

EXMO. SR. DR. JUIZ DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA
DE BARUERI - SP

AUTOS DE Nº 0022309-69.2004.8.26.0068

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM, requerida por WALDOMIRO GRAÇA FERREIRA e outro, em face de NOÉ CAETANO e outro, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no Laudo anexo, pelo qual, chegou ao valor avaliatório de R\$ 478.000,00 (QUATROCENTOS E SETENTA E OITO MIL REAIS), para o apartamento de nº 34, localizado no 3º pavimento, e mais 01 (uma) vaga de garagem (dupla), localizada no subsolo do “EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS”, situado na Avenida Queimada nº 389, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, neste Estado - SP.

Termos em que pede deferimento.

Barueri, 04 de dezembro de 2019.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA - 0600590772.

-SUMÁRIO-

I. Observações Preliminares

II. Vistoria

2.1. Do local

- 2.1.1. Característica geral do imóvel
- 2.1.2. Cadastramento segundo o mapa fiscal
- 2.1.3. Melhoramentos Públicos
- 2.1.4. Características da Região

2.2. Do imóvel

- 2.2.1. Terreno
- 2.2.2. Benfeitorias

III. Critérios de Avaliação

3.1. Valor unitário

3.2. Cálculo do valor unitário

IV. Avaliação

V. Conclusão

VI. Encerramento

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel matriculado sob o nº 170.331 do Registro de Imóveis Comarca de Barueri, SP, conforme fls. 318/323, nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM, requerida por WALDOMIRO GRAÇA FERREIRA e outro, em face de NOÉ CAETANO e outro, autos de nº 0022309-69.2004.8.26.0068, em curso na 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri, SP, conforme segue.

Trata-se do apartamento de nº 34, localizado no 3º pavimento, e mais 01 (uma) vaga de garagem (dupla), localizada no subsolo do “EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS”, situado na Avenida Queimada nº 389, no Distrito e Município e Comarca de Barueri, neste Estado - SP.

Deferida a prova pericial, à fls. 505, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

As Partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam “rol” de quesitos para o presente caso.

II - VISTORIA: -

Este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração do seu Laudo.

2.1 - DO LOCAL: -

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas: Marginal Esquerda, da Aldeia e Guilherme Rohn.

2.1.1 - CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

Os imóveis, objetos da presente Ação (apartamento de nº 34 e 01 (uma) vaga de garagem dupla), estão situados na Avenida Queimada nº 389, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, neste Estado - SP, na quadra formada pelas vias: Estrada Marechal Mascarannhas de Moraes,

Estrada do Agrônomo, Estrada do Agricultor, Estrada de Servidão, Avenida Real e a respectiva Avenida Queimada.

A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do “EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS”, onde se encontram os imóveis avaliandos:



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de Barueri - SP, o apartamento de nº 34, localizado no 3º pavimento, e mais 01 (uma) vaga de garagem (dupla), localizada no subsolo do “EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS”, situado na Avenida Queimada nº 389, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, neste Estado - SP e possuem a seguinte situação:

Nº DE INSCRIÇÃO: 24354.23.76.0077.01.012.1

MATRÍCULA: **170.331**

Do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri - SP.

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação a vapor de mercúrio;

- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A ocupação comercial está bastante diversificada, observando-se: escolas, bazares, depósito de materiais para construção, padaria, farmácia, açougue, pizzaria, supermercado, bancos, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes, e especialmente nas Avenidas dos Patos e Imirim.

A destinação residencial está caracterizada por casas térreas e assobradadas, com padrões construtivos: médio, superior e fino. Predominam também prédios de apartamentos residenciais, com padrões construtivos: médio e superior.

2.2 - DO IMÓVEL: -

2.2.1 - TERRENO: -

O terreno ocupado pelo “EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS”, onde estão localizados o apartamento em estudo, e a vaga de garagem (dupla), possui formato irregular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte,

obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra a área total de 1.000,00 metros quadrados.

ÁREA: 1.000,00M²

(UM MIL METROS QUADRADOS)

O apartamento de nº 34, localizado no 3º pavimento, e mais 01 (uma) vaga de garagem (dupla), localizada no subsolo do “EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS”, possui a fração ideal no terreno de 2,49563%.

2.2.2 - BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria aos imóveis em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado “EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS”, composto por

01 (uma) torre erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os seus devidos recuos e ao nível superior da via pública, ou seja, da Avenida Queimada.

O “EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS” está composto por unidades habitacionais, garagem, lazer e portaria.

O “EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS” está servido de portão automático, interfone, piscina, elevadores, medidor de água, medidor de luz e garagem.

O “EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS”, que ao regime de condomínio regulamenta a lei está dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas;*

- *Outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas “unidades autônomas”.*

- DO EDIFÍCIO: -

O “EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS”, compreende 01 (um) subsolo, 01 (um) andar térreo, 10 (dez) andares superiores e 01 (um) ático, os quais estão servidos por 02 (dois) elevadores.

No subsolo do edifício encontram-se: poço de elevador, bombas para recalque, escadaria, extintores, hidrantes e vaga de garagem.

No andar térreo do edifício encontram-se: escadarias, extintores, hidrantes, portaria e área de lazer.

Nos andares superiores do edifício encontram-se: as unidades habitacionais (sendo quatro por andar), “hall” de circulação, extintores, hidrantes, poço de elevador, escadarias e dutos de ventilação.

No ático encontram-se: casa de máquinas dos elevadores, escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, barrilete e caixa d'água.

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

(APARTAMENTO DE Nº 34 E VAGA DE GARAGEM DUPLA DO “EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS”): -

O Perito, quando da ocasião da vistoria nos imóveis, objeto desta avaliação, cuja **Matrícula** do imóvel é a de Nº 170.331, do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri - SP constatou tratar-se do seguinte imóvel:

Apartamento de nº 34, localizado no 3º pavimento do “EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS”, situado na Avenida Queimada nº 389, no Distrito e Município e Comarca de Barueri, neste Estado - SP, com a área total construída de 122,3574m², sendo 70,09m² de área privativa real e 52,2674m² de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe a fração ideal de 2,49563% no terreno e nas coisas comuns, e direito de uso de uma vaga de garagem.

ÁREA PRIVATIVA REAL DO APTO DE Nº 34 = 70,09 ms²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando, se encontrava em bom estado de conservação e uso, e segundo o Estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2017), enquadra-se na referência (b) - Estado da Edificação: *Entre Nova e Regular*.

O apartamento de nº 34, localizado no 3º pavimento do “EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS” possui 01 (uma) vaga de garagem (dupla).

O apartamento de nº 34, localizado no 3º pavimento do “EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS” compreende:

01 (uma) sala de estar/jantar, 01 (uma) sacada, 02 (dois) dormitórios sendo 01 (uma) suíte, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços.

De acordo com os dados colhidos no local, o imóvel avaliando se encontrava em bom estado de conservação e considerando-se as suas características construtivas e de acabamento, e ainda, de acordo com os dados colhidos no local este signatário pôde estimar a idade de 07 (sete) anos, podendo ser classificado no item “1.3.4 - Apartamentos Padrão - SUPERIOR”, de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2017.

Segue: Croqui do apartamento, fotografias da Avenida Queimada, no trecho em estudo e aspectos externos do “EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS”, onde se localizam os imóveis avaliandos:

**CROQUI DO IMÓVEL
AVENIDA QUEIMADA, Nº 389
DISTRITO, MUNICÍPIO E
COMARCA DE BARUERI, SP
RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS
EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA
APARTAMENTO DE Nº 34**

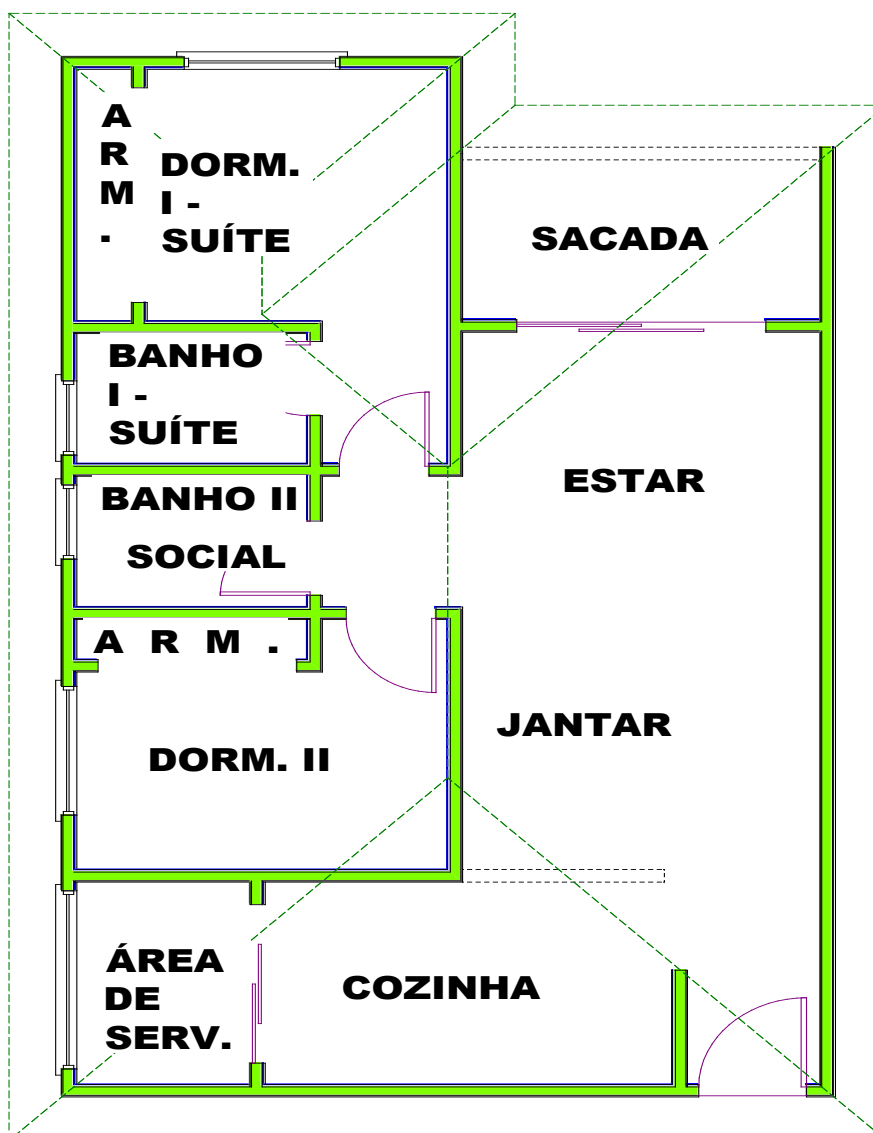


FOTO DE Nº 01



***VISTA DA AVENIDA QUEIMADA, NO TRECHO ONDE SE SITUA
O IMÓVEL AVALIANDO.***

FOTO DE Nº 02



***VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA AVENIDA
QUEIMADA, NO TRECHO ONDE SE SITUA O IMÓVEL
AVALIANDO.***

FOTO DE Nº 03



***VISTA DA FACHADA DO “EDIFÍCIO ALDEIA DA
SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS”.***

FOTO DE Nº 04



***VISTA DA FACHADA DO “EDIFÍCIO ALDEIA DA
SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS”, TOMADA PELA
LATERAL ESQUERDA.***

FOTO DE Nº 05



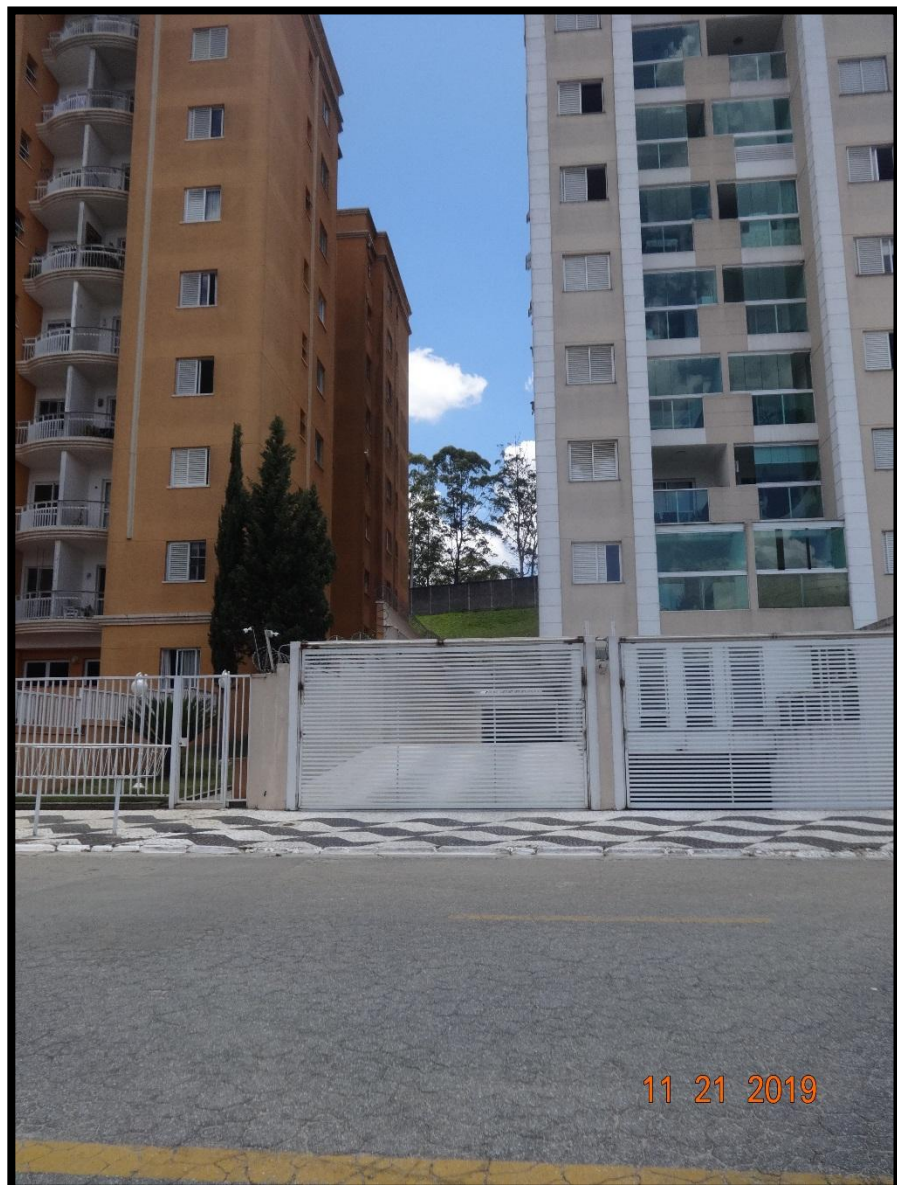
***VISTA DA FACHADA DO “EDIFÍCIO ALDEIA DA
SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS”, TOMADA PELA
LATERAL DIREITA.***

FOTO DE Nº 06



***VISTA DA PORTARIA DO “EDIFÍCIO ALDEIA DA
SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS”.***

FOTO DE Nº 07



***VISTA DA ENTRADA E SAÍDA DE GARAGEM LOCALIZADA NO
“EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS
LAGOS”.***

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento de nº 34 do “EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS”.

SALA DE ESTAR / JANTAR:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
PORTA Nº 1 ===== de madeira pintada, com acesso ao “hall”
de entrada social.
PORTA Nº 2 ===== balcão de alumínio anodizado e vidros,
com acesso à sacada.

SACADA:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES = revestida com massa fina com pintura texturizada.
TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.
GRADIL ===== de alumínio anodizado, com vidros.

"HALL" DE CIRCULAÇÃO DOS DORMITÓRIOS:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.

DORMITÓRIO I (com armários embutidos):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== veneziana de alumínio anodizado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

BANHEIRO I -- SOCIAL (com "box" de vidro):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestida com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com forro de gesso pintado.
JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

DORMITÓRIO II - SUÍTE (com armários embutidos):

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== veneziana de alumínio anodizado, com vidros.
PORTA ===== = de madeira pintada.

BANHEIRO II -- SUÍTE (com "box" de vidro):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestida com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com forro de gesso pintado.
JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.
PORTA ===== de madeira envernizada.

COZINHA AMERICANA (com armários embutidos):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestida com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com gesso pintado.
PORTA ===== de vidro jateado, com acesso à área de serviços.

ÁREA DE SERVIÇOS (com armários embutidos):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestida com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com gesso pintado.

JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.

As características de acabamento das dependências do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica em anexo - II.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do apartamento em questão, este signatário adotou a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - versão 2017".

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes às do imóvel em estudo, no tocante a área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a corretor que atuam no ramo imobiliário, bem como no próprio condomínio e no condomínio vizinho, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

3.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do “qm^f”, o Perito coletou 07 (sete) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, sofrerão as seguintes transformações:

A) ELASTICIDADE: - Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa, por parte das ofertas (elasticidade dos negócios), no caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através da variação dos índices de custo de vida, publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE/USP".

C) ÁREA CONSTRUÍDA: - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no Estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2017) "**.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item *"1.3.4 - Apartamento Padrão SUPERIOR - limite médio"*, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 2,406.

E) DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", combinando as considerações da idade da edificação com o estado de

conservação, através da fórmula do fator de obsolescência, conforme segue:

$$F_{OB} = R + K * (1 - R) \quad \text{sendo:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação "I_e" e a vida referencial "I_r".

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 05 (cinco) anos, e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (b) Entre Nova e Regular.

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogêneos na pesquisa - anexo I, possuem a mesma força de vendas por estarem localizados no próprio condomínio do imóvel avaliando e em condomínio vizinhos, portanto este signatário pode considerar o fator de transposição;

G) FATOR ALTURA: - Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980".

Conforme o "Estudo" do Professor Dante Guerrero passou-se a adotar:

➤ PLANTA BAIXA	: 0,85
➤ 1.º E 2.º ANDARES	: 0,90
➤ 3.º E 4.º ANDARES	: 0,95
➤ 5.º E 6.º ANDARES	: 1,00
➤ 7.º E 8.º ANDARES	: 1,10
➤ 9.º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ANDAR	: 1,15

Para o imóvel em questão (apartamento de nº 34), localizado no 3º pavimento do “EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS”, foi adotado o fator = 0,95.

H) VAGA DE GARAGEM: - Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vaga de garagem.

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomou como base os critérios estabelecidos no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS

URBANOS – SP – 2002/2006”, no item 3.2.11. “Recomendações Especiais”, onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando, baseando-se na área útil de 20,00m² para a vaga de garagem (dupla).

3.2 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

Para o desenvolvimento no cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizou o programa “GEOAVALIAR”, para obtenção

de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.

IV -AVALIAÇÃO: -

-APARTAMENTO DE Nº 34 E 1 VAGA DE GARAGEM (DUPLA) DO “EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA – RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS”

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor do imóvel a seguinte expressão:

$$\begin{aligned} V_{\text{apto. e 2 vagas}} &= S \times q_{mf} && \text{Onde:} \\ S_{\text{apto. e 2 vagas}} &= 122,3574\text{m}^2 = 68,170\text{m}^2 \text{ de área privativa real} \\ & && 52,2674\text{m}^2 \text{ de área comum, já} \\ & && \text{incluindo as referidas} \\ & && \text{vagas de garagem} \end{aligned}$$

Observação: visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 20,00 m² para a vaga de garagem (dupla).

$$Q_{mf} = \text{R\$ } 5.957,90/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$\begin{aligned} V_{\text{apto. e 2 vagas}} &= (70,09 + \frac{20,00}{2}) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.957,90/\text{m}^2 \\ V_{\text{apto. e 2 vagas}} &= \text{R\$ } 477.168,21 \end{aligned}$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{apto. e 2 vagas}} = \text{R\$ } 478.000,00$$

(QUATOCENTOS E SETENTA E OITO MIL REAIS).

PARA DEZEMBRO / 2019.

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a R\$ 5.957,90/M² (CINCO MIL E NOVECENTOS E CINQUENTA E SETE REAIS E NOVENTA CENTAVOS POR METRO QUADRADO), favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I.

V - CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o apartamento de nº 34, localizado no 3º pavimento, e mais 01 (uma) vaga de garagem (dupla), localizada no subsolo do “EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS”, situado na Avenida Queimada nº 389, no Distrito e Município e Comarca de Barueri, neste Estado - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM, requerida por WALDOMIRO GRAÇA FERREIRA e outro, em face de NOÉ CAETANO e outro, autos de nº 0022309-69.2004.8.26.0068, em curso na 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri, SP, corresponde a:

R\$ 478.000,00

**(QUATROCENTOS E SETENTA E OITO
MIL REAIS)**

PARA DEZEMBRO DE 2019

VI - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 32 (trinta e duas) folhas digitalizadas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

SEGUE:

**ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO
ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA
ANEXO III - DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO
DE Nº 34 E 01 (UMA) VAGA DE GARAGEM
(DUPLA) DO “EDIFÍCIO ALDEIA DA
SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS”,
FORNECIDOS PELA “PREFEITURA MUNICIPAL
DE BARUERI”**

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “curriculum vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no “site” do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

Barueri, 04 de dezembro de 2019.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA - 0600590772.

<i>ANEXO I</i>
<i>PESQUISA DE MERCADO</i>



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/11/2019
SETOR: 23 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 75,81 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA QUEIMADA NÚMERO: 329
COMP.: APTO. 11 E 2 VGS. - EDIFÍCIO BAIRRO : CALDEIA DE SERRA, COMARCA DE BARUERI, SPE: BARUERI - SP
CEP: 06429-215 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k): 0,964 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 148,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 168,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR VENDA (R\$): 680.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: ALYA IMOB. E ADM.
CONTATO: SR. FELIPE TELEFONE: (11)-41924771

OBSERVAÇÃO:

EDIFÍCIO VILLAGE DA SERRA
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 138,00M² + 2 VAGAS DE GARAGEM: 20,00/2 = 10,00M² = AUH = 148,00M²
APTO. COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, SACADA, LAREIRA, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 204,20
		VALOR UNITÁRIO: 4.594,59

GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/11/2019
SETOR: 23 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 75,81 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA QUEIMADA NÚMERO: 329
COMP.: APTO. 12 E 2 VGS. - EDIFÍCIO BAIRRO: CALDEIA DE SERRA, COMARCA DE BARUERI, SPE: BARUERI - SP
CEP: 06429-215 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k): 0,964 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 148,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 168,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 10 APTO./ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR VENDA (R\$): 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: ALYA IMOB. E ADM.
CONTATO: SR. FELIPE TELEFONE: (11)-41924771

OBSERVAÇÃO:

EDIFÍCIO VILLAGE DA SERRA
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 138,00M² + 2 VAGAS DE GARAGEM: 20,00/2 = 10,00M² = AUH = 148,00M²
APTO. COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, SACADA, LAREIRA, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Eloc:	ET ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO:



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/11/2019
SETOR: 23 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 75,81 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA QUEIMADA NÚMERO: 369
COMP.: APTO. 11 E VG. - EDIFÍCIO BAIRRO JALDEIA DE SERRA, COMARCA DE BARUERI, SPE: BARUERI - SP
CEP: 06429-215 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,921 IDADE: 8 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 71,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 81,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR VENDA (R\$): 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: ALYA IMOB. E ADM.

CONTATO: SR. FELIPE

TELEFONE: (11)-41924771

OBSERVAÇÃO:

EDIFÍCIO BELLEVUE

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 66,00M² + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 71,00M²

APTO. COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, SACADA, 2 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO: Favela	FATOR ADICIONAL 01: 250,38	VALOR UNITÁRIO: 5.423,00



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/11/2019

SETOR: 23

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 75,81

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA QUEIMADA

NÚMERO: 369

COMP.: APTO. 43 E VG. - EDIFÍCIO BAIRRO JALDEIA DE SERRA, COMARCA DE BARUERI, SPE: BARUERI - SP

CEP: 06429-215 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	1.000,00	TESTADA - (cf) m:	20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
ACESSIBILIDADE:	Indireta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,880 IDADE: 8 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 71,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 81,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,95	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR VENDA (R\$): 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: ALYA IMOB. E ADM.

CONTATO: SR. FELIPE

TELEFONE: (11)-41924771

OBSERVAÇÃO:

EDIFÍCIO BELLEVUE

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 66,00M² + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 71,00M²

APTO. COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, SACADA, 2 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO: Favela	ADICIONAL 01:	0,00
	VALOR UNITÁRIO:	5.422,00



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/11/2019

SETOR: 23

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 75,81

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA QUEIMADA

NÚMERO: 389

COMP.: APTO. 63 E 1 VG. DUPLA. BAIRRO: CALDEIA DE SERRA, COMARCA DE BARUERI, SPE: BARUERI - SP

CEP: 06429-215 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	1.000,00	TESTADA - (cf) m:	20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
ACESSIBILIDADE:	Indireta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K): 0,964 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 80,09 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 100,09

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: ALYA IMOB. E ADM.

CONTATO: SR. FELIPE

TELEFONE: (11)-41924771

OBSERVAÇÃO:

EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 70,09M² + 1 VAGA DE GARAGEM DUPLA: 20,00/2 = 10,00M² = AUH = 80,09M²

APTO. COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, SACADA, 2 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO: Barueri - SP	FATOR ADICIONAL 01: +200,25	VALOR UNITÁRIO: 5.506,21



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/11/2019
SETOR: 23 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 75,81 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA QUEIMADA NÚMERO: 389
COMP.: APTO. 101 E 1 VG. DUPLA BAIRRO: ALDEIA DE SERRA, COMARCA DE BARUERI, SPE: BARUERI - SP
CEP: 06429-215 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k): 0,964 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 80,09 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 100,09

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO./ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR VENDA (R\$): 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: ALYA IMOB. E ADM.
CONTATO: SR. FELIPE TELEFONE: (11)-41924771
OBSERVAÇÃO:
EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 70,09M² + 1 VAGA DE GARAGEM DUPLA: 20,00/2 = 10,00M² = AUH = 80,09M²
APTO. COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, SACADA, 2 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Eloc:	ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO:



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/11/2019

SETOR: 23

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 75,81

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA QUEIMADA

NÚMERO: 389

COMP.: APTO. 104 E 1 VG. DUPLA BAIRRO: ALDEIA DE SERRA, COMARCA DE BARUERI, SPE: BARUERI - SP

CEP: 06429-215 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	1.000,00	TESTADA - (cf) m:	20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
ACESSIBILIDADE:	Indireta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k): 0,964 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 80,09 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 100,09

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,15	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR VENDA (R\$): 440.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: ALYA IMOB. E ADM.

CONTATO: SR. FELIPE

TELEFONE: (11)-41924771

OBSERVAÇÃO:

EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 70,09M² + 1 VAGA DE GARAGEM DUPLA: 20,00/2 = 10,00M² = AUH = 80,09M²

APTO. COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, SACADA, 2 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: -764,36
		VALOR UNITÁRIO:
		5.493,82



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : WALDEMIRO GRAÇA FERREIRA e outro X NOÉ CAETANO e outro DATA : 25/11/2019
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	75,81
☒ Obsolescência	Idade 5 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
☒ ALTURA PANORAMICA	0,95	Parcela de Benfeitorias



GeoAvaliarPro®

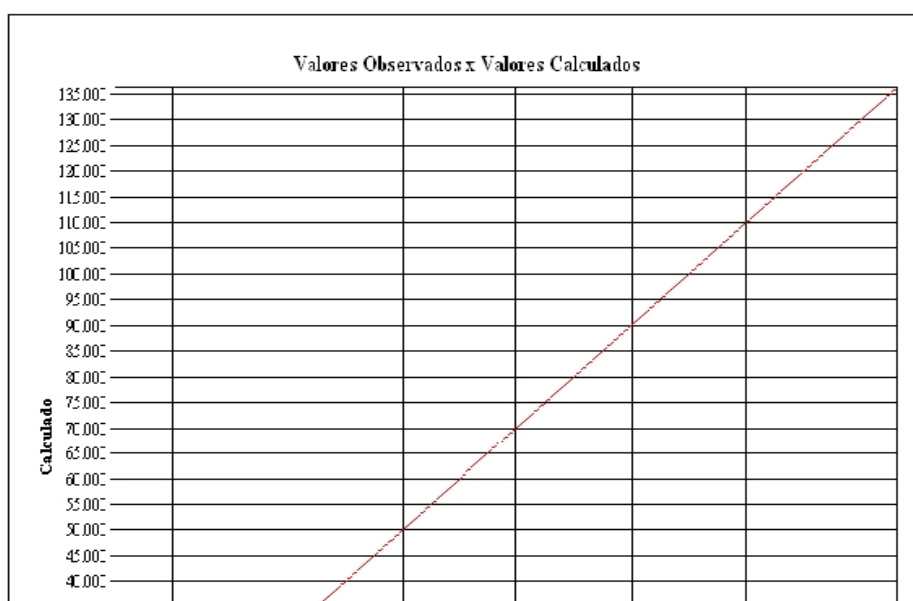
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
☒ 1	AVENIDA QUEIMADA ,329	4.594,59	5.194,80	1,1306
☒ 2	AVENIDA QUEIMADA ,329	4.729,73	5.347,59	1,1306

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.594,59	5.194,80
2	4.729,73	5.347,59
3	5.633,80	7.217,87
4	5.633,80	7.187,27
5	5.506,31	5.760,63
6	6.118,12	5.794,21
7	5.493,82	5.202,96

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : AVENIDA QUEIMADA 389 APARTAMENTO DE Nº 34 ALDEIA DA SERRA, Data : 25/11/2019
Cliente : PROC. 0022309-69.2004.8.26.0068
Área terreno m² : 1.000,00 Edificação m² : 70,09 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.387,17
Desvio Padrão : 538,81
- 30% : 3.771,02
+ 30% : 7.003,32

Coeficiente de Variação : 10,0000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.957,90
Desvio Padrão : 884,06
- 30% : 4.170,53
+ 30% : 7.745,27

Coeficiente de Variação : 14,8400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos valores	☐	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

ANEXO II

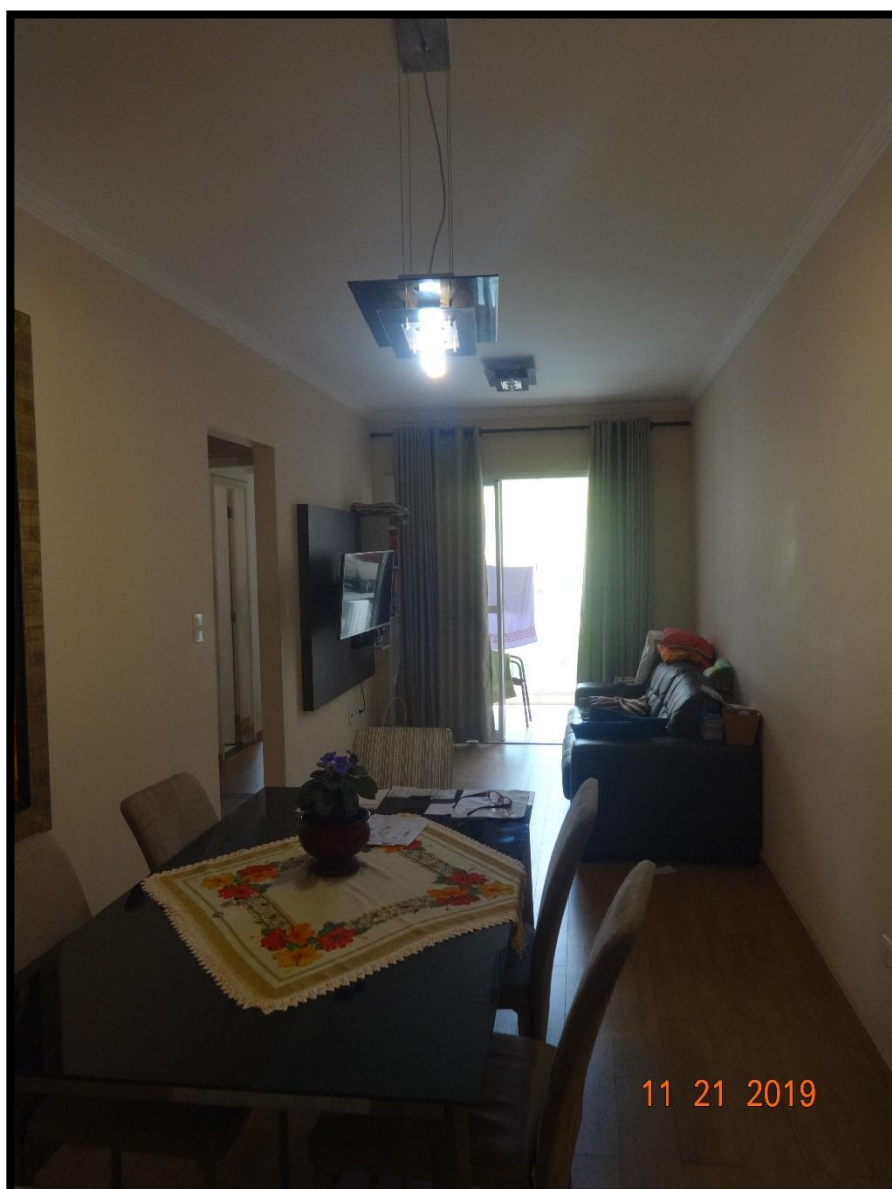
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

FOTO DE Nº 01



***VISTA DA PORTA QUE DÁ ACESSO AO APARTAMENTO DE
Nº 34 DO “EDIFÍCIO ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL
MORADA DOS LAGOS”.***

FOTO DE Nº 02



VISTA DA SALA DE ESTAR/JANTAR.

FOTO DE Nº 03



OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR/JANTAR.

FOTO DE Nº 04



VISTA DA SACADA.

FOTO DE Nº 05



VISTA DO “HALL” INTERNO DE CIRCULAÇÃO.

FOTO DE Nº 06



VISTA DO DORMITÓRIO I.

FOTO DE Nº 07



VISTA DO BANHEIRO SOCIAL.

FOTO DE Nº 08



VISTA DO DORMITÓRIO II - SUÍTE.

FOTO DE Nº 09



VISTA DO BANHEIRO II - SUÍTE.

FOTO DE Nº 10



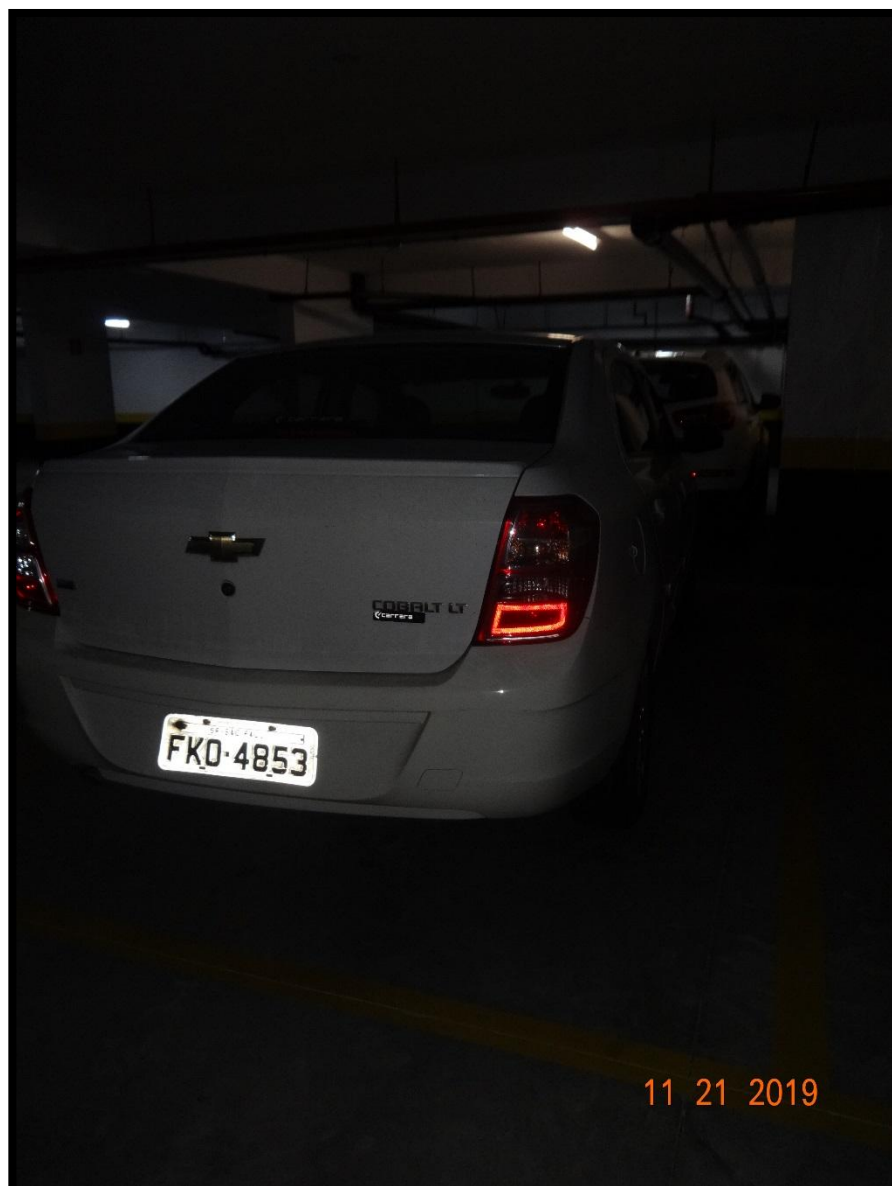
VISTA DA COZINHA.

FOTO DE Nº 11



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

FOTO DE Nº 12



VISTA DA VAGA DE GARAGEM (DUPLA).

ANEXO III

*DADOS CADASTRAIS DO
APARTAMENTO DE Nº 34 E 01 (UMA)
VAGA DE GARAGEM (DUPLA),
FORNECIDOS PELA "BARUERI"*

Dados Cadastrais do apartamento de nº 34 e 01 (uma) vaga de garagem (dupla), fornecidos pela Prefeitura Municipal de Barueri:

				Imposto Predial e Territorial Urbano Secretaria de Finanças - Dpto. de Tributos Imobiliários	
Número do Carnê	Tipo Imposto	Inscrição Atual	Face	Inscrição Anterior	Face
0038838	IP	24354.23.76.0077.01.012.1	1		
Local do Imóvel				Número Atual	Número Anterior
AVENIDA QUEIMADA				389	
Bairro				Complemento	
RESIDENCIAL E COMERCIAL MORADA DOS LAGOS / ALDEIA DA SERRA				APARTAMENTO 034 - EDÍFICIO ALDEIA DA SERRA	
Proprietário				Quadra	Lote(s)
NOE CAETANO				G	07
Compromissário				Senhor Contribuinte	
Endereço de Entrega				A numeração correta contribui para o recebimento de suas correspondências em dia. Colabore mantendo em seu imóvel somente o número oficial.	
AVENIDA QUEIMADA, 389, APTO 034 RESIDENCIAL E COMERCIAL MORADA DOS LAGOS / ALDEIA DA SERRA 06429215, BARUERI, SP					
Pagável em qualquer agência bancária até o vencimento. Após o vencimento, retirar novo documento no Ganha Tempo ou no Portal de Serviços »				www.barueri.sp.gov.br	

				Demonstrativo de Valores em Reais			
Inscrição Cadastral	Face	Nº Carnê	Valor Anual	Parcela	Valor Parcela	IPTU	
24354.23.76.0077.01.012.1	1	0038838	305,20	04	76,30	2019	
Área do Terreno	Área Construída	Testada	Valor M² Terreno	Valor M² Const.	Valor V. Terreno	Valor V. Construção	
1000,00	122,35	20,00	75,81	486,96	1462,15	59579,16	
Alíquota Terreno	Alíquota Predial	VL. Venal do Imóvel	VL. Anual Imp. Territorial	VL. Anual Imp. Predial	Valor Anual Imposto		
	0,50	61041,31		305,20	305,20		

Avisos Importantes

- O não pagamento até a data do vencimento, acarretará multa, atualização monetária e juros.
- O canhoto recebido só é válido desde que autenticado mecanicamente e cancelado pelo recebedor autorizado.
- Informar a Prefeitura sempre que houver mudança de endereço.
- Caso exista alguma incorreção dos dados apresentados neste carnê, entre em contato com a Prefeitura.