de dezembro de 2019;
- Fls. 114/116 – Despacho – TJSP / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 22 de junho de 2020 / 24 de junho de 2020;
- Fls. 117/128 – A EXEQUENTE apresenta esclarecimentos, Datado – 24 de junho de 2020;
- Fls. 129/130 – OS EXECUTADOS se manifestam, Datado – 01 de junho de 2020;
- Fls. 131/132 – Despacho – TJSP / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 14 de outubro de 2020 / 16 de outubro de 2020;
- Fls. 133/134 – A EXEQUENTE junta planilha atualizada dos débitos, Datado – 19 de outubro de 2020;
- Fls. 135/136 – Decisão – TJSP / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 04 de março de 2021 / 08 de março de 2021;
- Fls. 137/158 – OS EXECUTADOS ajuízam Agravo de Instrumento, Datado – 30 de março de 2021;
- Fls. 159/160 – Decisão – TJSP / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 21 de junho de 2021 / 23 de junho de 2021;
- Fls. 161/162 – OS EXECUTADOS apresentam Substabelecimento, Datado – 09 de julho de 2021;
- Fl. 163 – Despacho – TJSP, Datado – 20 de setembro de 2021;
- Fl. 164 – A EXEQUENTE requer a penhora dos direitos aquisitivos sobre o lote de terreno nº 15, da Quadra F, do loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia-SP, Datado – 23 de setembro de 2021;
- Fl. 165 – Certidão de Publicação de Relação, Datado – 23 de setembro de 2021;

- Fls. 166/168 – OS EXECUTADOS juntam diversos documentos, Datas 18 diversas;
- Fls. 169/171 – Despacho – TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 07 de janeiro de 2022 / 10 de janeiro de 2022 / 11 de janeiro de 2022;
- Fls. 172/173 – A EXEQUENTE junta Matrícula do imóvel objeto da lide, Datado – 11 de janeiro de 2022;
- Fls. 174/181 – OS EXECUTADOS requerem Audiência de Conciliação, Datado – 18 de janeiro de 2022;
- Fls. 182/184 – Despacho – TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 28 de março de 2022 / 29 de março de 2022 / 30 de março de 2022;
- Fl. 185 – A EXEQUENTE reitera pedido de penhora, Datado – 30 de março de 2022;
- Fls. 185/191 – Decisão – TJSP / Ato Ordinatório / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 06 de julho de 2022 / 05 de setembro de 2022 / 06 de setembro de 2022 / 07 de setembro de 2022;
- Fls. 192/195 – OS EXECUTADOS apresentam Impugnação à Penhora, Datado – 30 de setembro de 2022;
- Fls. 196/197 – Decisão – TJSP / Certidão de Remessa de Relação, Datado – 14 de fevereiro de 2023 / 15 de fevereiro de 2023;
- Fls. 198/199 – A EXEQUENTE requer avaliação do bem por perito judicial, Datado – 16 de fevereiro de 2023;
- Fls. 200/205 – Certidão de Publicação de Relação / Decisão – TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação / Certidão / E-mail do TJSP ao Perito Nomeado, Datado – 06 de

março de 2023 / 05 de junho de 2023 / 06 de junho de 2023 / 07 de junho de 2023 / 14 de julho de 2023; 19

- Fls. 206/215 – O Perito dá o aceite e apresenta seus honorários, Datado – 17 de julho de 2023;
- Fls. 216/218 – Ato Ordinatório / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 18 de julho de 2023 / 19 de julho de 2023;
- Fls. 219/233 – A EXEQUENTE se manifesta e junta propostas de honorários de outros peritos, Datado – 19 de julho de 2023;
- Fls. 234/236 – DECISÃO / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 22 de novembro de 2023 / 23 de novembro de 2023 / 24 de novembro de 2023;
- Fls. 237/239 – A EXEQUENTE apresenta o comprovante, Datado – 21 de novembro de 2023;
- Fls. 240/243 – Ato Ordinatório / Cópia de e-mail do TJSP para o Perito, Datado – 18 de janeiro de 2024 / 04 de março de 2024;
- Fls. 244/246 – Ato Ordinário / Cópia de e-mail do TJSP para o Perito / Certidão, Datado – 23 de maio de 2024 / 10 de junho de 2024;
- Fls. 247/250 – O perito agenda a Perícia, Datado – 17 de junho de 2024;
- Fls. 251/253 – Ato Ordinário / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 10 de julho de 2024 / 11 de julho de 2024;
- Fls. 254/255 – A EXEQUENTE se manifesta, Datado – 11 de julho de 2024;
- Fls. 256/261 – O perito apresenta a Perícia e requer documentação adicional, Datado – 30 de agosto de 2024;

- Fls. 262/264 – DECISÃO / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 07 de outubro de 2024 / 15 de outubro de 2024 / 16 de outubro de 2024;
- Fls. 265/266 – A EXEQUENTE se manifesta, Datado – 16 de outubro de 2024;
- Fls. 267/268 – Ato Ordinário / Certidão / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 14 de novembro de 2024 / 13 de fevereiro de 2025;

## 06 – RELATÓRIO DA VISTORIA TÉCNICA

21

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 14/08/24, às 13:00 horas.

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

### 06.02 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

Foi verificado, durante a vistoria, no terreno apontado nos autos, que no local há edificado uma residência de um único pavimento, com os diversos compartimentos e seus respectivos usos e os materiais de acabamento e demais detalhes, que podem ser observados no item 06.04 – Imagens registros fotográficos. Trata-se de uma residência - habitação, situada Rua Rio das Contas, nº 161, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP. A edificação pode ser considerada uma construção de CATEGORIA MÉDIO, 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, há edificada uma residência de um único pavimento, com os diversos compartimentos e seus respectivos usos e os materiais de acabamento e demais detalhes, que podem ser observados no item 06.04 – Imagens registros fotográficos. 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 163,64 m<sup>2</sup>. O terreno possui 250,00 m<sup>2</sup> (conforme documentação juntada nos autos). A área livre é de 86,36 m<sup>2</sup>. O relato pormenorizado, a seguir, registram os esclarecimentos e as afirmativas que foram apresentadas pelas partes, EXEQUENTE e EXECUTADOS, durante a DILIGÊNCIA, e a verificação da edificação. Demais informações estão devidamente apontadas no, - TÓPICO 06 – RELATÓRIO DA VISTORIA TÉCNICA.

O Signatário solicitou plantas do local. Não foram 22 apresentadas pelas partes. O Signatário realizou levantamento no local e estabeleceu / realizou planta / croqui da respectiva construção e possibilitando assim levantamento de áreas construídas. Na continuidade é apresentada planta / croqui elaborado.



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

Rua Rio das Contas, nº 161, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

**06.03 – QUADRO DE ÁREAS**

<b>QUADRO DE ÁREAS</b>	
TERRENO	250,00
EDIFICAÇÃO 01 - principal térreo	126,90
EDIFICAÇÃO 02 - garagem	32,71
EDIFICAÇÃO 02 - fundos	36,74
TOTAL CONTRUÍDO 01 + 02 + 03	196,35
ÁREA LIVRE	53,65

**Imagem 09 – Quadro de áreas.**

Rua Rio das Contas, nº 161, Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

**06.04 – IMAGENS – REGISTROS FOTOGRÁFICOS**

25



**Imagem 10 – Vista Externa – Fachada principal verificada durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Trabalhos durante a VISTORIA / DILIGÊNCIA sendo acompanhados pelos representantes do EXECUTADO. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 11 – Vista Externa – Fachada principal verificada durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Trabalhos durante a VISTORIA / DILIGÊNCIA sendo acompanhados pelos representantes do EXECUTADO. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 12 – Vista Externa – Fachada principal verificada durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Trabalhos durante a VISTORIA / DILIGÊNCIA sendo acompanhados pelos representantes do EXECUTADO. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 13 – Vista Externa – Fachada principal verificada durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Trabalhos durante a VISTORIA / DILIGÊNCIA sendo acompanhados pelos representantes do EXECUTADO. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 14 – Vista Interna – GARAGEM. Vista para garagem da residência. Muros em alvenaria. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Esquadrias em alumínio. Piso cimentado. Cobertura cerâmica com estrutura de madeira.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 15 – Vista Interna – GARAGEM. Vista para garagem da residência. Muros em alvenaria. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Esquadrias em alumínio. Piso cimentado. Cobertura cerâmica com estrutura de madeira.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 16 – Vista Interna – GARAGEM. Vista para garagem da residência. Muros em alvenaria. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Esquadrias em alumínio. Piso cimentado. Cobertura cerâmica com estrutura de madeira.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 17 – Vista Interna – GARAGEM. Vista para garagem da residência. Muros em alvenaria. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Esquadrias em alumínio. Piso cimentado. Cobertura cerâmica com estrutura de madeira.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 18 – Vista Interna – GARAGEM. Vista para garagem da residência. Muros em alvenaria. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Esquadrias em alumínio. Piso cimentado. Cobertura cerâmica com estrutura de madeira.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 19 – Vista Interna – SALA ESTAR. Vista para sala de estar da residência. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 20 – Vista Interna – SALA ESTAR. Vista para sala de estar da residência. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 21 – Vista Interna – SALA ESTAR. Vista para sala de estar da residência. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em alumínio. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 22 – Vista Interna – SALA ESTAR. Vista para sala de estar da residência. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 23 – Vista Interna – SALA ESTAR. Vista para sala de estar da residência. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 24 – Vista Interna – SALA DE JANTAR. Vista para sala de jantar da residência. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 25 – Vista Interna – SALA DE JANTAR. Vista para sala de jantar da residência. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 26 – Vista Interna – SALA DE JANTAR. Vista para sala de jantar da residência. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 27 – Vista Interna – SALA DE JANTAR. Vista para sala de jantar da residência. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 28 – Vista Interna – COZINHA. Vista para cozinha da residência. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em alumínio. Mobiliário em marcenaria. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 29 – Vista Interna – COZINHA. Vista para cozinha da residência. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em alumínio. Mobiliário em marcenaria. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



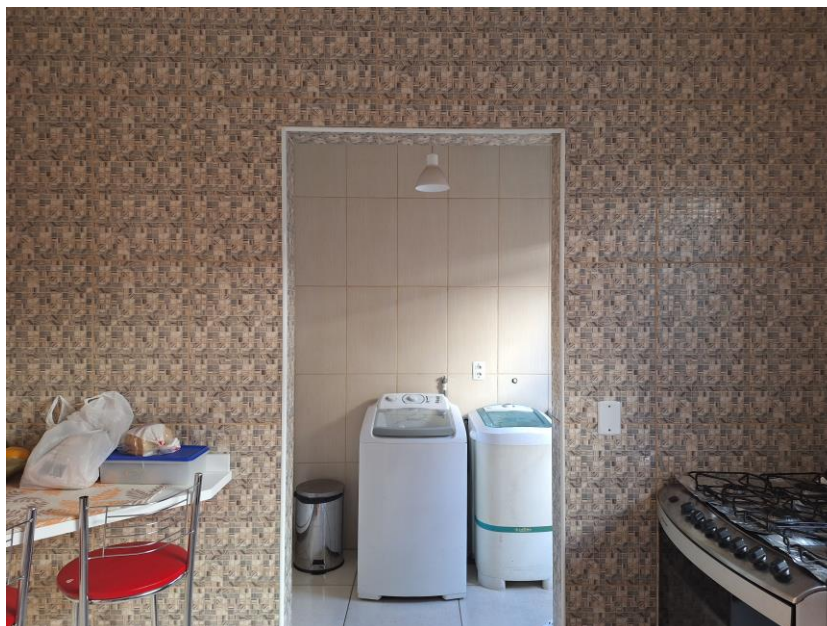
**Imagem 30 – Vista Interna – COZINHA. Vista para cozinha da residência. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em alumínio. Mobiliário em marcenaria. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 31 – Vista Interna – COZINHA. Vista para cozinha da residência. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em alumínio. Mobiliário em marcenaria. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 32 – Vista Interna – ÁREA DE SERVIÇO. Vista da cozinha para a área de serviço da residência. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em alumínio. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 33 – Vista Interna – ÁREA DE SERVIÇO. Vista da cozinha para a área de serviço da residência. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em alumínio. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



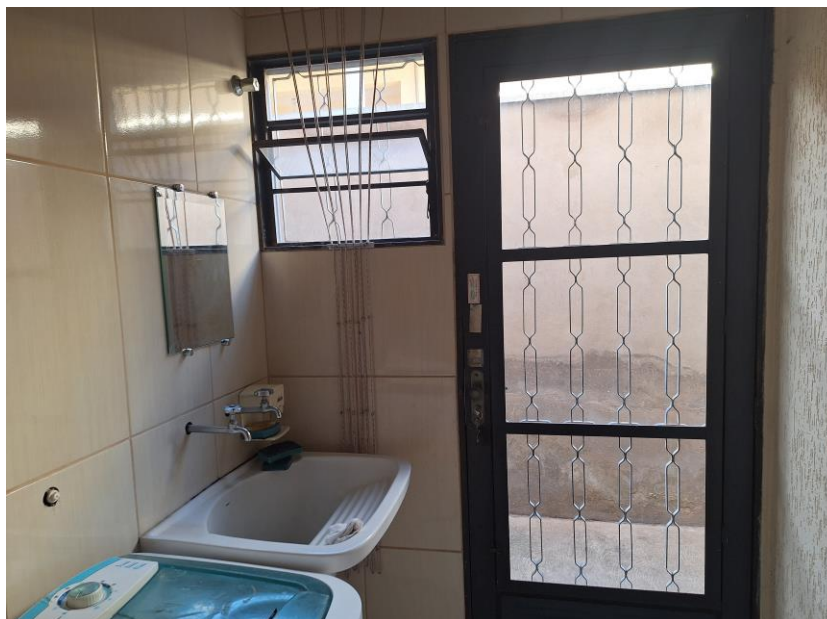
**Imagem 34 – Vista Interna – ÁREA DE SERVIÇO. Vista da cozinha para a área de serviço da residência. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em alumínio. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 35 – Vista Interna – ÁREA DE SERVIÇO. Vista da cozinha para a área de serviço da residência. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em alumínio. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



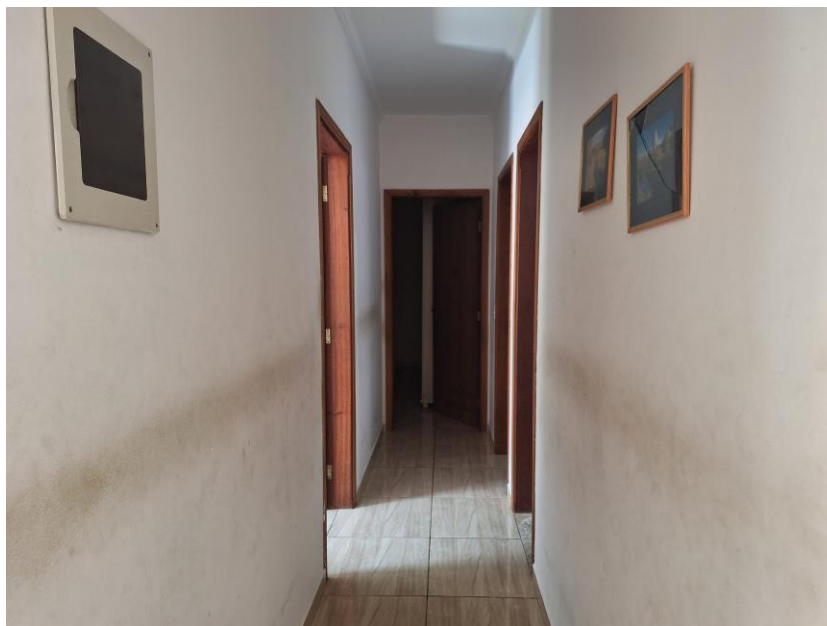
**Imagem 36 – Vista Interna – ÁREA DE SERVIÇO. Vista da cozinha para a área de serviço da residência. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em alumínio. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 37 – Vista Interna – CIRCULAÇÃO. Vista para o corredor do acesso aos dormitórios da residência. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 38 – Vista Interna – CIRCULAÇÃO. Vista para o corredor do acesso aos dormitórios da residência. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 39 – Vista Interna – DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio. Mobiliário em marcenaria. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



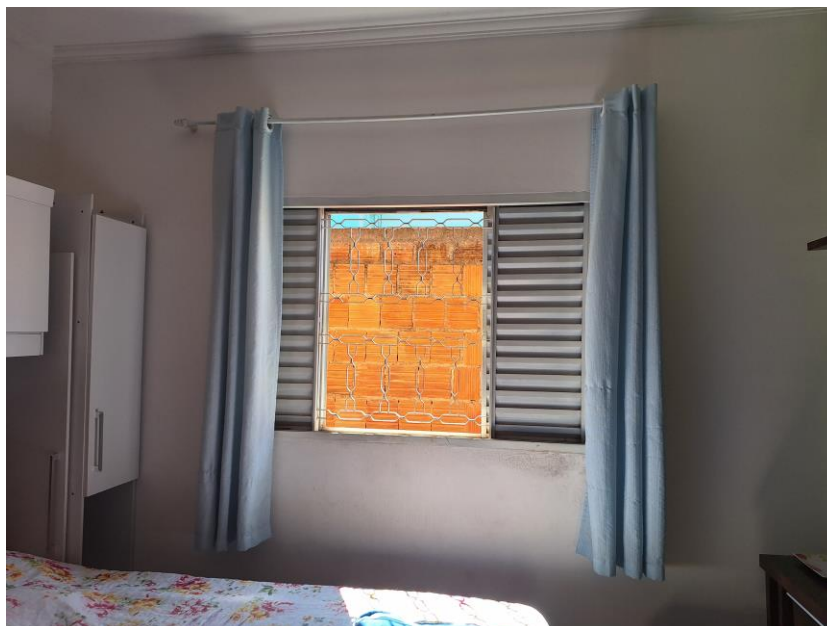
**Imagem 40 – Vista Interna – DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio. Mobiliário em marcenaria. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



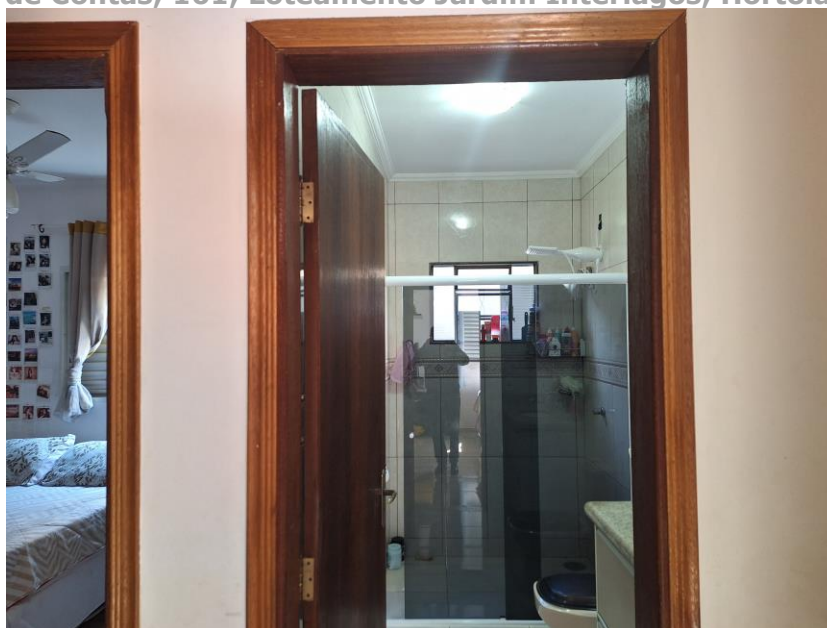
**Imagem 41 – Vista Interna – DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio. Mobiliário em marcenaria. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 42 – Vista Interna – DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio. Mobiliário em marcenaria. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 43 – Vista Interna – BANHEIRO. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio. Mobiliário em marcenaria. Box em vidro e alumínio.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 44 – Vista Interna – BANHEIRO. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio. Mobiliário em marcenaria. Box em vidro e alumínio.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 45 – Vista Interna – BANHEIRO. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio. Mobiliário em marcenaria. Box em vidro e alumínio.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 46 – Vista Interna – BANHEIRO. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio. Mobiliário em marcenaria. Box em vidro e alumínio.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 47 – Vista Interna – BANHEIRO. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio. Mobiliário em marcenaria. Box em vidro e alumínio.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 48 – Vista Interna – DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 49 – Vista Interna – DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 50 – Vista Interna – SUÍTE. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 51 – Vista Interna – SUÍTE. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 52 – Vista Interna – SUÍTE. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 53 – Vista Interna – SUÍTE. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 54 – Vista Interna – SUÍTE. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

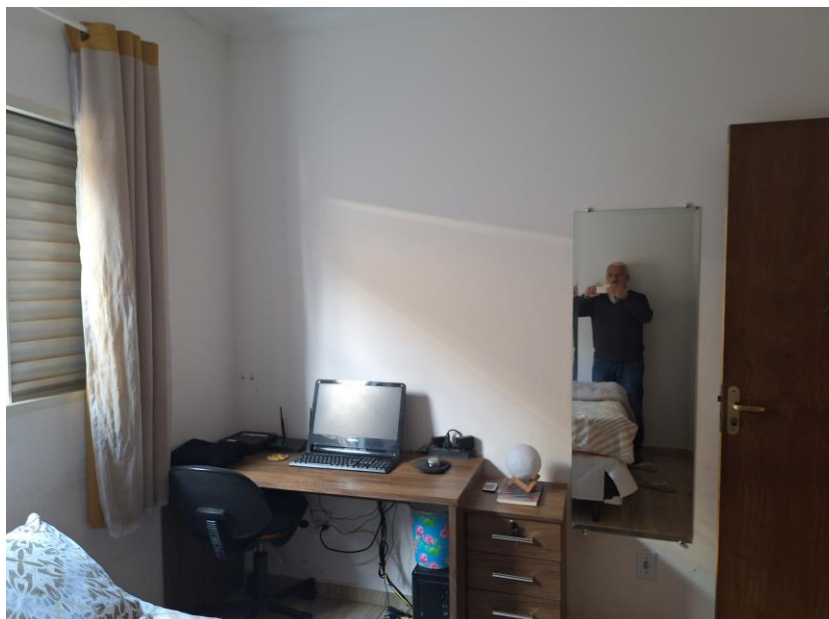
Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 55 – Vista Interna – SUÍTE. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 56 – Vista Interna – SUÍTE. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

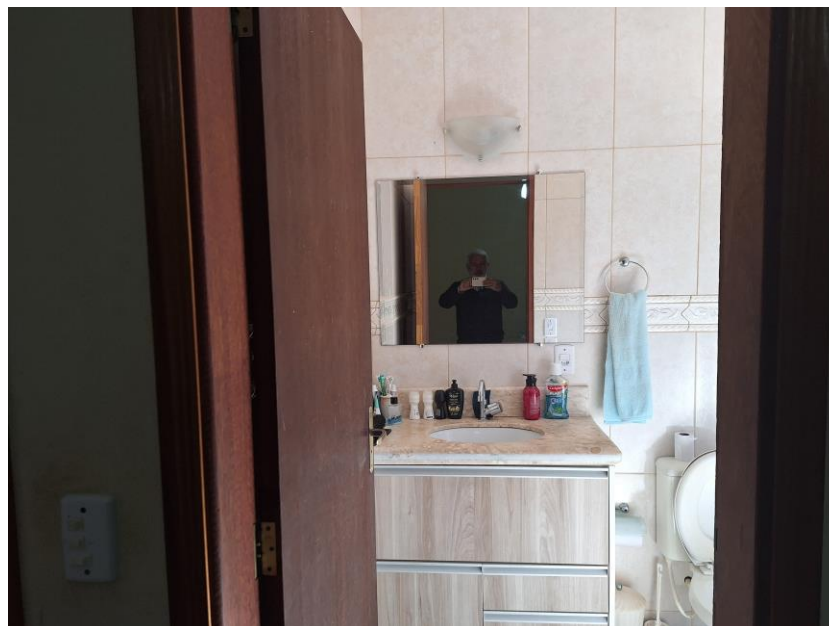
Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 57 – Vista Interna – SUÍTE. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



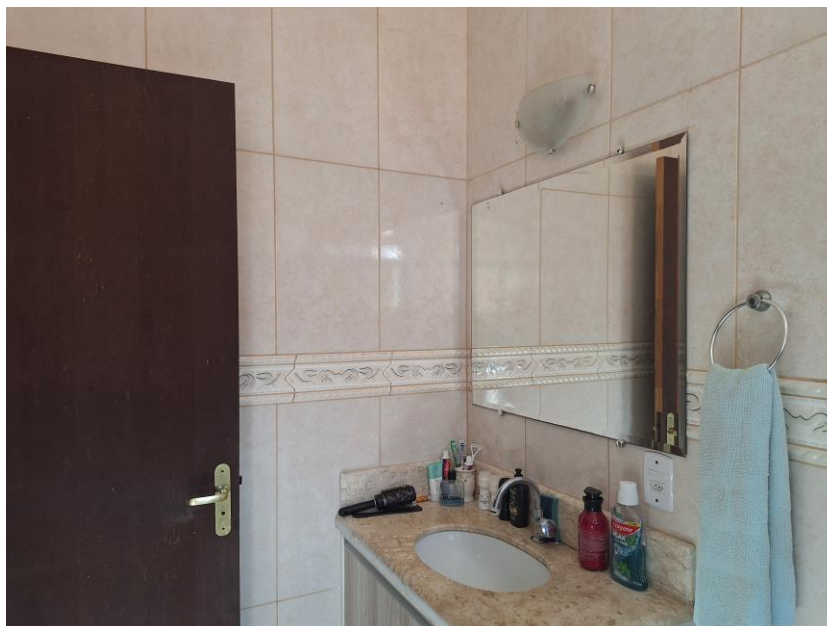
**Imagem 58 – Vista Interna – BANHEIRO. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 59 – Vista Interna – BANHEIRO. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 60 – Vista Interna – BANHEIRO. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Piso com revestimento cerâmico. Esquadria em madeira e alumínio. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 61 – Vista Interna – CORREDOR LATERAL. Paredes em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Esquadrias em alumínio. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 62 – Vista Interna – CORREDOR LATERAL. Paredes em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Esquadrias em alumínio. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 63 – Vista Interna – CORREDOR LATERAL. Paredes em alvenaria / reboco. Piso cimentado. Esquadrias em alumínio. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 64 – Vista Interna – DEPÓSITO. Paredes em alvenaria (sem acabamento). Piso cimentado. Esquadrias em alumínio. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



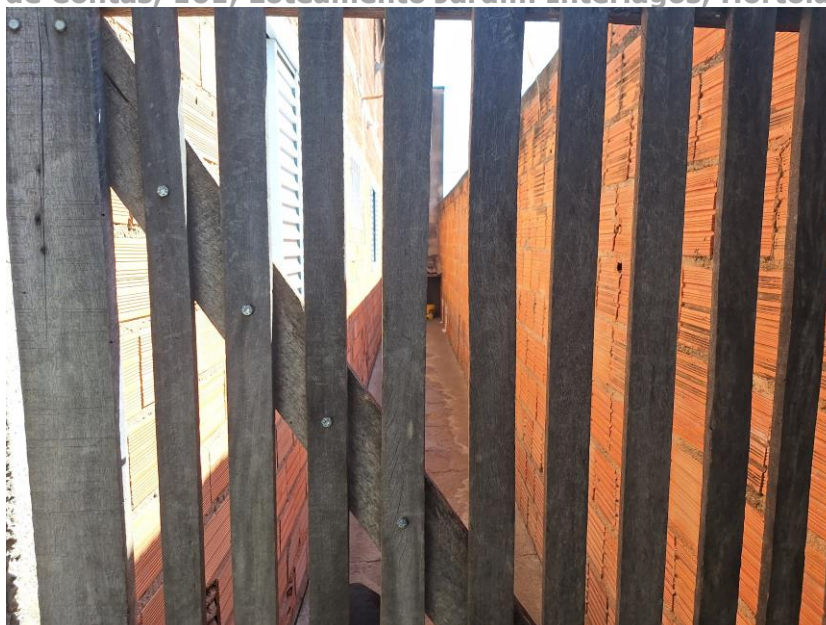
**Imagem 65 – Vista Interna – DEPÓSITO. Paredes em alvenaria (sem acabamento). Piso cimentado. Esquadrias em alumínio. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 66 – Vista Interna – DEPOSITO. Paredes em alvenaria (sem acabamento). Piso cimentado. Esquadrias em alumínio. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 67 – Vista Interna – CORREDOR LATERAL. Paredes em alvenaria (sem acabamento). Piso cimentado. Portão de madeira. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 68 – Vista Interna – CORREDOR LATERAL. Paredes em alvenaria (sem acabamento). Piso cimentado. Portão de madeira. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 69 – Vista Interna – CORREDOR LATERAL. Paredes em alvenaria (sem acabamento). Piso cimentado. Portão de madeira. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 70 – Vista Interna – CASA FUNDOS. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cimentado. Porta de ferro e vidro. Cobertura em telha de fibrocimento e estrutura em madeira. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 71 – Vista Interna – CASA FUNDOS. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cimentado. Porta de ferro e vidro. Cobertura em telha de fibrocimento e estrutura em madeira. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 72 – Vista Interna – CASA FUNDOS. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cimentado. Porta de ferro e vidro. Cobertura em telha de fibrocimento e estrutura em madeira. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 73 – Vista Interna – CASA FUNDOS. COZINHA e SALA. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico e/ou pintura. Piso com revestimento cerâmico. Forro de PVC. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 74 – Vista Interna – CASA FUNDOS. CIRCULAÇÃO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Forro de PVC.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 75 – Vista Interna – CASA FUNDOS. BANHEIRO. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Piso com revestimento cerâmico. Forro de PVC.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 76 – Vista Interna – CASA FUNDOS. BANHEIRO. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Piso com revestimento cerâmico. Forro de PVC.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 77 – Vista Interna – CASA FUNDOS. BANHEIRO. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Piso com revestimento cerâmico. Forro de PVC.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 78 – Vista Interna – CASA FUNDOS. DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Forro de PVC.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 79 – Vista Interna – CASA FUNDOS. DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Forro de PVC.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 80 – Vista Interna – CASA FUNDOS. DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Forro de PVC.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 81 – Vista Interna – CASA FUNDOS. DORMITÓRIO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso com revestimento cerâmico. Forro de PVC.**

**Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 82 – Vista Interna – CASA FUNDOS. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Piso cimentado. Esquadrias em ferro e vidro. Cobertura em telha de fibrocimento e estrutura em madeira. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.



**Imagem 83 – Vista Interna – CASA FUNDOS. ÁREA DE SERVIÇO. Paredes em alvenaria / reboco / pintura e revestimento cerâmico. Piso com revestimento cerâmico. Esquadrias em ferro e vidro. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.**

Rua Rio de Contas, 161, Loteamento Jardim Interlagos, Hortolândia/SP.

## 07 – PESQUISA, ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 62

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

QUADRO DE ÁREAS	
TERRENO	250,00
EDIFICAÇÃO 01 - principal térreo	126,90
EDIFICAÇÃO 02 - garagem	32,71
EDIFICAÇÃO 02 - fundos	36,74
TOTAL CONTRUÍDO 01 + 02 + 03	196,35
ÁREA LIVRE	53,65

**Imagem 84 – 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 porcentagem 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](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 85 - 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 86 - 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%	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
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%	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
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%	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
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%	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
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%	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
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%	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
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%	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
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%	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
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%	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
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%	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

**Imagem 87 - Tabela 03 - Coeficiente de Ross-Heidecke (K). Em destaque, os valores considerados para o imóvel avaliado.**

**Fonte:  
IBAPE/SP.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIRO CEZAR COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 11:33, sob o número WHOR257005558530. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002695-89.2018.8.26.0229 e código qCJBUy2y.

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

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

2.5 PADRÃO MÉDIO

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

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

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



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



**Imagem 89 - Descrição da tipologia do imóvel Casa Padrão Médio, 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 **68** 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**

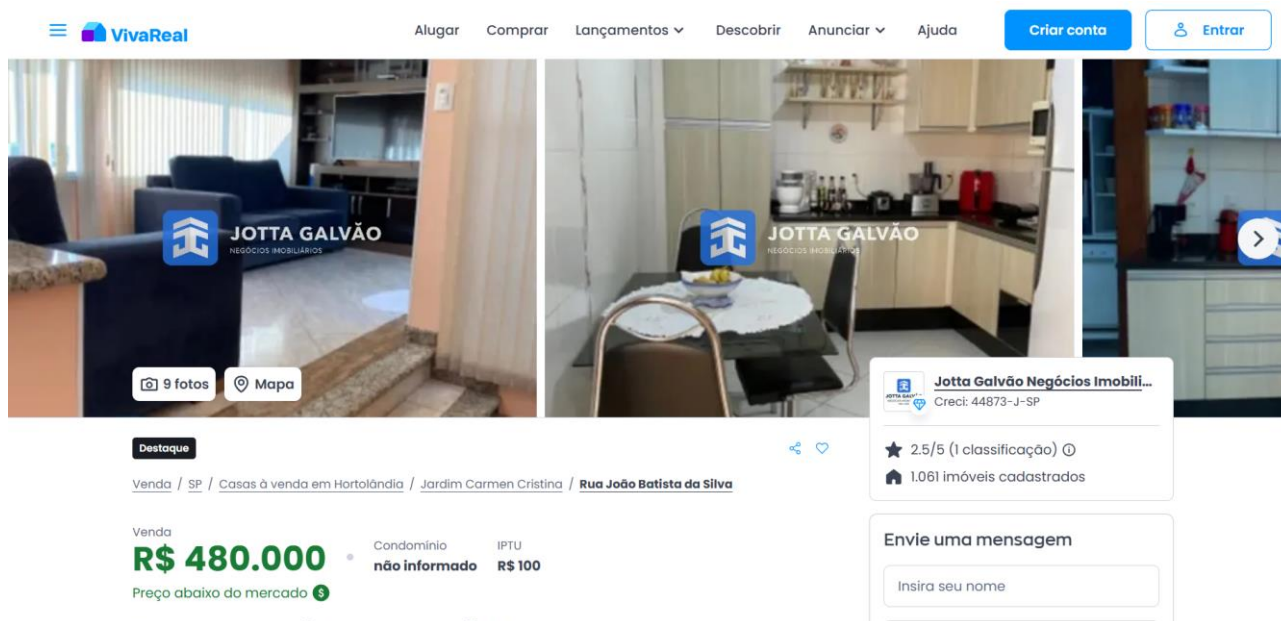
Foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO, previsto nas Normas Brasileiras 14653-1/2019 e 14653-2/2019. Para apuração dos valores atuais de mercado foram realizadas pesquisas, em imóveis na região de Hortolândia, próximos ao imóvel em análise. Como o imóvel está localizado em um Bairro onde a totalidade das 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.**

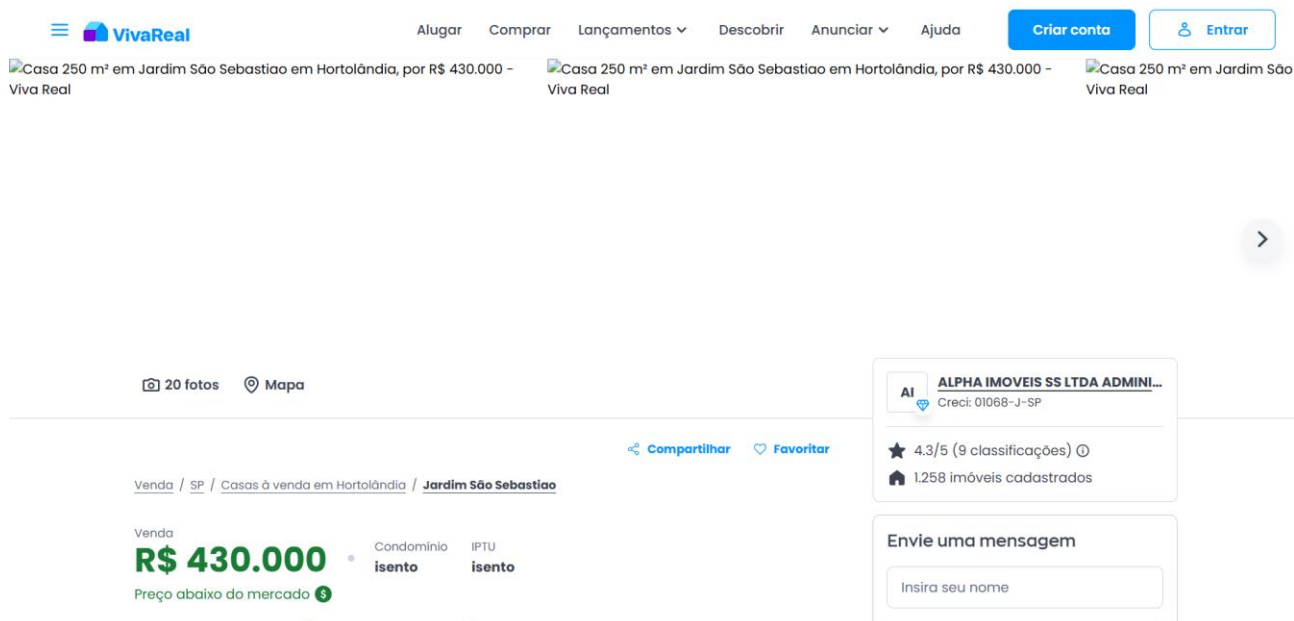
<b>Amostra Imóvel 01</b>	<b>Hortolândia – SP.</b>
Jotta Galvão Negócios Imobiliários	(19) 3381-0411
Jardim Carmen Cristina – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-carmen-cristina-bairros-hortolandia-com-garagem-250m2-venda-RS480000-id-2725051737/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-carmen-cristina-bairros-hortolandia-com-garagem-250m2-venda-RS480000-id-2725051737/</a>	
Área Terreno – 250,00 m <sup>2</sup>	Área construída – 250,00 m <sup>2</sup>
Valor Anunciado – R\$ 480.000,00	Valor/m <sup>2</sup> – R\$ 1.920,00



**Imagem 90 – Amostra / Imóvel 01 – “Print Screen” da tela de anúncio.**

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

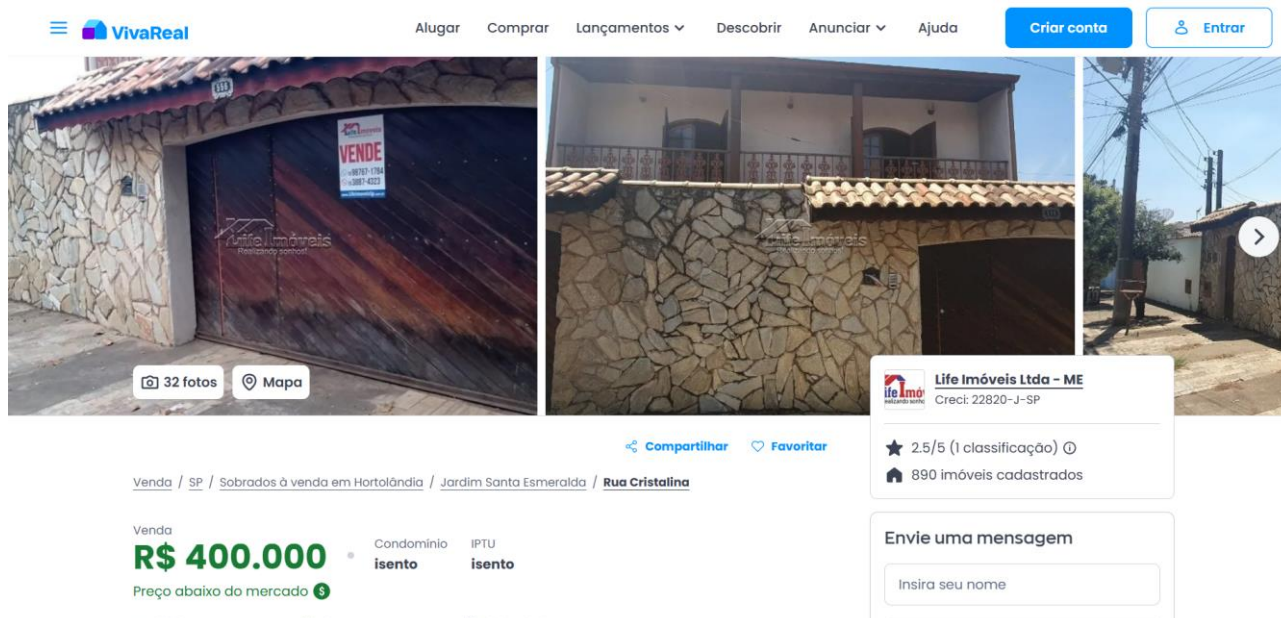
<b>Amostra / Imóvel 02</b>	<b>Hortolândia – SP.</b>
ALPHA IMÓVEIS SS LTDA. ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA – ME	(19) 3873-9000
Jardim São Sebastião – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-sao-sebastiao-bairros-hortolandia-com-garagem-250m2-venda-RS430000-id-2666146621/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-sao-sebastiao-bairros-hortolandia-com-garagem-250m2-venda-RS430000-id-2666146621/</a>	
Área Terreno – 250,00 m <sup>2</sup>	Área construída – 250,00 m <sup>2</sup>
Valor anunciado – R\$ 430.000,00	Valor/m <sup>2</sup> – R\$ 1.720,00



**Imagem 91 – Amostra / Imóvel 02 – “Print Screen” da tela de anúncio.**

**07.02.03 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 03.**

<b>Amostra / Imóvel 03</b>	<b>Hortolândia – SP.</b>
Life Imóveis Ltda. – ME	(19) 3887-4323
Jardim Santa Esmeralda – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-santa-esmeralda-bairros-hortolandia-com-garagem-250m2-venda-RS400000-id-2725785548/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-santa-esmeralda-bairros-hortolandia-com-garagem-250m2-venda-RS400000-id-2725785548/</a>	
Área Terreno – 250,00 m <sup>2</sup>	Área construída – 250,00 m <sup>2</sup>
Valor anunciado – R\$ 400.000,00	Valor/m <sup>2</sup> – R\$ 1.600,00

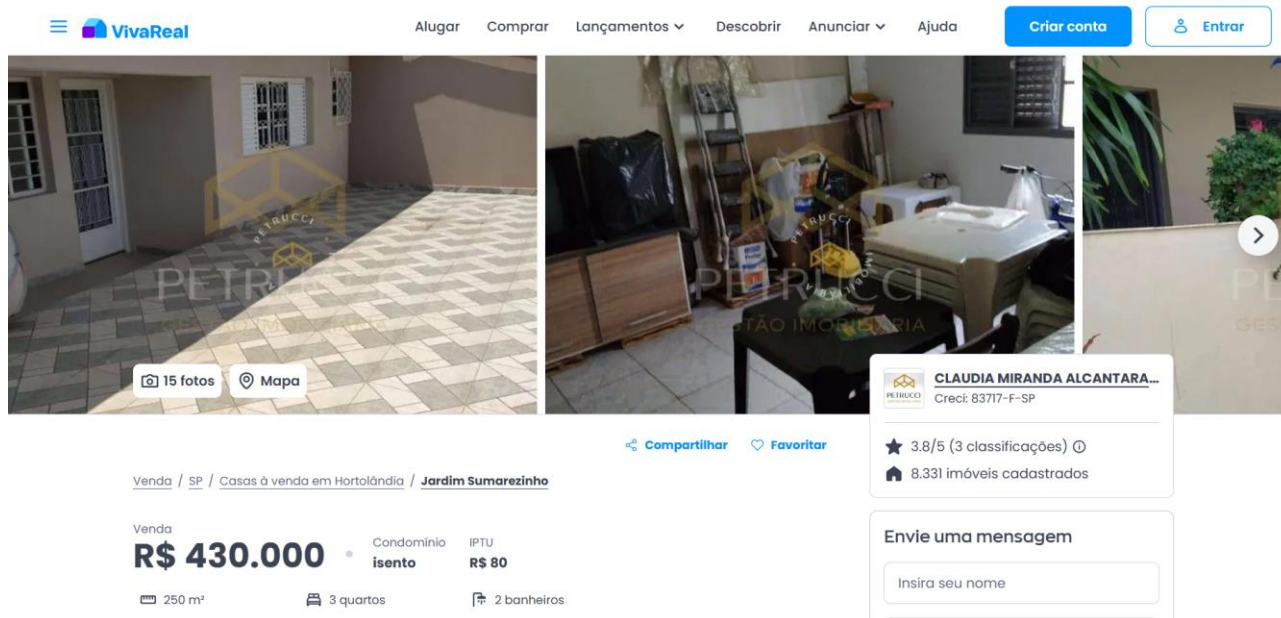


**Imagem 92 – Amostra / Imóvel 03 – “Print Screen” da tela de anúncio.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIRO CEZAR COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 11:33, sob o número WHOR25700558530. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002695-89.2018.8.26.0229 e código qCJBUy2y.

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

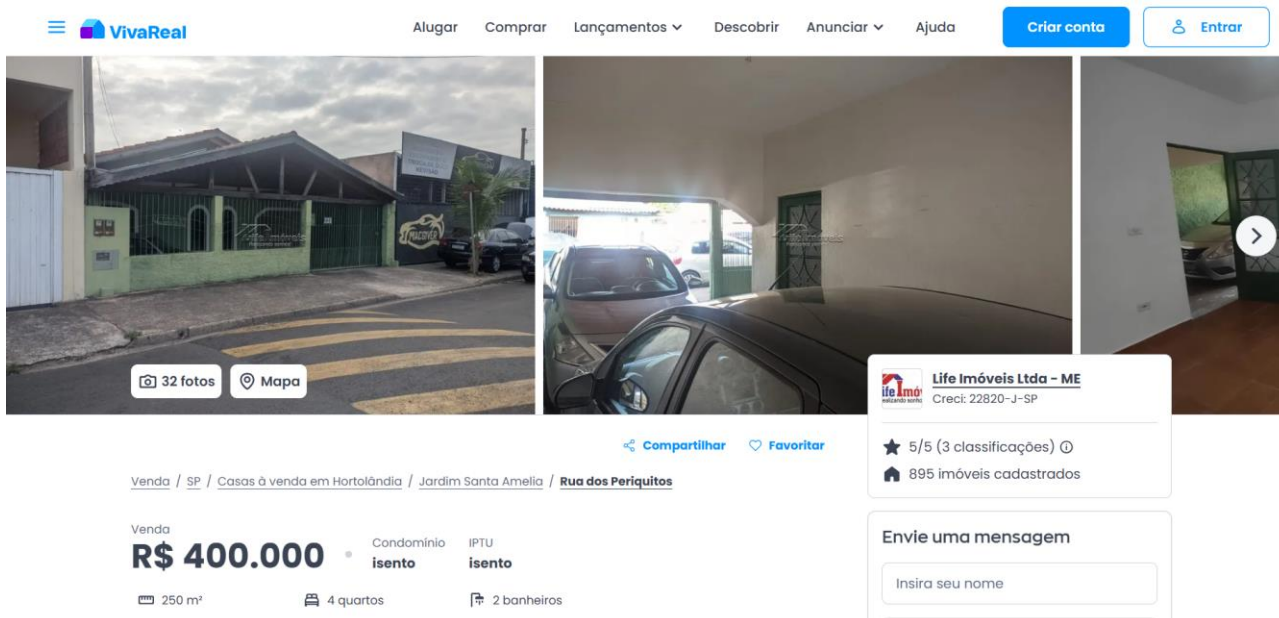
<b>Amostra / Imóvel 04</b>	<b>Hortolândia – SP.</b>
Claudia Miranda Alcantara Ribeiro – PETRUCCI GESTÃO IMOBILIÁRIA	(19) 98883-3000
Jardim Sumarezinho – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-sumarezinho-bairros-hortolandia-com-garagem-250m2-venda-RS430000-id-2767626862/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-sumarezinho-bairros-hortolandia-com-garagem-250m2-venda-RS430000-id-2767626862/</a>	
Área Terreno – 250,00 m <sup>2</sup>	Área construída – 250,00 m <sup>2</sup>
Valor anunciado – R\$ 430.000,00	Valor/m <sup>2</sup> – R\$ 1.720,00



**Imagem 93 – Amostra / Imóvel 04 – “Print Screen” da tela de anúncio.**

**07.02.05 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 05.**

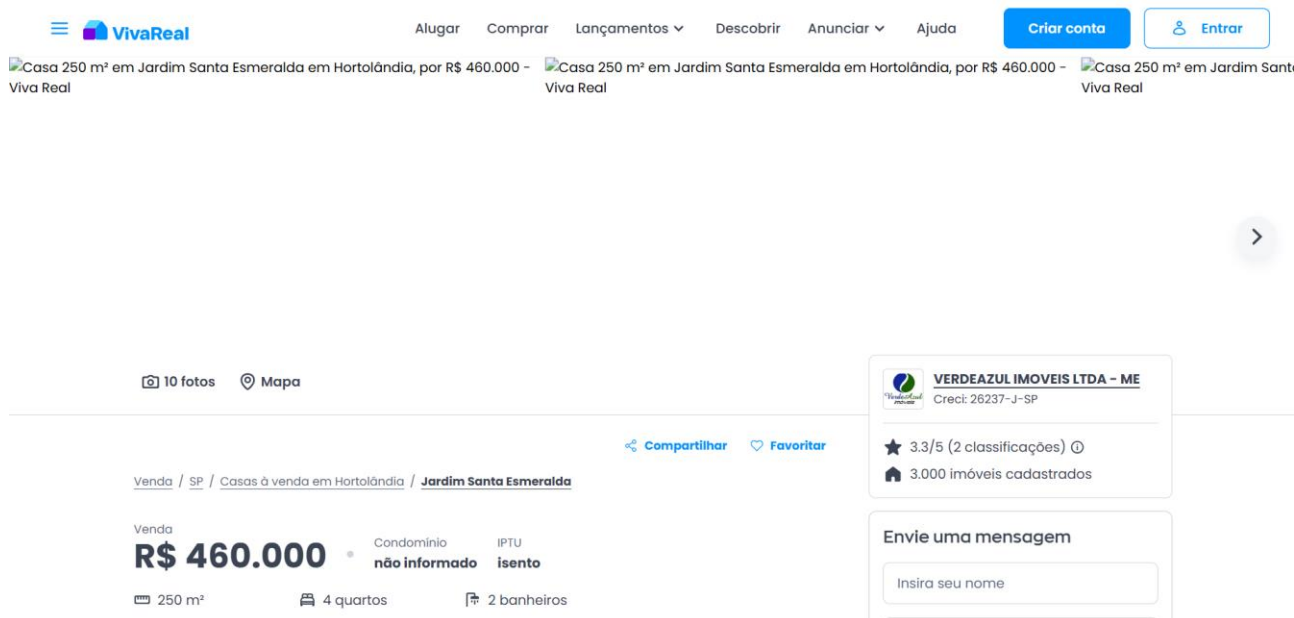
<b>Amostra / Imóvel 05</b>	<b>Hortolândia – SP.</b>
Life Imóveis Ltda. – ME	(19) 3887-4323
Jardim Santa Amélia – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-santa-amelia-bairros-hortolandia-com-garagem-250m2-venda-RS400000-id-2727303570/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-santa-amelia-bairros-hortolandia-com-garagem-250m2-venda-RS400000-id-2727303570/</a>	
Área Terreno – 250,00 m <sup>2</sup>	Área construída – 250,00 m <sup>2</sup>
Valor anunciado – R\$ 400.000,00	Valor/m <sup>2</sup> – R\$ 1.600,00



**Imagem 94 – Amostra / Imóvel 05 – “Print Screen” da tela de anúncio.**

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

<b>Amostra - Imóvel 06</b>	<b>Hortolândia – SP.</b>
VERDEAZUL IMÓVEIS LTDA. – ME	(19) 3397-2793
Jardim Santa Esmeralda – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-santa-esmeralda-bairros-hortolandia-com-garagem-250m2-venda-RS460000-id-2714132147/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-santa-esmeralda-bairros-hortolandia-com-garagem-250m2-venda-RS460000-id-2714132147/</a>	
Área Terreno – 250,00 m <sup>2</sup>	Área construída – 250,00 m <sup>2</sup>
Valor anunciado – R\$ 460.000,00	Valor/m <sup>2</sup> – R\$ 1.840,00

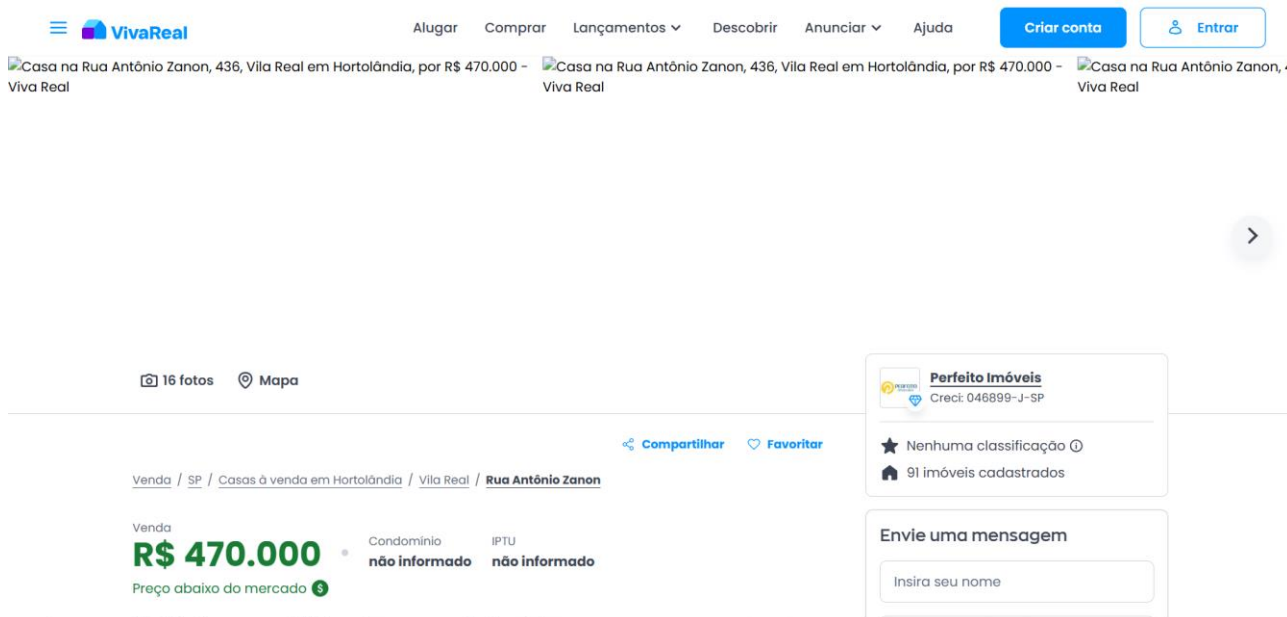


**Imagem 95 – Amostra / Imóvel 06 – “Print Screen” da tela de anúncio.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIRO CEZAR COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 11:33, sob o número WHOR257005558530. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002695-89.2018.8.26.0229 e código qCJBUy2y.

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

<b>Amostra - Imóvel 07</b>	<b>Hortolândia – SP.</b>
Perfeito Imóveis	(19) 98331-0025
Vila Real – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-real-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS470000-id-2775924932/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-real-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS470000-id-2775924932/</a>	
Área Terreno – 250,00 m <sup>2</sup>	Área construída – 250,00 m <sup>2</sup>
Valor anunciado – R\$ 470.000,00	Valor/m <sup>2</sup> – R\$ 1.880,00

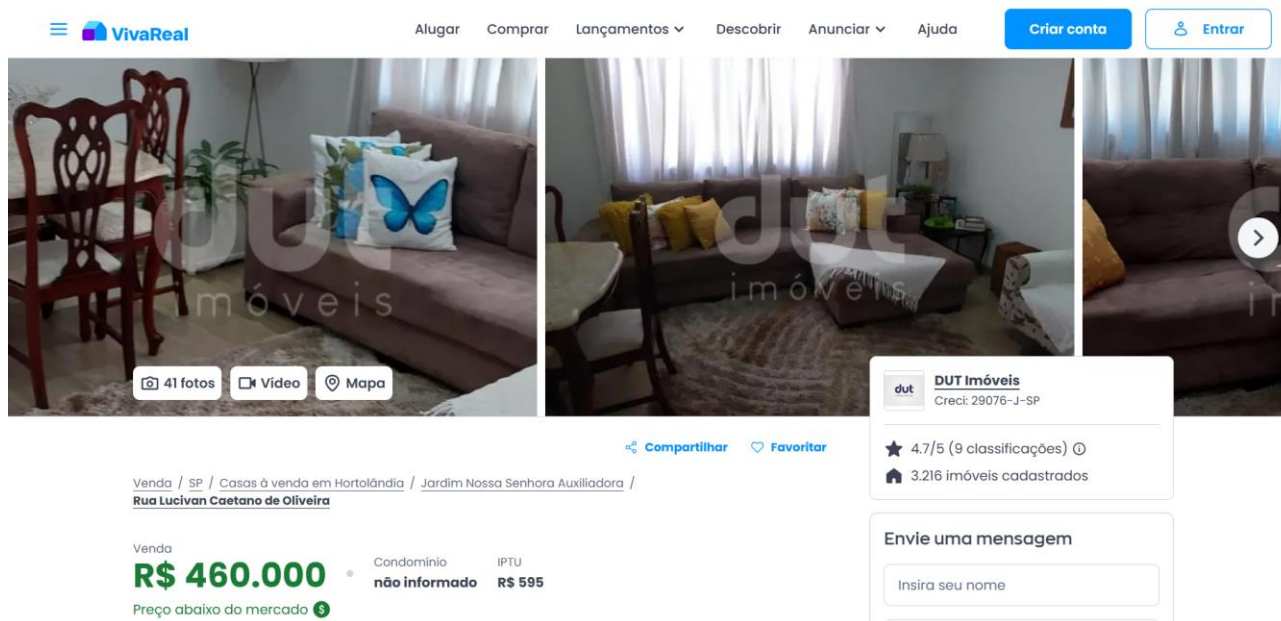


**Imagem 96 – Amostra / Imóvel 07 – “Print Screen” da tela de anúncio.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIRO CEZAR COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 11:33, sob o número WHOR257005558530. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002695-89.2018.8.26.0229 e código qCJBUy2y.

**07.01.08 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 08.**

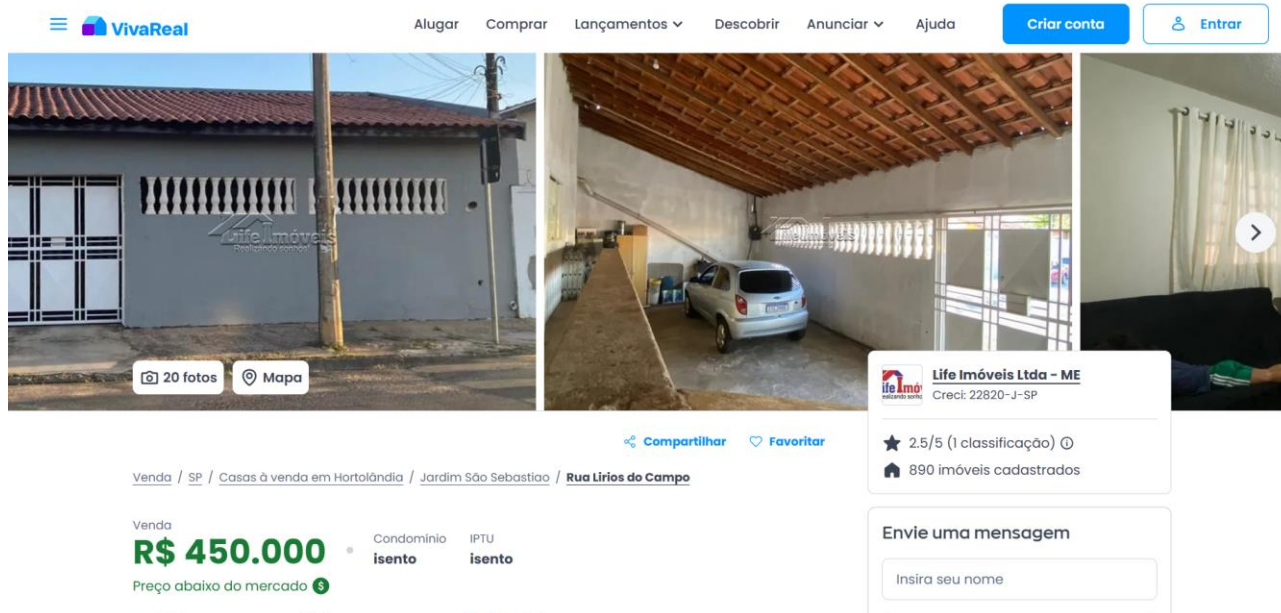
<b>Amostra - Imóvel 08</b>	<b>Hortolândia – SP.</b>
DUT Imóveis	(19) 2121-9100
Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-nossa-senhora-auxiliadora-bairros-hortolandia-com-garagem-250m2-venda-RS460000-id-2740993381/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-nossa-senhora-auxiliadora-bairros-hortolandia-com-garagem-250m2-venda-RS460000-id-2740993381/</a>	
Área Terreno – 250,00 m <sup>2</sup>	Área construída – 250,00 m <sup>2</sup>
Valor anunciado – R\$ 460.000,00	Valor/m <sup>2</sup> – R\$ 1.840,00



**Imagem 97 – Amostra / Imóvel 08 – “Print Screen” da tela de anúncio.**

**07.01.09 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 09.**

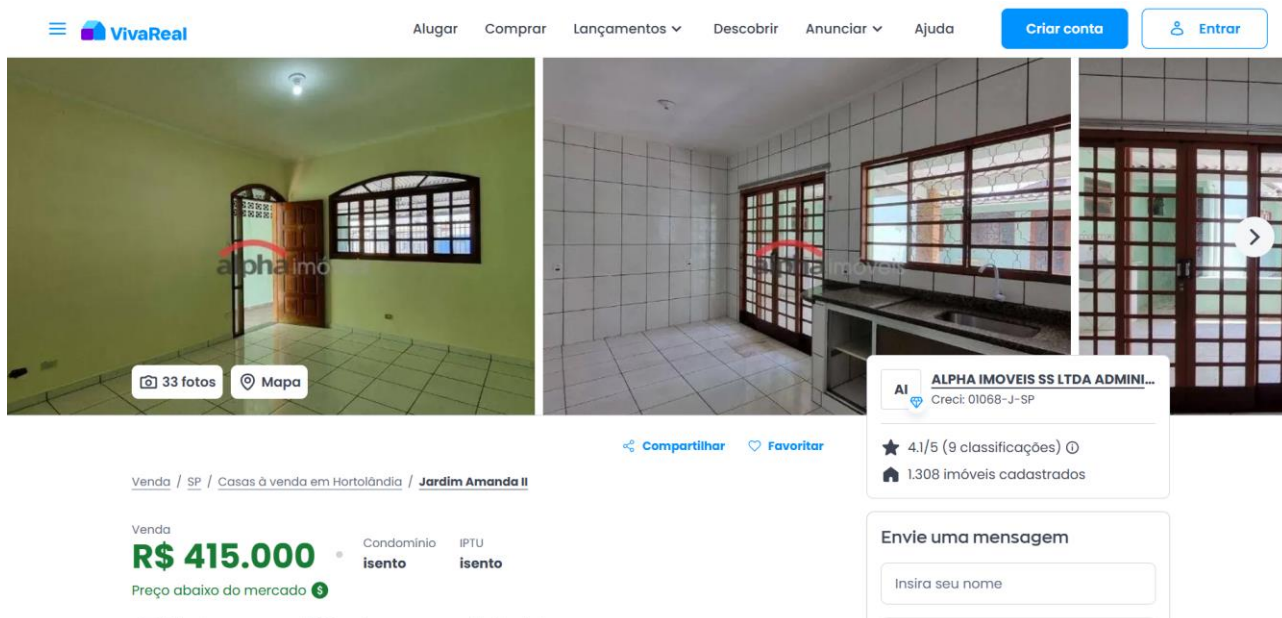
<b>Amostra - Imóvel 09</b>	<b>Hortolândia – SP.</b>
Life Imóveis Imobiliária	(19) 3887-4323
Jardim São Sebastião – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-sao-sebastiao-bairros-hortolandia-com-garagem-250m2-venda-RS450000-id-2725784369/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-sao-sebastiao-bairros-hortolandia-com-garagem-250m2-venda-RS450000-id-2725784369/</a>	
Área Terreno – 250,00 m <sup>2</sup>	Área construída – 164,00 m <sup>2</sup>
Valor anunciado – R\$ 450.000,00	Valor/m <sup>2</sup> – R\$ 1.800,00



**Imagem 98 – Amostra / Imóvel 09 – “Print Screen” da tela de anúncio.**

**07.01.10 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 10.**

<b>Amostra - Imóvel 10</b>	<b>Hortolândia – SP.</b>
ALPHA IMÓVEIS SS LTDA. ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORA – ME	(19) 3819-6000
Jardim Amanda II – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-amanda-ii-bairros-hortolandia-com-garagem-250m2-venda-RS415000-id-2770335366/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-amanda-ii-bairros-hortolandia-com-garagem-250m2-venda-RS415000-id-2770335366/</a>	
Área Terreno – 250,00 m <sup>2</sup>	Área construída – 250,00 m <sup>2</sup>
Valor anunciado – R\$ 415.000,00	Valor/m <sup>2</sup> – R\$ 1.660,00



**Imagem 99 – Amostra / Imóvel 10 – “Print Screen” da tela de anúncio.**

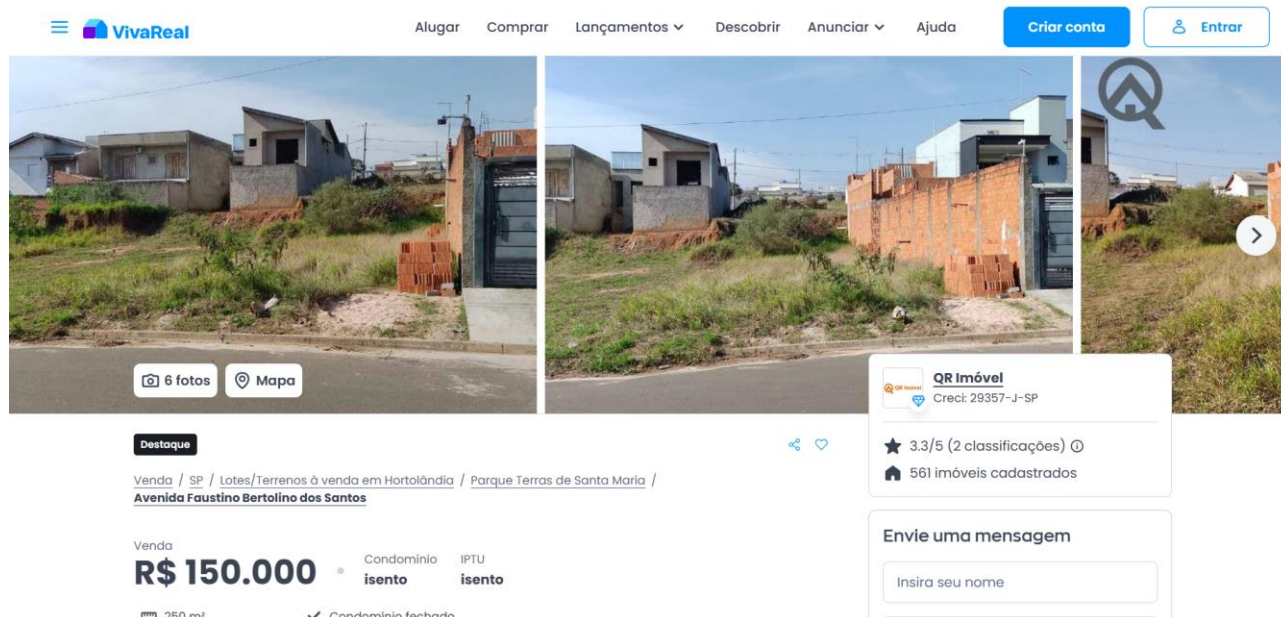
**07.03 – AMOSTRAS RELACIONADAS – TERRENOS**

79

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

**07.03.01 – Levantamentos – Amostras / Terreno 01.**

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



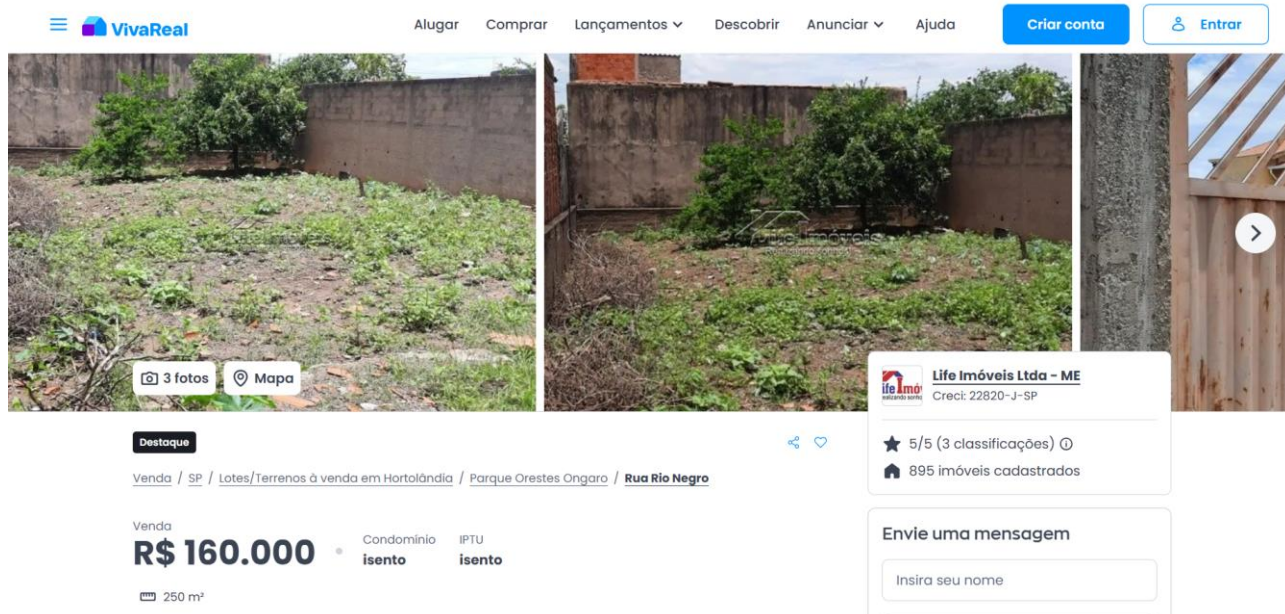
**Imagem 100 – Amostra / Terreno 01 – “Print Screen” da tela de anúncio.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIRO CEZAR COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 11:34, sob o número WHOR257005558564. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002695-89.2018.8.26.0229 e código pt7Wr0KD.

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

80

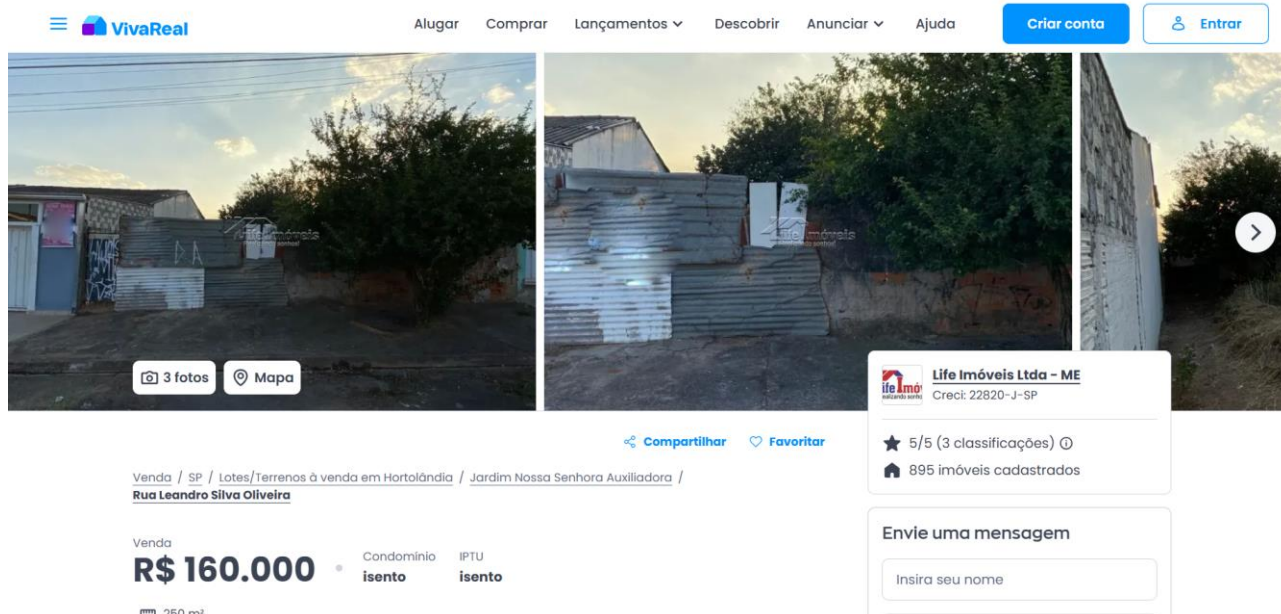
<b>Amostra / Terreno 02</b>	<b>Hortolândia – SP.</b>
Life Imóveis Ltda. – ME	(19) 3887-4323
Parque Orestes Ôngaro – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-orestes-ongaro-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS160000-id-2725785473/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-orestes-ongaro-bairr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



**Imagem 101 – Amostra / Terreno 02 – “Print Screen” da tela de anúncio.**

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

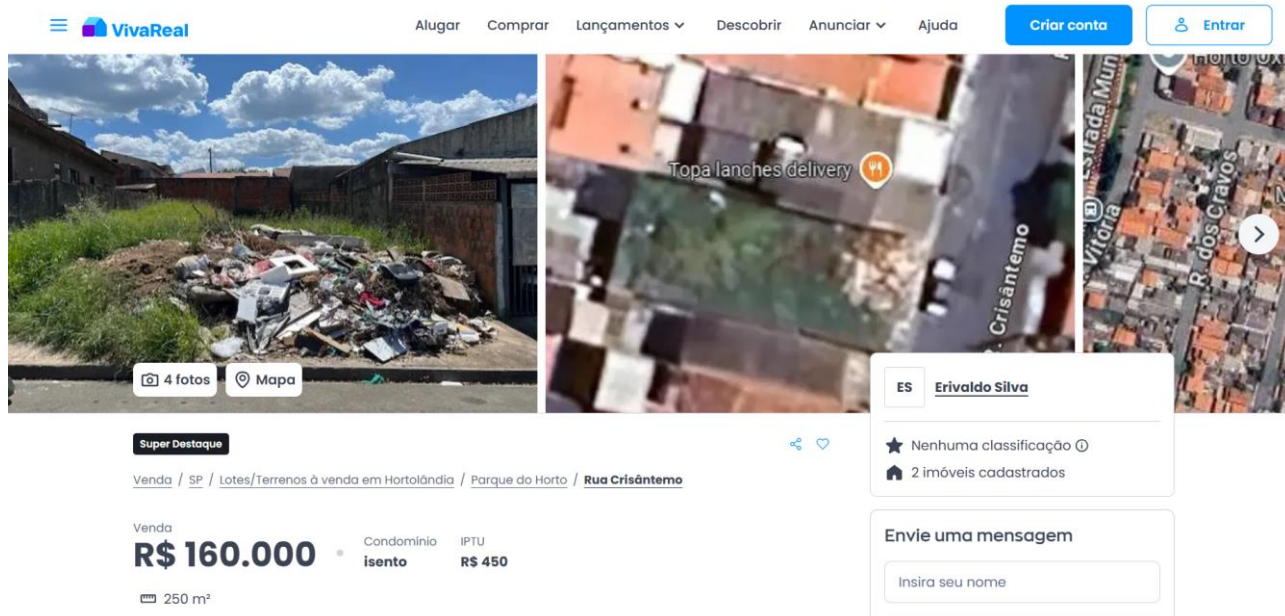
<b>Amostra / Terreno 03</b>	<b>Hortolândia – SP.</b>
Life Imóveis Ltda. – ME	(19) 3887-4323
Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-auxiliadora-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS160000-id-2740125331/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-auxiliadora-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS160000-id-2740125331/</a>	
Área Terreno – 250,00 m <sup>2</sup>	Valor anunciado – R\$ 160.000,00



**Imagem 102 – Amostra / Terreno 03 – “Print Screen” da tela de anúncio.**

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

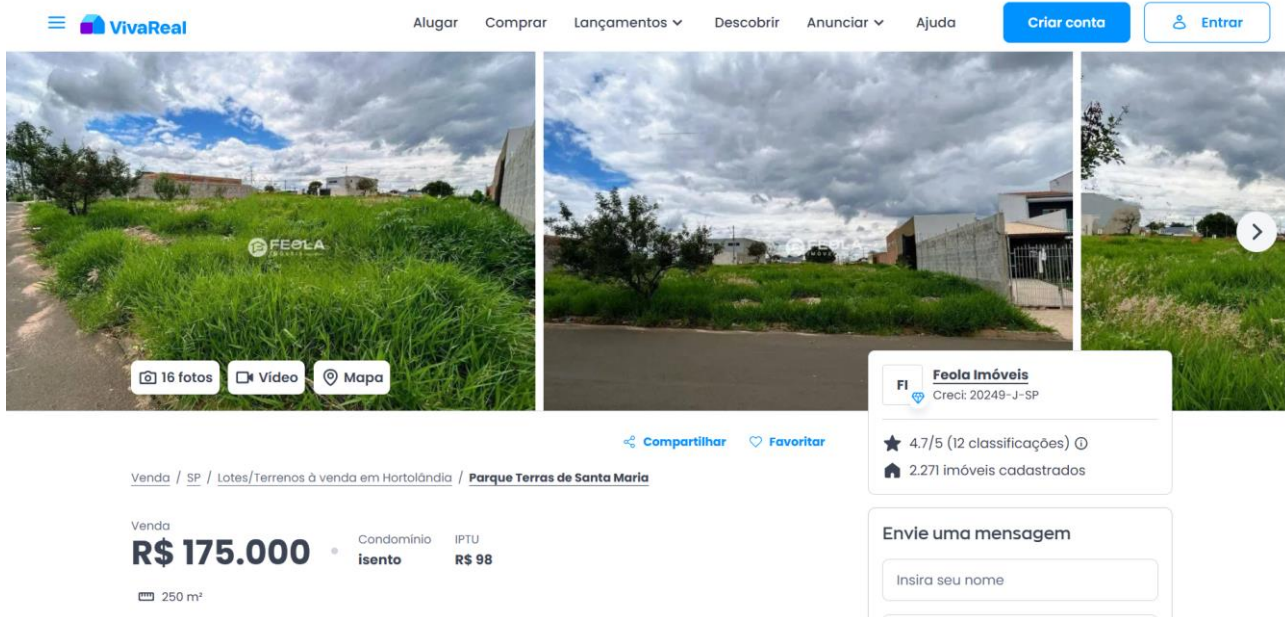
<b>Amostra / Terreno 04</b>	<b>Hortolândia – SP.</b>
Erisvaldo Silva	(19) 98100-3921
Parque do Horto – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-do-horto-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS160000-id-2774487913/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-do-horto-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS160000-id-2774487913/</a>	
Área Terreno – 250,00 m <sup>2</sup>	Valor anunciado – R\$ 160.000,00



**Imagem 103 – Amostra / Terreno 04 – “Print Screen” da tela de anúncio.**

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

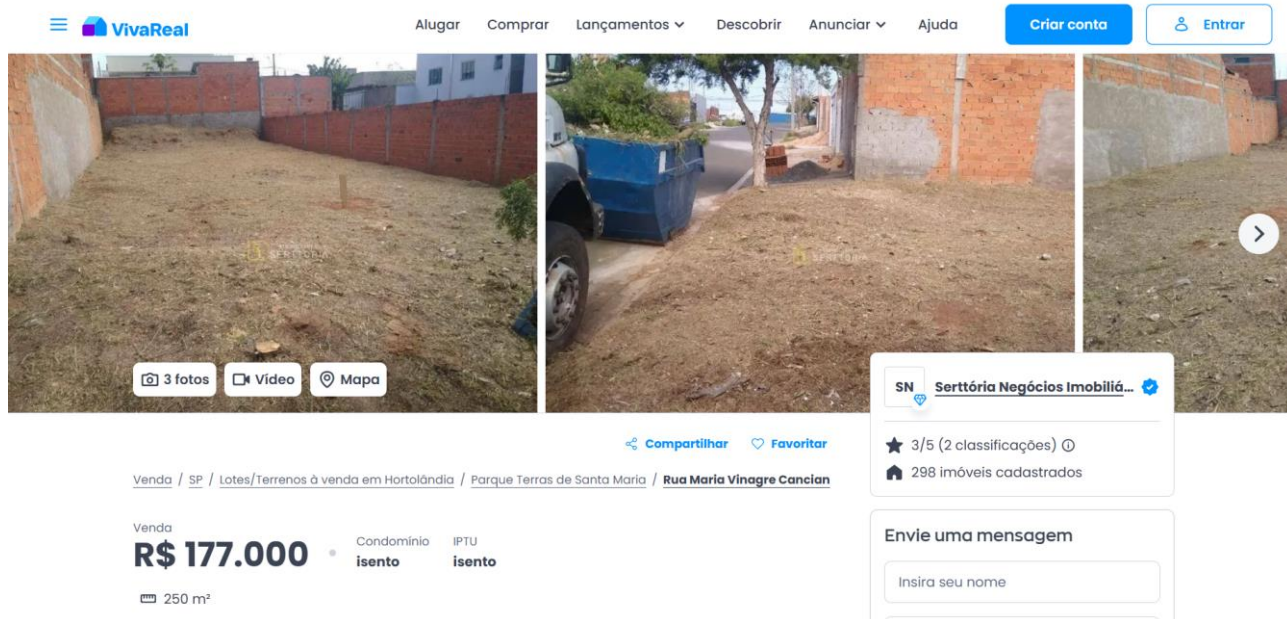
<b>Amostra / Terreno 05</b>	<b>Hortolândia – SP.</b>
Feola Imóveis	(19) 3407-3958
Parque Terras de Santa Maria – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-terras-de-santa-maria-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS175000-id-2757664520/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-terras-de-santa-maria-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS175000-id-2757664520/</a>	
Área Terreno – 250,00 m <sup>2</sup>	Valor anunciado – R\$ 175.000,00



**Imagem 104 – Amostra / Terreno 05 – “Print Screen” da tela de anúncio.**

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

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

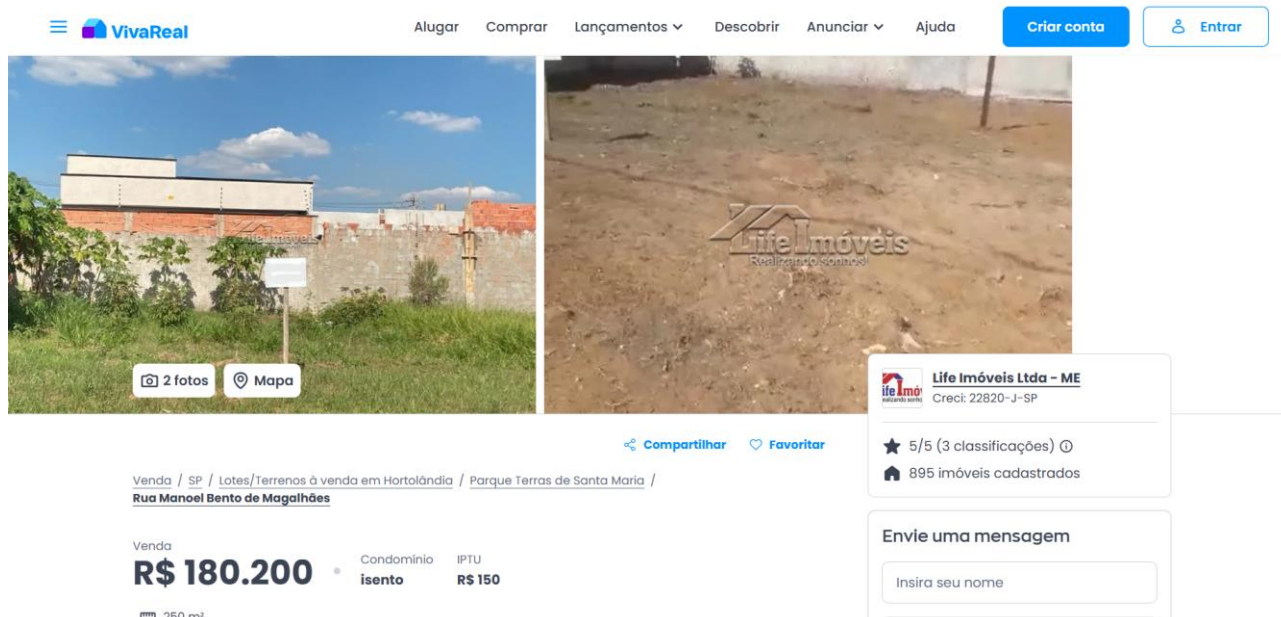


**Imagem 105 – Amostra / Terreno 06 – “Print Screen” da tela de anúncio.**

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

85

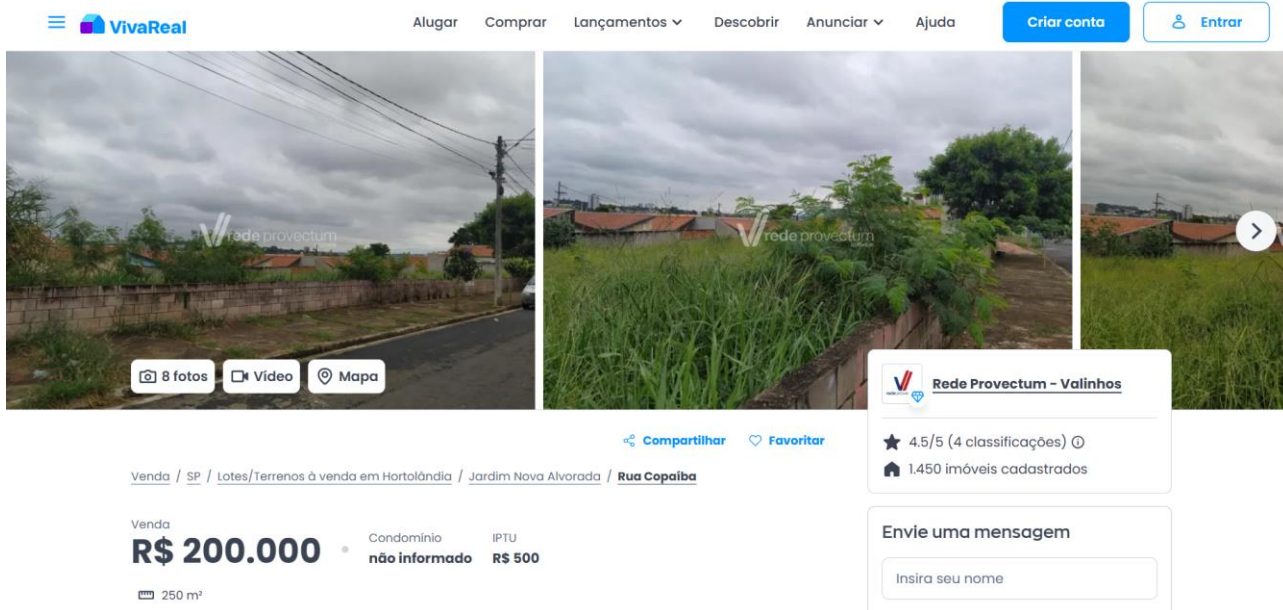
<b>Amostra / Terreno 07</b>	<b>Hortolândia – SP.</b>
Life Imóveis Ltda. – ME	(19) 3887-4323
Parque Terras de Santa Maria – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-terras-de-santa-maria-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS180200-id-2730973916/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-terras-de-santa-maria-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS180200-id-2730973916/</a>	
Área Terreno – 250,00 m <sup>2</sup>	Valor anunciado – R\$ 180.200,00



**Imagem 106 – Amostra / Terreno 07 – “Print Screen” da tela de anúncio.**

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

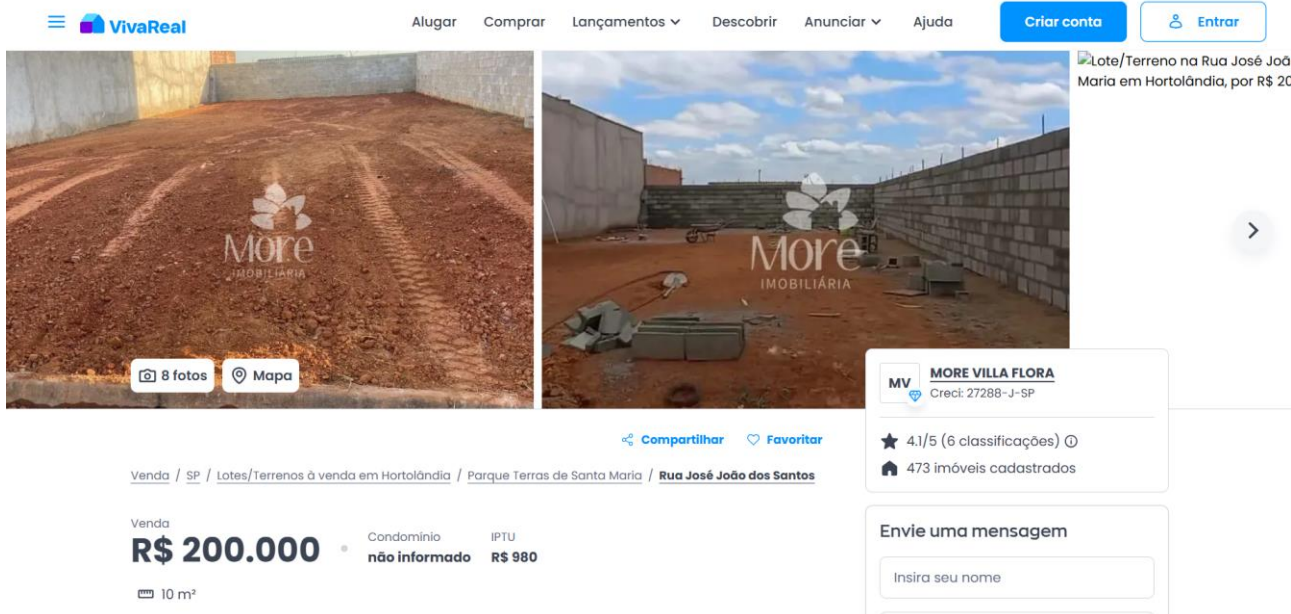
<b>Amostra / Terreno 08</b>	<b>Hortolândia – SP.</b>
Rede Provectum – Valinhos	(19) 3829-7999
Jardim Nova Alvorada – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nova-alvorada-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS200000-id-2765286054/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nova-alvorada-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS200000-id-2765286054/</a>	
Área Terreno – 250,00 m <sup>2</sup>	Valor anunciado – R\$ 200.000,00



**Imagem 107 – Amostra / Terreno 08 – “Print Screen” da tela de anúncio.**

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

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

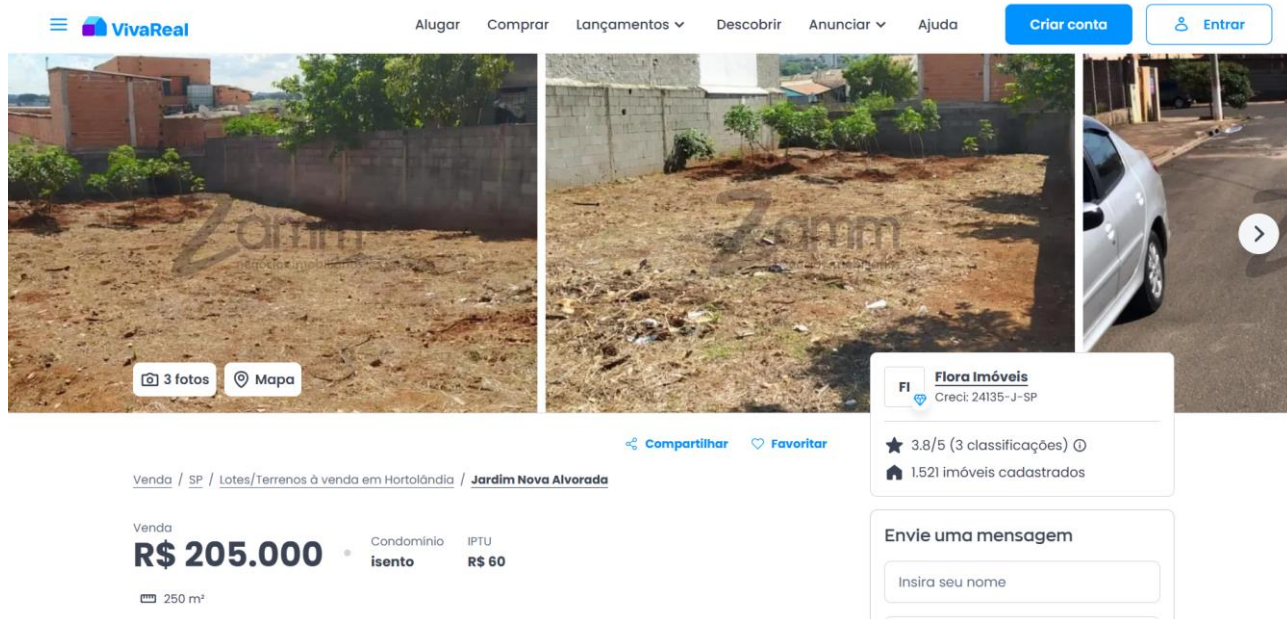


**Imagem 108 – Amostra / Terreno 09 – “Print Screen” da tela de anúncio.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIRO CEZAR COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 11:34, sob o número WHOR25700558564. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002695-89.2018.8.26.0229 e código pt7Wt0KD.

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

<b>Amostra / Terreno 10</b>	<b>Hortolândia – SP.</b>
Flora Imóveis	(19) 3037-1970
Jardim Nova Alvorada – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nova-alvorada-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS205000-id-2739465343/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nova-alvorada-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS205000-id-2739465343/</a>	
Área Terreno – 250,00 m <sup>2</sup>	Valor anunciado – R\$ 171.000,00



**Imagem 109 – 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

89

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

- Levantamento de imóveis similares anunciados à venda ou já negociados, e posterior determinação do padrão construtivo dos imóveis pesquisados, de acordo com o estudo de Avaliação de Imóveis Urbanos, do IBAPE/SP. Neste caso específico, todas as amostras têm o mesmo padrão e/ou similar. O termo de referência mínimo adotado foi de 2,355, já que de acordo com a tabela do IBAPE/SP o padrão construtivo é Casa Padrão Médio. 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.

90

- 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 91**

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

Cálculo do valor unitário médio de amostras:

Elemento	Termo IBAPE	CUB R8-N (R\$/m²)	área construída (m²)	Foc	valor da construção (R\$)	valor imóvel anunciado (R\$)	Fator de oferta	valor imóvel x Fator de oferta (R\$)	Valor terreno (R\$)	área terreno (m²)	Valor unitário terreno (R\$/m²)
1	2,154	1.920,00	250,00	0,7377	762.722,78	480.000,00	0,90	432.000,00	-330.722,78	250,00	-1.322,89
2	2,154	1.720,00	250,00	0,7377	683.272,49	430.000,00	0,90	387.000,00	-296.272,49	250,00	-1.185,09
3	2,154	1.600,00	250,00	0,7377	635.602,32	400.000,00	0,90	360.000,00	-275.602,32	250,00	-1.102,41
4	2,355	1.720,00	250,00	0,7377	747.031,91	430.000,00	0,90	387.000,00	-360.031,91	250,00	-1.440,13
5	2,154	1.600,00	250,00	0,7377	635.602,32	400.000,00	0,90	360.000,00	-275.602,32	250,00	-1.102,41
6	2,355	1.840,00	250,00	0,7377	799.150,41	460.000,00	0,90	414.000,00	-385.150,41	250,00	-1.540,60
7	2,355	1.880,00	250,00	0,7377	816.523,25	470.000,00	0,90	423.000,00	-393.523,25	250,00	-1.574,09
8	2,355	1.840,00	250,00	0,7377	799.150,41	460.000,00	0,90	414.000,00	-385.150,41	250,00	-1.540,60
9	2,154	1.800,00	164,00	0,7377	469.074,51	450.000,00	0,90	405.000,00	-64.074,51	250,00	-256,30
10	2,355	1.660,00	250,00	0,7377	720.972,65	415.000,00	0,90	373.500,00	-347.472,65	250,00	-1.389,89

**Imagem 110 - 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	480.000,00	0,90	432.000,00	250,00	-1.322,89	-330.722,78	762.722,78	250,00	3.050,89
2	430.000,00	0,90	387.000,00	250,00	-1.185,09	-296.272,49	683.272,49	250,00	2.733,09
3	400.000,00	0,90	360.000,00	250,00	-1.102,41	-275.602,32	635.602,32	250,00	2.542,41
4	430.000,00	0,90	387.000,00	250,00	-1.440,13	-360.031,91	747.031,91	250,00	2.988,13
5	400.000,00	0,90	360.000,00	250,00	-1.102,41	-275.602,32	635.602,32	250,00	2.542,41
6	460.000,00	0,90	414.000,00	250,00	-1.540,60	-385.150,41	799.150,41	250,00	3.196,60
7	470.000,00	0,90	423.000,00	250,00	-1.574,09	-393.523,25	816.523,25	250,00	3.266,09
8	460.000,00	0,90	414.000,00	250,00	-1.540,60	-385.150,41	799.150,41	250,00	3.196,60
9	450.000,00	0,90	405.000,00	250,00	-256,30	-64.074,51	469.074,51	164,00	2.860,21
10	415.000,00	0,90	373.500,00	250,00	-1.389,89	-347.472,65	720.972,65	250,00	2.883,89

**Imagem 111 - Planilha de cálculo correspondente amostras capturadas de construção, considerando os fatores de avaliação, segundo IBAPE/SP.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIRO CEZAR COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 11:34, sob o número WHOR25700558564. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002895-89.2018.8.26.0229 e código pt7Wr0KD.

Cálculo da média saneada para o valor da construção: **92**

Elemento	Valor Unit. Construção (R\$/m <sup>2</sup> )	TOTAL (R\$/m <sup>2</sup> )	29.260,32	DESVIO +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	3.803,84		
1	3.050,89						
2	2.733,09						
3	2.542,41						
4	2.988,13					MÉDIA	2.926,03
5	2.542,41						
6	3.196,60						
7	3.266,09						
8	3.196,60					DESVIO -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	2.048,22
9	2.860,21						
10	2.883,89						

**Imagem 112 - Planilha com o cálculo da média saneada para o valor da construção, correspondente amostras capturadas, segundo IBAPE/SP.**

Como nenhuma amostra ficou fora do limite projetado, todas elas foram aproveitadas para o cálculo da média. Calculando a média com estes elementos amostrais, temos o valor de R\$ 2.926,03/m<sup>2</sup>, para a construção.

Cálculo do valor unitário médio de amostras para o terreno:

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

**Imagem 113 - Planilha cálculo correspondente as amostras capturadas - terreno, considerando os fatores de avaliação, IBAPE/SP.**

Cálculo da média saneada para o valor do terreno.

93

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

**Imagem 114 - Planilha com o cálculo da média saneada para o valor do terreno, correspondente amostras capturadas, segundo IBAPE/SP.**

Como nenhuma amostra ficou fora do limite projetado, todas elas foram aproveitadas para o cálculo da média. Calculando a média com estes elementos amostrais, temos o valor de R\$ 636,19/m<sup>2</sup>, para o terreno.

Cálculo do valor da construção do imóvel avaliado:

Valor do terreno = Valor unitário médio x Área do terreno

Valor do terreno = R\$ 636,19/m<sup>2</sup> x 250,00 m<sup>2</sup>

Valor do terreno = R\$ 159.047,50

Valor da construção = Valor unitário médio x Área Construída

Valor da construção = R\$ 2.926,03/m<sup>2</sup> x 196,35 m<sup>2</sup>

Valor da construção = R\$ 574.525,99 (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\$ 574.525,99 x 0,7377

Valor final da Construção = R\$ 423.827,82

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

VALOR TOTAL = R\$ 159.047,50 + R\$ 423.827,82

**VALOR TOTAL = R\$ 582.875,32 (quinhentos e oitenta e dois mil, oitocentos e setenta e cinco reais e trinta e dois centavos).**

## **08 – DOCUMENTOS SOLICITADOS / COMENTÁRIOS**

95

O Signatário apresentou petição às fls. 256 a 261 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 NECESSÁRIOS PARA ACLARAMENTO DOS FATOS TRAZIDOS NOS AUTOS.**

## 09 – CONCLUSÃO

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

Calculando a média saneada, obtemos o preço médio de terreno, por metro quadrado, das amostras analisadas, onde o valor unitário médio obtido é de R\$ 636,19/m<sup>2</sup> de terreno. Foi multiplicado este valor pela área do imóvel em questão, para se obter o valor do terreno do imóvel avaliado, onde o Valor do terreno = Valor unitário médio x área do terreno, desta maneira:

**O Valor do terreno = R\$ 636,19/m<sup>2</sup> x 250,00 m<sup>2</sup> = R\$ 159.047,50.**

O Valor da construção = Valor unitário médio x Área Construída, ou seja, Valor da construção (1) = R\$ 2.926,03/m<sup>2</sup> x 196,35 m<sup>2</sup> = R\$ 478.815,54, sendo Valor da construção (1) (SEM depreciação) = R\$ 574.525,99. Aplicando o Foc obtido pelo método de Ross Heidecke (0,7377), obtemos o valor para o imóvel avaliado, considerando a depreciação temos, Valor final da Construção = Valor da construção (1) x depreciação método de Ross Heidecke (0,7377), ou seja:

**O Valor final da Construção = R\$ 574.525,99 x 0,7377 = R\$ 423.827,82**

Temos assim, VALOR TOTAL = Valor final do Terreno + Valor final da Construção, perfazendo - VALOR TOTAL = R\$ 159.047,50 + R\$ R\$ 423.827,82, e obtendo:

**O VALOR TOTAL = R\$ 582.875,32 (quinhentos e oitenta e dois mil, oitocentos e setenta e cinco reais e trinta e dois centavos).**



## 11 – ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente **LAUDO PERICIAL** em 99 (noventa e nove) folhas, apresentadas de um só lado, que deverão ser juntadas ao processo em epígrafe e devidamente numeradas, na sequência devida.

Nova Odessa, 15 de abril de 2025.

**JAIRO CEZAR COLOMBO**  
Perito Judicial