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

Processo Digital N°: **0004260-54.2019.8.26.0229**

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

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

Executada: **SILMARA APARECIDA POSSATI**

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, 26 de novembro de 2024

JAIRO CEZAR 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°: **0004260-54.2019.8.26.0229**

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

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

Executada: **SILMARA APARECIDA POSSATI**

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

LAUDO TÉCNICO

Nova Odessa, 26 de novembro de 2024

JAIRO CEZAR COLOMBO
Perito Judicial

SUMÁRIO

01 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	5
1.1 – PETIÇÃO INICIAL – Datada 20/05/2019, fls. 01 a 02.....	5
1.2 – IMPUGNAÇÃO – Datada 05/08/2019, fls. 115 a 117.	6
1.3 – DECISÃO – Datada 26/01/2023, fl. 204.	7
02 – OBJETIVO.....	8
03 – LOCALIZAÇÃO.....	9
04 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL	11
05 – SÚMULA DA LIDE.....	13
06 – RELATÓRIO DA VISTORIA TÉCNICA.....	17
06.01 – AGENDAMENTOS / PRESENCAS NA PERÍCIA TÉCNICA.....	17
06.02 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL	17
06.03 – QUADRO DE ÁREAS	19
06.04 – IMAGENS - REGISTROS FOTOGRÁFICOS.....	20
07 – PESQUISA, ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	74
07.01 – MÉTODO COMPARATIVO DE PREÇOS DE MERCADO.....	80
07.02 – AMOSTRAS RELACIONADAS – IMÓVEIS.....	80
07.02.01 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 01.	81
07.02.02 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 02.	82
07.02.03 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 03.	83
07.02.04 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 04.	84
07.02.05 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 05.	85
07.01.06 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 06.	86
07.01.07 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 07.	87
07.01.08 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 08.	88
07.01.09 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 09.	89
07.03 – AMOSTRAS RELACIONADAS – TERRENOS.....	90
07.03.01 – Levantamentos – Amostras / Terreno 01.	90
07.03.02 – Levantamentos – Amostras / Terreno 02.	91
07.03.03 – Levantamentos – Amostras / Terreno 03.	92
07.03.04 – Levantamentos – Amostras / Terreno 04.	93
07.03.05 – Levantamentos – Amostras / Terreno 05.	94
07.03.06 – Levantamentos – Amostras / Terreno 06.....	95
07.03.07 – Levantamentos – Amostras / Terreno 07.	96
07.04 – DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO	97

07.05 – MEMORIAL DE CÁLCULO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.....	99	4
08 – DOCUMENTOS SOLICITADOS / COMENTÁRIOS	103	
08.01 – SOLICITAÇÕES APRESENTADAS	103	
09 – CONCLUSÃO	105	
10 – ANEXO	106	
11 – ENCERRAMENTO.....	107	

01 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

5

Refere-se o presente **LAUDO TÉCNICO** à ação promovida pela **EXEQUENTE ENTRE RIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** em face à **EXECUTADA SILMARA APARECIDA POSSATI.**

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 **SILMARA APARECIDA POSSATI,** RG nº 19.225.535-6, CPF nº 089.195.898-36, residente e domiciliada na Rua Alzira Bosco Rosolen, nº 735, Jd. das Figueiras I, Hortolândia-SP, CEP: 13187-242. **No sentido de melhor elucidar, de forma sintética, os fatos trazidos aos autos pelas partes, o Signatário passa a apresentar informações apresentadas pelas EXEQUENTE e EXECUTADA, e disponibilizadas no processo em tela.**

1.1 – PETIÇÃO INICIAL – Datada 20/05/2019, fls. 01 a 02.

A **EXEQUENTE** apresenta em sua petição inicial, **EXECUÇÃO DE SENTENÇA,** às fls. 01 a 02, datada de 20 de maio de 2019, e em síntese transcrevo, [...] "1-Considerando o trânsito em julgado do V. Acórdão, com fundamento no artigo 515, I, e artigo 545, parágrafo 2º, ambos do Código de Processo Civil, e os princípios da economia processual e celeridade, tendo em vista o inadimplemento da executada com relação às parcelas do compromisso de compra e venda vencidas de 10/02/2014 a 10/04/2018, cujo valor total é de R\$ 86.631,66 (oitenta e seis mil, seiscentos e trinta e um reais e sessenta e seis centavos), conforme demonstrativo de débito em anexo, requer à V. Exa. seja deferido a execução do título executivo judicial, por meio de cumprimento definitivo de acordo com os artigos 513 e seguintes no mesmo CPC. 2-Assim, requer seja intimada a executada, na pessoa de seu Advogado, para pagar o débito acima de R\$ 86.631,66 (oitenta e seis mil, seiscentos e trinta e um reais e sessenta e seis centavos), 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 contrato particular de compromisso de compra e venda. 3-Requer ainda, com fundamento no artigo 525 do NCPC, sejam intimados os Executadas do prazo para impugnação, com início a partir do decurso do prazo previsto no artigo 523 do mesmo código. 4-Ressalta-se que fora descontado na planilha de débito em anexo os valores atualizados depositados nas contas judiciais números 320013429769, 4200132347491 e 4200134279694, conforme extratos em anexo, vinculadas ao processo principal nº 0015744-42.2014.8.26.0229. 5-Não obstante, com o devido respeito, CASO V. Exa. TENHA ENTENDIMENTO

6

CONTRÁRIO com relação à possibilidade de execução da dívida dos Executadas exposta acima, por meio de cumprimento de sentença, data vênia, que então exponha as razões de seu convencimento e o procedimento ou mesmo a ação judicial correta a ser adotada visando a satisfação do crédito da exequente. Termos em que, com os inclusos documentos, pede deferimento. Campinas, 20 de maio de 2019.” [...]. Na continuidade apresentou uma série de documentações, parte integrante da Petição Inicial que pode ser observado na relação apontada na “SÚMULA DA LIDE”, parte integrante deste Laudo Técnico.

1.2 – IMPUGNAÇÃO – Datada 05/08/2019, fls. 115 a 117.

A EXECUTADA apresenta IMPUGNAÇÃO, às fls. 115/117, datada de 05 de agosto de 2019, e em síntese transcrevo, [...] “1-A exequente não considerou nos cálculos elaborados os valores depositados em juízo pelos autores/Executadas integralmente, já que sequer fizeram o levantamento dos valores que estarão corrigidos quando isso acontecer. E além disso, nos valores apontados pela mesma, constam cálculos de juros sobre os valores não pagos, mas que na verdade foram depositados em Juízo e, portanto, descabida aplicação e juros e correção. 2-E além de abater esse valor que se encontra depositado no momento do levantamento, sob pena de enriquecimento sem causa, o cálculo ofertado deve ser refeito para desconsiderar os juros e multa de mora sobre a totalidade de cada parcela, uma vez que houve depósitos judiciais e pagamento parcial das mesmas. 3 – É certo ainda que deve-se considerar a decisão na AÇÃO REVISIONAL que determinou a devolução dos valores pagos a título de multa conforme abaixo: “Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE, em parte, a ação proposta por SILMARA APARECIDA POSSATI contra ENTRE RIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., nos termos da fundamentação, para declarar nula e rever o contrato celebrado entre as partes, reduzindo a multa de mora para 2%, declarando válidas e legais as demais cláusulas, condenando a EXECUTADA à restituição dos valores, de modo simples, com abatimento nas parcelas, o que será objeto de liquidação futura. 4-De qualquer maneira, os cálculos elaborados pela EXECUTADA/exequente são complexos e de difícil interpretação, necessitando de um especialista na área contábil para conferência dos mesmos e apuração dos valores a serem restituídos aos Executadas, que poderão ser abatidos do valor devido pelo mesmo à exequente, e considerando que se trata de cálculo complexo deve ser elaborado por profissional habilitado para tanto. 5-Isto posto, com todo respeito, requer a-o recebimento da presente impugnação aos cálculos de liquidação, pela ocorrência de excesso na execução; b- a nomeação de um perito para fazer os cálculos de liquidação de sentença, tendo em vista os fatos e argumentos aqui trazidos. D- a intimação dos requeridos, pela intimação de seus patronos, via imprensa judicial, para tomar ciência e se manifestar acerca da impugnação. N. termos, pede deferimento. Campinas, 05 de agosto de 2019.” [...]. Na continuidade apresentou uma série de documentações, parte integrante da Impugnação que pode ser observado na relação apontada na “SÚMULA DA LIDE”, parte integrante deste Laudo Técnico.

1.3 – DECISÃO – Datada 26/01/2023, fl. 204.

7

DECISÃO proferida em 26 de janeiro de 2023, a fl. 204, transcrevo, [...] “Vistos. Fls. 200: DEFIRO a realização de perícia para avaliação dos direitos aquisitivos penhorados e do imóvel. Para a perícia judicial, nomeio Sr. JAIRO CEZAR COLOMBO que cumprirá o encargo escrupulosamente, independentemente de termo de compromisso. Concedo prazo de quinze dias para apresentação dos quesitos. INTIME-SE o perito para que manifeste concordância com a nomeação (no prazo de cinco dias) e para que, em aceitando, apresente proposta de honorários. Havendo escusa, retornem os autos conclusos para nova nomeação de perito. Em caso de concordância, intimem-se as partes para que no prazo comum de cinco dias, querendo, manifestem-se sobre a proposta de honorários. As custas da perícia serão adiantadas pela parte exequente. Int. Hortolândia, 26/01/2023.” [...].

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

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

02 – OBJETIVO

8

O objetivo do presente **PARECER TÉCNICO** é de apresentar a avaliação e o VALOR DO IMÓVEL apontado na lide e DEMAIS ESCLARECIMENTOS, conforme determinação. [...] “Vistos. Fls. 200: DEFIRO a realização de perícia para avaliação dos direitos aquisitivos penhorados e do imóvel.” [...].

Para tanto foi necessário vencer as seguintes etapas de trabalho, ou seja, leitura e estudo minucioso dos autos do Processo Digital – 0004260-54.2019.8.26.0229 análise das demais documentações solicitadas, sendo que, o Signatário registra – (não foram atendidas as solicitações por completo); 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/registo no imóvel apontado na lide, verificação de planta / croquis apresentada, análise da especificidade quanto ao tema controverso assentado, em específico o valor do imóvel e benfeitorias e a importância justa; e para tanto apropriada e correta pesquisa de valores mercado para a apuração do valor do imóvel, sendo dentro das normas técnicas específicas vigentes; compilação de todos os dados apurados / coletados e processados e instrução do LAUDO.

03 – LOCALIZAÇÃO

9

O imóvel focado situa-se na **Rua Alzira Bosco Rosolen, nº 735, Jd. Das Figueiras I**, situado em **HORTOLÂNDIA/SP** - Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.

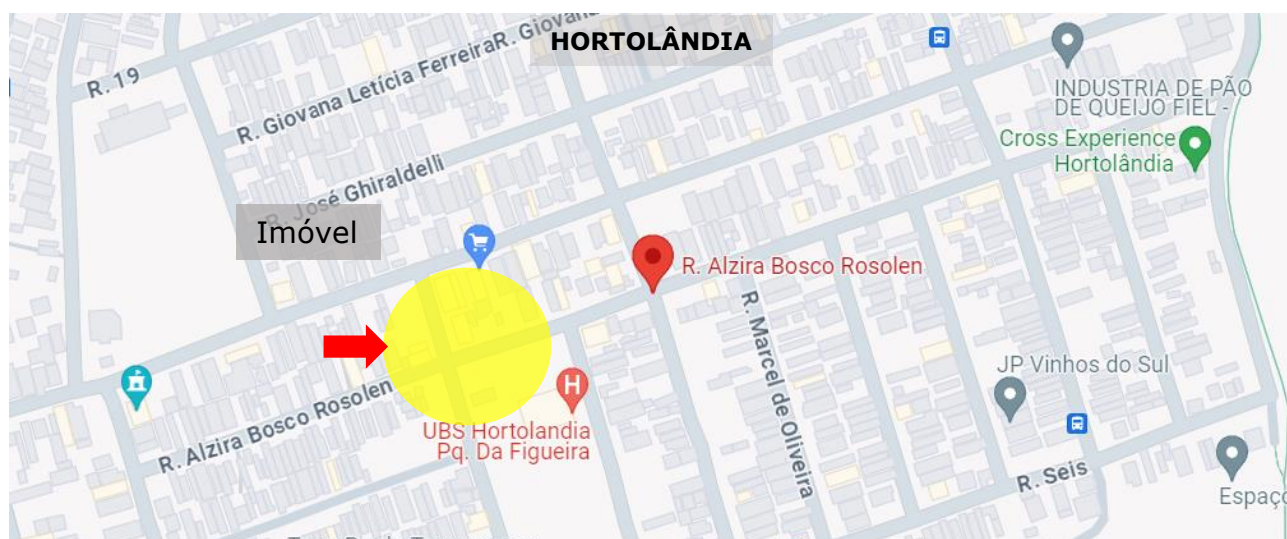


Imagem 01 - Imagem de Localização – Fonte: Google Maps

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem 02 - Imagem de Localização – Fonte: Google Maps

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).

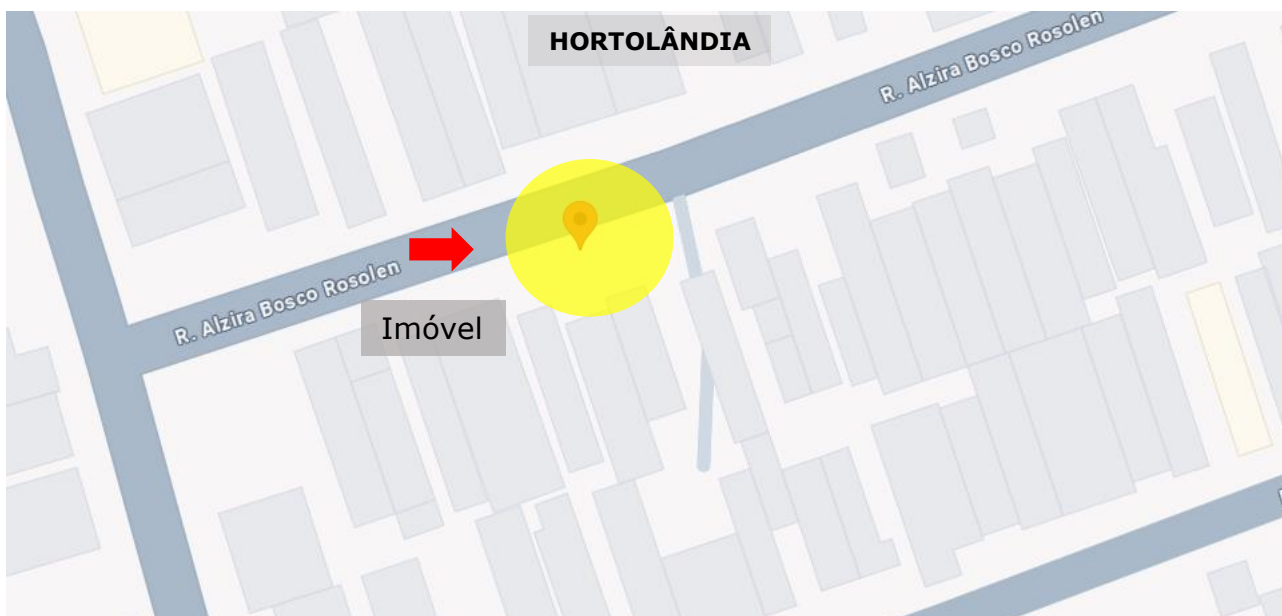


Imagem 03 - Imagem de Localização – Fonte: Google Maps
 Lote nº. 06, da Quadra “D”, Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
 Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).

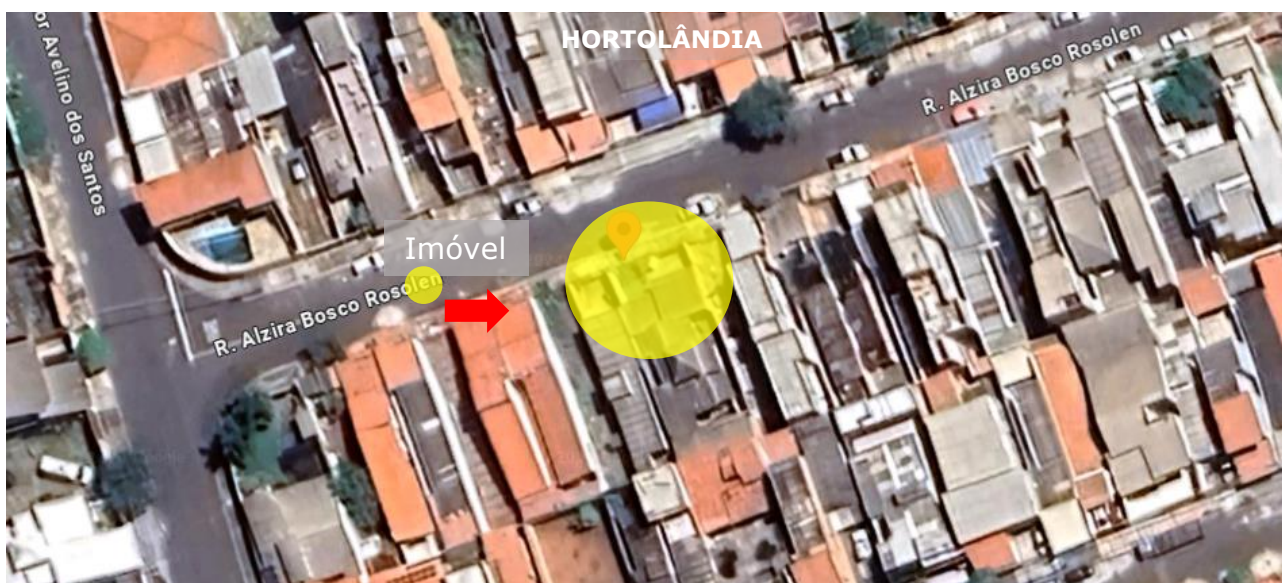


Imagem 04 - Imagem de Localização – Fonte: Google Maps
 Lote nº. 06, da Quadra “D”, Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
 Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).

04 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

11

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 Alzira Bosco Rosolen, nº 735, Jd. Das Figueiras I, Hortolândia/SP. A edificação pode ser considerada uma construção de CATEGORIA SIMPLES, conforme a classificação do IBAPE/SP, e encontra-se em situação habitável (parte da edificação considerada como já finalizada) (parte ainda em obras) e sendo utilizada, na ocasião da Vistoria, por família que nela residem.

No terreno apontado nos autos, há edificada uma residência de 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 Alzira Bosco Rosolen, nº 735, Jd. Das Figueiras I, Hortolândia/SP. O relato pormenorizado, a seguir, registram os esclarecimentos e as afirmativas que foram apresentadas pela parte, EXECUTADA, durante a DILIGÊNCIA, e a verificação da edificação sendo esclarecido as etapas executadas. Demais informações estão devidamente apontadas no, - TÓPICO 06 – RELATÓRIO DA VISTORIA TÉCNICA.

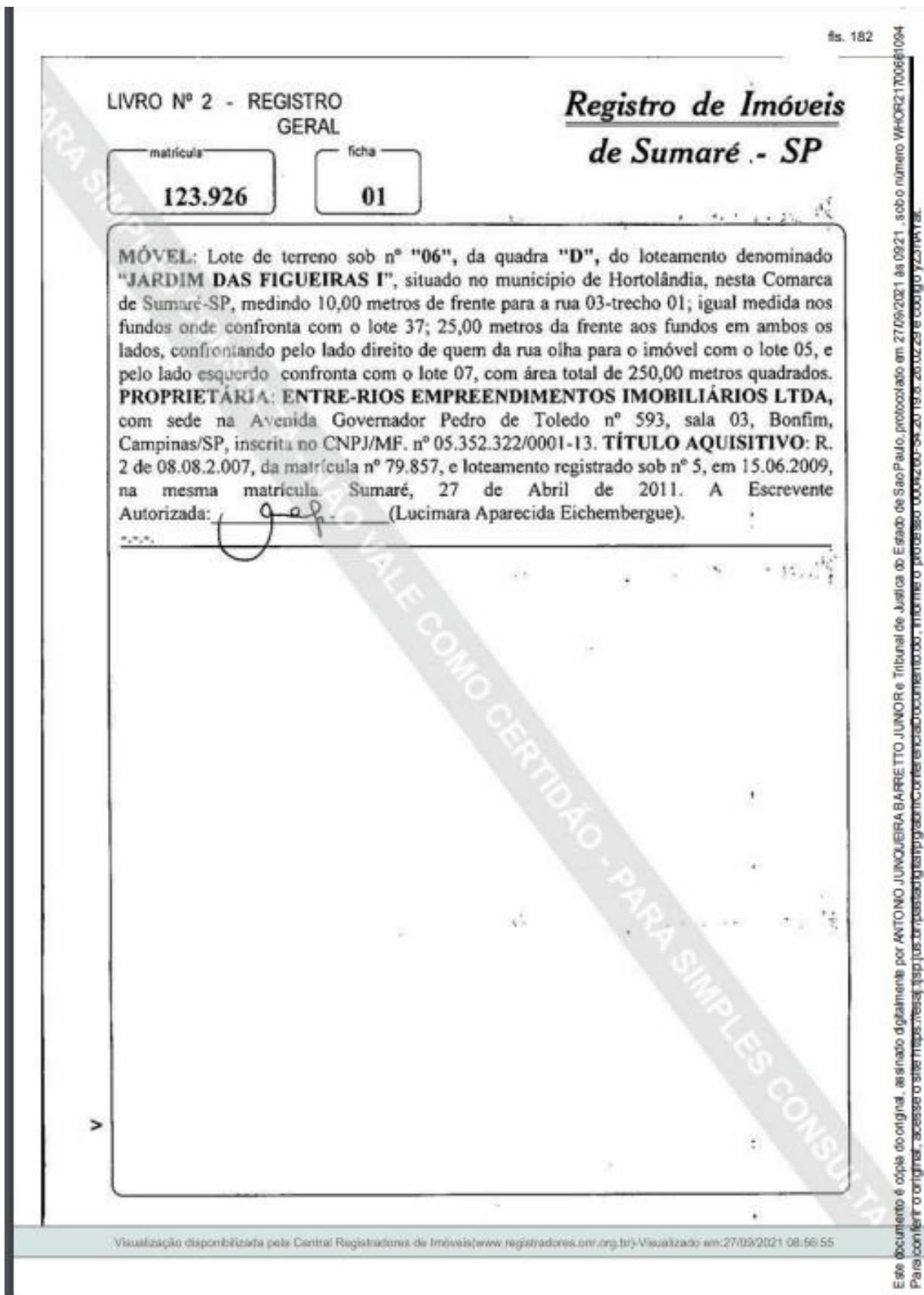


Imagem 05 – Cópia da Matrícula do imóvel – Verificar fl. 182.
 Lote 06, Quadra D, Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP.

05 – SÚMULA DA LIDE

13

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 - O EXEQUENTE apresenta Petição Inicial, Datado – 20 de maio de 2019;
- Fls. 03/109 - O EXEQUENTE apresenta SENTENÇA – TJSP, Acórdão, Multa Contratual, Certidão de Trânsito em Julgado, Procuração Ad Judicia do exequente, Procuração Ad Judicia da executada, Tabela dos valores de parcelamento, Cópia do Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda, Pedido de revisão contratual, Decisão – TJSP, Datas diversas;
- Fls. 110/111 – DESPACHO – TJSP / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 21 de maio de 2019 / 23 de maio de 2019;
- Fl. 112 - O EXEQUENTE se manifesta, Datado – 23 de maio de 2019;
- Fls. 113/114 – DECISÃO – TJSP / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 12 de junho de 2019 / 14 de junho de 2019;
- Fls. 115/165 – A EXECUTADA apresenta Impugnação à Liquidação, Datado – 05 de agosto de 2019;
- Fls. 166/167 – DESPACHO – TJSP / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 19 de junho de 2020 / 23 de junho de 2020;
- Fls. 168/170 - O EXEQUENTE manifesta-se sobre a Impugnação, Datado – 23 de junho de 2020;
- Fls. 171/172 – DECISÃO – TJSP / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 08 de outubro de 2020 / 13 de outubro de 2020;
- Fls. 173/174 – Ato Ordinário – TJSP / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 01 de março de 2021 / 03 de março de 2021;
- Fl. 175 - O EXEQUENTE se manifesta, Datado – 03 de março de 2021;
- Fls. 176/177 – DECISÃO – TJSP / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 22 de junho de 2021 / 25 de junho de 2021;

- Fls. 178/179 - O EXEQUENTE se manifesta, Datado - 13 de julho de 2021;
- Fl. 180 - DESPACHO - TJSP, Datado - 22 de setembro de 2021;
- Fls. 181/182 - O EXEQUENTE se manifesta, Datado - 27 de setembro de 2021;
- Fl. 183 - Certidão de Publicação de Relação - TJSP, Datado - 27 de setembro de 2021;
- Fls. 184/192 - DECISÃO - TJSP / Ato Ordinário - TJSP / Ato Ordinário - TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação / Ofício / Certidão, Datado - 08 de fevereiro de 2022 / 17 de março de 2022 / 24 de março de 2022 / 25 de março de 2022 / 04 de abril de 2022;
- Fls. 193/195 - Cópia de E-mail do TJSP para Cartório de Registros, Datado - 04 de abril de 2022;
- Fls. 196/198 - Ato Ordinário - TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado - 25 de abril de 2022 / 26 de abril de 2022 / 27 de abril de 2022;
- Fl. 199 - O EXEQUENTE se manifesta, Datado - 27 de abril de 2022;
- Fls. 200/202 - DECISÃO - TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado - 20 de julho de 2022 / 21 de julho de 2022 / 22 de julho de 2022;
- Fl. 203 - O EXEQUENTE se manifesta, Datado - 22 de julho de 2022;
- Fls. 204/206 - DECISÃO - TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado - 26 de janeiro de 2023 / 30 de janeiro de 2023 / 31 de janeiro de 2023;
- Fls. 207/208 - Certidão - TJSP / Certidão - TJSP, Datado - 22 de março de 2023;
- Fl. 209 - Cópia de E-mail do TJSP para Perito nomeado, Datado - 22 de março de 2023;

-
- Fls. 210/217 – O Perito nomeado aceita o encargo e apresenta seus honorários, Datado – 28 de março de 2023; **15**
 - Fls. 218/220 – Ato Ordinário – TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 27 de abril de 2023 / 28 de abril de 2023 / 01 de maio de 2023;
 - Fls. 221/232 - O EXEQUENTE se manifesta, Datado – 02 de maio de 2023;
 - Fls. 233/235 – DECISÃO – TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 24 de agosto de 2023 / 25 de agosto de 2023 / 28 de agosto de 2023;
 - Fls. 236/238 - O EXEQUENTE apresenta o depósito, Datado – 28 de agosto de 2023;
 - Fl. 239 – Ato Ordinário - TJSP, Datado – 30 de outubro de 2023;
 - Fls. 240/241 – Cópia de E-mail do TJSP para Perito nomeado, Datado – 10 de janeiro de 2024;
 - Fl. 242 – Certidão - TJSP, Datado – 10 de janeiro de 2024;
 - Fls. 243/245 – O Perito agenda a Vistoria, Datado – 08 de fevereiro de 2024;
 - Fls. 246/248 – Ato Ordinário – TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 22 de fevereiro de 2024;
 - Fls. 249/250 - O EXEQUENTE requer juntada de documento, Datado – 23 de fevereiro de 2024;
 - Fls. 251/253 – DECISÃO – TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 06 de março de 2024 / 08 de março de 2024 / 09 de março de 2024;
 - Fls. 254/255 – Cópia de E-mail do TJSP para Perito, Datado – 15 de março de 2024;
 - Fl. 256 – Certidão - TJSP, Datado – 15 de março de 2024;

-
- Fls. 257/258 – O advogado da EXECUTADA se manifesta, Datado – 16 de março de 2024;
 - Fls. 259/263 – O Perito nomeado apresenta a reunião de Perícia e requer documentação adicional, Datado – 25 de março de 2024;
 - Fls. 264/265 - A EXECUTADA se manifesta, Datado – 06 de abril de 2024;
 - Fls. 266/268 – DESPACHO – TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 16 de abril de 2024 / 17 de abril de 2024;
 - Fls. 269/271 - O EXEQUENTE se manifesta, Datado – 18 de abril de 2024;
 - Fls. 272/274 – DECISÃO – TJSP / Certidão de Remessa de Relação / Certidão de Publicação de Relação, Datado – 23 de agosto de 2024 / 26 de agosto de 2024;
 - Fl. 275 – Certidão - TJSP, Datado – 03 de outubro de 2024;
 - Fls. 276/277 – Cópia de E-mail do TJSP para Perito, Datado – 03 de outubro de 2024;

06 – RELATÓRIO DA VISTORIA TÉCNICA

17

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 18/03/2024 às 13:00 horas.

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

06.02 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

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 Alzira Bosco Rosolen, nº 735, Jd. Das Figueiras I, Hortolândia/SP. O relato pormenorizado, a seguir, registram os esclarecimentos e as afirmativas que foram apresentadas pela parte, REQUERENTE, durante a DILIGÊNCIA, e a verificação da edificação sendo esclarecido as etapas executadas. Demais informações estão devidamente pelas plantas e no tópico 06.04 – Imagens – Registros Fotográficos com as respectivas descrições pormenorizadas do imóvel

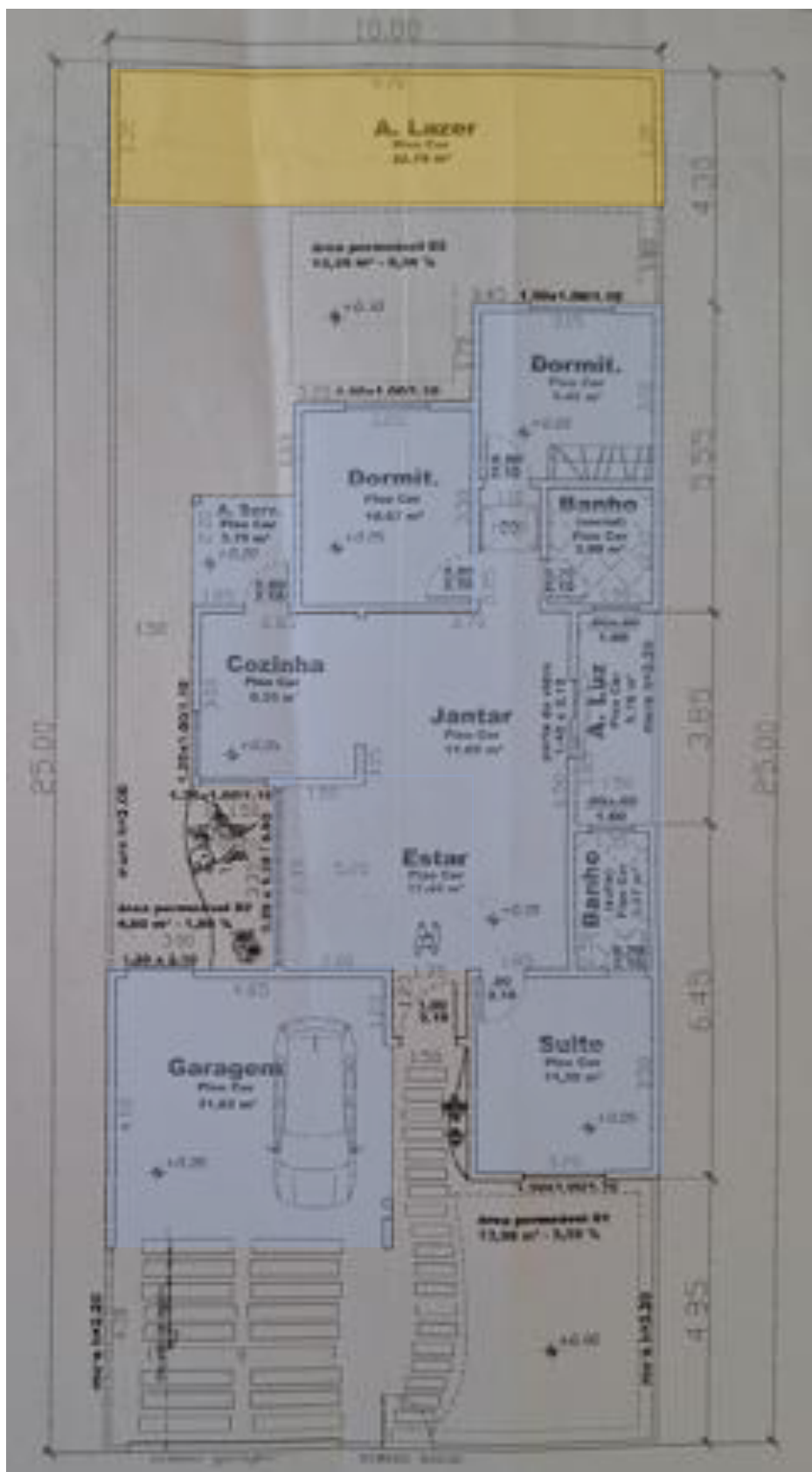


Imagem 06 – Planta da edificação – Apresentada pelo Executada.
 Lote nº. 06, da Quadra “D”, Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
 Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).

06.03 – QUADRO DE ÁREAS

QUADRO DE ÁREAS	
TERRENO	250,00
EDIFICAÇÃO 01 - principal	120,46
LAZER	25,00
TOTAL CONTRUÍDO	145,46
ÁREA LIVRE	104,54

Imagem 07 – Quadro de áreas.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).

PROJETO SIMPLIFICADO FOLHA ÚNICA

OBRA: Construção de Residência
 PROP.: Silmara Aparecida Possati
 END.: Rua 03 (três), nº. 735
 LOTE: 06 QUADRA: D QUARTEIRÃO: 2321
 LOTEAMENTO: Jardim das Figueiras I
 MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA / S.P.
 ESCALAS INDICADAS ZONEAMENTO: ZM-2

SITUAÇÃO SEM ESCALA

ÁREAS EM M2 (%)

	M2	(%)
TERRENO	250,00	100,00
A CONSTRUIR		
Residência	120,46	48,18
A. Lazer	25,00	10,00
TOTAL DA CONSTRUÇÃO	145,46	58,18
LIVRE	104,54	41,82

ANOTAÇÕES PMH

ATENÇÃO
 "De acordo com a Atividade de Construção Residência, é ser feita uma Nova Apropriação e Adaptação da Nova Atividade Residência".

APROVADO
 Prefeitura Municipal de Hortolândia
 Protocolo: 8674 de 11
 Hortolândia, 12 de 09 de 2011
 Engº Sérgio Oliveira de Souza
 CREA 5061927182-SP

Imagem 08 – Planta da edificação – Apresentada pelo Executada.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).

ÁREAS EM M2		(%)
TERRENO	250,00	100,00
A CONSTRUIR		
Residência	120,46	48,18
A. Lazer	25,00	10,00
TOTAL DA CONSTRUÇÃO	145,46	58,18
LIVRE	104,54	41,82

Imagem 09 – Planta da edificação – Detalhe – Quadro de áreas.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).

06.04 – IMAGENS - REGISTROS FOTOGRÁFICOS

20



**Imagem XX – Vista Externa – Fachada Principal. Visão pela rua frontal.
Muro em alvenaria / reboco / pintura. Portão metálico.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Externa – Fachada Principal. Visão pela rua frontal.
Muro em alvenaria / reboco / pintura. Portão metálico.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Externa – Fachada Principal. Visão pela rua frontal.
Muro em alvenaria / reboco / pintura. Portão metálico.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



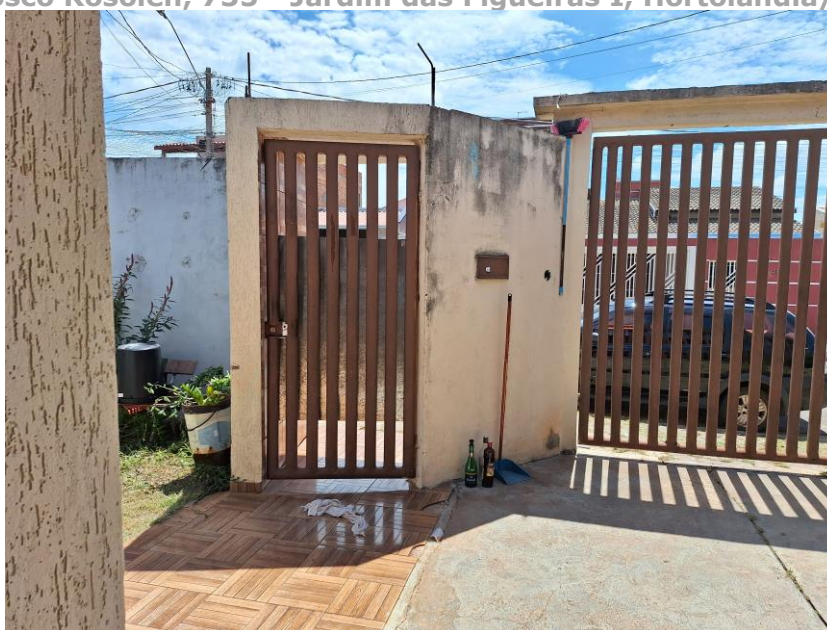
**Imagem XX – Vista Externa – Fachada Principal. Visão pela rua frontal.
Muro em alvenaria / reboco / pintura. Portão metálico.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Externa – Fachada Principal. Visão pela rua frontal.
Muro em alvenaria / reboco / pintura. Portão metálico.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



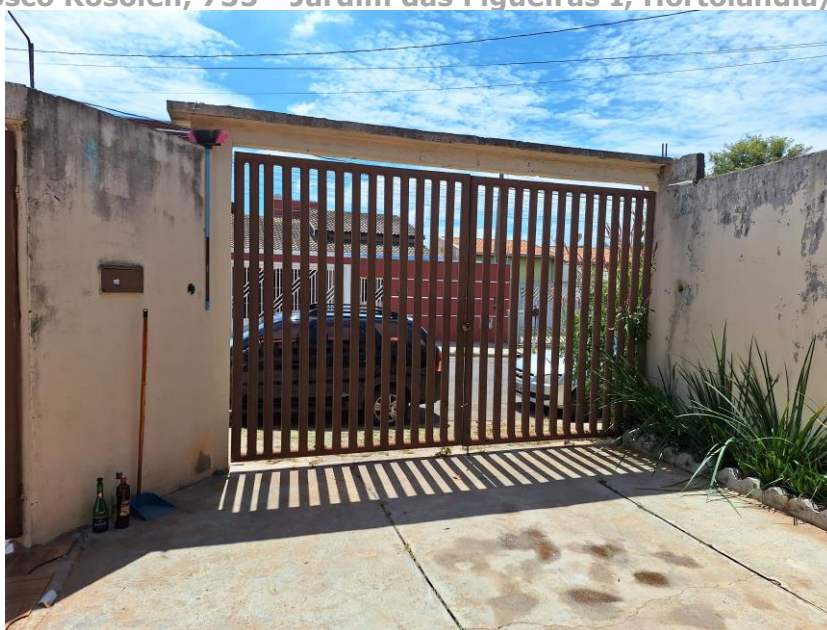
**Imagem XX – Vista Interna – Vista de dentro da residência. Garagem.
Muro em alvenaria / reboco / pintura. Portão metálico.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Vista de dentro da residência. Garagem.
Muro em alvenaria / reboco / pintura. Portão metálico.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Vista de dentro da residência. Garagem.
Muro em alvenaria / reboco / pintura. Portão metálico.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Garagem. Paredes em alvenaria / reboco / pintura (parte em revestimento cerâmico).
Portão metálico. Piso cerâmico.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Garagem. Paredes em alvenaria / reboco / pintura (parte em revestimento cerâmico).
Portão metálico. Piso cerâmico.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



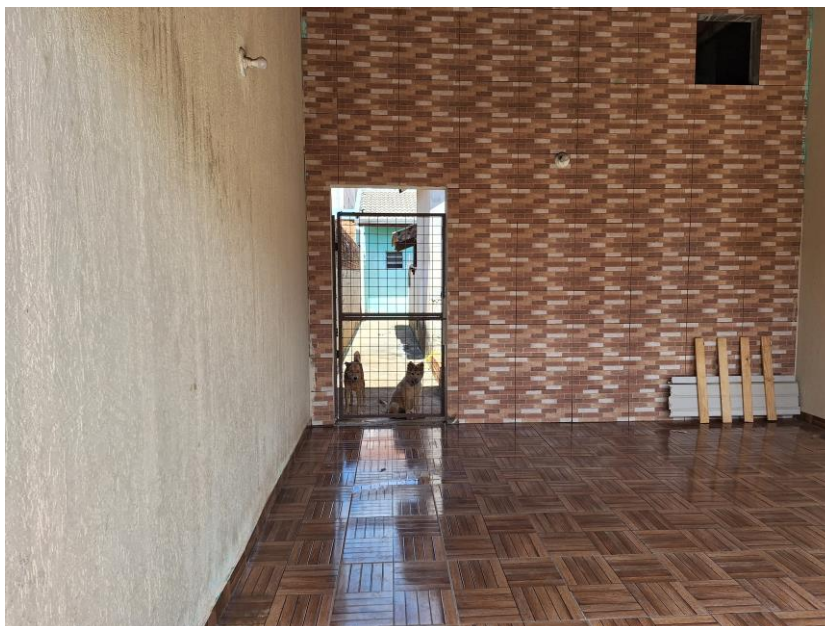
**Imagem XX – Vista Interna – Garagem. Paredes em alvenaria / reboco / pintura (parte em revestimento cerâmico).
Portão metálico. Piso cerâmico.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



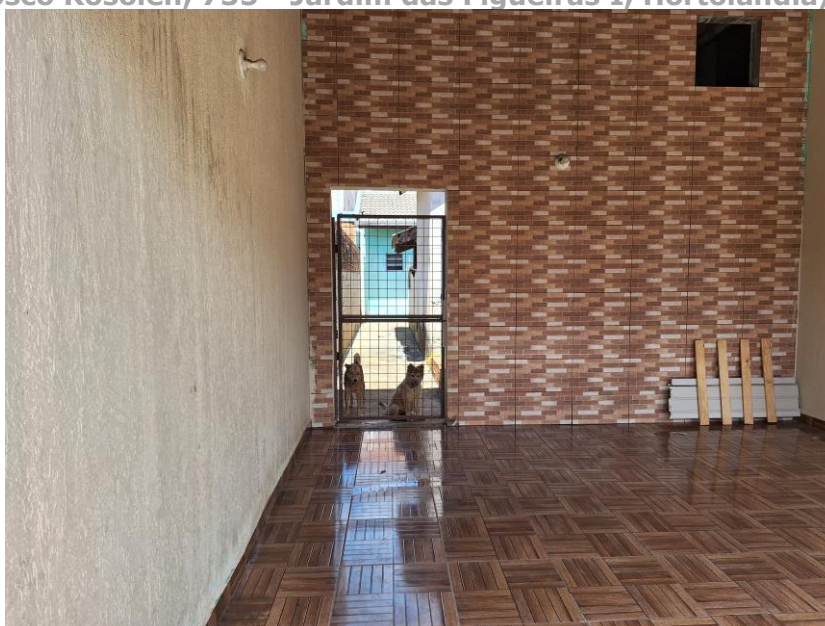
**Imagem XX – Vista Interna – Garagem. Paredes em alvenaria / reboco / pintura (parte em revestimento cerâmico).
Portão metálico. Piso cerâmico.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Garagem. Paredes em alvenaria / reboco / pintura (parte em revestimento cerâmico).
Portão metálico. Piso cerâmico.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Garagem. Paredes em alvenaria / reboco / pintura (parte em revestimento cerâmico).
Portão metálico. Piso cerâmico.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Garagem. Paredes em alvenaria / reboco / pintura (parte em revestimento cerâmico).
Portão metálico. Piso cerâmico.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Garagem. Paredes em alvenaria / reboco / pintura (parte em revestimento cerâmico).
Portão metálico. Piso cerâmico.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Garagem. Paredes em alvenaria / reboco / pintura (parte em revestimento cerâmico). Portão metálico. Piso cerâmico. Vista para a cobertura. Cobertura em telha cimentícia com estrutura em madeira. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Garagem. Paredes em alvenaria / reboco / pintura (parte em revestimento cerâmico). Portão metálico. Piso cerâmico. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Garagem. Paredes em alvenaria / reboco / pintura (parte em revestimento cerâmico).
Portão metálico. Piso cerâmico.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Garagem. Paredes em alvenaria / reboco / pintura (parte em revestimento cerâmico).
Portão metálico. Piso cerâmico.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Garagem. Vista para porta de acesso principal à residência. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Esquadria em madeira. Piso cerâmico. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Sala. Vista para sala de jantar / estar / cozinha / copa. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Esquadria em alumínio e vidro. Piso porcelanato. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Sala. Vista para sala de jantar / estar / cozinha / copa. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Esquadria em alumínio e vidro. Piso porcelanato. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Sala. Vista para sala de jantar / estar / cozinha / copa. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Esquadria em alumínio e vidro. Piso porcelanato. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Sala. Vista para sala de jantar / estar / cozinha / copa. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Esquadria em alumínio e vidro. Piso porcelanato. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Sala. Vista para sala de jantar / estar / cozinha / copa. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Esquadria em alumínio e vidro. Piso porcelanato. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).

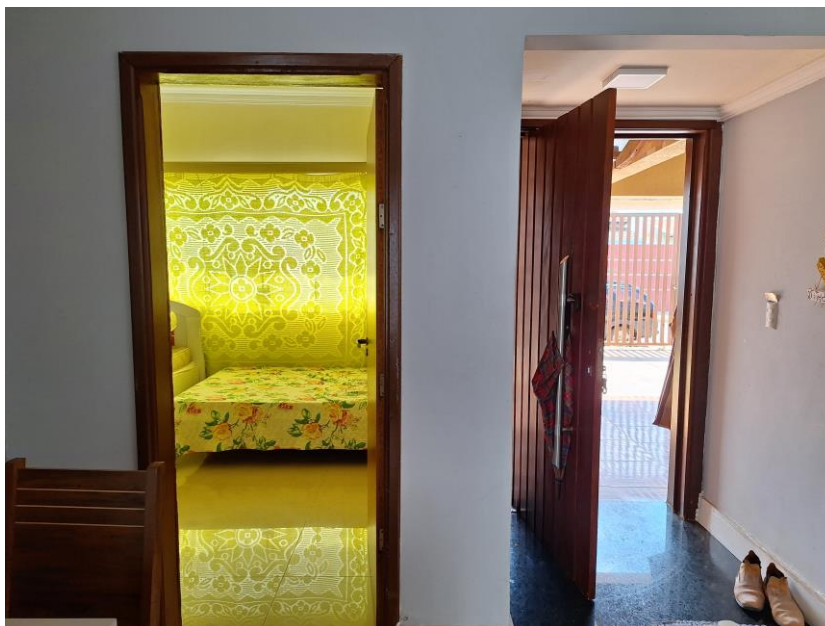


Imagem XX – Vista Interna – Sala. Vista para porta de acesso à suíte. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Esquadria em alumínio e vidro. Piso porcelanato.

Acesso franqueado pelo Executado.

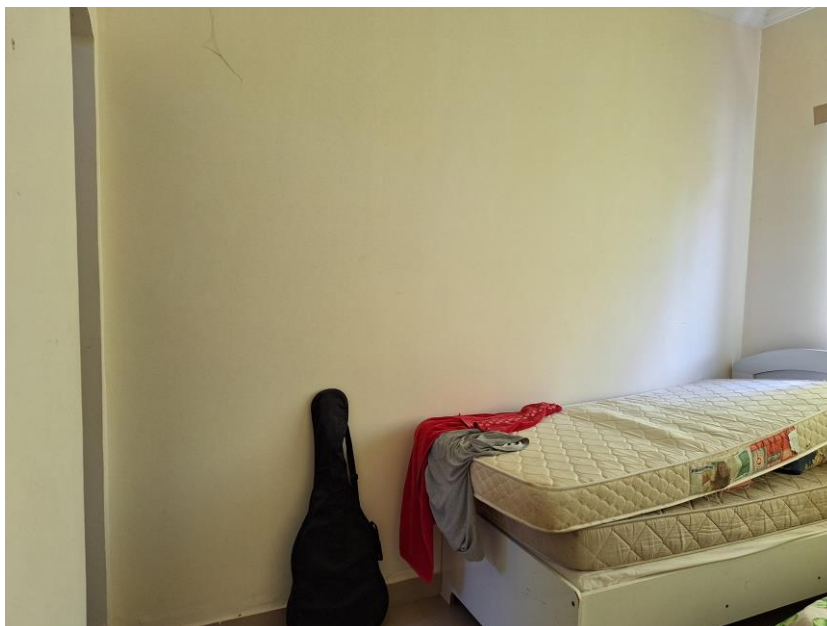
Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Suíte. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato.

Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



, Imagem XX – Vista Interna – Suíte. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP - (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Suíte. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP - (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Suíte. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP - (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Suíte. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP - (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Suíte. Vista para passagem de acesso ao banheiro da suíte. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato.
Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
 Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Banheiro da Suíte. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Esquadria em alumínio e vidro.
Piso cerâmico.
Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
 Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Banheiro da Suíte. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Esquadria em alumínio e vidro. Piso cerâmico.

Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Banheiro da Suíte. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Esquadria em alumínio e vidro. Piso cerâmico.

Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Banheiro da Suíte. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Esquadria em alumínio e vidro. Piso cerâmico.

Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).

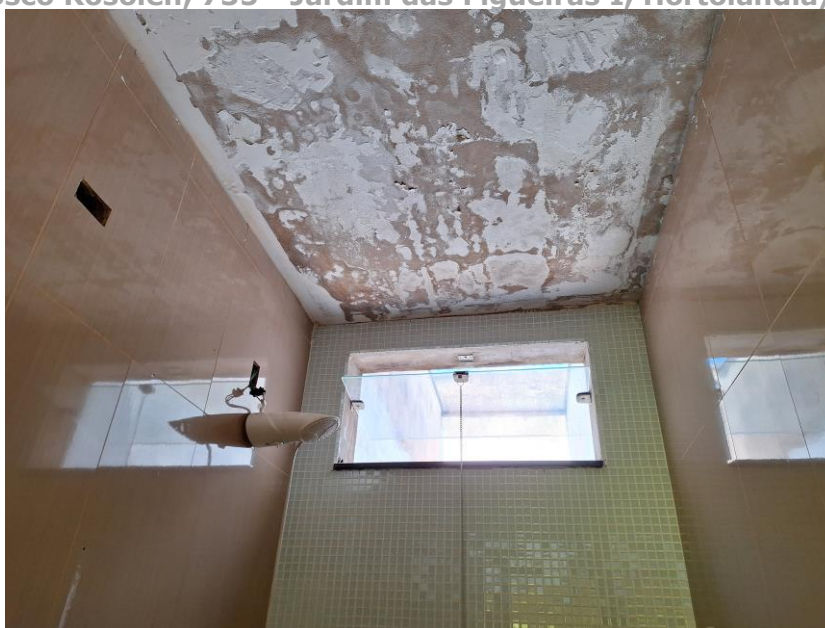


Imagem XX – Vista Interna – Banheiro da Suíte. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Esquadria em alumínio e vidro. Piso cerâmico.

Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Sala. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Esquadria em alumínio e vidro. Piso porcelanato. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP - (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Cozinha. Paredes em alvenaria / reboco / pintura. Esquadria em alumínio e vidro. Piso porcelanato. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP - (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Cozinha. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico.

Esquadria em alumínio e vidro. Piso porcelanato.

Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).

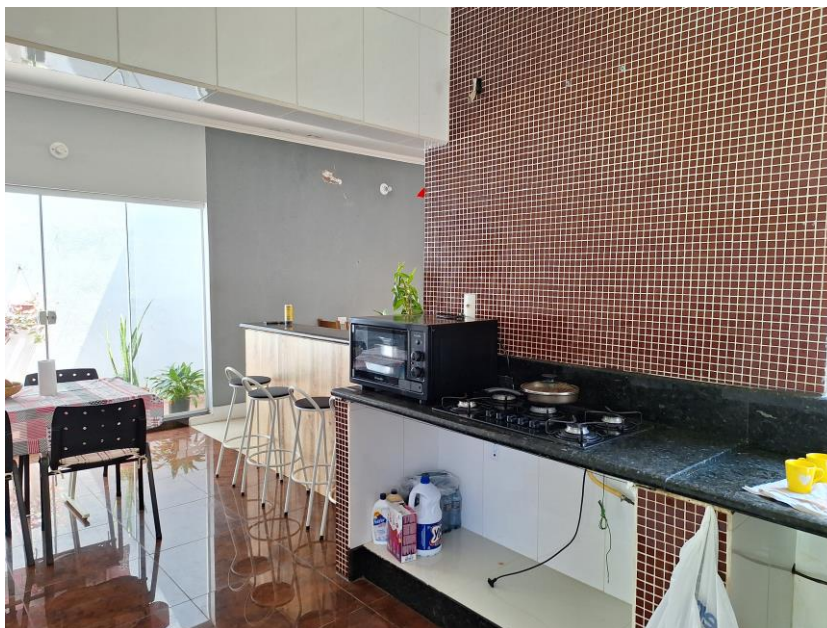


Imagem XX – Vista Interna – Cozinha. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico.

Esquadria em alumínio e vidro. Piso porcelanato.

Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Cozinha. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico.
Esquadria em alumínio e vidro. Piso porcelanato.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Cozinha. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico.
Esquadria em alumínio e vidro. Piso porcelanato.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Cozinha. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico.
Esquadria em alumínio e vidro. Piso porcelanato.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Cozinha. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico.
Esquadria em alumínio e vidro. Piso porcelanato.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).

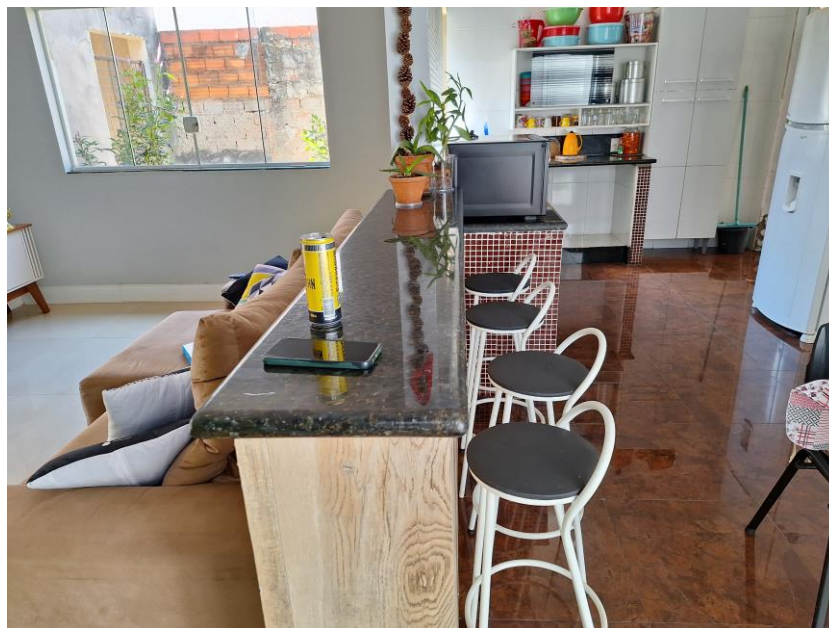


Imagem XX – Vista Interna – Cozinha. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico.

Esquadria em alumínio e vidro. Piso porcelanato.

Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Cozinha. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Bancada em alvenaria e granito.

Esquadria em alumínio e vidro. Piso porcelanato.

Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Cozinha. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico.

Esquadria em alumínio e vidro. Piso porcelanato.

Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Cozinha. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico.

Esquadria em alumínio e vidro. Piso porcelanato.

Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Cozinha. Vista para área de luz. Paredes em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Esquadria em alumínio e vidro. Piso porcelanato. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).

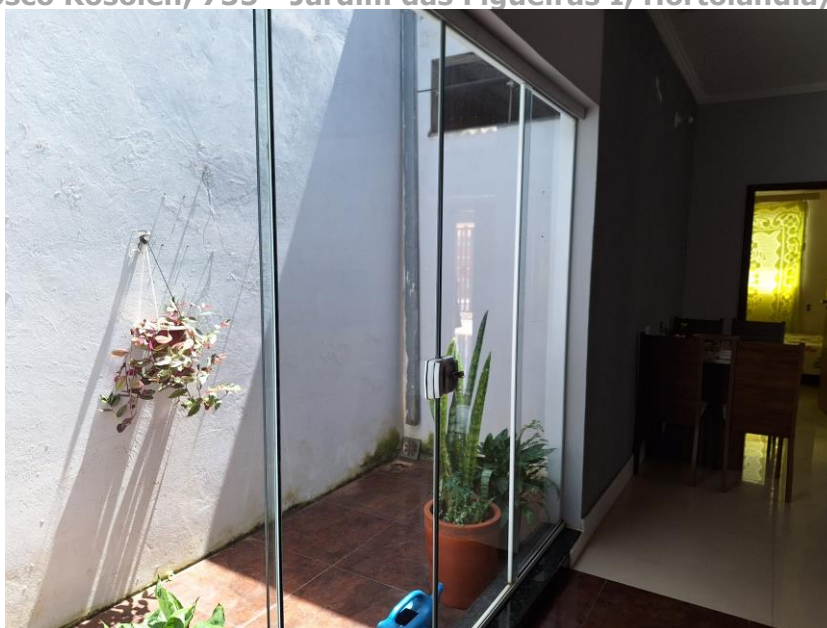
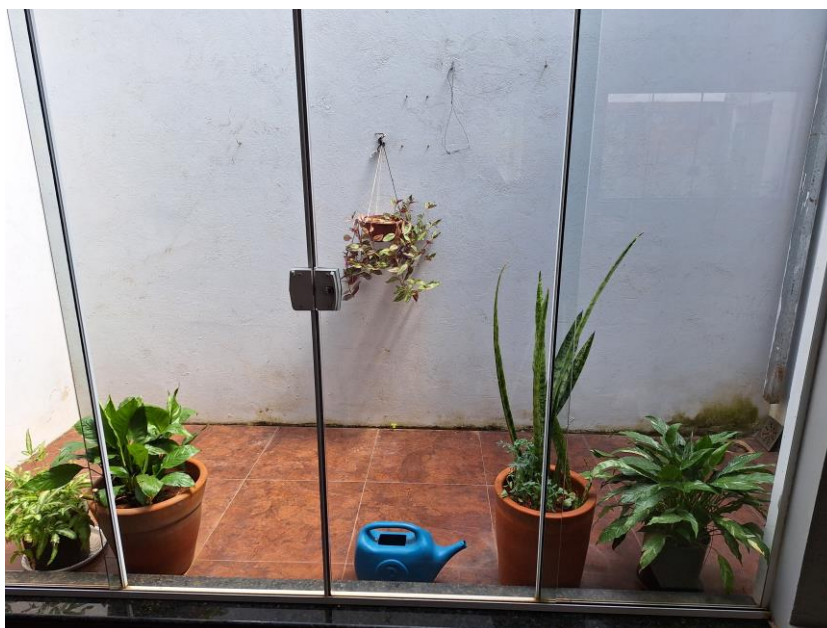


Imagem XX – Vista Interna – Área de luz. Esquadria em alumínio e vidro. Piso cerâmico. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Área de luz.
Esquadria em alumínio e vidro. Piso cerâmico.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Área de luz.
Esquadria em alumínio e vidro. Piso cerâmico.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).

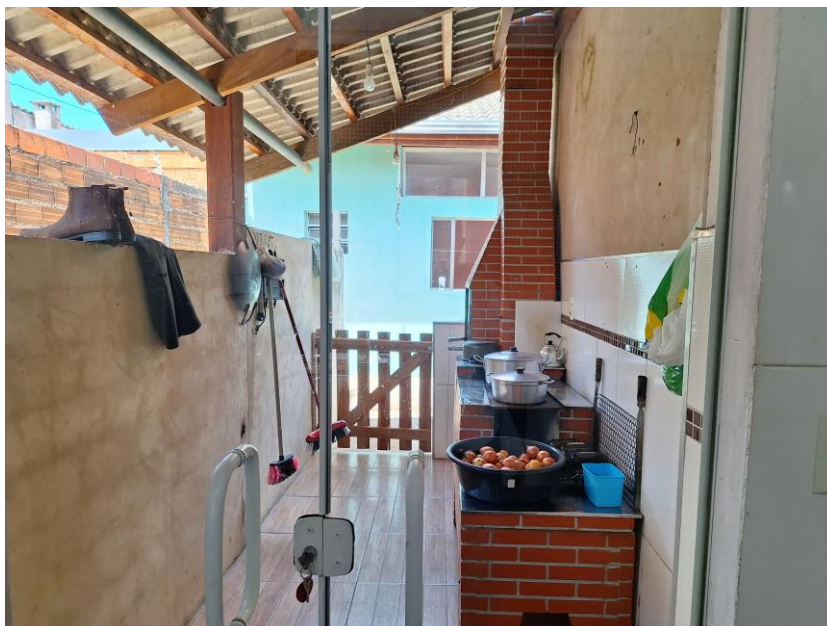


Imagem XX – Vista Interna – Área de lazer.

Vista para churrasqueira / fogão.

Esquadria em alumínio e vidro. Piso cerâmico. Parede em alvenaria / reboco (obra não finalizada).

Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP - (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Área de lazer.

Vista para churrasqueira / fogão.

Esquadria em alumínio e vidro. Piso cerâmico. Parede em alvenaria / reboco (obra não finalizada).

Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP - (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Área de lazer.
Vista para churrasqueira / fogão.**

Esquadria em alumínio e vidro. Piso cerâmico. Parede em alvenaria / reboco (obra não finalizada).

Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP - (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Área de lazer. Vista para cobertura.

Cobertura com telha cimentícia e estrutura em madeira.

Esquadria em alumínio e vidro. Piso cerâmico. Parede em alvenaria / reboco (obra não finalizada).

Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP - (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Área de lazer.
Vista para área dos fundos da residência.**

**Esquadria em alumínio e vidro. Piso cerâmico. Parede em alvenaria /
reboco (obra não finalizada).**

Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP - (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Sala.

Vista para acesso aos dormitórios da residência.

Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato.

Parede em alvenaria / reboco / pintura

Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP - (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Sala.
Vista para acesso aos dormitórios da residência.
Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato.
Parede em alvenaria / reboco / pintura
Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Dormitório.
Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato.
Parede em alvenaria / reboco / pintura
Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Dormitório.
Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato.
Parede em alvenaria / reboco / pintura
Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Dormitório.
Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato.
Parede em alvenaria / reboco / pintura
Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Dormitório.
Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato.
Parede em alvenaria / reboco / pintura
Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Dormitório.
Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato.
Parede em alvenaria / reboco / pintura
Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Dormitório.
Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato.
Parede em alvenaria / reboco / pintura
Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Dormitório.
Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato.
Parede em alvenaria / reboco / pintura
Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).

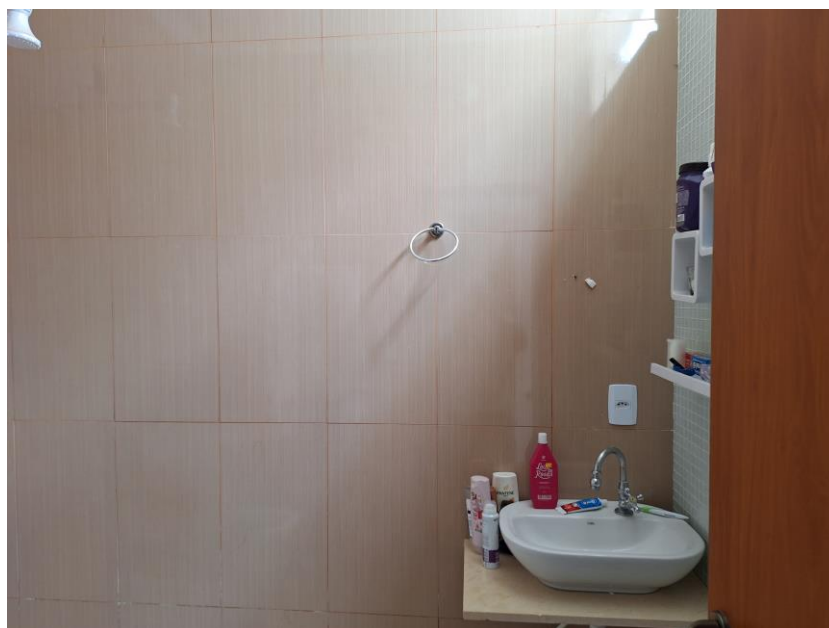


Imagem XX – Vista Interna – Banheiro.
Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato.
Parede em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico.
Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Banheiro.
Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato.
Parede em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico.
Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).

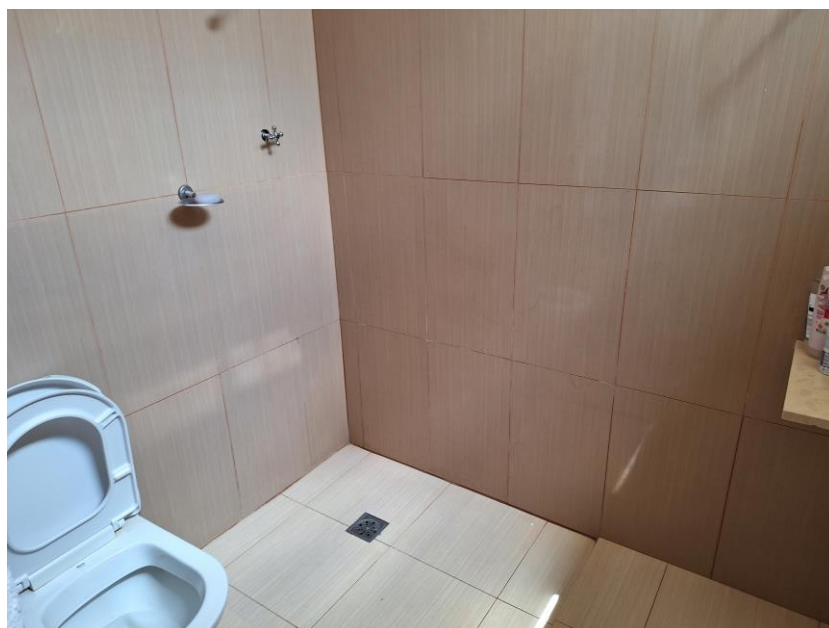


Imagem XX – Vista Interna – Banheiro.
Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato.
Parede em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico.
Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
 Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).

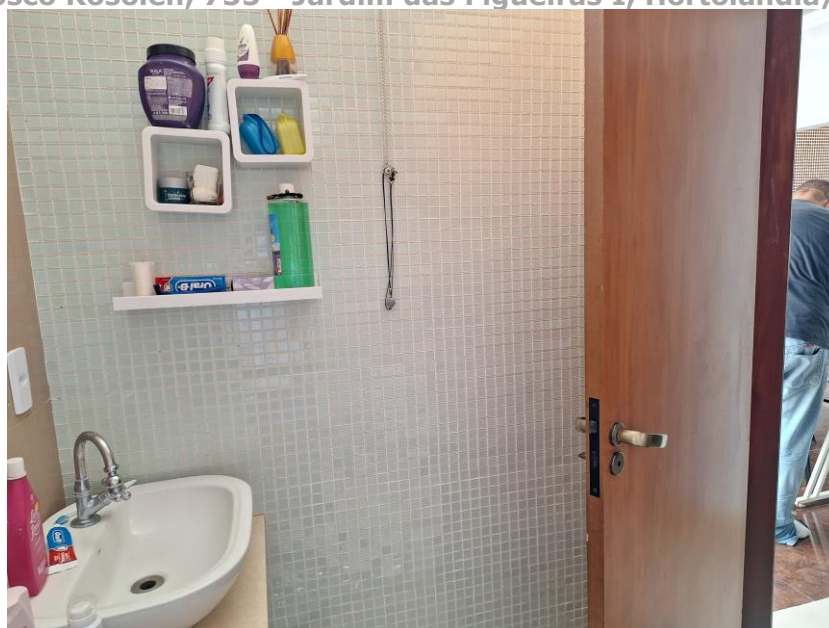


Imagem XX – Vista Interna – Banheiro.
Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato.
Parede em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico.
Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
 Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).

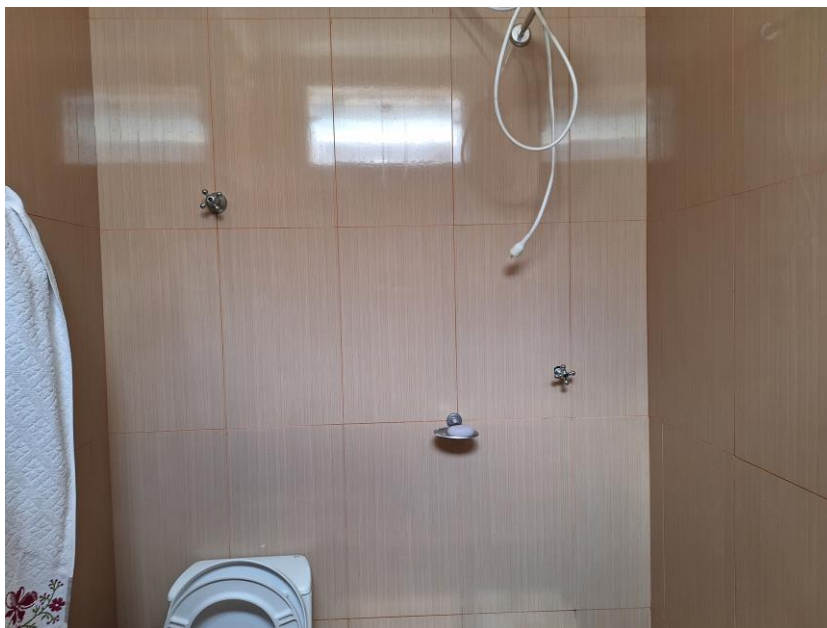


Imagem XX – Vista Interna – Banheiro.
Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato.
Parede em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico.
Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Dormitório.
Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato.
Parede em alvenaria / reboco / pintura.
Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Dormitório (em uso como closet).
Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato.
Parede em alvenaria / reboco / pintura.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Dormitório (em uso como closet).
Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato.
Parede em alvenaria / reboco / pintura.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Dormitório (em uso como closet).
 Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato.
 Parede em alvenaria / reboco / pintura.
 Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
 Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Dormitório (em uso como closet).
 Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato.
 Parede em alvenaria / reboco / pintura.
 Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
 Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Dormitório (em uso como closet).
Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato.
Parede em alvenaria / reboco / pintura.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Dormitório (em uso como closet).
Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato.
Parede em alvenaria / reboco / pintura.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Dormitório (em uso como closet).
Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato.
Parede em alvenaria / reboco / pintura.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Dormitório (em uso como closet).
Esquadria em alumínio e vidro / madeira. Piso porcelanato.
Parede em alvenaria / reboco / pintura.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Corredor lateral da residência. Piso cimentado. Parede em alvenaria / reboco (obra não finalizada). Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP - (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Corredor lateral da residência. Piso cimentado. Parede em alvenaria / reboco (obra não finalizada). Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP - (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Área livre. Piso cimentado. Parede em alvenaria / reboco (obra não finalizada). Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP - (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Área livre. Piso cimentado. Parede em alvenaria / reboco (obra não finalizada). Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP - (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Área livre. Piso cimentado. Parede em alvenaria / reboco (obra não finalizada). Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).

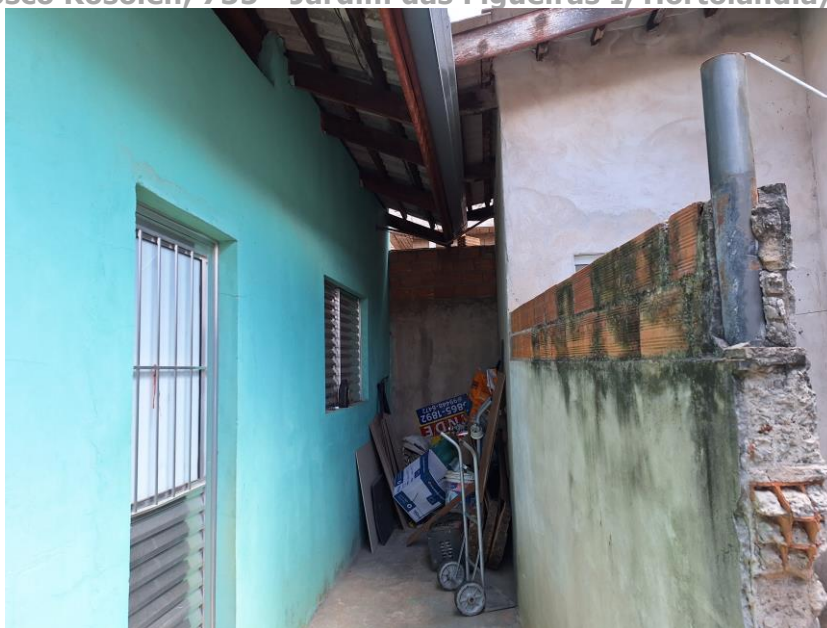


Imagem XX – Vista Interna – Acesso à área dos fundos da residência. Piso cimentado. Parede em alvenaria / reboco / pintura. Esquadrias em alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).

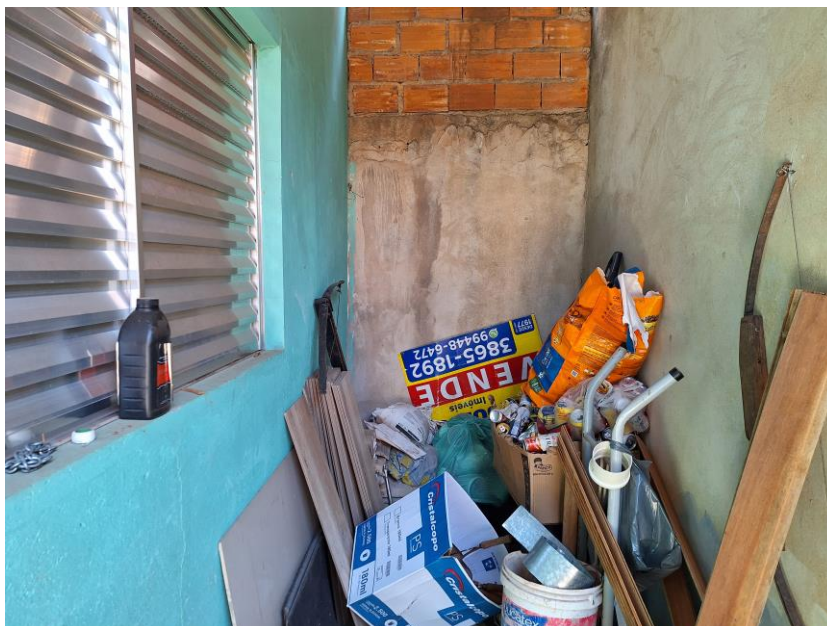


Imagem XX – Vista Interna – Acesso à área dos fundos da residência.
Piso cimentado. Parede em alvenaria / reboco / pintura.
Esquadrias em alumínio.
Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
 Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Acesso à área dos fundos da residência.
Piso cimentado. Parede em alvenaria / reboco / pintura.
Esquadrias em alumínio.
Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
 Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Área de serviço. Piso cerâmico. Parede em alvenaria / reboco / pintura. Esquadrias em alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Área de serviço. Piso cerâmico. Parede em alvenaria / reboco / pintura. Esquadrias em alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Área de serviço. Piso cerâmico. Parede em alvenaria / reboco / pintura. Esquadrias em alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Área de serviço. Piso cerâmico. Parede em alvenaria / reboco / pintura. Esquadrias em alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Área de serviço. Piso cerâmico. Parede em alvenaria / reboco / pintura. Esquadrias em alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Área de serviço. Piso cerâmico. Parede em alvenaria / reboco / pintura. Esquadrias em alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Área de serviço. Piso cerâmico. Parede em alvenaria / reboco / pintura. Esquadrias em alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Área de serviço. Piso cerâmico. Parede em alvenaria / reboco / pintura. Esquadrias em alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Área de serviço. Piso cerâmico. Parede em alvenaria / reboco / pintura. Esquadrias em alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Banheiro. Piso cerâmico. Parede em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Esquadrias em alumínio. Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).

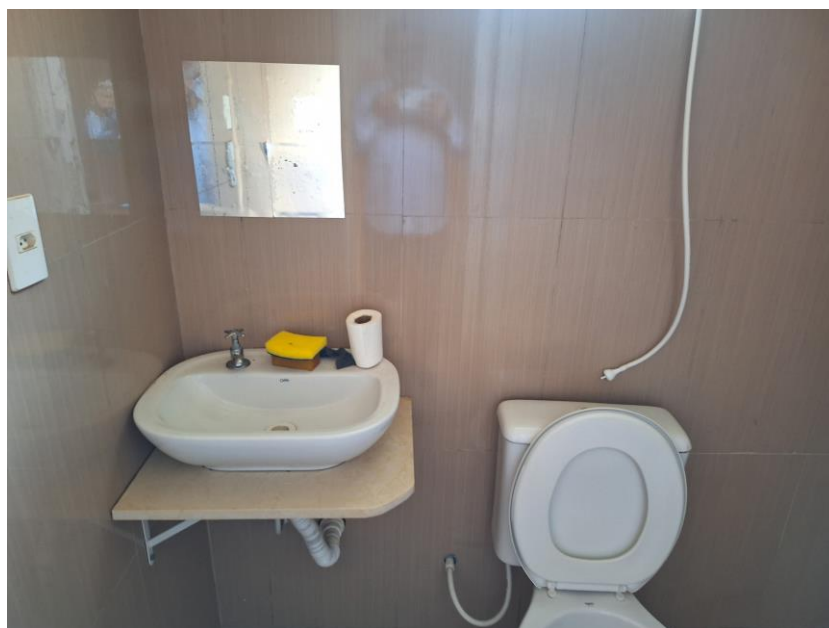


Imagem XX – Vista Interna – Banheiro. Piso cerâmico. Parede em alvenaria / reboco / revestimento cerâmico. Esquadrias em alumínio.

Acesso franqueado pelo Executado.

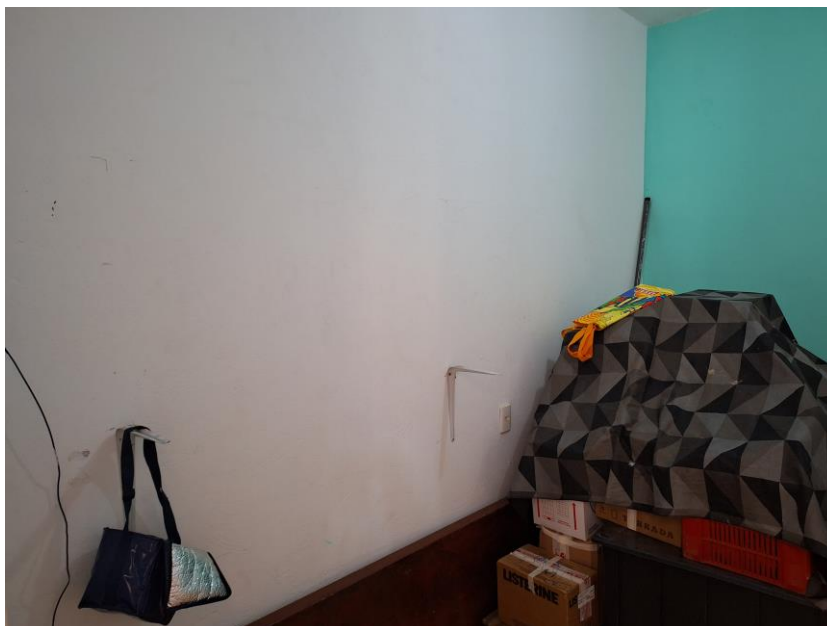
Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



Imagem XX – Vista Interna – Dormitório. Piso cerâmico. Parede em alvenaria / reboco / pintura. Esquadrias em alumínio.

Acesso franqueado pelo Executado.

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Dormitório. Piso cerâmico.
Parede em alvenaria / reboco / pintura.
Esquadrias em alumínio.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Dormitório. Piso cerâmico.
Parede em alvenaria / reboco / pintura.
Esquadrias em alumínio.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Dormitório. Piso cerâmico.
Parede em alvenaria / reboco / pintura.
Esquadrias em alumínio.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Dormitório. Piso cerâmico.
Parede em alvenaria / reboco / pintura.
Esquadrias em alumínio.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).



**Imagem XX – Vista Interna – Dormitório. Piso cerâmico.
Parede em alvenaria / reboco / pintura.
Esquadrias em alumínio.
Acesso franqueado pelo Executado.**

Lote nº. 06, da Quadra "D", Loteamento Jardim da Figueiras I, Hortolândia/SP.
Rua Alzira Bosco Rosolen, 735 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia/SP – (Rua 3).

07 – PESQUISA, ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 74

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

QUADRO DE ÁREAS	
TERRENO	250,00
EDIFICAÇÃO 01 - principal	120,46
LAZER	25,00
TOTAL CONTRUÍDO	145,46
ÁREA LIVRE	104,54

Imagem 117 – 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 Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc), o qual é obtido através da tabela de *Ross-Heidecke*, baseado na idade da construção e em seu estado de conservação. O Foc é obtido pela equação, a seguir descrita:

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

R = Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 01;

K = Coeficiente de *Ross-Heidecke*.

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

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

Imagem 118 - 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIRO CEZAR COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/12/2024 às 17:47, sob o número WHOR24701432245. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004260-54.2019.8.26.0229 e código wE5l9aGX.

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

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9092	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	0,8337	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8711	0,8209	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8577	0,8079	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8437	0,7943	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8294	0,7805	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8146	0,7661	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Imagem 120 - 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 02/12/2024 às 17:47, sob o número WHOR24701432245. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004260-54.2019.8.26.0229 e código wE519aGX.

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.

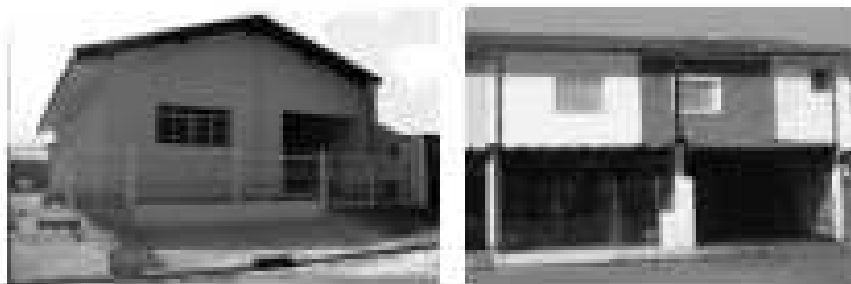
Imagem 121 - Tabela 04 - Classificação das tipologias construtivas. Em destaque, os valores considerados para o imóvel avaliado. Fonte: IBAPE/SP

2.4 PADRÃO SIMPLES

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

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

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



Padrão:	Intervalo de Índices – Pr		
	Mínima	Média	Máxima
2.4 – Padrão Simples	1,251	1,492	1,743

Imagem 122 - 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 **80** idade real, para uma idade referencial de 70 anos. Com isso, temos que:

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

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

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

Também foi considerada como regular (C) o estado de conservação do imóvel. Para obter o valor de K na tabela, basta cruzar a linha de % da vida útil com a coluna do estado de conservação. Com isso, obtemos o coeficiente de 0,8001. Aplicamos este valor na equação para determinar o Foc:

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

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

$$\text{Foc} = 0,7378$$

O coeficiente obtido acima, **Foc = 0,7378**, foi empregado com fins para obter-se a depreciação quanto aos valores encontrados pelos métodos de avaliação distintos usados.

07.01 – MÉTODO COMPARATIVO DE PREÇOS DE MERCADO

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

07.02 – AMOSTRAS RELACIONADAS – IMÓVEIS

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

07.02.01 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 01.

81

Amostra Imóvel 01	Hortolândia – SP.
Eliane Imóveis Campinas Ltda.	(19) 99310-2216
Jardim das Figueiras I, Hortolândia - SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-das-figueiras-i-bairros-hortolandia-com-garagem-125m2-venda-RS480000-id-2711855281/	
Área Terreno – 125,00 m ²	Área construída – 85,00 m ²
Valor Anunciado – R\$ 480.000,00	

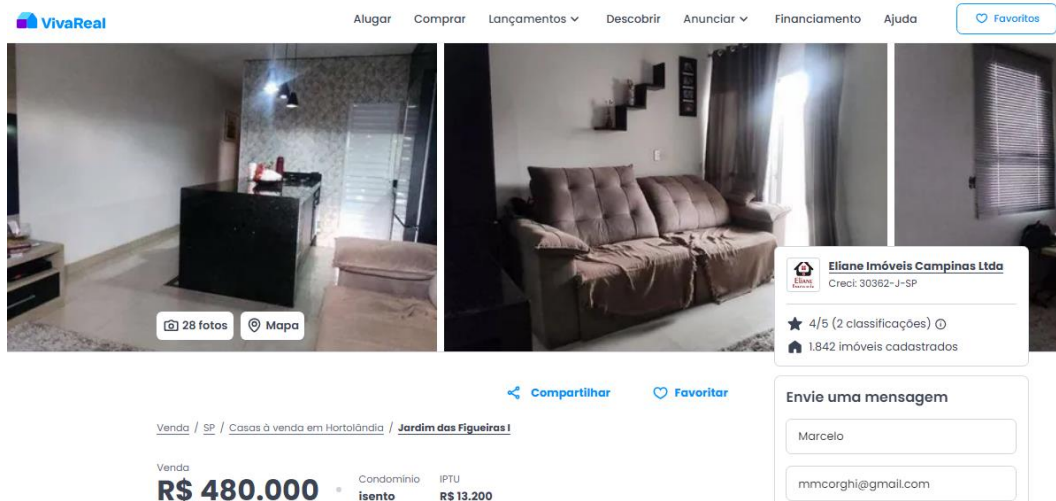


Imagem 123 – Amostra / Imóvel 01 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.02.02 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 02.

Amostra / Imóvel 02	Hortolândia – SP.
Jotta Galvão Negócios Imobiliários	(19) 3381-0411
Rua Paula Francine Palhoto da Silva, 200 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia - SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-das-figueiras-i-bairros-hortolandia-com-garagem-162m2-venda-RS565000-id-2747922318/	
Área Terreno – 162,00 m ²	Área construída – 106,00 m ²
Valor anunciado – R\$ 565.000,00	

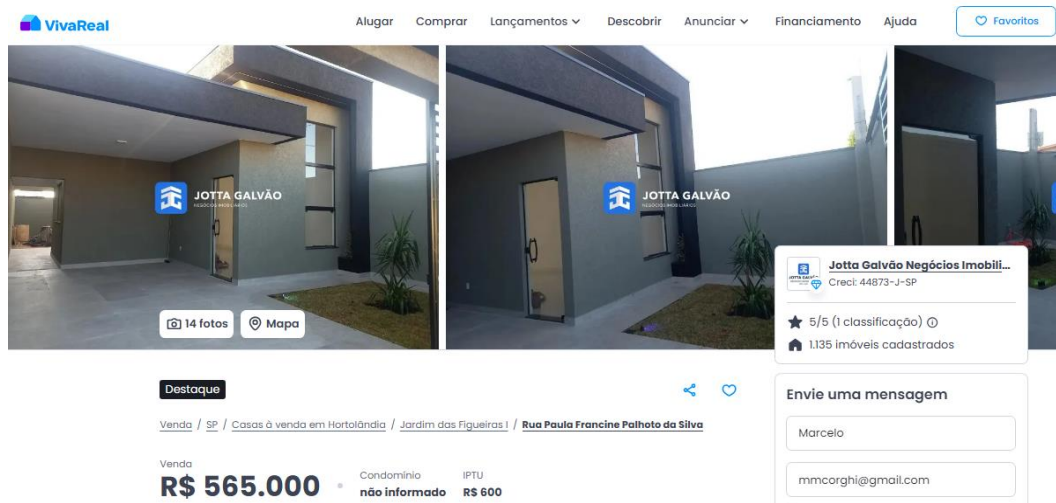


Imagem 124 – Amostra / Imóvel 02 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.02.03 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 03.

Amostra / Imóvel 03	Hortolândia – SP.
Izaltino da Silva Xavier ME	(19) 3306-1980
Jardim das Figueiras I, Hortolândia - SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-das-figueiras-i-bairros-hortolandia-170m2-venda-RS700000-id-2541835779/	
Área Terreno – 270,00 m ²	Área construída – 170,00 m ²
Valor anunciado – R\$ 700.000,00	

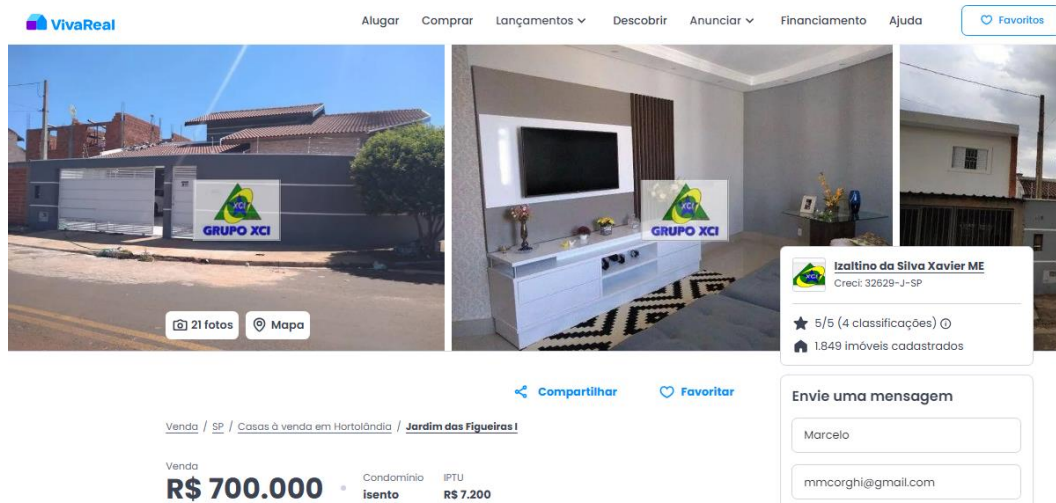


Imagem 125 – Amostra / Imóvel 03 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.02.04 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 04.

Amostra / Imóvel 04	Hortolândia – SP.
Adriana Seraphim	(19) 99938-7090
Rua Antenor Avelino dos Santos, 23 - Jardim das Figueiras II, Hortolândia - SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-das-figueiras-ii-bairros-hortolandia-com-garagem-82m2-venda-RS399000-id-2752106500/	
Área Terreno – 125,00 m ²	Área construída – 82,00 m ²
Valor anunciado – R\$ 399.000,00	

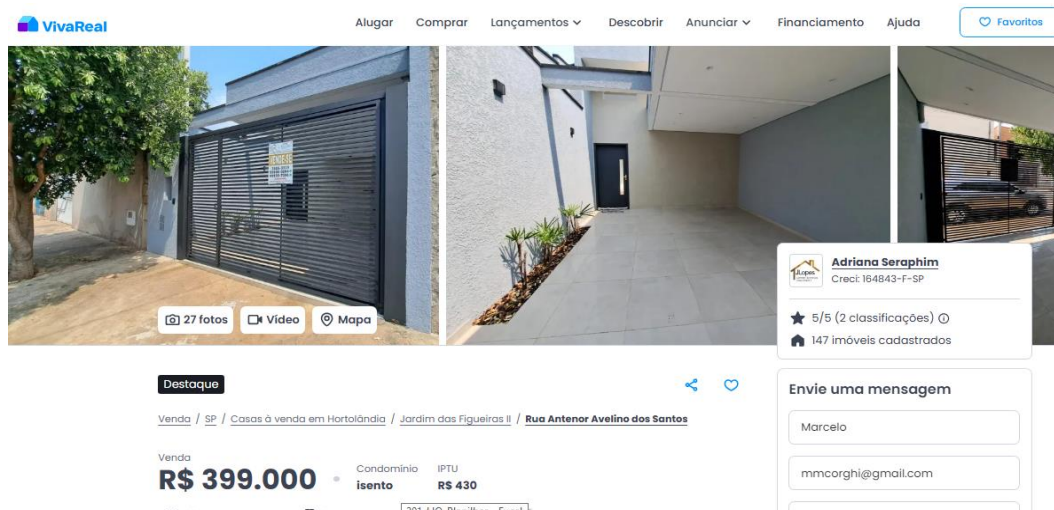


Imagem 126 – Amostra / Imóvel 04 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.02.05 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 05.

Amostra / Imóvel 05	Hortolândia – SP.
Alvez e Crepaldi Negócios Imobiliários	(19) 3865-1785
Rua Neusa Camargo de Oliveira, 1 - Jardim das Figueiras II, Hortolândia - SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-das-figueiras-ii-bairros-hortolandia-com-garagem-70m2-venda-RS350000-id-2735114940/	
Área Terreno – 125,00 m ²	Área construída – 70,00 m ²
Valor anunciado – R\$ 350.000,00	

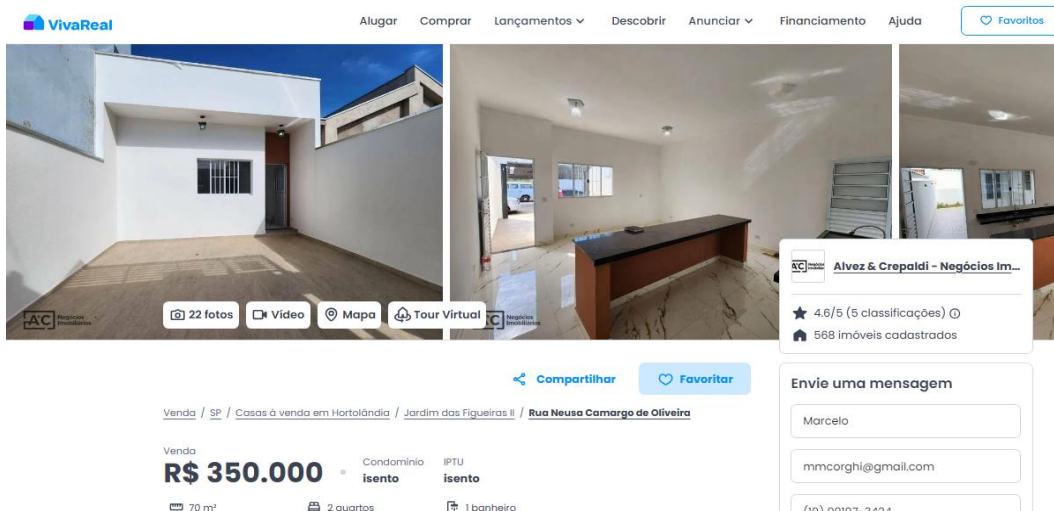


Imagem 127 – Amostra / Imóvel 05 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.01.06 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 06.

Amostra - Imóvel 06	Hortolândia – SP.
Remax Dominus	(19) 3819-1077
Rua José de Paula Filho - Jardim das Figueiras II, Hortolândia - SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-das-figueiras-ii-bairros-hortolandia-com-garagem-59m2-venda-RS235000-id-2753599743/	
Área Terreno – 125,00 m ²	Área construída – 59,81 m ²
Valor anunciado – R\$ 235.000,00	

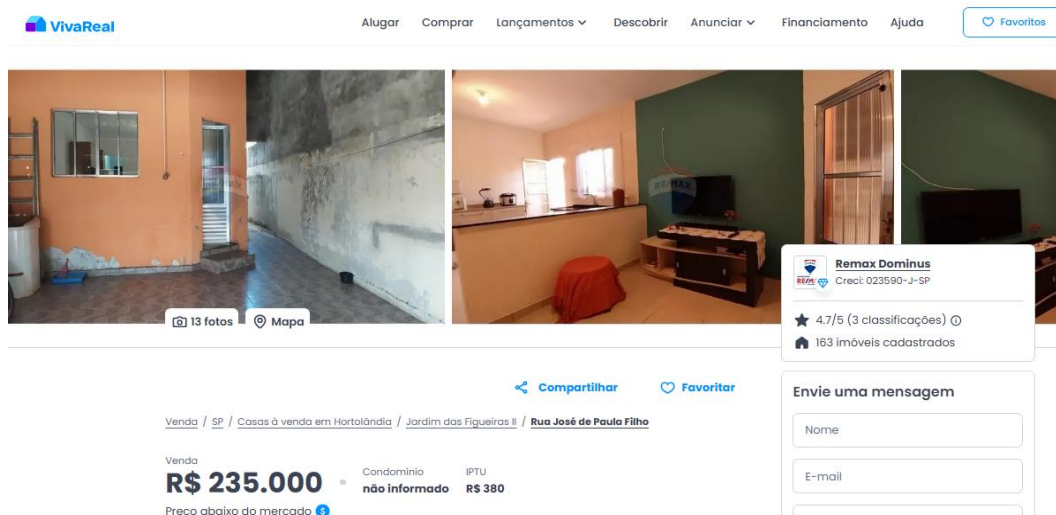


Imagem 128 – Amostra / Imóvel 06 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.01.07 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 07.

Amostra - Imóvel 07	Hortolândia – SP.
Flora Imóveis	(19) 3037-1970
Jardim das Figueiras II, Hortolândia - SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-das-figueiras-ii-bairros-hortolandia-com-garagem-80m2-venda-RS299000-id-2739463158/	
Área Terreno – 125,00 m ²	Área construída – 80,00 m ²
Valor anunciado – R\$ 299.000,00	



Imagem 129 – Amostra / Imóvel 07 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.01.08 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 08.

88

Amostra - Imóvel 08	Hortolândia – SP.
Melhor Negócio	(19) 4141-3937
Rua José Aparecido de Campos, 100 - Jardim das Figueiras II, Hortolândia - SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-das-figueiras-ii-bairros-hortolandia-com-garagem-160m2-venda-RS630000-id-2729021919/	
Área Terreno – 150,00 m ²	Área construída – 160,00 m ²
Valor anunciado – R\$ 630.000,00	

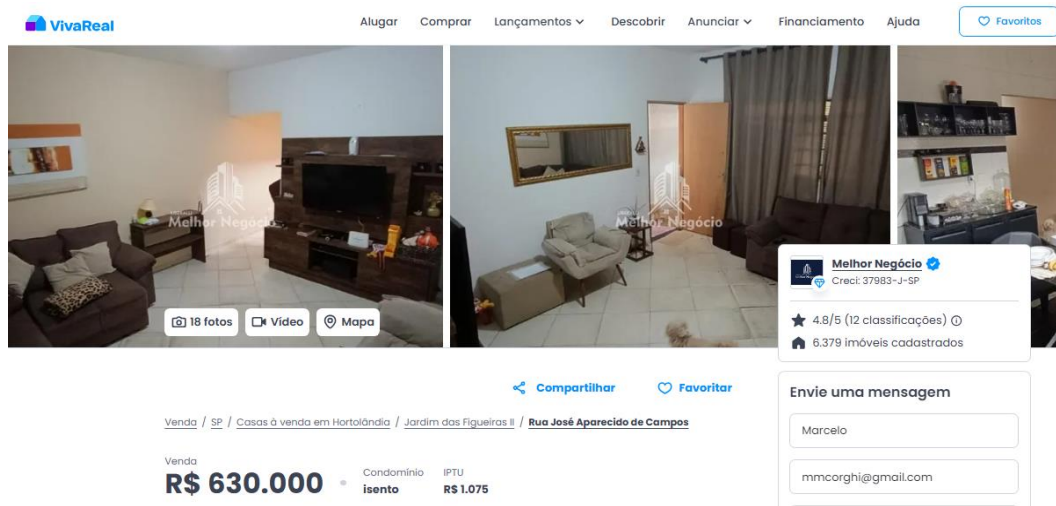


Imagem 130 – Amostra / Imóvel 08 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.01.09 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 09.

89

Amostra - Imóvel 09	Hortolândia – SP.
Eldorado Imobiliária Ltda.	(19) 3803-1330
Jardim das Figueiras II, Hortolândia - SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-das-figueiras-ii-bairros-hortolandia-com-garagem-85m2-venda-RS380000-id-2624620922/	
Área Terreno – 125,00 m ²	Área construída – 85,00 m ²
Valor anunciado – R\$ 380.000,00	

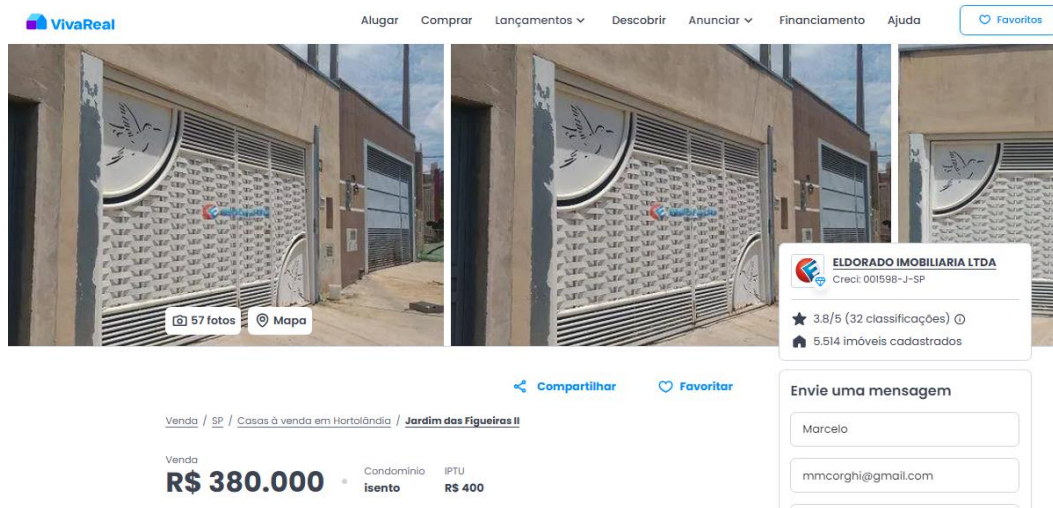


Imagem 131 – Amostra / Imóvel 09 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03 – AMOSTRAS RELACIONADAS – TERRENOS

90

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

07.03.01 – Levantamentos – Amostras / Terreno 01.

Amostra / Terreno 01	Hortolândia – SP.
Plena Mais Imóveis Ltda. ME	(19) 3865-7500
Rua Alzira Bosco Rosolen - Jardim das Figueiras I, Hortolândia - SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-das-figueiras-i-bairros-hortolandia-125m2-venda-RS175000-id-2756082018/	
Área Terreno – 125,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 175.000,00

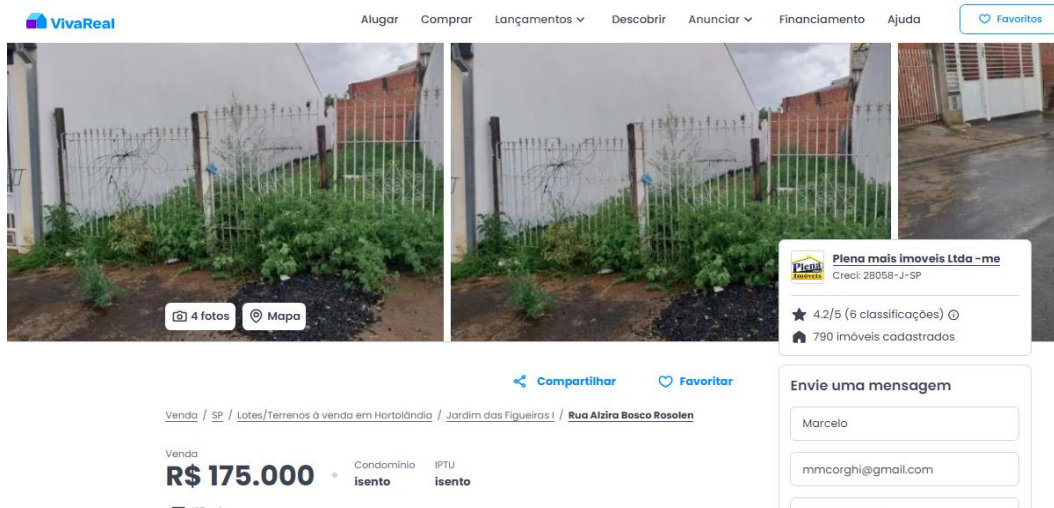


Imagem 132 – Amostra / Terreno 01 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03.02 – Levantamentos – Amostras / Terreno 02.

91

Amostra / Terreno 02	Hortolândia – SP.
Life Imóveis Ltda. ME	(19) 3887-4323
Rua Paula Francine Palhoto da Silva - Jardim das Figueiras I, Hortolândia - SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-das-figueiras-i-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS250000-id-2725786179/	
Área Terreno – 250,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 250.000,00

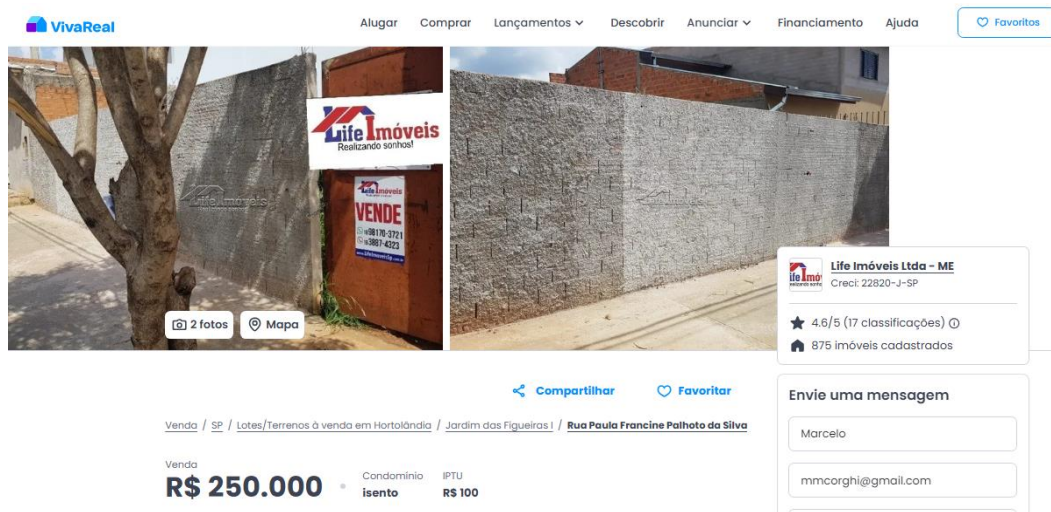


Imagem 133 – Amostra / Terreno 02 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03.03 – Levantamentos – Amostras / Terreno 03.

Amostra / Terreno 03	Hortolândia – SP.
Prime Home Imóveis	(19) 97411-2832
Rua Paula Francine Palhoto da Silva, 135 - Jardim das Figueiras I, Hortolândia - SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-das-figueiras-i-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS235000-id-2714167594/	
Área Terreno – 250,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 235.000,00

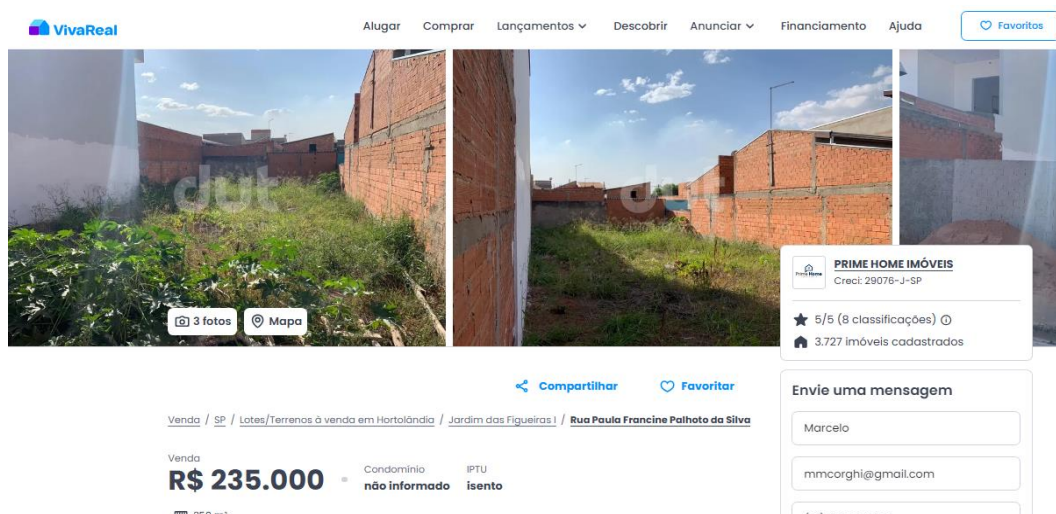


Imagem 134 – Amostra / Terreno 03 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03.04 – Levantamentos – Amostras / Terreno 04.

Amostra / Terreno 04	Hortolândia – SP.
Eldorado Imobiliária Ltda.	(19) 3803-1330
Jardim das Figueiras I, Hortolândia - SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-das-figueiras-i-bairros-hortolandia-144m2-venda-RS181000-id-2693851974/	
Área Terreno – 144,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 181.000,00

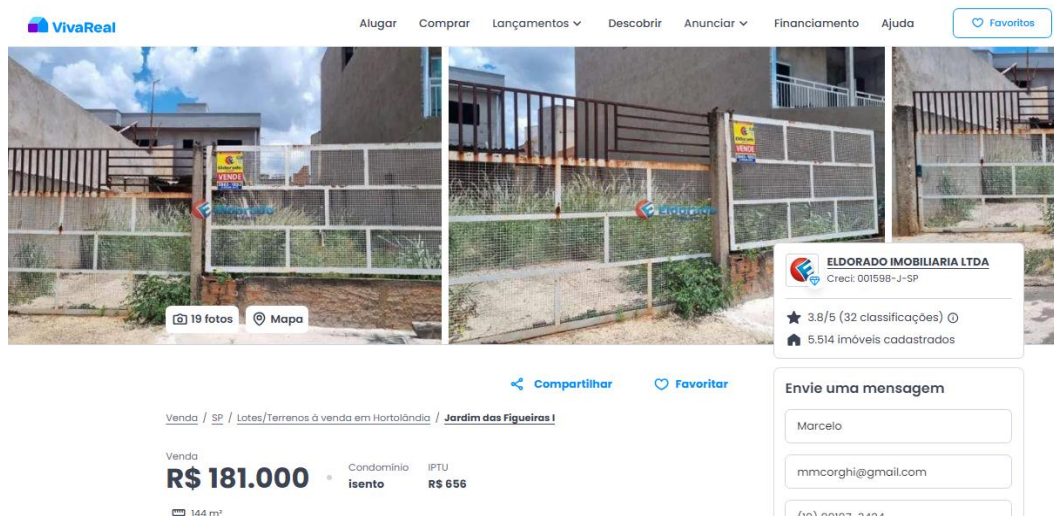


Imagem 135 – Amostra / Terreno 04 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03.05 – Levantamentos – Amostras / Terreno 05.

Amostra / Terreno 05	Hortolândia – SP.
Imobiliária Governador	(19) 3344-1900
Jardim das Figueiras I, Hortolândia - SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-das-figueiras-i-bairros-hortolandia-125m2-venda-RS130000-id-2733732020/	
Área Terreno – 125,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 130.000,00

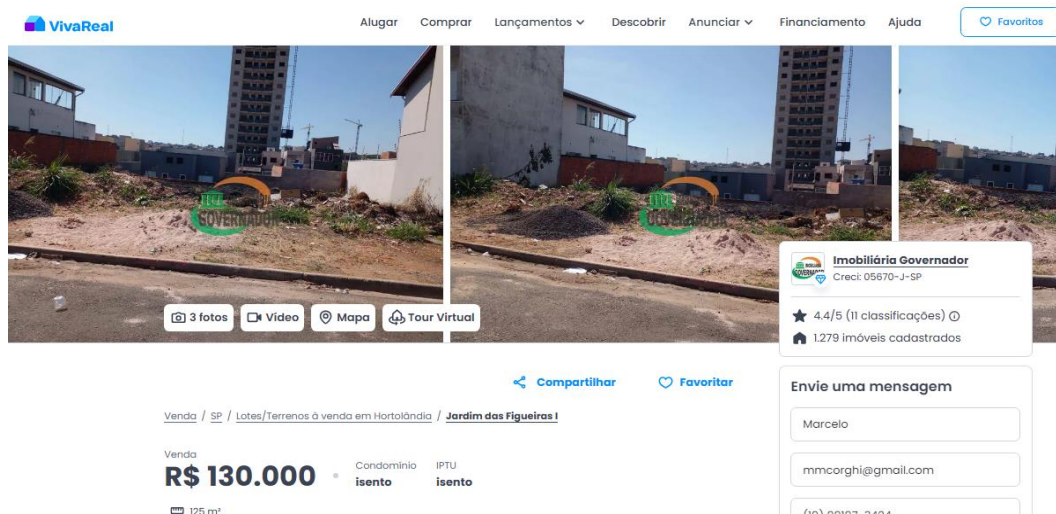


Imagem 136 – Amostra / Terreno 05 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03.06 – Levantamentos – Amostras / Terreno 06

Amostra / Terreno 06	Hortolândia – SP.
Eldorado Imobiliária Ltda.	(19) 3803-1330
Jardim das Figueiras I, Hortolândia - SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-das-figueiras-i-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS210000-id-2722515647/	
Área Terreno – 250,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 210.000,00

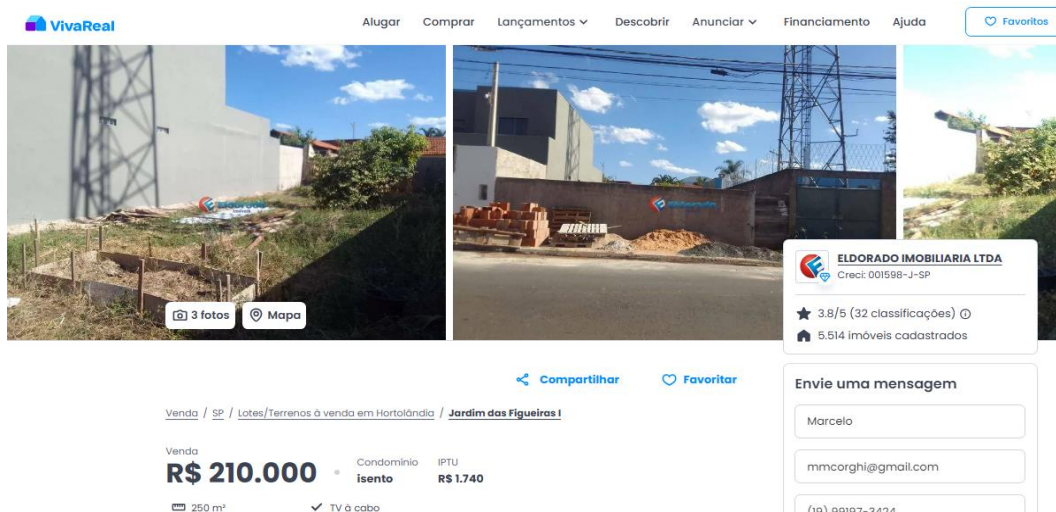


Imagem 137 – Amostra / Terreno 06 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03.07 – Levantamentos – Amostras / Terreno 07.

Amostra / Terreno 07	Hortolândia – SP.
Eldorado Imobiliária Ltda.	(19) 3803-1330
Jardim das Figueiras I, Hortolândia - SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-das-figueiras-i-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS250000-id-2687215519/	
Área Terreno – 250,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 250.000,00

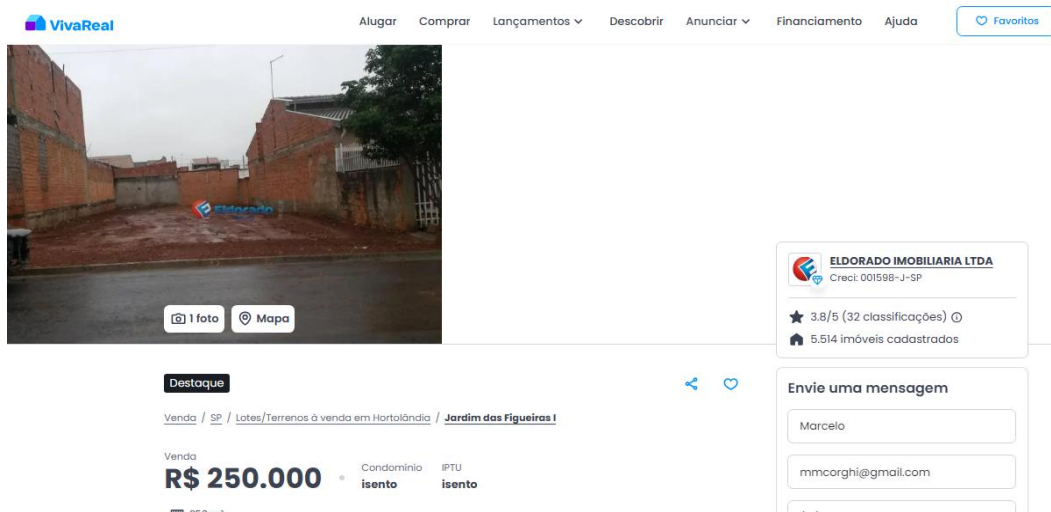


Imagem 138 – Amostra / Terreno 07 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.04 – DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

97

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.

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

- Levantamento de imóveis similares anunciados à venda ou já negociados, e posterior determinação do padrão construtivo dos imóveis pesquisados, de acordo com o estudo de Avaliação de Imóveis Urbanos, do IBAPE/SP. Neste caso específico, todas as amostras têm o mesmo padrão e/ou similar. O termo de referência mínimo adotado foi de 1,251, já que de acordo com a tabela do IBAPE/SP o padrão construtivo é Casa Padrão Simples. Para cada amostra, foi aplicado o método de *Ross-Heidecke* para determinação do coeficiente de depreciação do imóvel. Ao valor do imóvel de cada amostra foi aplicado o seguinte coeficiente de oferta:

- 0,90 para imóveis em oferta;
- 1,00 para imóveis negociados.

- Como todas as amostras são de imóveis anunciados, o fator de 0,9 foi aplicado sobre o preço anunciado de todos eles. Posteriormente, foi determinado o valor por metro quadrado de cada terreno, pela divisão do valor do terreno da amostra pela área do mesmo. Como todas as amostras são de imóveis similares, também não é necessário aplicar fatores de homogeneização referentes a topografia e tipo de terreno.

- Cálculo da média do valor por metro quadrado do imóvel, após tratamento estatístico das amostras, sendo utilizadas apenas

aquelas cujo valor ficar dentro do desvio estabelecido por norma (+/- 30%). O **98** valor obtido será o valor médio de construção por metro quadrado.

Cálculo do valor do imóvel avaliado, multiplicando sua área construída pelo valor médio de construção por metro quadrado das amostras coletadas.

07.05 – MEMORIAL DE CÁLCULO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO 99

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\$/m ²)	área construída (m ²)	Foc	valor da construção (R\$)	valor imóvel anunciado (R\$)	Fator de oferta	valor imóvel x Fator de oferta (R\$)	Valor terreno (R\$)	área terreno (m ²)	Valor unitário terreno (R\$/m ²)
1	1,251	2.032,00	85,00	0,8546	184.647,10	480.000,00	0,90	432.000,00	247.352,90	125,00	1.978,82
2	1,251	2.032,00	106,00	0,8566	230.826,27	565.000,00	0,90	508.500,00	277.673,73	162,00	1.714,04
3	1,251	2.032,00	170,00	0,8546	369.294,21	700.000,00	0,90	630.000,00	260.705,79	270,00	965,58
4	1,251	2.032,00	82,00	0,8566	178.563,72	399.000,00	0,90	359.100,00	180.536,28	125,00	1.444,29
5	1,251	2.032,00	70,00	0,8566	152.432,44	350.000,00	0,90	315.000,00	162.567,56	125,00	1.300,54
6	1,251	2.032,00	59,81	0,7378	112.168,24	235.000,00	0,90	211.500,00	99.331,76	125,00	794,65
7	1,251	2.032,00	80,00	0,8401	170.840,82	299.000,00	0,90	269.100,00	98.259,18	125,00	786,07
8	1,251	2.032,00	150,00	0,8035	306.386,03	630.000,00	0,90	567.000,00	260.613,97	160,00	1.628,84
9	1,251	2.032,00	85,00	0,8035	173.618,75	380.000,00	0,90	342.000,00	168.381,25	125,00	1.347,05

Imagem 139 - 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 (m ²)	Valor unitário do terreno (R\$/m ²)	Valor total do terreno (R\$)	Valor da construção (R\$) (imóvel - terreno)	Área construída (m ²)	Valor unitário construção (R\$/m ²)
1	480.000,00	0,90	432.000,00	125,00	1.978,82	247.352,90	184.647,10	85,00	2.172,32
2	565.000,00	0,90	508.500,00	162,00	1.714,04	277.673,73	230.826,27	106,00	2.177,61
3	700.000,00	0,90	630.000,00	270,00	965,58	260.705,79	369.294,21	170,00	2.172,32
4	399.000,00	0,90	359.100,00	125,00	1.444,29	180.536,28	178.563,72	82,00	2.177,61
5	350.000,00	0,90	315.000,00	125,00	1.300,54	162.567,56	152.432,44	70,00	2.177,61
6	235.000,00	0,90	211.500,00	125,00	794,65	99.331,76	112.168,24	59,81	1.875,41
7	299.000,00	0,90	269.100,00	125,00	786,07	98.259,18	170.840,82	80,00	2.135,51
8	630.000,00	0,90	567.000,00	150,00	1.601,25	240.188,23	326.811,77	160,00	2.042,57
9	380.000,00	0,90	342.000,00	125,00	1.347,05	168.381,25	173.618,75	85,00	2.042,57

Imagem 140 - Planilha de cálculo correspondente amostras capturadas de construção, considerando os fatores de avaliação, segundo IBAPE/SP.

Cálculo da média saneada para o valor da construção: **100**

Elemento	Valor Unit. Construção (R\$/m²)	TOTAL (R\$/m²)	18.973,52	DESVIO +30% (R\$/m²)	2.740,62
1	2.172,32			MÉDIA	2.108,17
2	2.177,61				
3	2.172,32				
4	2.177,61			DESVIO +30% (R\$/m²)	1.475,72
5	2.177,61				
6	1.875,41				
7	2.135,51				
8	2.042,57				
9	2.042,57				

Imagem 141 - 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\$ 2.108,17/m², para a construção.

Cálculo do valor unitário médio de amostras para o terreno:

Elemento	valor imóvel anunciado (R\$)	Fator de oferta	valor imóvel x Fator de oferta (R\$)	área terreno (m²)	Valor unitário terreno (R\$/m²)
1	175.000,00	0,90	157.500,00	125,00	1.260,00
2	250.000,00	0,90	225.000,00	250,00	900,00
3	235.000,00	0,90	211.500,00	250,00	846,00
4	181.000,00	0,90	162.900,00	144,00	1.131,25
5	130.000,00	0,90	117.000,00	125,00	936,00
6	210.000,00	0,90	189.000,00	250,00	756,00
7	250.000,00	0,90	225.000,00	250,00	900,00

Imagem 142 - Tabela 05 – Planilha cálculo correspondente as amostras capturadas - terreno, considerando os fatores de avaliação, IBAPE/SP.

Cálculo da média saneada para o valor do terreno.

Elemento	Valor Unit. Terreno (R\$/m ²)	TOTAL (R\$/m ²)	6.729,25	DESVIO +30% (R\$/m ²)	1.249,72		
1	1.260,00					MÉDIA (R\$/m ²)	961,32
2	900,00					DESVIO -30% (R\$/m ²)	672,93
3	846,00						
4	1.131,25						
5	936,00						
6	756,00						
7	900,00						

Imagem 143 - Tabela 06 – Planilha com o cálculo da média saneada para o valor do terreno, correspondente amostras capturadas, segundo IBAPE/SP.

Elemento	Valor Unit. Terreno (R\$/m ²)	TOTAL (R\$/m ²)	5.469,25	DESVIO +30% (R\$/m ²)	1.185,00		
1	EXCLUÍDO					MÉDIA (R\$/m ²)	911,54
2	900,00					DESVIO -30% (R\$/m ²)	638,08
3	846,00						
4	1.131,25						
5	936,00						
6	756,00						
7	900,00						

Calculando a média com os elementos amostrais, após excluir o elemento 01, que ficou fora do intervalo amostral determinado, temos o valor de R\$ 911,54/m², para o terreno.

Cálculo do valor da construção do imóvel avaliado:

Valor do terreno = Valor unitário médio x Área do terreno

Valor do terreno = R\$ 911,54/m² x 250,00 m²

Valor do terreno = R\$ 227.885,00

Valor da construção = Valor unitário médio x Área Construída

Valor da construção = R\$ 2.108,17/m² x 145,46 m²

Valor da construção = R\$ 306.654,41 (1)

Aplicando o Foc obtido pelo método de *Ross Heidecke* (0,7378), obtemos o valor para o imóvel avaliado, considerando a depreciação: **102**

Valor final da Construção = Valor da construção (1) x depreciação método de *Ross Heidecke* (0,7378)

Valor final da Construção = R\$ 306.654,41 x 0,7378

Valor final da Construção = R\$ 226.249,62

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

VALOR TOTAL = R\$ 227.885,00 + R\$ 226.249,62

VALOR TOTAL = R\$ 454.134,62 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil, cento e trinta e quatro reais e sessenta e dois centavos).

08 – DOCUMENTOS SOLICITADOS / COMENTÁRIOS

103

O Signatário apresentou petição às fls. 259 a 263 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 A 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 104
NECESSÁRIOS PARA ACLARAMENTO DOS FATOS TRAZIDOS NOS AUTOS.

AS PARTES NÃO APRESENTARAM DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR.

09 – CONCLUSÃO

Após avaliação detalhada do IMÓVEL, "in loco", e das documentações apresentadas nos autos, 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\$ 911,54/m² de terreno. Foi multiplicado este valor pela área do imóvel em questão, para se obter o valor do terreno do imóvel avaliado, onde o Valor do terreno = Valor unitário médio x área do terreno, desta maneira o Valor do terreno = R\$ 911,54/m² x 250,00 m² = **VALOR DO TERRENO = R\$ 227.885,00.**

O Valor da construção = Valor unitário médio x Área Construída, ou seja, Valor da construção (1) = R\$ 2.108,17/m² x 145,46 m² = R\$ 306.654,41, sendo Valor da construção (1) (SEM depreciação) = R\$ 306.654,41. Aplicando o Foc obtido pelo método de Ross Heidecke (0,7378), 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 (0,7378), ou seja, o valor final da construção = R\$ 306.654,41 x 0,7378 - **VALOR FINAL DA CONSTRUÇÃO = R\$ 226.249,62.**

Temos assim, VALOR TOTAL = Valor final do Terreno + Valor final da Construção, perfazendo - VALOR TOTAL = R\$ 227.885,00 + R\$ 226.249,62, e obtendo o **VALOR TOTAL = R\$ 454.134,62 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil, cento e trinta e quatro reais e sessenta e dois centavos).**

11 – ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente **LAUDO PERICIAL** em 107 (cento e sete) folhas, apresentadas de um só lado, que deverão ser juntadas ao processo em epígrafe e devidamente numeradas, na sequência devida.

Nova Odessa, 26 de novembro de 2024

JAIRO CEZAR COLOMBO
Perito Judicial