



Imagem 56 – Vista Interna – CÔMODO 09. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Paredes em alvenaria / reboco. Esquadrias de alumínio. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.

Rua Adamastor Pirschner, nº 487, Jardim Santa Clara do Lago I, Hortolândia/SP.



Imagem 57 – Vista Interna – ÁREA DE CIRCULAÇÃO. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Paredes em alvenaria / reboco. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.

Rua Adamastor Pirschner, nº 487, Jardim Santa Clara do Lago I, Hortolândia/SP.



Imagem 58 – Vista Interna – CÔMODO 07 – Vista para Quintal. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Paredes em alvenaria / reboco / pintura.

Esquadrias de alumínio. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.

Rua Adamastor Pirschner, nº 487, Jardim Santa Clara do Lago I, Hortolândia/SP.



Imagem 59 – Vista Interna – QUINTAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Muro em alvenaria / reboco. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.

Rua Adamastor Pirschner, nº 487, Jardim Santa Clara do Lago I, Hortolândia/SP.



Imagem 60 – Vista Interna – QUINTAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Muro em alvenaria / reboco. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.
Rua Adamastor Pirschner, nº 487, Jardim Santa Clara do Lago I, Hortolândia/SP.



Imagem 61 – Vista Interna – QUINTAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Muro em alvenaria / reboco. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.
Rua Adamastor Pirschner, nº 487, Jardim Santa Clara do Lago I, Hortolândia/SP.



Imagem 62 – Vista Interna – QUINTAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Muro em alvenaria / reboco. Acesso franqueado pelo EXECUTADO. Rua Adamastor Pirschner, nº 487, Jardim Santa Clara do Lago I, Hortolândia/SP.



Imagem 63 – Vista Interna – QUINTAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Muro em alvenaria / reboco. Acesso franqueado pelo EXECUTADO. Rua Adamastor Pirschner, nº 487, Jardim Santa Clara do Lago I, Hortolândia/SP.



Imagem 64 – Vista Interna – QUINTAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Muro em alvenaria / reboco. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.
Rua Adamastor Pirschner, nº 487, Jardim Santa Clara do Lago I, Hortolândia/SP.



Imagem 65 – Vista Interna – QUINTAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Muro em alvenaria / reboco. Piso cerâmico.
Acesso franqueado pelo EXECUTADO.
Rua Adamastor Pirschner, nº 487, Jardim Santa Clara do Lago I, Hortolândia/SP.



Imagem 66 – Vista Interna – CORREDOR. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Muro em alvenaria / reboco. Piso cerâmico. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.

Rua Adamastor Pirschner, nº 487, Jardim Santa Clara do Lago I, Hortolândia/SP.



Imagem 67 – Vista Interna – QUINTAL – Vista para o telhado da residência. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Muro em alvenaria / reboco. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.

Rua Adamastor Pirschner, nº 487, Jardim Santa Clara do Lago I, Hortolândia/SP.



Imagem 68 – Vista Interna – QUINTAL – Vista para o telhado da residência. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Muro em alvenaria / reboco. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.

Rua Adamastor Pirschner, nº 487, Jardim Santa Clara do Lago I, Hortolândia/SP.



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

Rua Adamastor Pirschner, nº 487, Jardim Santa Clara do Lago I, Hortolândia/SP.



Imagem 70 – Vista Interna – QUINTAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Muro em alvenaria / reboco. Acesso franqueado pelo EXECUTADO. Rua Adamastor Pirschner, nº 487, Jardim Santa Clara do Lago I, Hortolândia/SP.



Imagem 71 – Vista Externa – CIRCUNVIZINHANÇA – Vista pelo lado direito. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Muro em alvenaria / reboco / pintura. Portão de ferro. Acesso franqueado pelo EXECUTADO. Rua Adamastor Pirschner, nº 487, Jardim Santa Clara do Lago I, Hortolândia/SP.



Imagem 72 – Vista Externa – FACHADA PRINCIPAL. Imóvel verificado durante a **DILIGÊNCIA / VISTORIA**, pela **PERÍCIA DO JUÍZO** no local apontado nos autos. Muro em alvenaria / reboco / pintura. Portão de ferro. Acesso franqueado pelo **EXECUTADO**.

Rua Adamastor Pirschner, nº 487, Jardim Santa Clara do Lago I, Hortolândia/SP.



Imagem 73 – Vista Externa – CIRCUNVIZINHANÇA – Vista pelo lado esquerdo. Imóvel verificado durante a **DILIGÊNCIA / VISTORIA**, pela **PERÍCIA DO JUÍZO** no local apontado nos autos. Muro em alvenaria / reboco / pintura. Portão de ferro. Acesso franqueado pelo **EXECUTADO**.

Rua Adamastor Pirschner, nº 487, Jardim Santa Clara do Lago I, Hortolândia/SP.



Imagem 74 – Vista Externa – FACHADA PRINCIPAL. Imóvel verificado durante a DILIGÊNCIA / VISTORIA, pela PERÍCIA DO JUÍZO no local apontado nos autos. Muro em alvenaria / reboco / pintura. Portão de ferro. Acesso franqueado pelo EXECUTADO.

Rua Adamastor Pirschner, nº 487, Jardim Santa Clara do Lago I, Hortolândia/SP.

07 – PESQUISA, ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 53

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

QUADRO DE ÁREAS	
TERRENO	250,00
EDIFICAÇÃO 01	130,65
EDIFICAÇÃO 02	11,60
TOTAL CONTRUÍDO 01 + 02	142,45
ÁREA LIVRE	107,55

Imagem 75 – 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 1;

K = Coeficiente de *Ross-Heidecke*.

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

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

Imagem 76 – Tabela 01 – Idade referencial (Ir) e valor residual (R) para as tipologias construtivas. Em destaque, os valores considerados para o imóvel avaliado. Fonte: IBAPE/SP.

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

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

Imagem 77 – 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 0,09%	E 10,10%	F 23,20%	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%	0,9687	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7825	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7688	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Imagem 78 – Tabela 03 – Coeficiente de Ross-Heidecke (K). Em destaque, os valores considerados para o imóvel avaliado. Fonte: IBAPE/SP.

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

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

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

Imagem 79 – 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 assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex 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, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** 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 - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

Imagem 80 – Descrição da tipologia do imóvel Casa Padrão Simples, e tabela com intervalo de índices. Em destaque, os valores considerados para o imóvel avaliado. "Fonte: IBAPE/SP".

Para a edificação em questão, foi considerada a sua a **59** idade real, para uma idade referencial de 70 anos. Com isso, temos que:

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

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

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

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

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

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

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

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

07.01 – MÉTODO COMPARATIVO DE PREÇOS DE MERCADO

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

07.02 – AMOSTRAS RELACIONADAS – IMÓVEIS

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

07.02.01 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 01.

60

Amostra Imóvel 01	Hortolândia – SP.
Eldorado Imobiliária Ltda.	(19) 3865-1892
Jardim Rosolém – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-rosolem-bairros-hortolandia-com-garagem-140m2-venda-RS170000-id-2656529423/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – Não informada	Área construída – 140,00 m ²
Valor Anunciado – R\$ 170.000,00	

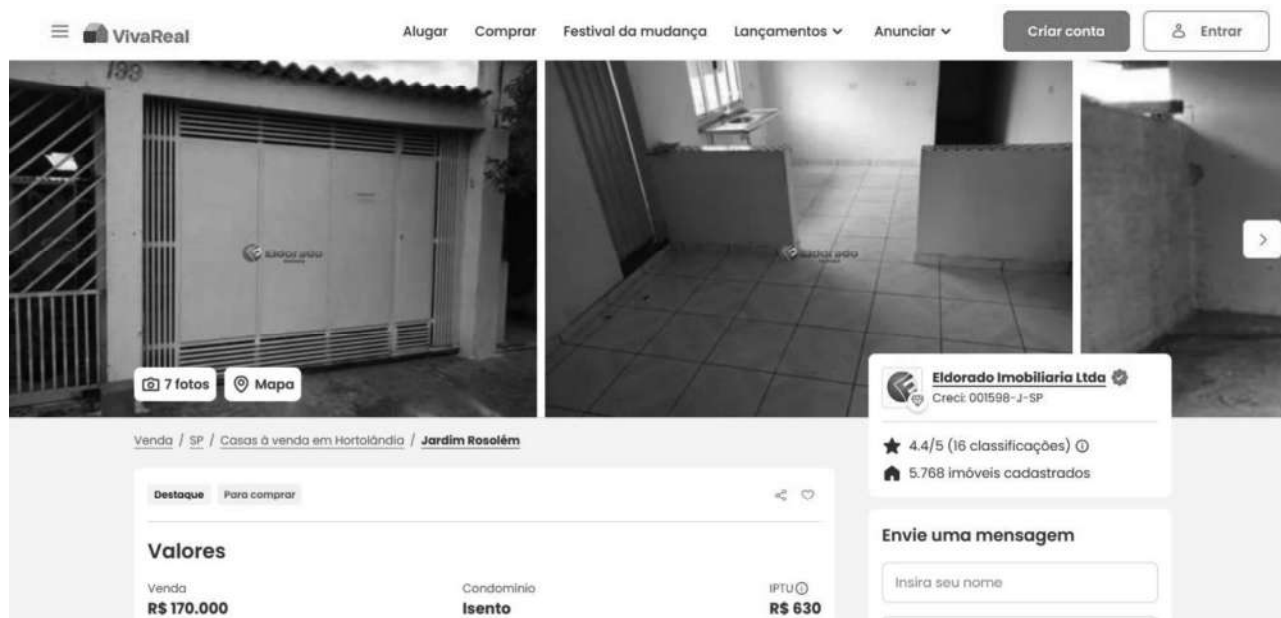


Imagem 81 – Amostra / Imóvel 01 – “Print Screen” da tela de anúncio.

Evento 76

Evento:

JUNTADA SAJ PETICAO JUNTADA N PROTOCOLO WHOR26700306787TIPO DA
PETICAO LAUDO PERICIAL PETICIONAMENTO ELETRONICO PETICAO PERITOSDATA 02042026 1500

Data:

02/04/2026 15:16:58

Usuário:

MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO -

Processo:

0001789-60.2022.8.26.0229/SP

Sequência Evento:

76

07.02.02 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 02.

61

Amostra / Imóvel 02	Hortolândia – SP.
Eldorado Imobiliária Ltda.	(19) 3865-1892
Jardim Santa Esmeralda – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-santa-esmeralda-bairros-hortolandia-com-garagem-145m2-venda-RS215000-id-2816720354/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – Não informada	Área construída – 145,00 m²
Valor anunciado – R\$ 215.000,00	

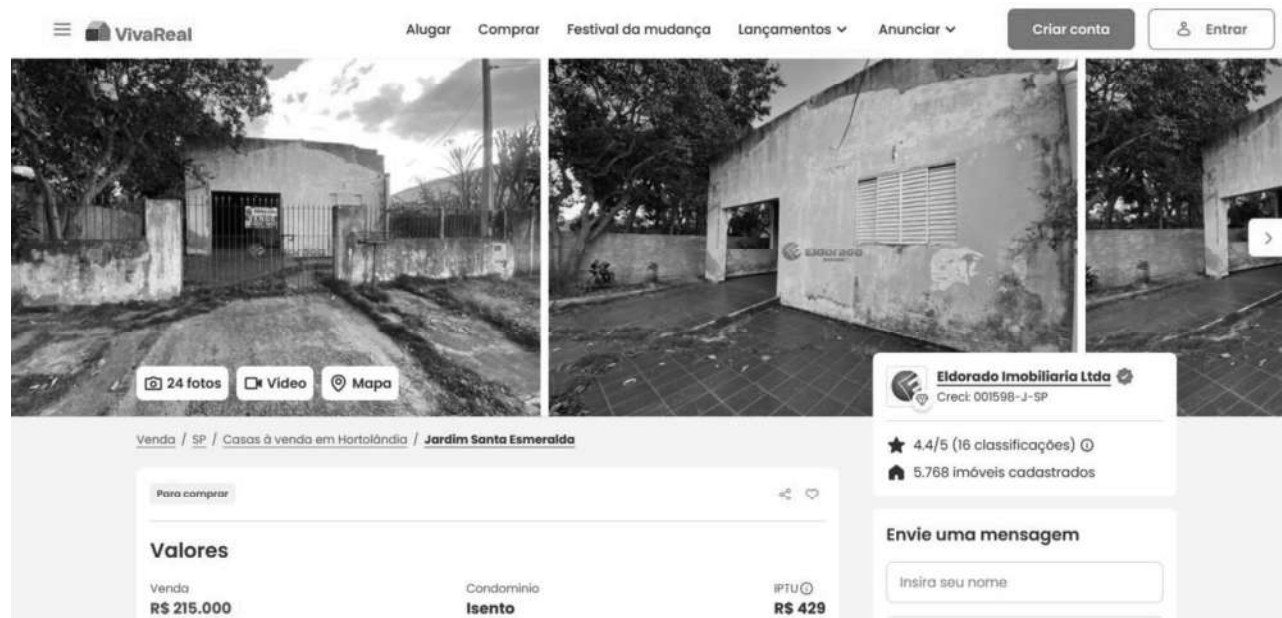


Imagem 82 – Amostra / Imóvel 02 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.02.03 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 03.

62

Amostra / Imóvel 03	Hortolândia – SP.
Eldorado Imobiliária Ltda.	(19) 3865-1892
Vila Conquista – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-conquista-bairros-hortolandia-com-garagem-140m2-venda-RS244000-id-2658522844/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – Não informada	Área construída – 140,00 m²
Valor anunciado – R\$ 244.000,00	

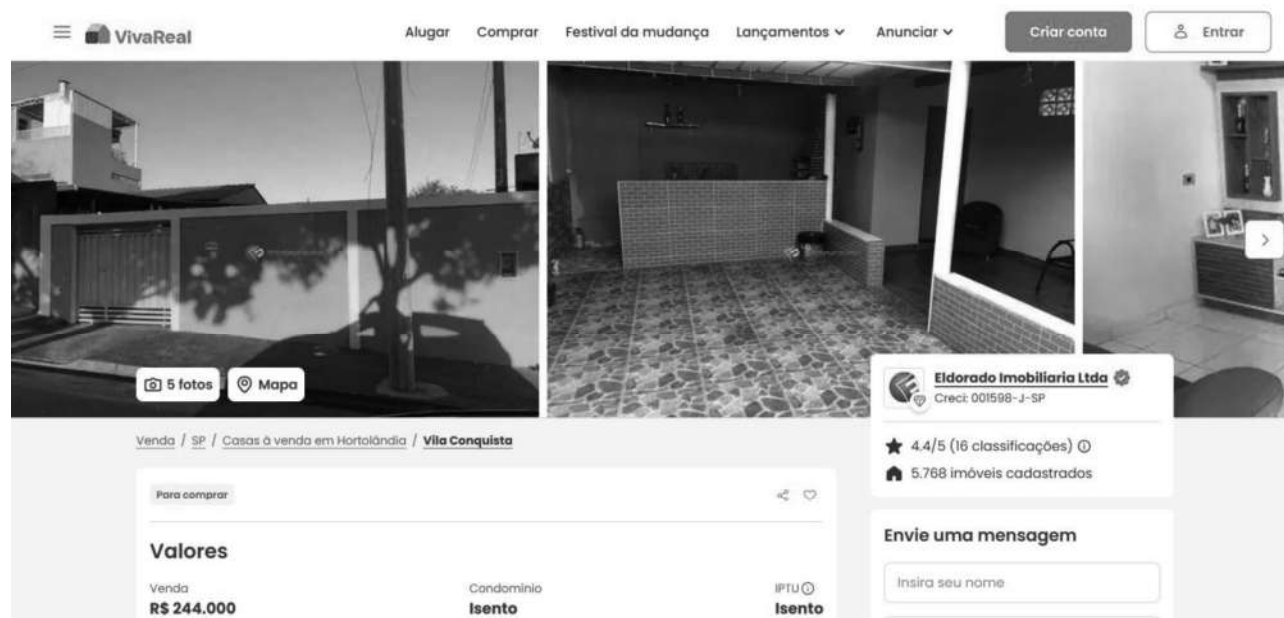


Imagem 83 – Amostra / Imóvel 03 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.02.04 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 04.

63

Amostra / Imóvel 04	Hortolândia – SP.
Eldorado Imobiliária Ltda.	(19) 3865-1892
Jardim Minda – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-minda-bairros-hortolandia-com-garagem-140m2-venda-RS270000-id-2569590732/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – 306,00 m²	Área construída – 140,00 m²
Valor anunciado – R\$ 270.000,00	

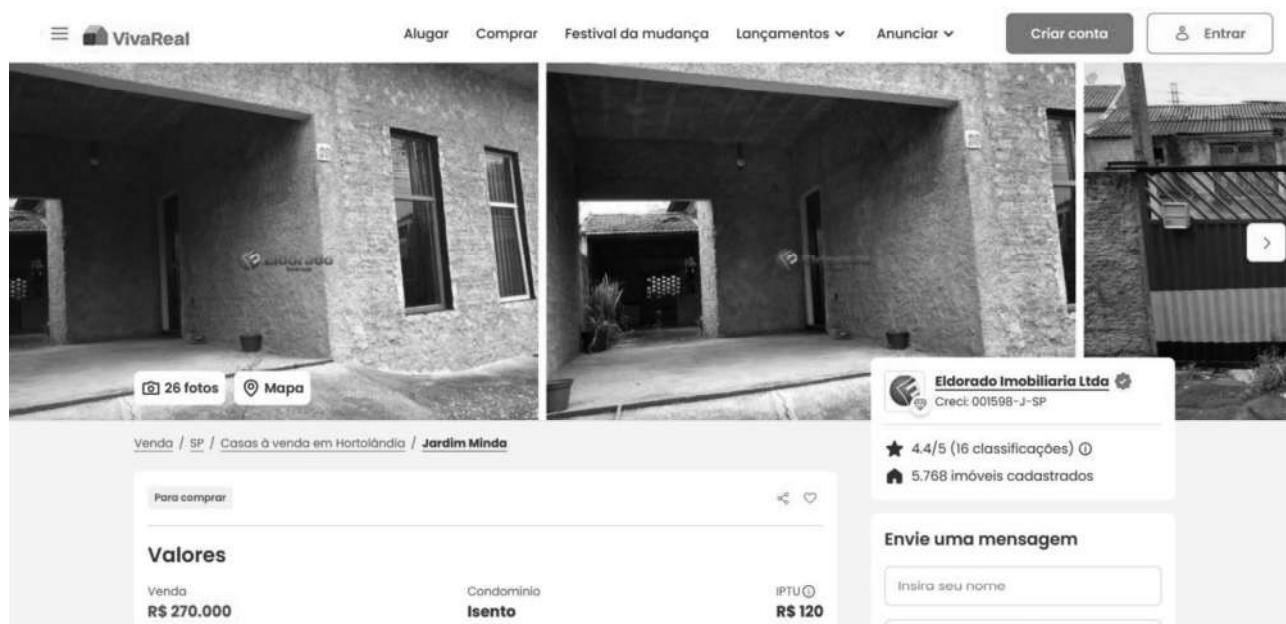


Imagem 84 – Amostra / Imóvel 04 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.02.05 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 05.

64

Amostra / Imóvel 05	Hortolândia – SP.
Eldorado Imobiliária Ltda.	(19) 3865-1892
Jardim Amanda II – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-amanda-ii-bairros-hortolandia-com-garagem-144m2-venda-RS280000-id-2642602596/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – Não informada	Área construída – 144,00 m ²
Valor anunciado – R\$ 280.000,00	

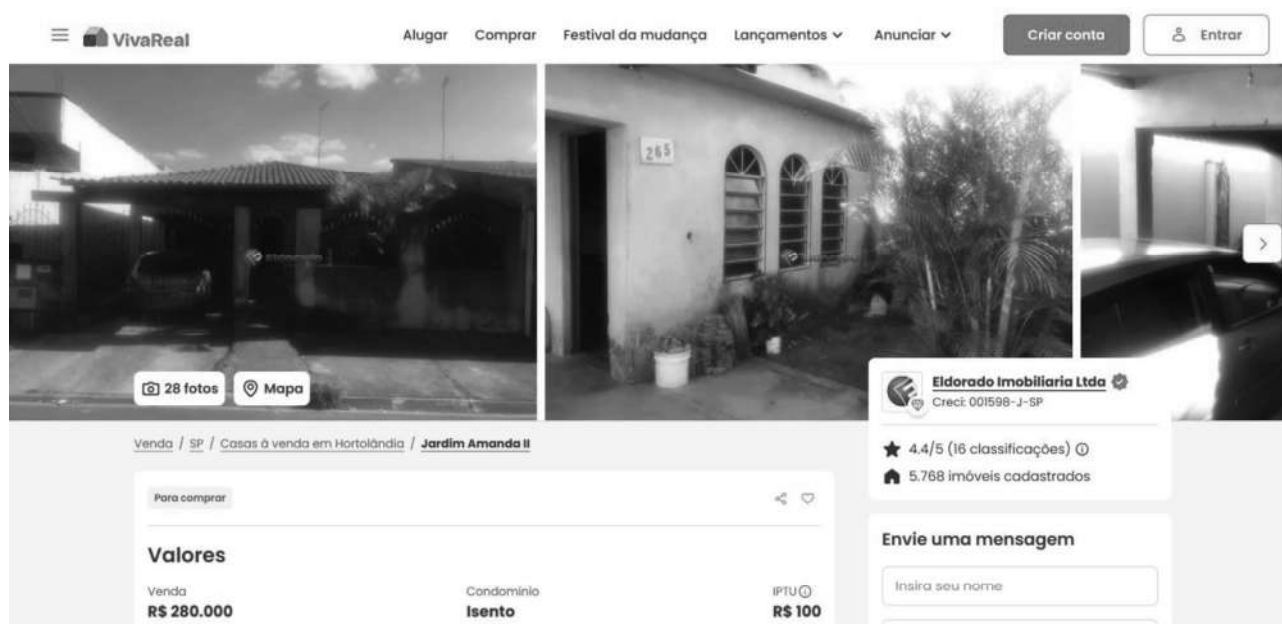


Imagem 85 – Amostra / Imóvel 05 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.02.06 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 06.

65

Amostra - Imóvel 06	Hortolândia – SP.
Eldorado Imobiliária Ltda.	(19) 3865-1892
Jardim Amanda I – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-amanda-i-bairros-hortolandia-145m2-venda-RS290000-id-2680519700/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – Não informada	Área construída – 145,00 m²
Valor anunciado – R\$ 290.000,00	

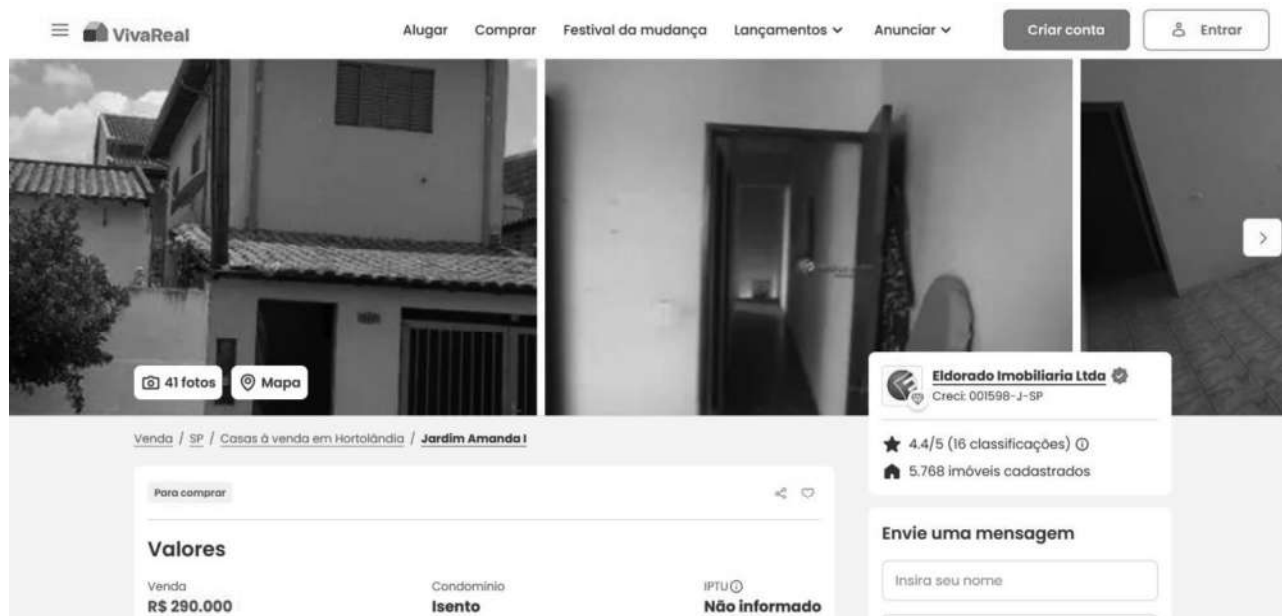


Imagem 86 – Amostra / Imóvel 06 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.02.07 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 07.

66

Amostra - Imóvel 07	Hortolândia – SP.
Eldorado Imobiliária Ltda.	(19) 3865-1892
Jardim São Jorge – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-sao-jorge-bairros-hortolandia-com-garagem-140m2-venda-RS297000-id-2811287429/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – Não informada	Área construída – 140,00 m²
Valor anunciado – R\$ 297.000,00	

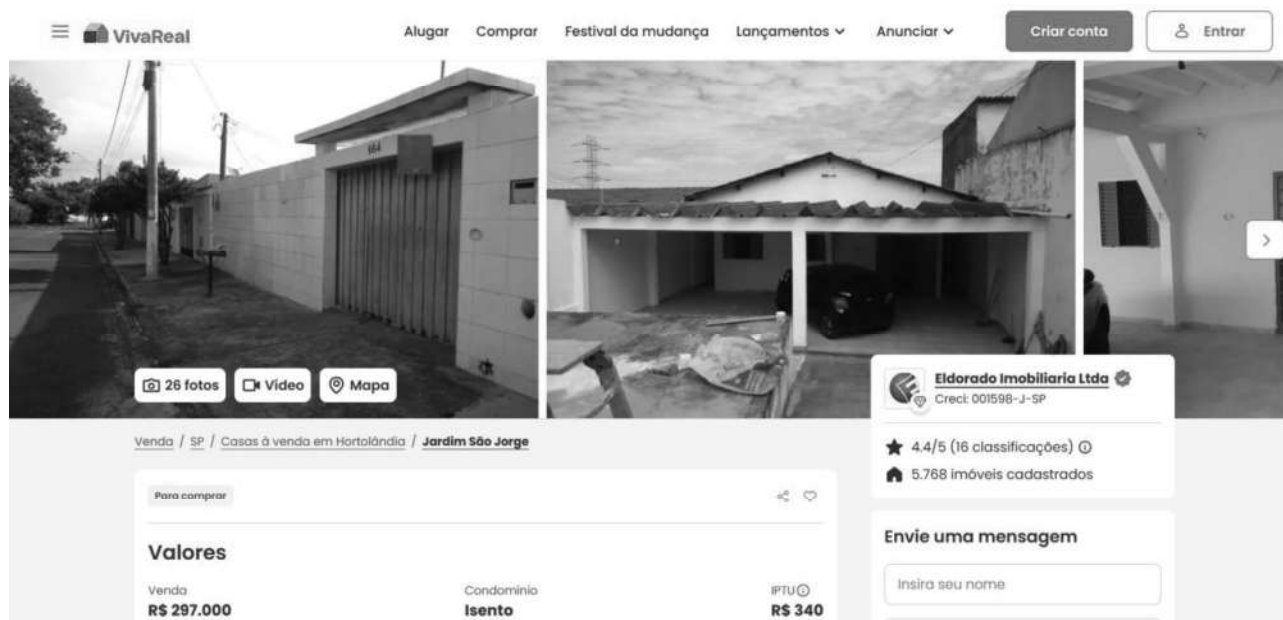


Imagem 87 – Amostra / Imóvel 07 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.02.08 – Levantamentos – Amostras / Imóvel 08.

67

Amostra - Imóvel 08	Hortolândia – SP.
Imobiliária Governador	(19) 3344-1900
Jardim Novo Ângulo – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-novo-angulo-bairros-hortolandia-com-garagem-140m2-venda-RS320000-id-2811345629/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – Não informada	Área construída – 140,00 m²
Valor anunciado – R\$ 320.000,00	

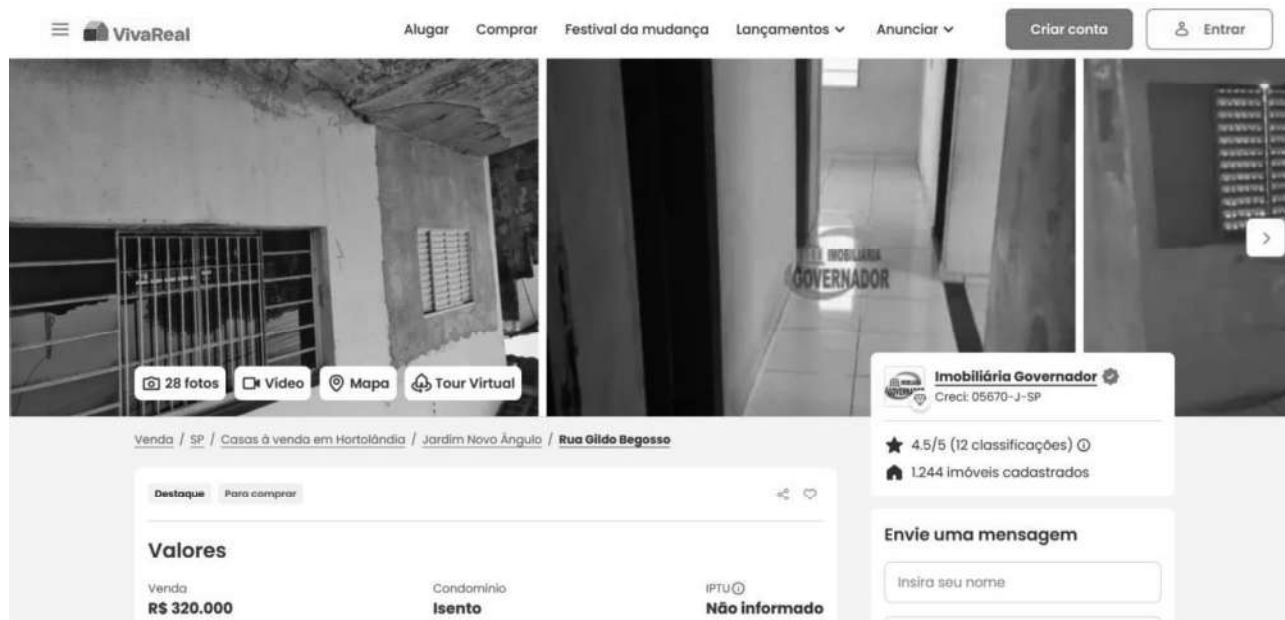


Imagem 88 – Amostra / Imóvel 08 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03 – AMOSTRAS RELACIONADAS – TERRENOS

68

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

07.03.01 – Levantamentos – Amostras / Terreno 01.

Amostra / Terreno 01	Hortolândia – SP.
QR Imóvel	(19) 98450-6336
Parque Terras de Santa Maria – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-terras-de-santa-maria-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS150000-id-2789653177/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – 250,00 m²	Valor anunciado – R\$ 150.000,00

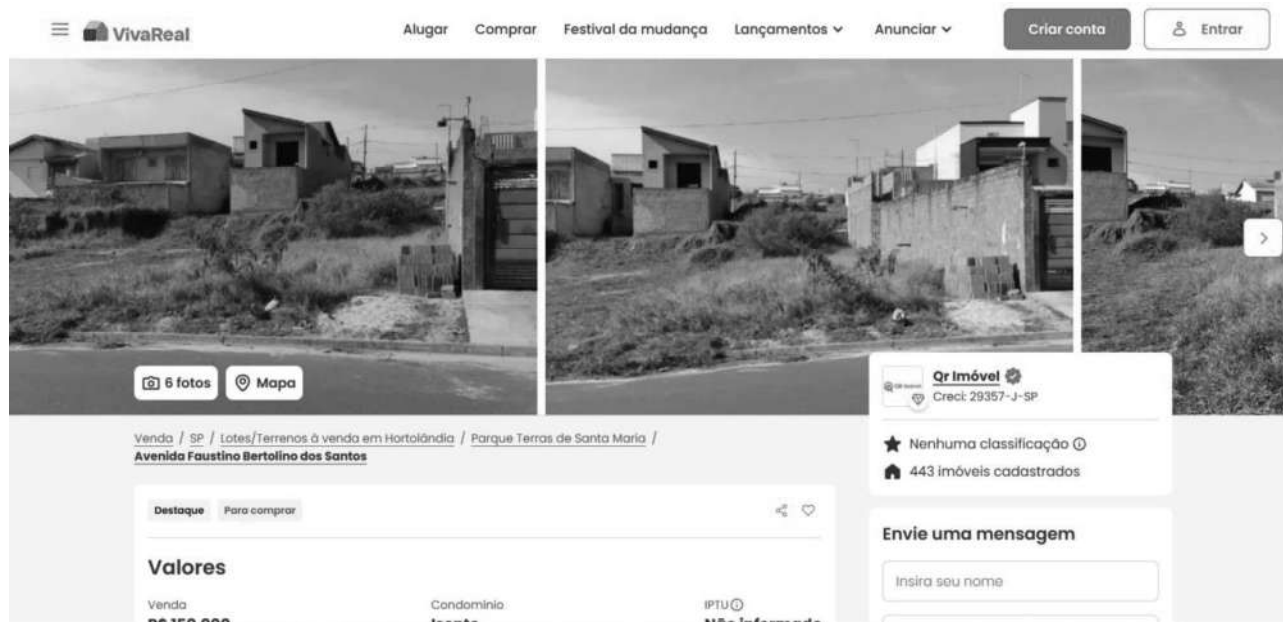


Imagem 89 – Amostra / Terreno 01 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03.02 – Levantamentos – Amostras / Terreno 02.

69

Amostra / Terreno 02	Hortolândia – SP.
Life Imóveis Ltda. – ME	(19) 3887-4323
Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-auxiliadora-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS160000-id-2740125331/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – 250,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 160.000,00

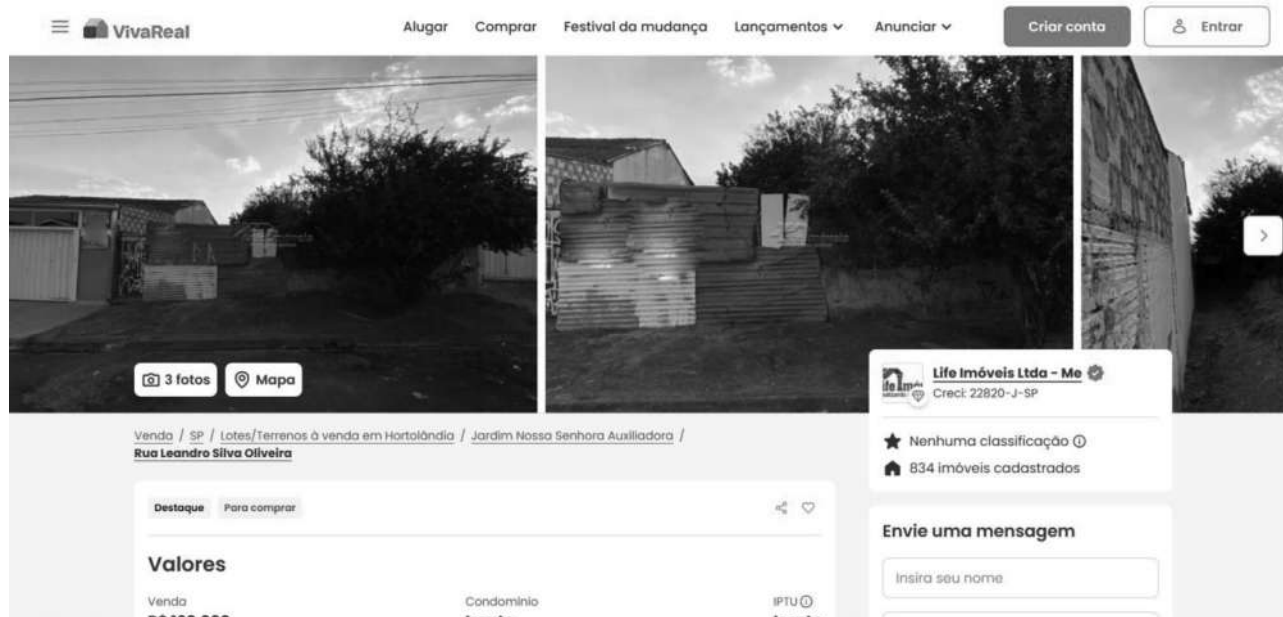


Imagem 90 – Amostra / Terreno 02 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03.03 – Levantamentos – Amostras / Terreno 03.

70

Amostra / Terreno 03	Hortolândia – SP.
+Habitaré Negócios Imobiliários	(19) 98319-1461
Jardim Minda – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-minda-bairros-hortolandia-250m2-venda-R\$197000-id-2832541739/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – 250,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 197.000,00

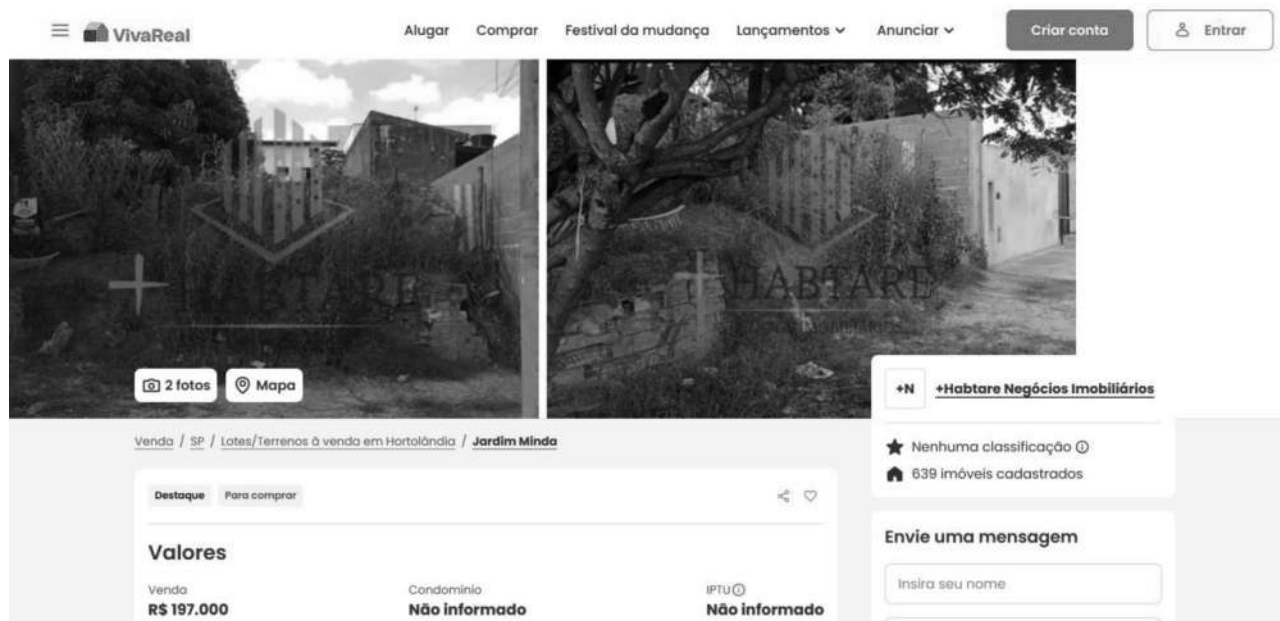


Imagem 91 – Amostra / Terreno 03 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03.04 – Levantamentos – Amostras / Terreno 04.

71

Amostra / Terreno 04	Hortolândia – SP.
Raimundo Nonato de Almeida	Não informado pelo anunciante
Jardim Nova Alvorada – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nova-alvorada-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS200000-id-2832227864/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – 250,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 200.000,00

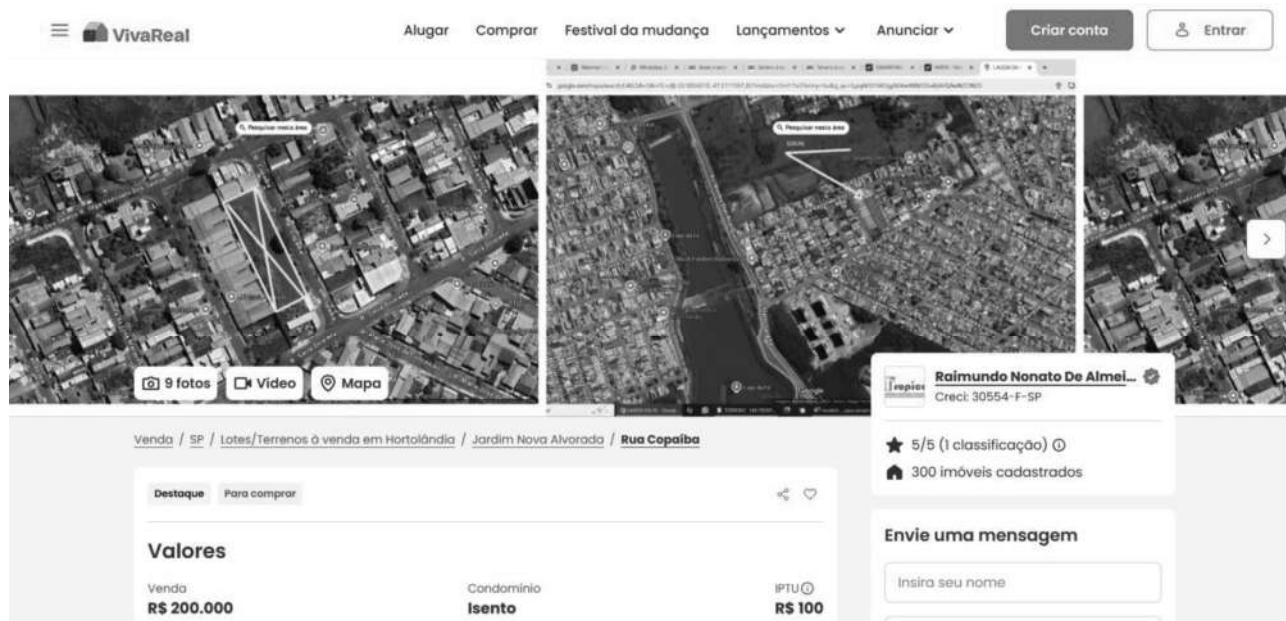


Imagem 92 – Amostra / Terreno 04 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03.05 – Levantamentos – Amostras / Terreno 05.

72

Amostra / Terreno 05	Hortolândia – SP.
Imobiliária Castro Moradas	Não informado pelo anunciante
Jardim Sumarezinho – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sumarezinho-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS200000-id-2831691813/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – 250,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 200.000,00

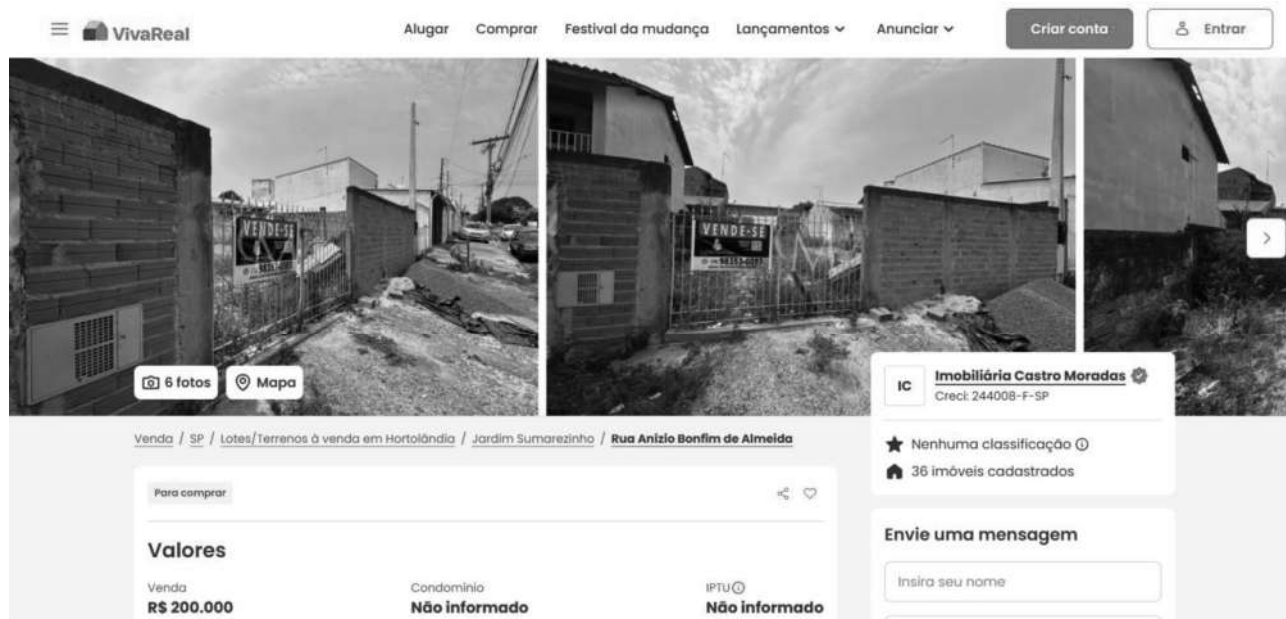


Imagem 93 – Amostra / Terreno 05 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03.06 – Levantamentos – Amostras / Terreno 06

73

Amostra / Terreno 06	Hortolândia – SP.
Eldorado Imobiliária Ltda.	(19) 3865-1892
Parque Orestes Ongaro – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-orestes-ongaro-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS230000-id-2700404506/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – 250,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 230.000,00

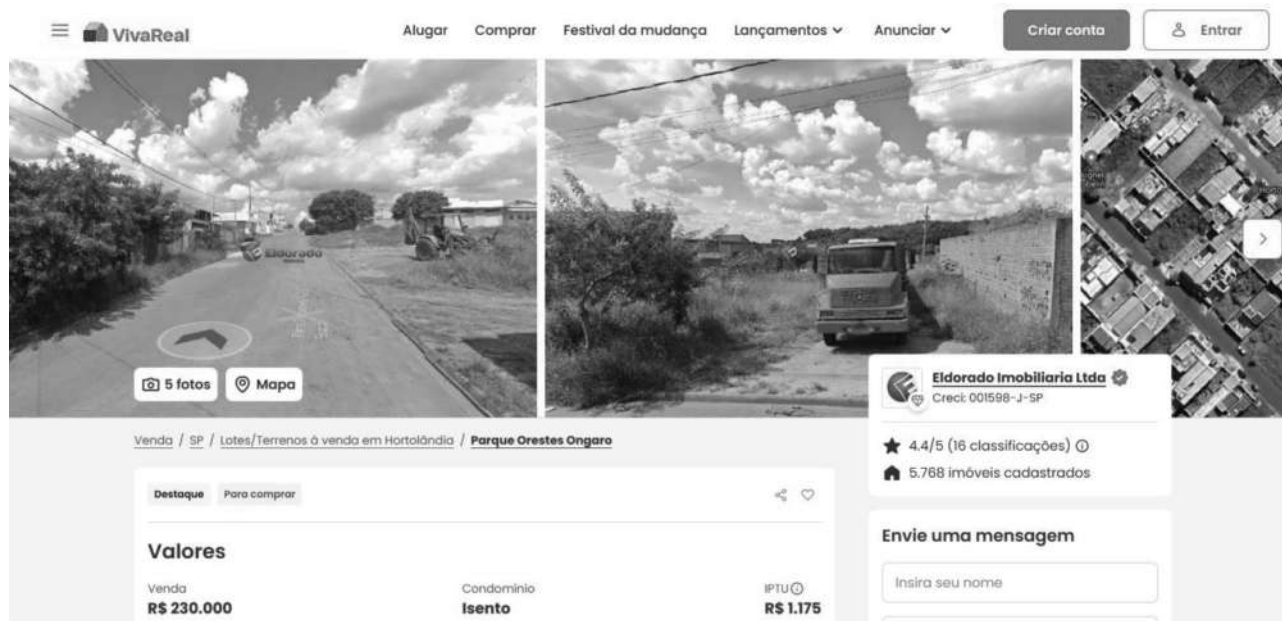


Imagem 94 – Amostra / Terreno 06 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03.07 – Levantamentos – Amostras / Terreno 07.

74

Amostra / Terreno 07	Hortolândia – SP.
Décio Barreto da Silva	Não informado pelo anunciante
Parque Olívio Franceschini – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-olivio-franceschini-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS350000-id-2642468623/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – 250,00 m ²	Valor anunciado – R\$ 350.000,00

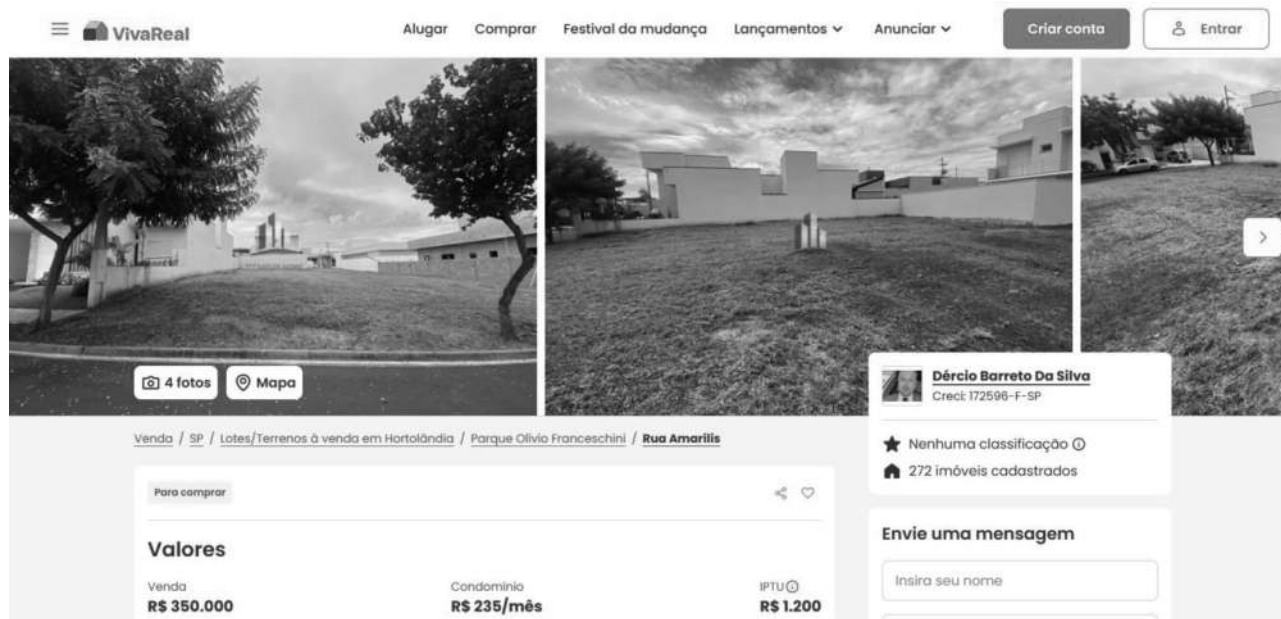


Imagem 95 – Amostra / Terreno 07 – “Print Screen” da tela de anúncio.

07.03.08 – Levantamentos – Amostras / Terreno 08.

75

Amostra / Terreno 08	Hortolândia – SP.
Imobiliária Dinâmica	Não informado pelo anunciante
Parque Olívio Franceschini – Hortolândia/SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-olivio-franceschini-bairros-hortolandia-250m2-venda-RS350000-id-2739032919/?source=ranking%2Crp	
Área Terreno – 250,00 M ²	Valor anunciado – R\$ 350.000,00

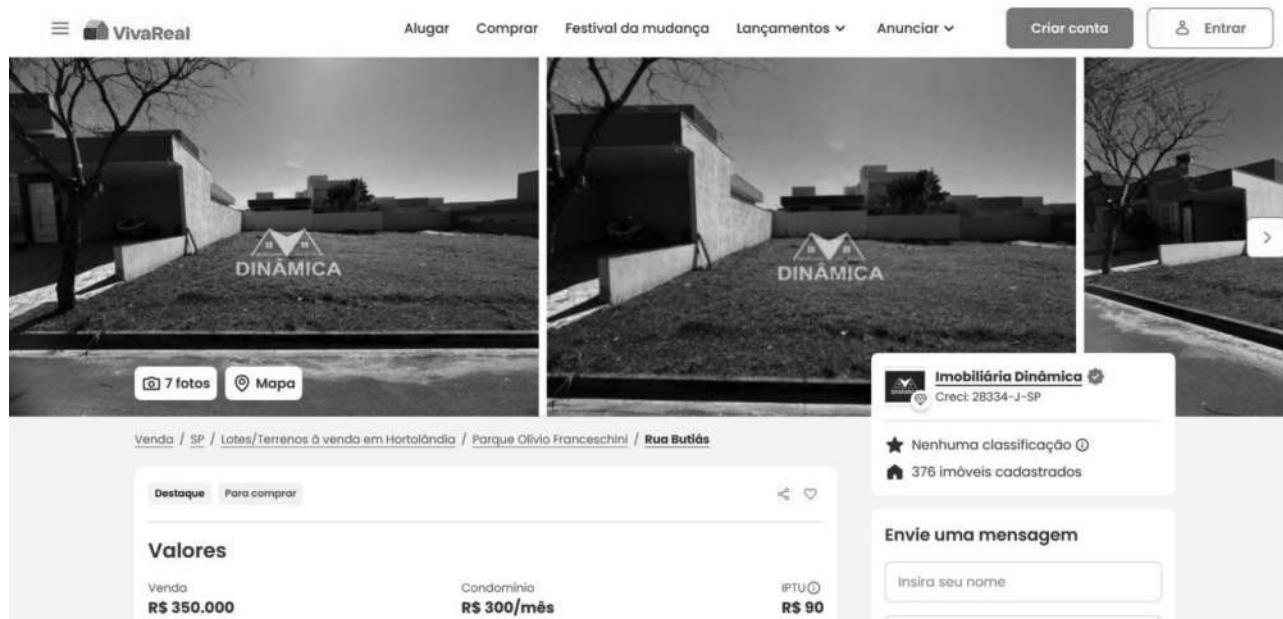


Imagem 96 – Amostra / Terreno 08 – “Print Screen” da tela de anúncio.

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

07.04 – DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

76

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

- Levantamento de imóveis similares anunciados à venda ou já negociados, e posterior determinação do padrão construtivo dos imóveis pesquisados, de acordo com o estudo de Avaliação de Imóveis Urbanos, do IBAPE/SP. Neste caso específico, todas as amostras têm o mesmo padrão e/ou similar. O termo de referência mínimo adotado foi de 1,251, já que de acordo com a tabela do IBAPE/SP o padrão construtivo é Casa Padrão Simples. Para cada amostra, foi aplicado o método de *Ross-Heidecke* para determinação do coeficiente de depreciação do imóvel. Ao valor do imóvel de cada amostra foi aplicado o seguinte coeficiente de oferta:
 - 0,90 para imóveis em oferta;
 - 1,00 para imóveis negociados.
- Como todas as amostras são de imóveis anunciados, o fator de 0,9 foi aplicado sobre o preço anunciado de todos eles. Posteriormente, foi determinado o valor por metro quadrado de cada terreno, pela divisão do valor do terreno da amostra pela área do mesmo. Como todas as amostras são de imóveis similares, também não é necessário aplicar fatores de homogeneização referentes a topografia e tipo de terreno.
- Cálculo da média do valor por metro quadrado do imóvel, após tratamento estatístico das amostras, sendo utilizadas apenas aquelas cujo valor ficar dentro do desvio estabelecido por norma (+/- 30%). O valor obtido será o valor médio de construção por metro quadrado.
- Cálculo do valor do imóvel avaliado, multiplicando sua área construída pelo valor médio de construção por metro quadrado das amostras coletadas.

07.05 – MEMORIAL DE CÁLCULO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**77**

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

Cálculo do valor unitário médio de amostras:

Elemento	Termo IBAPE	CUB R8-N (R\$/m²)	área construída (m²)	Foc	valor da construção (R\$)	valor imóvel anunciado (R\$)	Fator de oferta	valor imóvel x Fator de oferta (R\$)	Valor terreno (R\$)	área terreno (m²)	Valor unitário terreno (R\$/m²)
1	1,251	1.214,29	140,00	0,7377	156.886,66	170.000,00	0,90	153.000,00	-3.886,66	140,00	-27,76
2	1,251	1.482,76	145,00	0,7377	198.415,48	215.000,00	0,90	193.500,00	-4.915,48	145,00	-33,90
3	1,251	1.742,86	140,00	0,7377	225.178,50	244.000,00	0,90	219.600,00	-5.578,50	140,00	-39,85
4	1,251	1.928,57	140,00	0,7377	249.172,93	270.000,00	0,90	243.000,00	-6.172,93	306,00	-20,17
5	1,251	1.944,44	144,00	0,7377	258.401,56	280.000,00	0,90	252.000,00	-6.401,56	144,00	-44,46
6	1,251	2.000,00	145,00	0,7377	267.630,18	290.000,00	0,90	261.000,00	-6.630,18	145,00	-45,73
7	1,251	2.121,43	140,00	0,7377	274.090,22	297.000,00	0,90	267.300,00	-6.790,22	140,00	-48,50
8	1,251	2.285,71	140,00	0,7377	295.316,06	320.000,00	0,90	288.000,00	-7.316,06	140,00	-52,26

Imagem 97 – Planilha de cálculo correspondente as amostras capturadas de construção, considerando os fatores de avaliação, segundo IBAPE/SP.

Cálculo do valor unitário médio da edificação:

Elemento	Valor do imóvel anunciado (R\$)	Fator de oferta	Valor do imóvel anunciado x Fator de oferta (R\$)	Área do terreno (m²)	Valor unitário do terreno (R\$/m²)	Valor total do terreno (R\$)	Valor da construção o (R\$) (imóvel - terreno)	Área construída (m²)	Valor unitário construção o (R\$/m²)
1	170.000,00	0,90	153.000,00	140,00	-27,76	-3.886,66	156.886,66	140,00	1.120,62
2	215.000,00	0,90	193.500,00	145,00	-33,90	-4.915,48	198.415,48	145,00	1.368,38
3	244.000,00	0,90	219.600,00	140,00	-39,85	-5.578,50	225.178,50	140,00	1.608,42
4	270.000,00	0,90	243.000,00	306,00	-20,17	-6.172,93	249.172,93	140,00	1.779,81
5	280.000,00	0,90	252.000,00	144,00	-44,46	-6.401,56	258.401,56	144,00	1.794,46
6	290.000,00	0,90	261.000,00	145,00	-45,73	-6.630,18	267.630,18	145,00	1.845,73
7	297.000,00	0,90	267.300,00	140,00	-48,50	-6.790,22	274.090,22	140,00	1.957,79
8	320.000,00	0,90	288.000,00	140,00	-52,26	-7.316,06	295.316,06	140,00	2.109,40

Imagem 98 – Planilha de cálculo correspondente amostras capturadas de construção, considerando os fatores de avaliação, segundo IBAPE/SP.

Cálculo da média saneada para o valor da construção:

Elemento	Valor Unit. Construção (R\$/m²)	TOTAL (R\$/m²)	13.584,59	DESVIO +30% (R\$/m²)	2.207,50
1	1.120,62			MÉDIA	1.698,07
2	1.368,38				
3	1.608,42				
4	1.779,81				
5	1.794,46			DESVIO -30% (R\$/m²)	1.188,65
6	1.845,73				
7	1.957,79				
8	2.109,40				

Imagem 99 – Planilha com o cálculo da média saneada para o valor da construção, correspondente amostras capturadas, segundo IBAPE/SP.

Elemento	Valor Unit. Construção (R\$/m²)	TOTAL (R\$/m²)	12.463,98	DESVIO +30% (R\$/m²)	2.314,74
1	EXCLUÍDO			MÉDIA	1.780,57
2	1.368,38				
3	1.608,42				
4	1.779,81				
5	1.794,46			DESVIO -30% (R\$/m²)	1.246,40
6	1.845,73				
7	1.957,79				
8	2.109,40				

Imagem 100 – Planilha com o cálculo da média saneada para o valor da construção, correspondente amostras capturadas, segundo IBAPE/SP.

Como apenas a primeira amostra ficou fora do limite projetado, todas as demais foram aproveitadas para o cálculo da média. Calculando a média com estes elementos amostrais, temos o valor de R\$ 1.780,57/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	150.000,00	0,90	135.000,00	250,00	540,00
2	160.000,00	0,90	144.000,00	250,00	576,00
3	197.000,00	0,90	177.300,00	250,00	709,20
4	200.000,00	0,90	180.000,00	250,00	720,00
5	200.000,00	0,90	180.000,00	250,00	720,00
6	230.000,00	0,90	207.000,00	250,00	828,00
7	350.000,00	0,90	315.000,00	250,00	1.260,00
8	350.000,00	0,90	315.000,00	250,00	1.260,00

Imagem 101 – Planilha cálculo correspondente as amostras capturadas – terreno, considerando os fatores de avaliação, IBAPE/SP.

Cálculo da média saneada para o valor do terreno.

Elemento	Valor Unit. Terreno (R\$/m²)	TOTAL (R\$/m²)	6.613,20	DESVIO +30% (R\$/m²)	1.074,65
1	540,00			MÉDIA (R\$/m²)	826,65
2	576,00			DESVIO -30% (R\$/m²)	578,66
3	709,20				
4	720,00				
5	720,00				
6	828,00				
7	1.260,00				
8	1.260,00				

Imagem 102 – Planilha com o cálculo da média saneada para o valor do terreno, correspondente amostras capturadas, segundo IBAPE/SP.

Elemento	Valor Unit. Terreno (R\$/m²)	TOTAL (R\$/m²)	5.497,20	DESVIO +30% (R\$/m²)	1.191,06
1	EXCLUÍDO			MÉDIA (R\$/m²)	916,20
2	EXCLUÍDO				
3	709,20				
4	720,00				
5	720,00				
6	828,00				
7	1.260,00				
8	1.260,00				

Imagem 103 – 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)	2.977,20	DESVIO +30% (R\$/m ²)	967,59
1	EXCLUÍDO			MÉDIA (R\$/m ²)	744,30
2	EXCLUÍDO				
3	709,20				
4	720,00				
5	720,00			DESVIO -30% (R\$/m ²)	521,01
6	828,00				
7	EXCLUÍDO				
8	EXCLUÍDO				

Imagem 104 – Planilha com o cálculo da média saneada para o valor do terreno, correspondente amostras capturadas, segundo IBAPE/SP.

Como apenas as amostras 1, 2, 7 e 8 ficaram fora do limite projetado, todas as demais foram aproveitadas para o cálculo da média. Calculando a média com estes elementos amostrais, temos o valor de R\$ 744,30/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\$ 744,30/m² x 250,00 m²

Valor do terreno = R\$ 186.075,00

Valor da construção = Valor unitário médio x Área Construída

Valor da construção = R\$ 1.780,57/m² x 142,45 m²

Valor da construção = R\$ 253.642,19 (1)

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

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

Valor final da Construção = R\$ 253.642,19 x 0,7377

Valor final da Construção = R\$ 187.111,84

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

VALOR TOTAL = R\$ 186.075,00 + R\$ 187.111,84

81

VALOR TOTAL = R\$ 373.186,84 (trezentos e setenta e três mil, cento e oitenta e seis reais e oitenta e quatro centavos).

08 – DOCUMENTOS SOLICITADOS / COMENTÁRIOS 82

O Signatário apresentou petição às fls. 97 a 101 solicitando que fosse oferecido pelas partes documentos e informações complementares.

08.01 – SOLICITAÇÕES APRESENTADAS

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

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

NOTA: O Signatário registra que NÃO FORAM apresentadas documentações complementares.

09 – CONCLUSÃO

84

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

Baseado no levantamento realizando pelo Signatário, quanto a área construída sendo que foi elaborada planta / croqui elucidativo do imóvel – parte edificada. Observou-se uma área TOTAL construída de 142,45 m². O terreno possui 250,00 m² (conforme documentação juntada nos autos). A área livre é de 107,55 m².

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

O valor apurado é de - VALOR TOTAL = Valor Final da Construção + Valor final do Terreno, sendo o valor devido: 186.075,00 + R\$ 187.111,84. **O VALOR TOTAL = R\$ 373.186,84 (trezentos e setenta e três mil, cento e oitenta e seis reais e oitenta e quatro centavos).**

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

11 – ENCERRAMENTO

86

Dada por encerrada a missão, apresento o presente **LAUDO PERICIAL** em 86 (oitenta e seis) folhas, apresentadas de um só lado, que deverão ser juntadas ao processo em epígrafe e devidamente numeradas, na sequência devida.

Nova Odessa, 27 de março de 2026.

JAIRO CEZAR COLOMBO
Perito Judicial