Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CIVIL

DO FÓRUM DE SANTO AMARO

Processo n° 1025840-91.2020.8.26.0002

POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE, Engenheira Civil, CREA 5060853931/D, membro do IBAPE-SP nº 1886, nomeada nos autos da Ação de Procedimento Comum Cível – Alienação Judicial que JOSÉ EDSON DOS SANTOS E OUTROS ajuíza em face de ELIAS JESUS DOS SANTOS, vem, mui respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem como pontos controvertidos: (i) o valor do imóvel para a venda; (ii) o valor do locativo da parte que é ocupada com exclusividade pelo réu, conforme determinado nas fls. 328;

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida a signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

1.1. SÍNTESE DO TRABALHO

Natureza.....Alienação Judiacial
Objeto .....Imóvel Urbano Residencial
Finalidade.....Processo Judicial

1.2. PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

O presente laudo foi elaborado em conformidade com os requisitos expostos na seguinte norma técnica:

- ✓ Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo;

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

- ✓ NBR 14653-2 – Avaliação de bens imóveis;

1.3. ESTUDOS E PUBLICAÇÕES

- ✓ Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – 2019, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP

2. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 23/05/2023, foi acompanhada pela esposa do Réu Sra. Sirlei, na parte do imóvel ocupada por eles, e pelo filho da Sra. Edna, Autora, Sr. Leandro na parte do imóvel ocupada por ele.

3. REGIÃO

Trata-se de uma região classe baixa, onde se encontram casas de padrão baixo. A região apresenta característica residencial e comercial, dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

Figura 1: Localização do imóvel

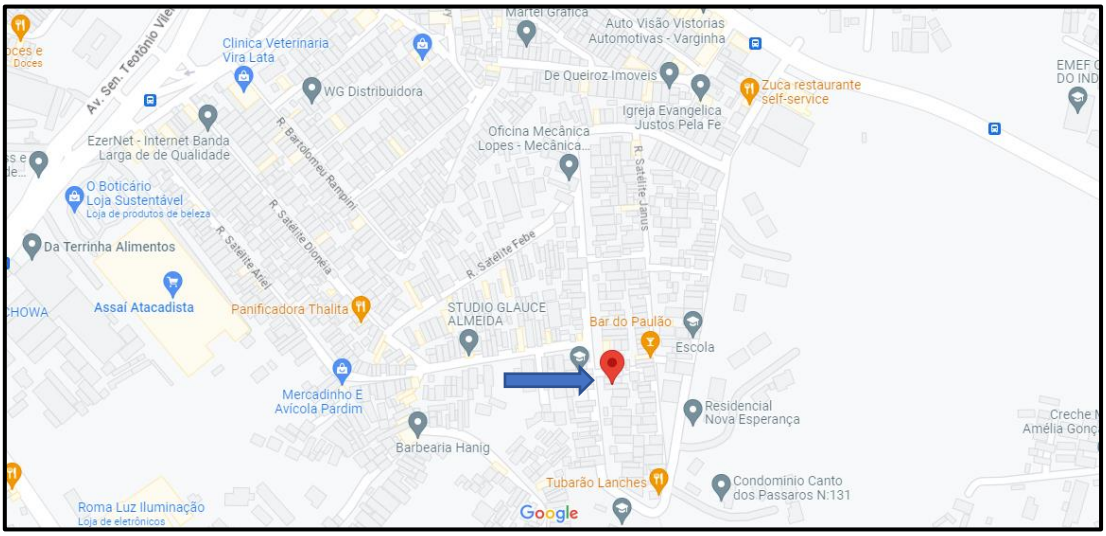


Figura 2: Vista aérea da localização do imóvel



4. IMÓVEL

4.1) IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

O imóvel localizado na Rua Satélite Japetus, nº 49, Loteamento Jd. Maria Amália – São Paulo, possui as seguintes características:

IPTU

Área do terreno = 250,00 m²

Área construída = 320,00 m²

Lateral direita = 25,00 m

Lateral esquerda = 25,00 m

Testada = 10,00 m

Inscrição Cadastral nº 178.160.0049-8.

O imóvel em litígio é parte do lote 49, suas medidas são:

Área do terreno = 125,00 m²

Área construída =211,51 m²

Lateral direita = 25,00 m

Lateral esquerda = 25,00 m

Testada = 5,00 m

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

Figura 3: Vista aérea do imóvel em litígio – parte do Lote 49

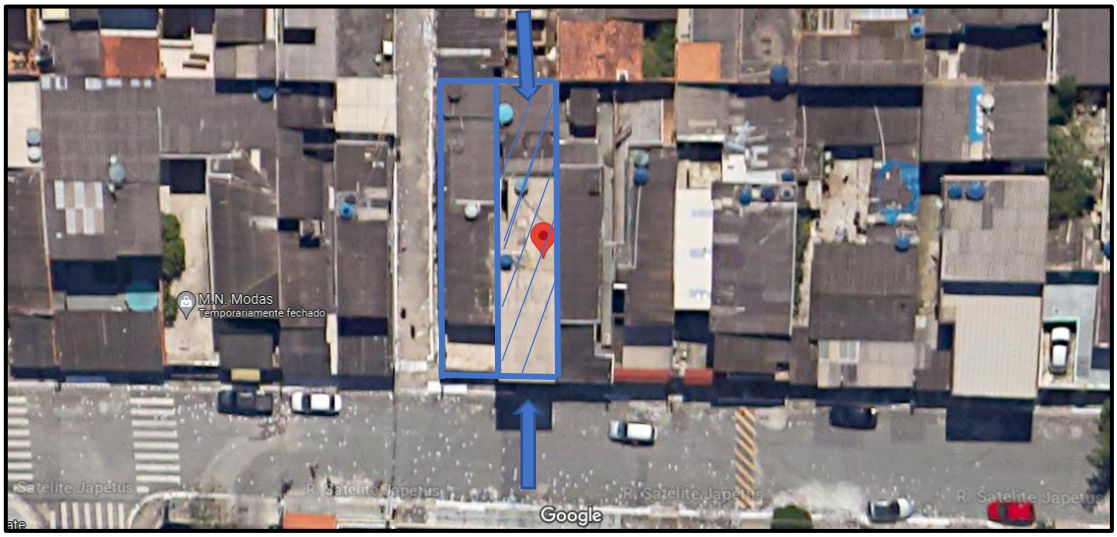


Figura 4: IPTU – Cadastro 178.160.0049-8

Dados de Integração
IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano

Fechar painel

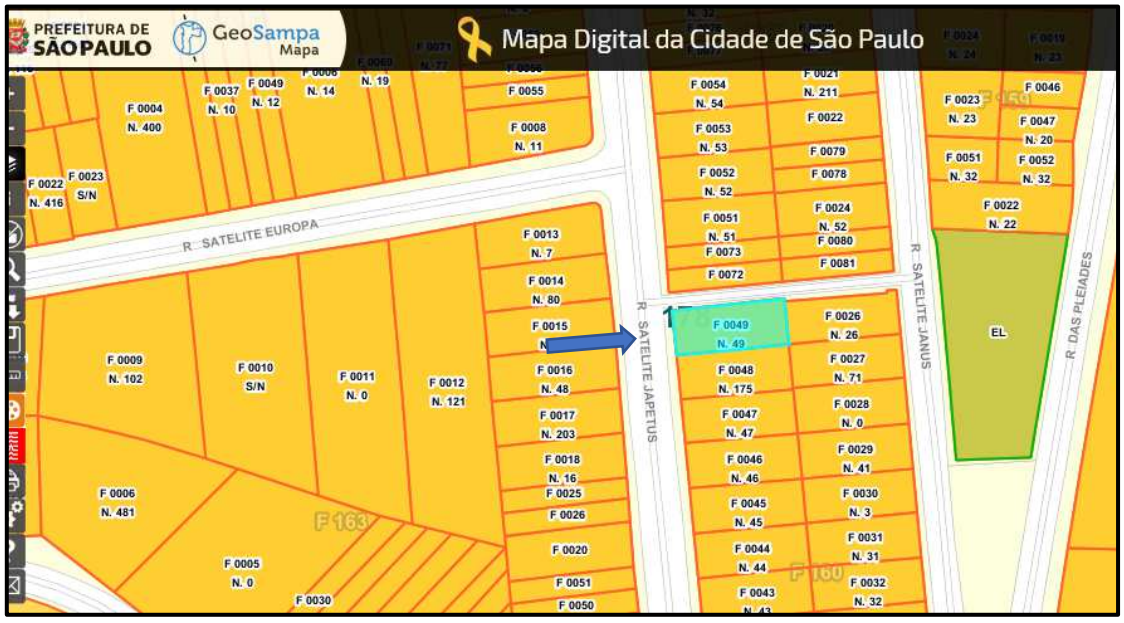
Atributo	Valor
Setor	178
Quadra	160
Lote	0049
Situação	ATIVO
Dígito SQL	8
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R SATELITE JAPETUS
Número da Porta	49
Tipo de Uso	Residência coletiva, exclusive cortiço (mais de uma residência no lote)
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	250
Área construída	320

1 de 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

Figura 5: Cadastro 178.160.0049-8



4.1.1) MEMORIAL DESCRITIVO

O imóvel em litígio, que é metade do lote 49, possui duas entradas independentes, uma entrada sendo um portão de pedestres que dá acesso a parte térrea do imóvel e apenas nos fundos um pavimento superior e a segunda entrada é uma garagem que dá acesso aos pavimentos superiores do imóvel, onde mora a família do Sr. Elias.

O piso térreo e o 1º pavimento, foram edificados a mais ou menos 50 anos pelo Sr. Joselito Alves dos Santos, genitor das partes.

Conforme vistas do Google Maps, em maio de 2018 o imóvel ainda não havia sido ampliado, já na vista de junho de 2019 é possível ver que houve uma reforma em que foi ampliado o 1º pavimento e edificado o 2º pavimento. Esta ampliação não tem projeto, ART, e não foi acompanhada por profissional habilitado.

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

O imóvel apresenta falta de acabamento externo e interno, vários pontos de infiltração e desgaste causado pelas infiltrações deixando as ferragens das armações expostas.

O imóvel está classificado como padrão econômico e o estado de conservação foi dividido em três residências: a casa do Réu classificada como necessitando de reparos simples a importantes; a casa térrea da frente, classificada como necessitando de reparos simples a importantes e a casa térrea dos fundos que está classificada como necessitando de reparos simples.

Figura 6: Vista da fachada do imóvel em março de 2011 – Google Maps



Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

Figura 7: Vista lateral do imóvel, com térreo e 1 pavimento em março de 2011 – Google Maps

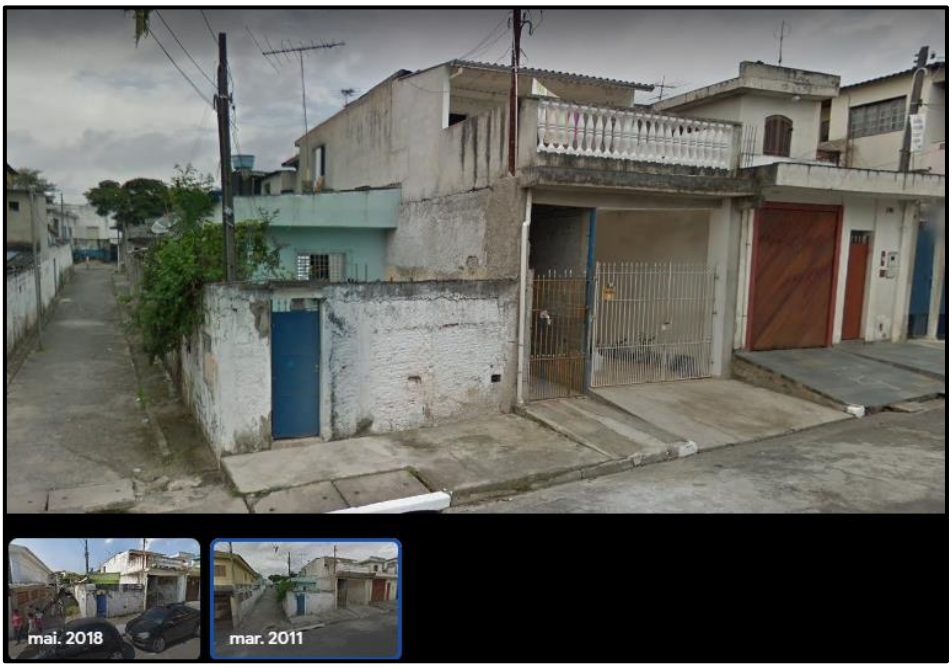
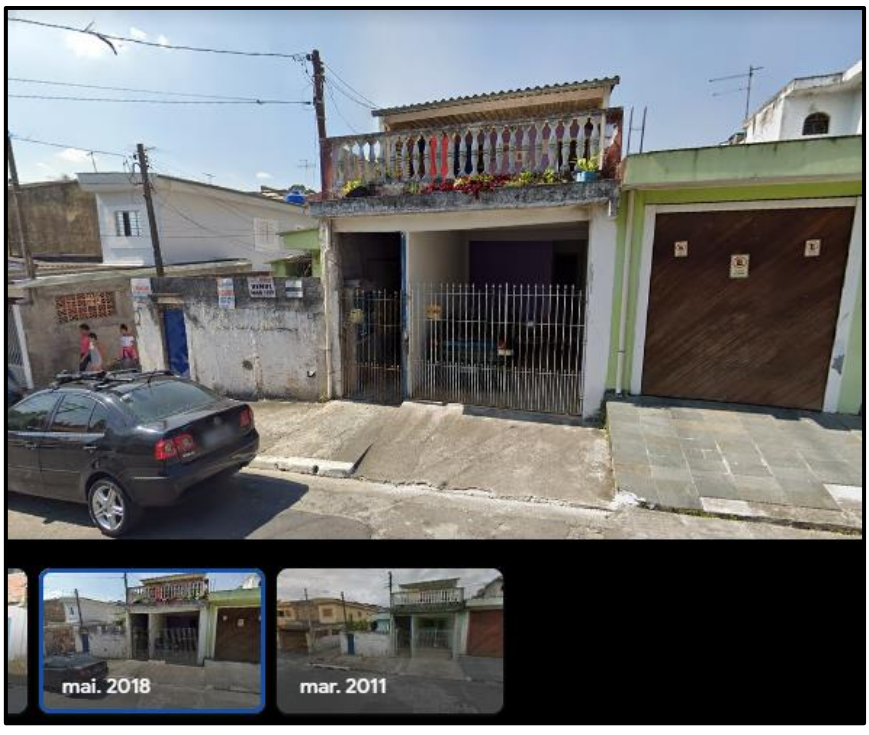


Figura 8: Vista da fachada do imóvel em maio de 2018 – Google Maps



Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

Figura 9: Vista da fachada do imóvel em junho de 2019 – Google Maps



4.1.2) RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1: Frente do imóvel – Parte do lote 49 – Rua Satélite Japetus, nº 49

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 2: Rua Satélite Japetus a esquerda do imóvel em litígio



Foto 3: Rua Satélite Japetus a esquerda do imóvel em litígio

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 4: Vista da garagem e entrada do 1º pavimento



Foto 5: Entrada do imóvel – garagem

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 6: Vista da divisa da direita e umidade ascendente



Foto 7: Garagem

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 8: Detalhe da umidade na entrada, divisa da direita

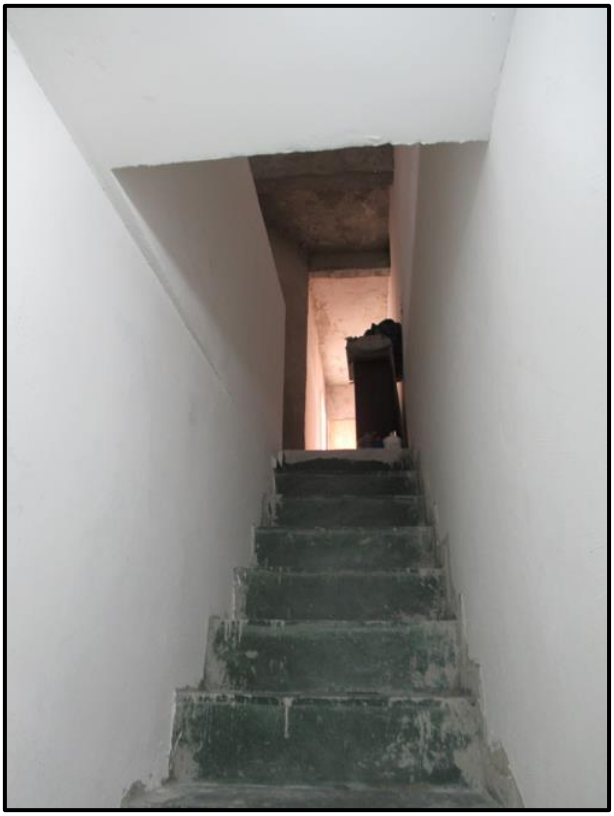


Foto 9: Escada de acesso ao 1º pavimento

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 10: Vista da entrada da escada de acesso ao 1º pavimento



Foto 11: Vista da entrada da cozinha e quarto 1

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

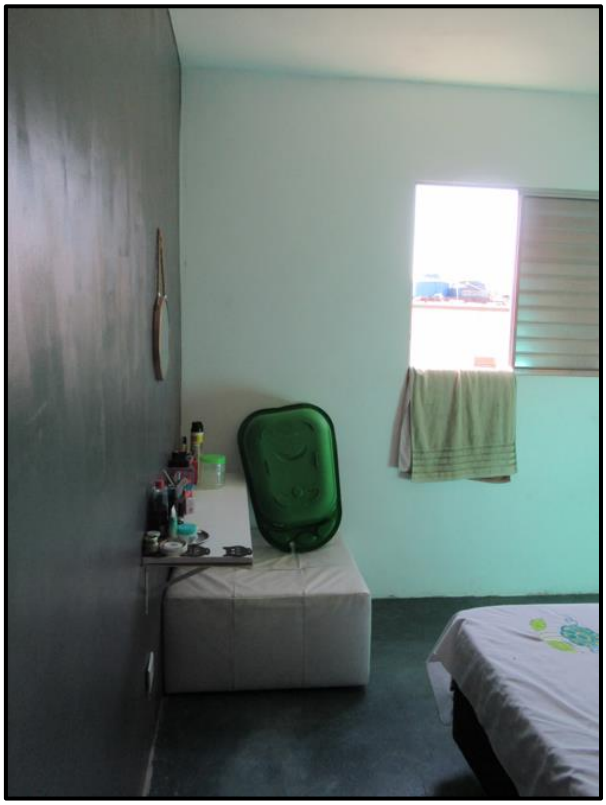


Foto 12: Quarto 1

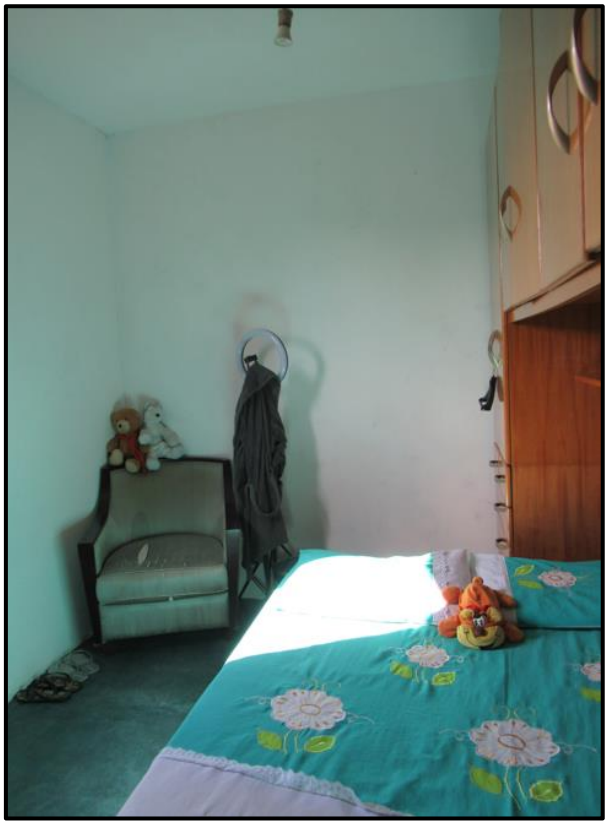


Foto 13: Quarto 1

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

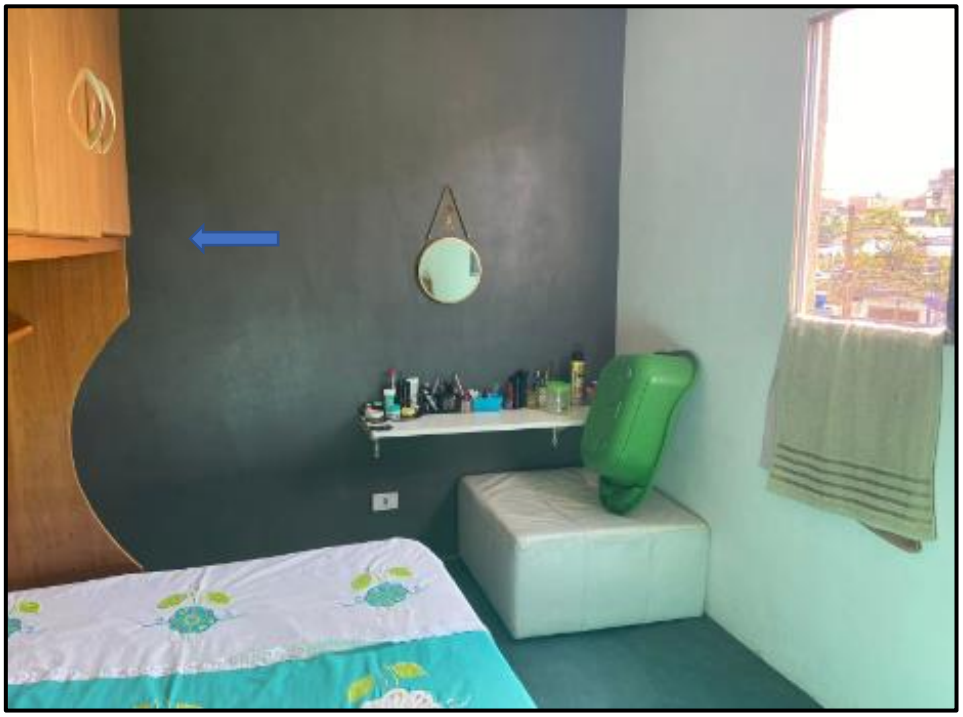


Foto 14: Vista da entrada do quarto 1



Foto 15: Cozinha e sala – acesso ao 2º pavimento

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 16: Cozinha – reformada pelo Réu

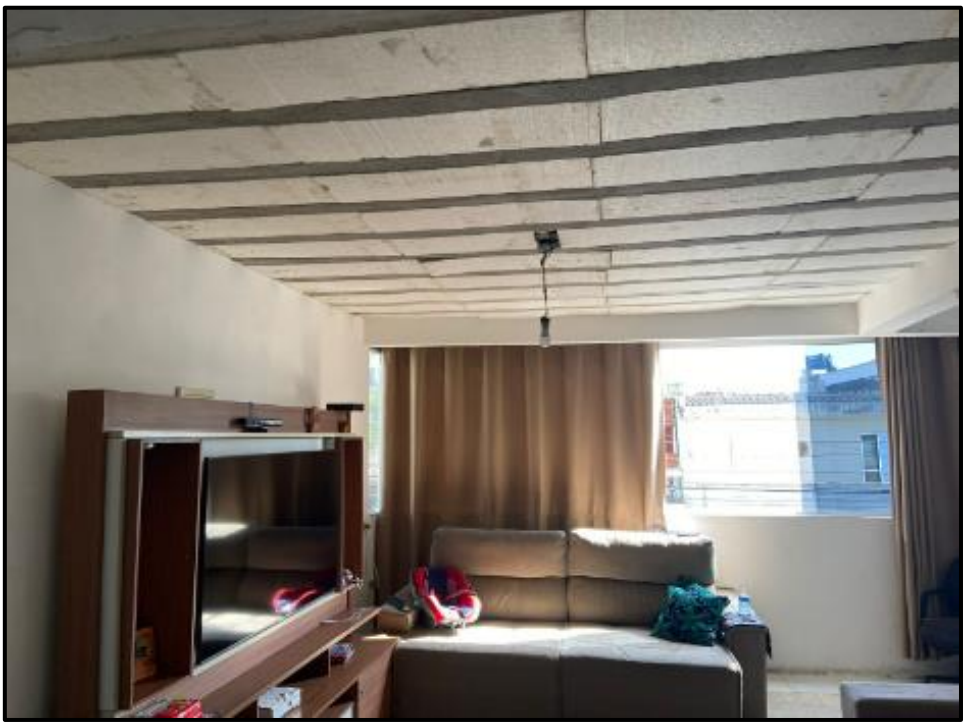


Foto 17: Sala – antiga varanda da frente do imóvel, ampliada pelo Réu

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 18: Detalhe do piso da cozinha e da sala



Foto 19: Parede edificada no lugar da mureta da varanda

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 20: Vista da sala e cozinha

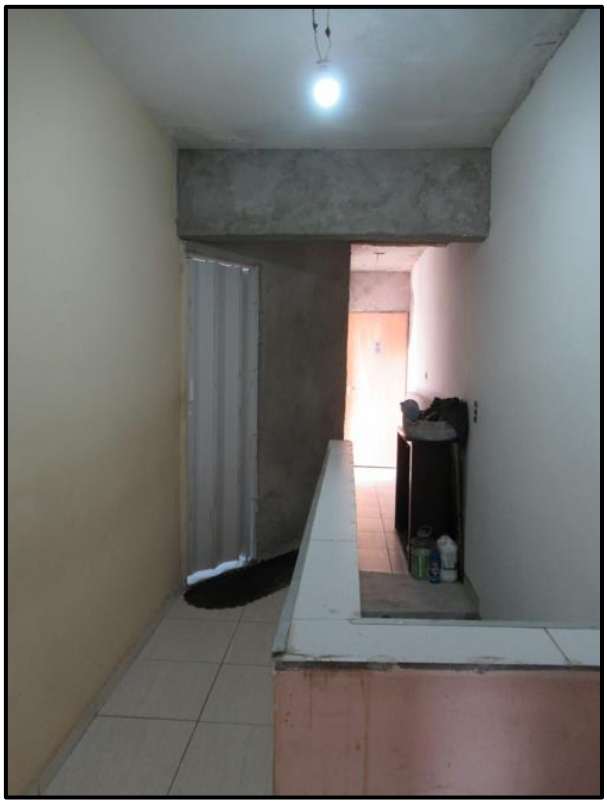


Foto 21: Vista do banheiro e quartos dos fundos

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 22: Entrada do banheiro – corredor com paredes rebocadas e sem pintura



Foto 23: Banheiro

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 24: Teto banheiro – umidade da laje

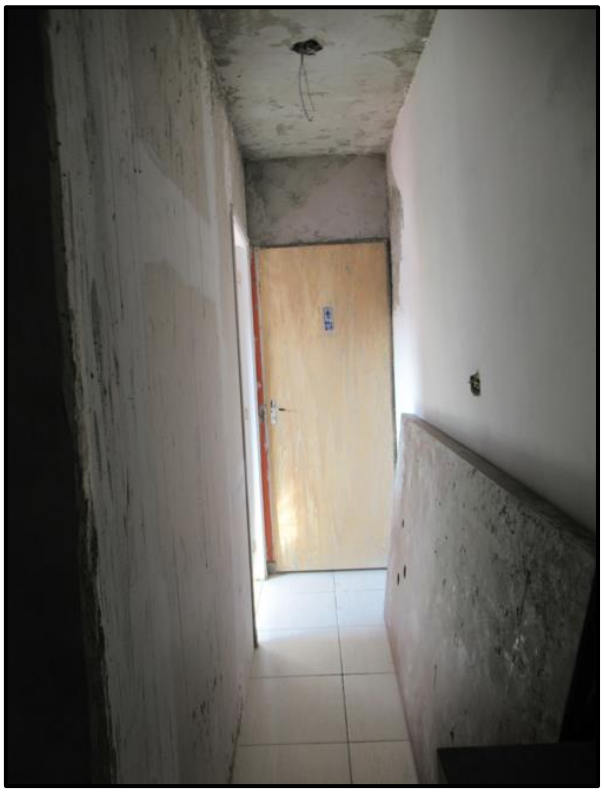


Foto 25: Acesso aos quartos do fundo

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 26: Quarto 2



Foto 27: Quarto 2

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

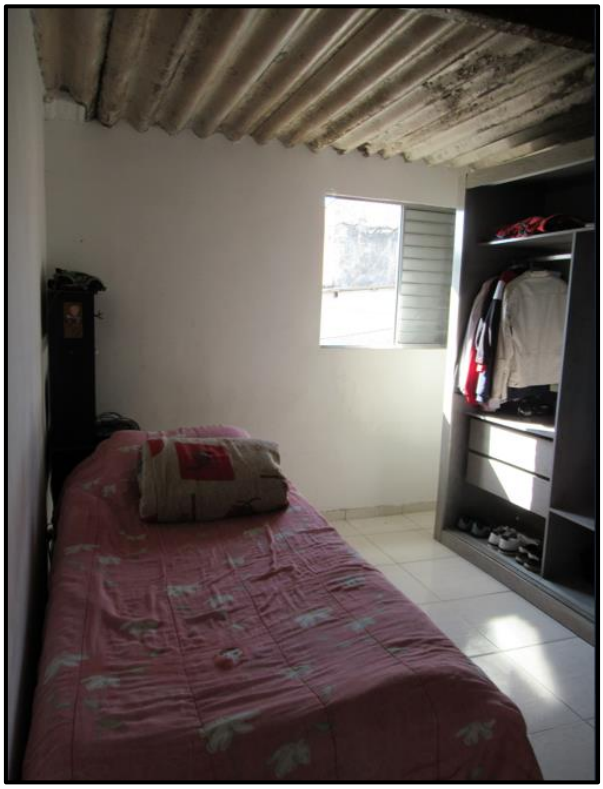


Foto 28: Quarto 3 – antiga cozinha



Foto 29: Quarto 3

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 30: Vista da laje e telha



Foto 31: Fissuras na parede da divisa da direita

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 32: Vista da benfeitoria pela janela do quarto 3



Foto 33: Corredor sentido da frente do imóvel

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 34: Escada na sala, antiga varanda, acesso ao 2º pavimento



Foto 35: Varanda coberta no 2º pavimento – edificada pelo Réu depois de 2018

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 36: Suíte edificada pelo Réu no 2º pavimento



Foto 37: Suíte

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 38: Vista da suíte



Foto 39: Banheiro

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 40: Banheiro



Foto 41: Vista da janela da suíte – parede do banheiro sem acabamento e telhado 1º pavimento

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 42: Entrada da suíte



Foto 43: Entrada da parte térrea do imóvel

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 44: Corredor lateral de acesso ao imóvel

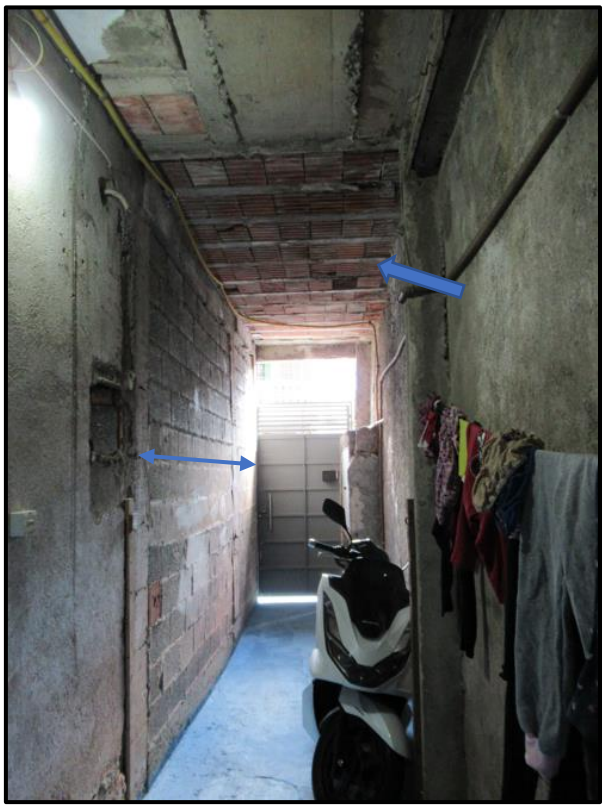


Foto 45: Vista da entrada, falta de acabamento e trecho da garagem

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 46: Entrada da casa da frente



Foto 47: Vista da entrada da casa da frente - cozinha

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 48: Quarto, divisa com a garagem



Foto 49: Cozinha

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 50: Entrada do banheiro



Foto 51: Banheiro

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 52: Casa dos fundos



Foto 53: Entrada da casa dos fundos

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 54: Sala

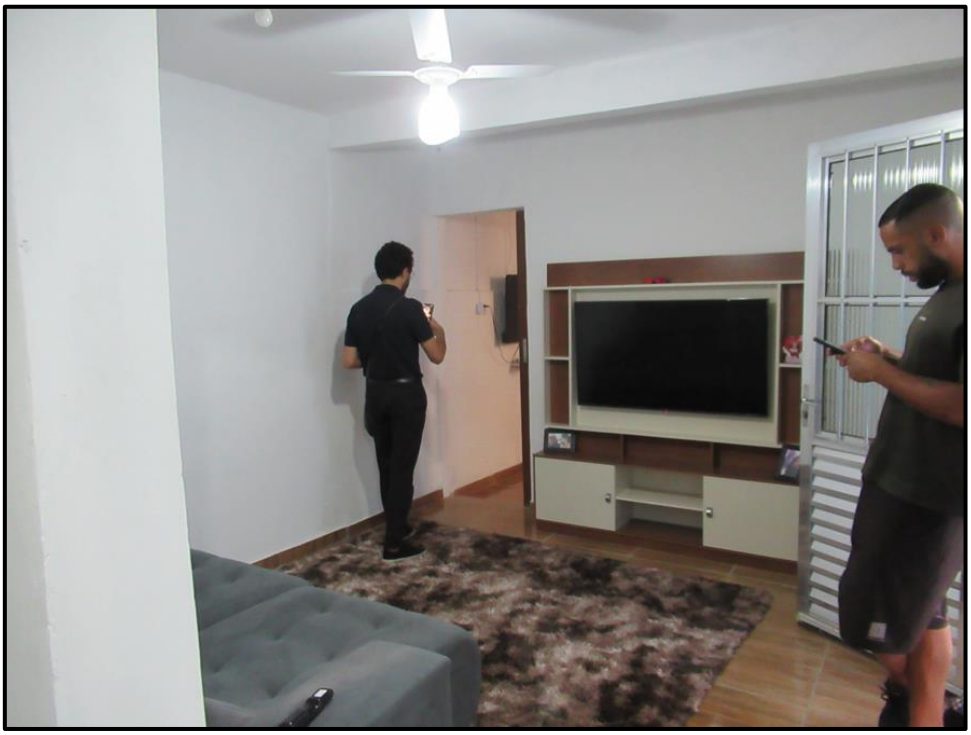


Foto 55: Sala – entrada do quarto

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 56: Quarto



Foto 57: Sala – entrada da cozinha

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 58: Fundos da construção – cozinha, banheiro e acesso ao 1º pavimento



Foto 59: Cozinha

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 60: Cozinha



Foto 61: Banheiro

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 62: Sala jantar – entrada da escada

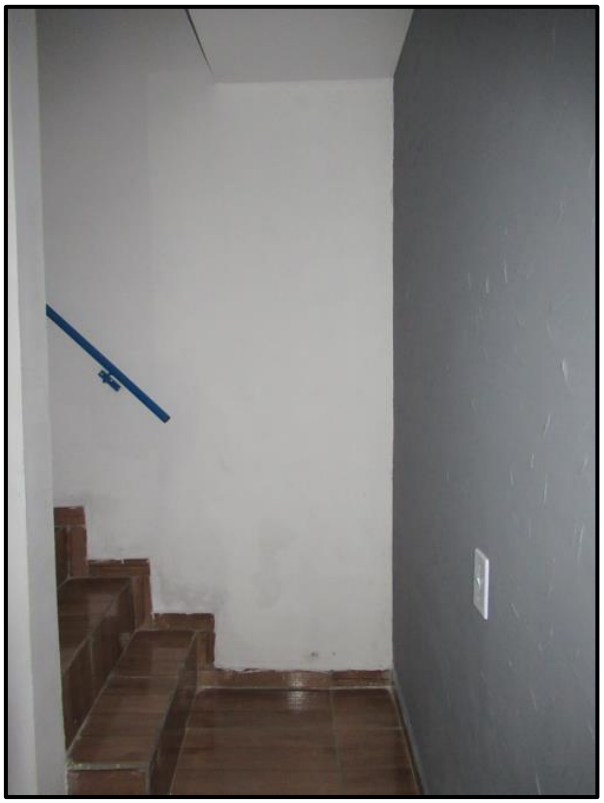


Foto 63: Escada de acesso ao 1º pavimento

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 64: Vista da escada



Foto 65: Suíte – 1º pavimento

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 66: Banheiro



Foto 67: Banheiro

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 68: Área externa da suíte



Foto 69: Área externa da suíte

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

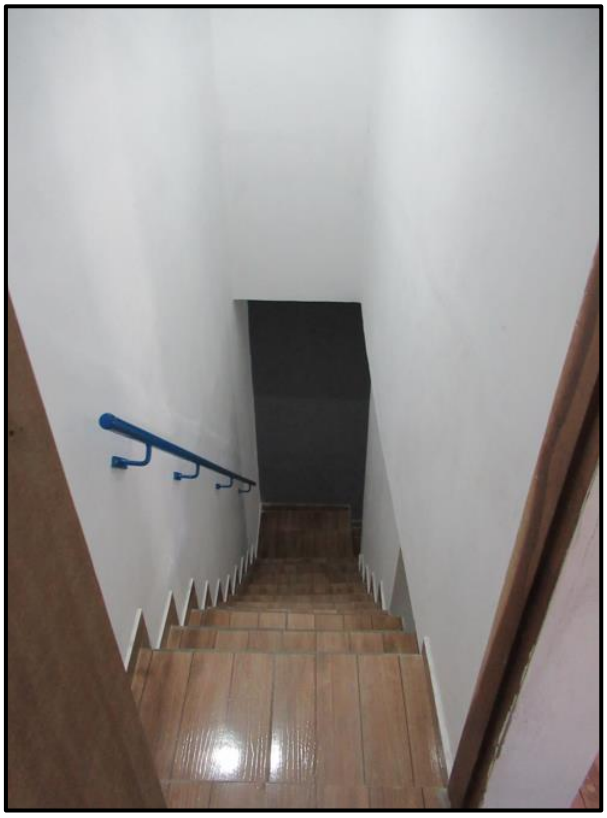


Foto 70: Vista da escada

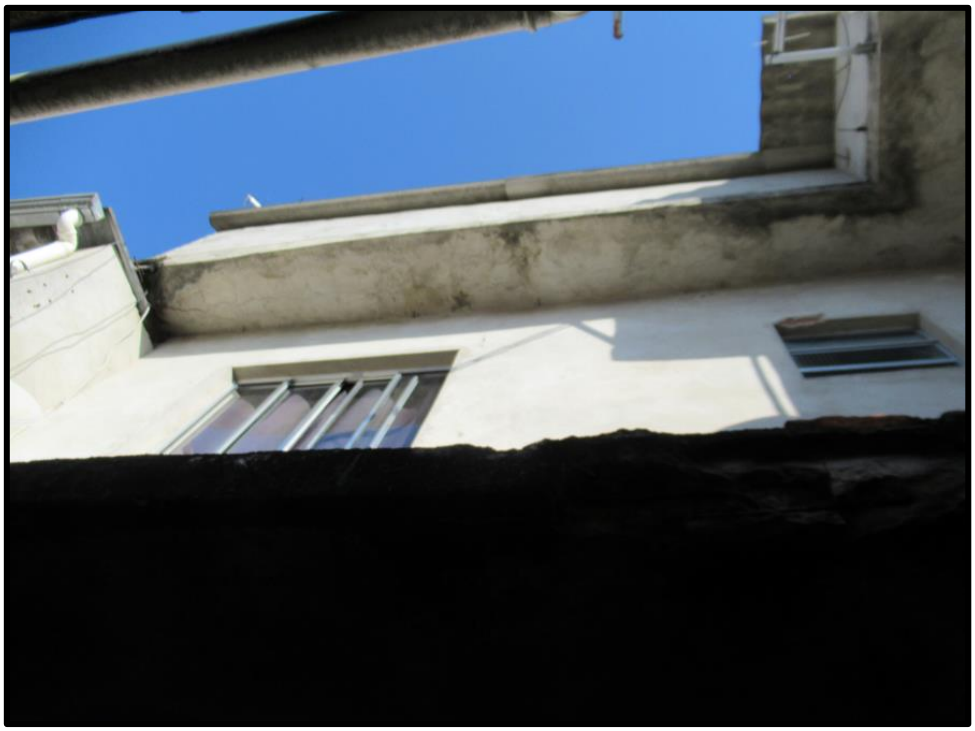


Foto 71: Vista do 1º pavimento do corredor do térreo

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 72: Corredor lateral de entrada e saída



Foto 73: Muro de divisa apresentando trincas no trecho que foi edificado o 2º pavimento pelo Réu

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil



Foto 74: Trecho edificado pelo Réu – sem o reforço estrutural da estrutura antiga

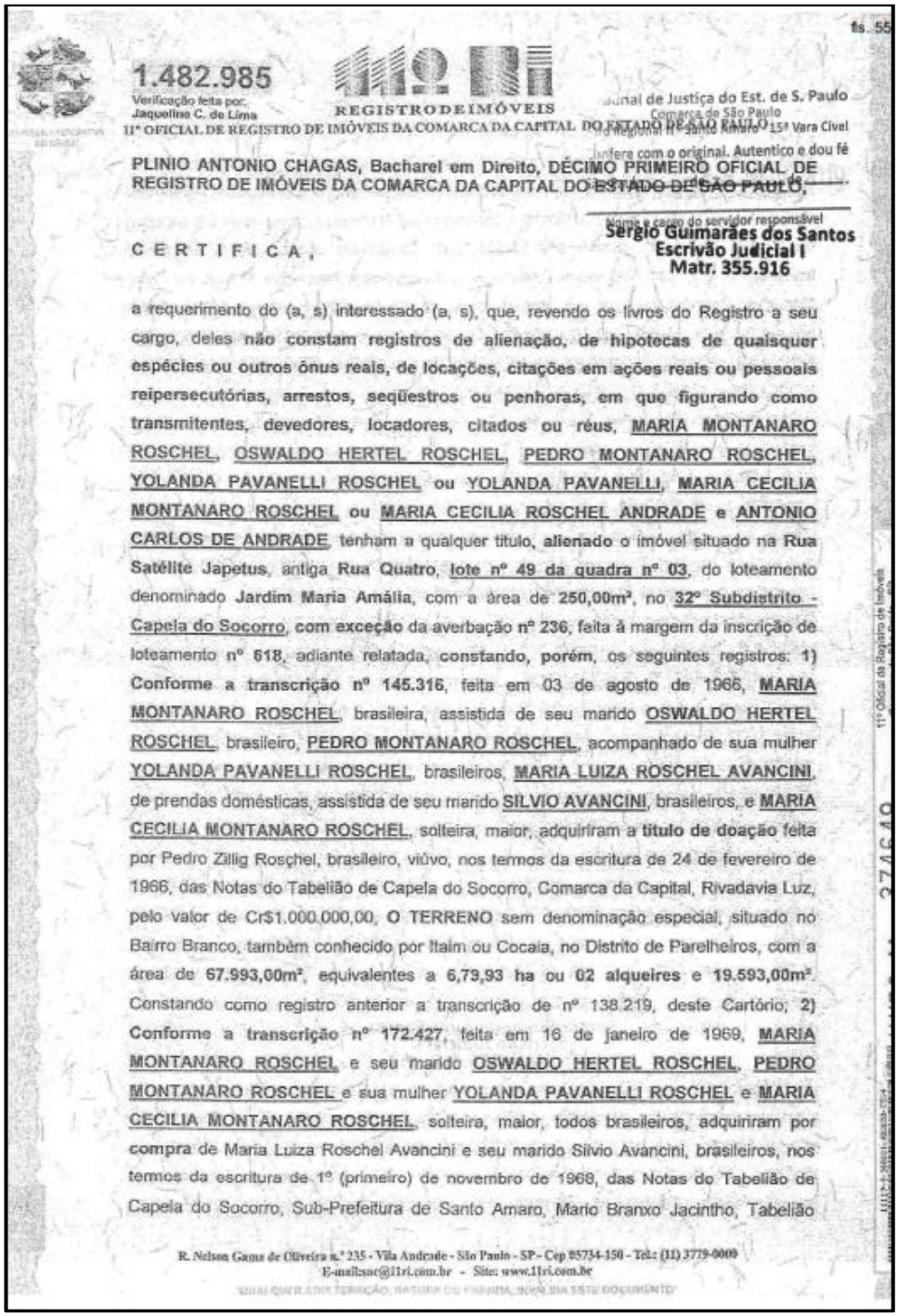
4.1.3) DOCUMENTOS APRESENTADOS

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

Figura 10: Certidão de compra – fls. 55 a 57



fls. 55

1.482.985
Verificação feita por:
Jaqueline C. de Lima

REGISTRO DE IMÓVEIS
11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Jornal de Justiça do Est. de S. Paulo
Comarca de São Paulo
15ª Vara Cível

Confere com o original. Autentico e dou fé

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, DÉCIMO PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO,

Nome e cargo do servidor responsável
Sergio Guimarães dos Santos
Escrivão Judicial I
Matr. 355.916

C E R T I F I C A ,

a requerimento do (a, s) interessado (a, s), que, revendo os livros do Registro a seu cargo, deles **não constam registros de alienação, de hipotecas de quaisquer espécies ou outros ônus reais, de locações, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, arrestos, seqüestros ou penhoras, em que figurando como transmitentes, devedores, locadores, citados ou réus, MARIA MONTANARO ROSCHEL, OSWALDO HERTEL ROSCHEL, PEDRO MONTANARO ROSCHEL, YOLANDA PAVANELLI ROSCHEL ou YOLANDA PAVANELLI, MARIA CECILIA MONTANARO ROSCHEL ou MARIA CECILIA ROSCHEL ANDRADE e ANTONIO CARLOS DE ANDRADE**, tenham a qualquer título, **alienado** o imóvel situado na **Rua Satélite Japetus**, antiga **Rua Quatro**, **lote nº 49 da quadra nº 03**, do loteamento denominado **Jardim Maria Amália**, com a área de **250,00m²**, no **32º Subdistrito - Capela do Socorro**, **com exceção** da averbação **nº 236**, feita à margem da inscrição de loteamento **nº 618**, adiante relatada, **constando, porém**, os seguintes registros: **1) Conforme a transcrição nº 145.316**, feita em 03 de agosto de 1966, **MARIA MONTANARO ROSCHEL**, brasileira, assistida de seu marido **OSWALDO HERTEL ROSCHEL**, brasileiro, **PEDRO MONTANARO ROSCHEL**, acompanhado de sua mulher **YOLANDA PAVANELLI ROSCHEL**, brasileiros, **MARIA LUIZA ROSCHEL AVANCINI**, de prendas domésticas, assistida de seu marido **SILVIO AVANCINI**, brasileiros, e **MARIA CECILIA MONTANARO ROSCHEL**, solteira, maior, adquiriram a **título de doação** feita por Pedro Zillig Roschel, brasileiro, viúvo, nos termos da escritura de 24 de fevereiro de 1966, das Notas do Tabelião de Capela do Socorro, Comarca da Capital, Rivadavia Luz, pelo valor de Cr$1.000.000,00, **O TERRENO** sem denominação especial, situado no Bairro Branco, também conhecido por Itaim ou Cocaia, no Distrito de Parelheiros, com a área de **67.993,00m²**, equivalentes a **6,79,93 ha** ou **02 alqueires** e **19.593,00m²**. Constando como registro anterior a transcrição de nº 138.219, deste Cartório; **2) Conforme a transcrição nº 172.427**, feita em 16 de janeiro de 1969, **MARIA MONTANARO ROSCHEL** e seu marido **OSWALDO HERTEL ROSCHEL**, **PEDRO MONTANARO ROSCHEL** e sua mulher **YOLANDA PAVANELLI ROSCHEL** e **MARIA CECILIA MONTANARO ROSCHEL**, solteira, maior, todos brasileiros, adquiriram por **compra** de Maria Luiza Roschel Avancini e seu marido Silvio Avancini, brasileiros, nos termos da escritura de 1º (primeiro) de novembro de 1968, das Notas do Tabelião de Capela do Socorro, Sub-Prefeitura de Santo Amaro, Mario Branxo Jacintho, Tabelião

R. Nelson Gama de Oliveira n.º 235 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05734-150 - Tel.: (11) 3779-0009
E-mail:sac@11ri.com.br - Site: www.11ri.com.br

QUALQUER RASURA, EMENDA OU ENTRELINHA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

11º Oficial de Registro de Imóveis

274540

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

fls. 56

REGISTRO DE IMÓVEIS

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

213, § 1º da Lei nº 6.015/73, procede-se a presente para constar que o imóvel localiza-se no **32º Subdistrito – Capela do Socorro** e não como constou. **Certifica, mais**, que **NÃO CONSTA** à margem dessa inscrição de loteamento, averbação alguma de cessão ou promessa de cessão feita por **ALMIRO DE CASTRO**, **JOSELITO ALVES DOS SANTOS** e **ANEZIA JESUS DOS SANTOS**, com relação aos seus direitos e obrigações decorrentes da averbação **nº 236**. **Certifica, ainda**, que de acordo com a planta arquivada nesta Serventia, o **lote nº 49 da quadra nº 03** possui as seguintes medidas e confrontações: medindo **10,00m** de frente para a Rua Quatro, igual metragem na linha dos fundos, por **25,00m** da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando a área de **250,00m²**, confrontando de quem da via olha para o imóvel, do lado direito com o **lote nº 48**, do lado esquerdo com **Viela Três** e nos fundos com o **lote nº 26**. **Certifica, finalmente**, que o **32º Subdistrito - Capela do Socorro** está sob a competência territorial desta 11ª. Circunscrição Imobiliária desde 07 de outubro de 1939, tendo integrado anteriormente a 4ª Circunscrição desta Capital. Certidão lavrada e conferida por [illegible] (Jaqueline Cássia de Lima) Escrevente. O referido é verdade e dou fé. São Paulo, 1º (primeiro) de julho de 2014 (dois mil e quatorze). _____ (Cesar Augusto F. Ramos) Escrevente Autorizado.

Emolumentos ao Cartório: R$24,04; Custas ao Estado: R$6,84; Carteira Previdenciária: R$5,06; Tribunal de Justiça: R$1,27; Custeio do Registro Civil: R$1,27 = Total: R$38,48

Custas ao Estado, Contribuição Previdenciária, Tribunal de Justiça e Custeio do Registro Civil foram repassados aos órgãos arrecadadores.

Para agilizar a obtenção de certidões deste Registro de Imóveis utilize o site www.11ri.com.br e receba-as em sua casa ou assinadas digitalmente no seu e-mail

de Justiça do Est. de S. Paulo -
Comarca de São Paulo
Regional II - Santo Amaro - 15ª Vara Cível
fere com o original. Autentico e dou fé
São Paulo, ____ de _____ de ____.

Nome e cargo do servidor responsável
Sergio Guimarães dos Santos
Escrivão Judicial I
Matr. 355.916

1º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11117-9 - AA 374650

R. Nelson Gama de Oliveira nº 235 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05734-150 - Tel.: (11) 3779-0000
E-mail:sac@11ri.com.br - Site: www.11ri.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLA CRISTINA DE LIMA. Para acessar os outros documentos

Mostrar ícones ocultos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

fls. 57

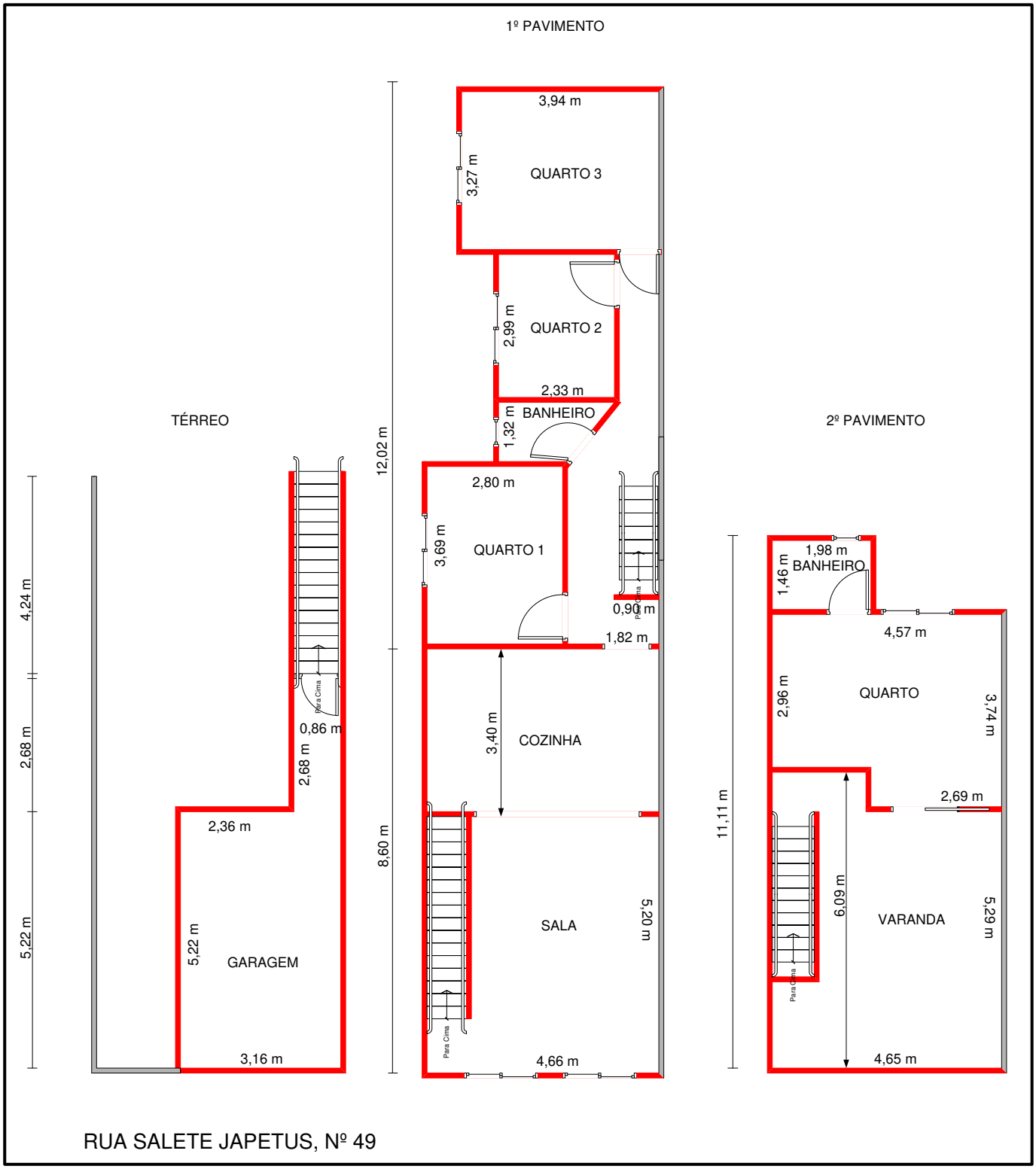
Interino, livro 53, folha 24, pelo valor de NCr$1.000,00, **uma quarta parte ideal** de um **TERRENO RURAL**, inculto e sem benfeitorias, sem denominação especial, Caminho Velho, no Bairro Barro Branco, também conhecido por Itaim ou Cocaia, com a área total de **6,79,93 há** ou **03 alqueires** e **19.593,00m²**. Constando como registro anterior a transcrição de nº 145.316, deste Cartório; e 3) **Conforme a inscrição nº 618**, no Livro Oito-R de Registro Especial, em data de 20 de janeiro de 1971, o memorial depositado em cartório por **OSWALDO HERTEL ROSCHEL** e sua mulher **MARIA MONTANARO ROSCHEL**, **PEDRO MONTANARO ROSCHEL** e sua mulher **YOLANDA PAVANELLI ROSCHEL** e **MARIA CECILIA MONTANARO ROSCHEL**, solteira, maior, referente ao imóvel denominado **Jardim Maria Amália**, situado no Bairro de Barro Branco, também conhecido por Itaim ou Cocaia, no Distrito de Parelheiros, com a área total de **67.933,00m²**, achando-se o processo de loteamento de que faz parte dito memorial, arquivado neste Registro, sob o mesmo número de ordem, ou seja, **618**. **Constando ainda**, à margem desta inscrição de loteamento, além de outras, as seguintes averbações: **número duzentos e trinta e seis**, feita em 09 de fevereiro de 1976, da qual se verifica que, nos termos do instrumento particular de 10 de setembro de 1975, ***os loteadores comprometeram-se em vender*** a **ALMIRO DE CASTRO**, CIC 667.681.018, azulejista, solteiro, maior, e **JOSELITO ALVES DOS SANTOS**, CIC 819.170.748, casado com **ANEZIA JESUS DOS SANTOS**, motorista, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Dois, nº 05, Balneário São José, Santo Amaro, pelo preço de Cr$120.000,00, pagável na forma e condições do título, o **lote nº 49 da quadra nº 03**, do Jardim Maria Amália, no Distrito de Parelheiros, de frente para a Rua Quatro, com a área de **250,00m²**; **número trezentos e quatorze**, feita em 23 de abril de 1979, da qual se verifica que além de outras, a Rua Quatro denomina-se atualmente Rua Satélite Japetus; **número trezentos e quarenta e oito**, feita em 10 de outubro de 1980, da qual se verifica que encontra-se o assento de matrimônio de ANTÔNIO CARLOS DE ANDRADE e MARIA CECILIA MONTANARO ROSCHEL, realizado em 18 de setembro de 1980, passando a contraente a adotar o nome de MARIA CECILIA ROSCHEL ANDRADE, sendo a mesma co-proprietária do loteamento inscrito sob o número supra; **número trezentos e oitenta e quatro**, feita em 21 de junho de 1983, com o seguinte teor: PEDRO MONTANARO ROSCHEL, separou-se judicialmente de YOLANDA ROCHEL, que voltou a assinar o nome de solteira YOLANDA PAVANELLI, nos termos da sentença de 11 de fevereiro de 1983, do Juízo de Direito da 1ª Vara Distrital de Santo Amaro, da Comarca desta Capital, de acordo com requerimento de 31 de maio de 1983, conforme averbação constante no verso da certidão de casamento expedida pelo Cartório do Registro Civil de Santo Amaro de 26 de abril de 1983; e **número quatrocentos e dezoito**, feita em 09 de agosto de 1994, com o seguinte teor: Com Fundamento no artigo

Tribunal de Justiça do Est. de S. Paulo
Foro Regional II - Santo Amaro - 15ª Vara Cível
Confere com o original. Autentico e dou fé
São Paulo, ____ de _____ de _____.
QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO
Assinatura do servidor responsável
Sergio Guimarães dos Santos
Escrivão Judicial I
Matr. 355.916

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

Figura 11: Croqui da área ocupada pelo Réu

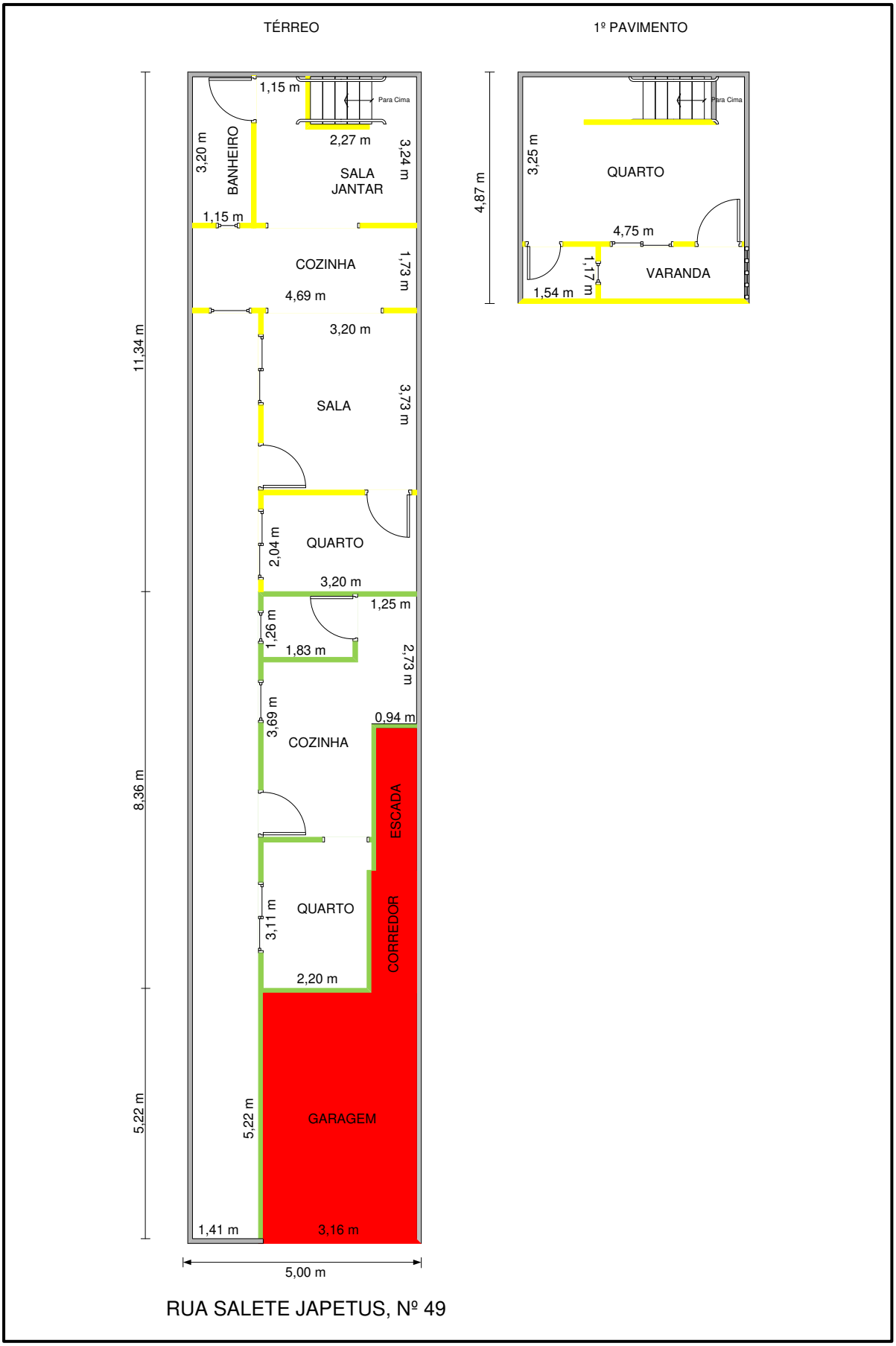


Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

Figura 12: Croqui da parte ocupada pelos Autores



RUA SALETE JAPETUS, Nº 49

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

4.1.4) AVALIAÇÃO

Optou-se pelo método evolutivo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras.

Fatores utilizados na homogeneização:

Fo = de acordo com a elasticidade da amostra - 10%

Ca = de acordo com a área do lote

FT = de acordo com a topografia do lote

Fob = de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observado

Ic = de acordo com o padrão construtivo do imóvel observado

EC = de acordo com o estado de conservação

A) Formulário

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de mercado dos imóveis.

Valor do imóvel = Vt + Vb

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

Onde,

Vb = valor das benfeitorias em R$

Vt = valor do terreno em R$

Vt = At x (Ca + FT + q)

Onde,

At = área do terreno em m^2

q = valor unitário em $R\$/m^2$

- Coeficiente de Área

$Ca = (125/At)^{0,20}$

Vb = Ac x Fob x IC x R8-N

Onde,

A = área construída em m^2

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

R8-N = R$1.942,27/m² (maio/2023)



A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo método de Ross-Heidecke.

a casa do Réu classificada como necessitando de reparos simples a importantes; a casa térrea da frente, classificada como necessitando de reparos simples a importantes e a casa térrea dos fundos que está classificada como necessitando de reparos simples.

Casa do Réu 1º Pavimento - Edificado pelo pai

% V = idade aparente → V = 50 = 83
vida útil 60

2º Pavimento – Edificado pelo Réu

% V = idade aparente → V = 05 = 08
vida útil 60

Casa dos Autores Pavimento Térreo Frente - Edificado pelo pai

% V = idade aparente → V = 50 = 83
vida útil 60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

Casa dos Autores Pavimento Térreo Fundos - Edificado pelo pai

% V = idade aparente → V = 50 = 83

vida útil 60



ibape sp

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

27

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

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%

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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 generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
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 substitiução 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 impermeabiliazação 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 sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia 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.

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

K é obtido na Tabela da página 16 da Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – Versão 2.019.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	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**

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

Fob = R + k x (1- R)

Fob = 0,200 + 0,1518 x (1-0,20) = 0,3214

Fob = 0,200 + 0,6391 x (1-0,20) = 0,7113

Fob = 0,200 + 0,1518 x (1-0,20) = 0,3214

Fob = 0,200 + 0,1861 x (1-0,20) = 0,3489

B) Valor do Imóvel

O valor do imóvel é obtido através da expressão a seguir.

$$V = Vt + Vb$$

Venda do imóvel

- Valor do Terreno

Vt = At x q

Vt = 125,00 m^2 x R$763,54/$m^2$

Vt = R$ 95.442,50 (junho/2023)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

- Valor da Benfeitoria

Térreo e 1º Pavimento

V_T = Ac x Fob x IC x R8-N

V_T = 74,46 m² x 0,3214 x 1,070 x R$1.942,27/m²

V_T = R$49.735,02 (junho/2023)

2º Pavimento

$V_{2ºpav}$ = 38,90 m² x 0,7113 x 1,070 x R$1.942,27/m²

$V_{2ºpav}$ = R$57.503,70 (junho/2023)

Pavimento Térreo Frente

$V_{Tfrente}$ = 25,24 m² x 0,3214 x 0,919 x R$1.942,27/m²

$V_{Tfrente}$ = R$14.479,73 (junho/2023)

Pavimento Térreo Fundos

$V_{Tfundos}$ = 72,91 m² x 0,3489 x 1,221 x R$1.942,27/m²

$V_{Tfundos}$ = R$60.327,22 (junho/2023)

Valor Total das benfeitorias

V_B = R$49.735,02 + R$57.503,70 + R$14.479,73 + R$60.327,22

V_B = R$182.045,67

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

- Valor do Imóvel

$V = Vt + V_B$

V = R$95.442,50 + R$182.045,67

V = R$ 277.487,99 (junho/2023)

$V_{Total\ do\ imóvel}$ = R$277.500,00

O valor do imóvel avaliando, em seu estado atual, é de R$277.500,00 (Duzentos e setenta e sete mil e quinhentos reais) - junho/2023.

DETALHE DAS ÁREAS

Área do terreno = 125,00 m²

Fração ideal de terreno da área ocupada pelo Réu = 53,60% = 67,00 m²

Área construída pelo pai ocupada pelo Réu = 74,46 m²

Área construída pelo Réu (2º pavimento) = 38,90 m²

Valor da área ocupada pelo Réu construída pelo pai = R$49.735,02/junho 2023

Valor do terreno ocupado pelo Réu = R$49.439,22/junho 2023

TOTAL valor da área ocupada pelo Réu = R$99.174,24/junho 2023

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

Aluguel da parte do imóvel ocupada pelo Réu

- Valor do Aluguel da parte ocupada pelo Réu construída pelo pai

Área do terreno, Térreo e 1º pavimento

$$Vloc = \frac{\text{Valor da parte ocupada pelo Réu x taxa encontrada na região}}{12}$$

$$Vloc = \frac{R\$99.174,24\ m^2 \times 8\%}{12}$$

Vloc= R$661,16/mês (junho/2023)

Vloc = R$660,00/mês

O valor da locação da parte do imóvel utilizada pelo réu, que foi construída pelo pai, em seu estado atual, é de R$660,00/mês (Seiscentos e sessenta reais)/mês - junho/2023.

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico consta de 64 (sessenta e quatro) páginas, todas elas rubricadas nos seus anversos, exceto esta última que está datada e assinada. Consta, também, um anexo com amostras e cálculos.

São Paulo, 21 de Junho de 2023.



Engª Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

ANEXOS

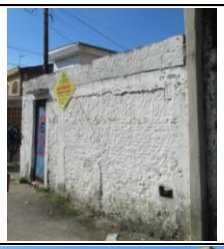
- Amostras
- Dados
- Cálculos

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

TRATAMENTO DE FATORES

	Elemento	Fonte	Foto
1	Rua Cortelhas, nº 66	Proprietário Sr. Ambras Tel.: 98514-9725	
2	Rua Cortelhas, nº 3	De Carlos Sr. Manoel Tel.: 5527-3710 97110-1622	
3	Rua Satélite Japetus, nº 10	Fagundes Imóveis Sr. Cauã Tel.: 5526-6144 94747-5306	
4	Rua Satélite Japetus, nº 49 A	Fagundes Imóveis Sr. Cauã Tel.: 5526-6144 94747-5306	
5	Rua Satálite Janus, nº 76	De Carlos Sr. Manoel Tel.: 5527-3710 97110-1622	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

Elemento	Valor (R$)	Tipo	Ac (m^2)	Idade	Valor Ac (R$)	Ic	EC	%V	K	Fob	Fo
1	450.000,00	Oferta	160,00	30	281.170,51	1,497	e	43	0,5595	0,648	0,90
2	350.000,00	Oferta	120,00	30	210.877,88	1,497	e	43	0,5595	0,648	0,90
3	600.000,00	Oferta	150,00	30	306.913,95	1,743	e	43	0,5595	0,648	0,90
4	220.000,00	Oferta	90,00	40	99.905,96	1,251	f	57	0,3619	0,490	0,90
5	660.000,00	Oferta	140,00	20	351.305,66	1,903	e	29	0,6593	0,727	0,90

Elemento	Valor At (R$)	At (m^2)	qu (R$/$m^2$)	t (m)	p (m)	FT
1	123.829,49	137,50	900,58	5,00	27,50	1,000
2	104.122,12	137,50	757,25	5,00	27,50	1,000
3	233.086,05	140,00	1.664,90	5,00	28,00	1,000
4	98.094,04	125,00	784,75	5,00	25,00	1,000
5	242.694,34	314,00	772,91	10,00	31,40	1,000

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

Aplicação Fatores - Homogeneização

		Fator Oferta		Coeficiente de Área				Fator Topografia			
Elemento	Valor unitário R$/m²	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta	Área	Ca	Dif. (R$) Profund	Unitário Homog pela Profund	FT elemento	Fator Topografia	Dif (R$) Topografia	Unitário Homog pela Topografia
1	900,58	0,9	900,58	137,50	0,981	-17,00	883,57	1,000	1,00	0,00	900,58
2	757,25	0,9	757,25	137,50	0,981	-14,30	742,95	1,000	1,00	0,00	757,25
3	1.664,90	0,9	1.664,90	140,00	0,978	-37,31	1.627,59	1,000	1,00	0,00	1.664,90
4	784,75	0,9	784,75	125,00	1,000	0,00	784,75	1,000	1,00	0,00	784,75
5	772,91	0,9	772,91	314,00	0,832	-130,04	642,87	1,000	1,00	0,00	772,91
Média	**976,08**		**976,08**				**936,35**				**976,08**
Desvio padrão	**389,21**		**389,21**	Área Aval	125		**395,95**	FT aval	1,00		**389,21**
Coef. Var.	**39,88%**		**39,88%**	Ca aval	1		**42,29%**				**39,88%**
				exp. prof =	0,2						
Superior (+30%)	1.268,90		1.268,90				1.217,25				1.268,90
Inferior (-30%)	683,26		683,26				655,44				683,26

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

Resultado da aplicação dos fatores					
Unitário só com Fator Oferta	Área + Topog. média	Área + Topog. avaliando	Área + Topog. avaliando	coef geral homog. Média Saneada	coef geral homog. Avaliando
900,58	883,57	883,57	883,57	0,98	0,98
757,25	742,95	742,95	742,95	0,98	0,98
1.664,90	1.627,59	1.627,59		0,98	0,98
784,75	784,75	784,75	784,75	1,00	1,00
772,91	642,87	642,87	642,87	0,83	0,83
976,08	**936,35**	**936,35**	**763,54**		
389,21	**395,95**	**395,95**	**99,74**		
39,88%	**42,29%**	**42,29%**	**13,06%**		
Superior (+30%)	**1.217,25**	**1.217,25**	**992,60**		
Inferior (-30%)	**655,44**	**655,44**	**534,48**		

Calculo do unitário =		763,54	
Intervalo de Confiança de 80% =		68,29	
t=(n-1)= 3		1,638	
Desv. Pad. (s) =		72,21	
Fórmula	t x s/(n-1)^0,5		
			68,29
Avaliação =	**763,54**		
Intervalo inferior =		**831,83**	
Intervalo superior =		**695,25**	
Amplitude =	**16%**	Grau de Precisão III	

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

Distribuição *t*

	Coeficiente de Confiança					
Duas caudas	**0,80**	**0,90**	**0,95**	**0,98**	**0,990**	**0,9990**
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,682	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.

Polyana Zaparolli Feitosa Aguerre
Engenheira Civil

Cel:(11) 99611-5006 email: polyzf@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por POLYANA ZAPAROLLI FEITOSA AGUERRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 22:03 , sob o número WSTA23705132300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025840-91.2020.8.26.0002 e código aRwQk1we.