

JORGE WILLY HAST SILBERBERG  
AVALIADOR JUDICIAL

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA  
PRIMEIRA VARA CÍVEL - COMARCA DE BARUERI-SP

2/6  
1/2  
(Handwritten signature)

008.FPE.14.00012012.7.0014.0001

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROC. 3608-12 0903722-90.2012.8.26.0068

Ação: Carta Precatória -- Cobrança em fase de Execução

JORGE WILLY HAST SILBERBERG,  
avaliador judicial nomeado nos autos da Carta Precatória extraída dos autos da  
ação movida por ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL em face de  
DENIS DUCKWORTH, em curso perante esse r. Juízo e Cartório da Primeira  
Vara Cível da Comarca de Barueri-SP; vem mui respeitosamente à presença de  
Vossa Excelência, depois das necessárias diligências e indagações, apresentar o  
resultado do trabalho através do incluso laudo de avaliação que segue.

Avenida Higienópolis 402 apto. 201 - CEP 01238-000 - São Paulo - SP  
Tel.: 11-3825-2998 - celular: 11-99978-4165  
e-mail: [jorge.silberberg@uol.com.br](mailto:jorge.silberberg@uol.com.br)

(Handwritten signature)

JORGE WILLY HAST SILBERBERG  
AVALIADOR JUDICIAL

38  
/  
e

248

PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é avaliar o bem descrito no Termo de Retificação de Penhora de fls. 03,

Por r. despacho de fls. 12, fui nomeado Perito, dando cumprimento dirigi-me ao local designado para coleta dos elementos necessários à elaboração dos trabalhos.

DA VISTORIA

Com os dados e elementos coletados, a seguir detalhamos todos os aspectos da diligência efetuada, tendo tirado fotos do local que anexamos ao presente Laudo.

Avenida Higienópolis 402 apto. 201 - CEP 01238-000 - São Paulo - SP  
Tel.: 11-3825-2998 - celular: 11-99978-4165  
e-mail: [jorge.silberberg@uol.com.br](mailto:jorge.silberberg@uol.com.br)



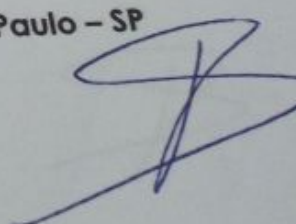
4/2  
2  
RS

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E DESTINO DA REGIÃO

DO IMÓVEL

O Domínio Útil, por aforamento da União, de UM TERRENO URBANO, SEM BENFEITORIAS; consistente do Lote N° 23, da Quadra 48, do loteamento denominado Fazenda Tamboré Residencial, localizado em parte do quinhão 05 do Sítio ou Fazenda Tamboré no Distrito de Aldeia, Município e Comarca de Barueri-SP, com alinhamento de sua frente à Avenida Andradina, as medidas e confrontações conforme fls. 05 – AV.03/38880, acostadas nos autos, encerrando a área total de 1.218,82m<sup>2</sup> (mil duzentos e dezoito metros quadrados e oitenta e dois centímetros quadrados) com o croqui, em anexo.

Devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri-SP, sob Matrícula N°. 38.880; folha 001 – do Livro N°. 2.



4  
/ 0

(151)

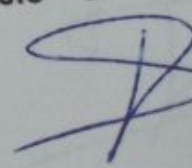
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E DESCRIÇÃO DA REGIÃO

O bem objeto da penhora está localizado no loteamento denominado Fazenda Tamboré Residencial, à Avenida Andradina no Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo.

Fazenda Tamboré Residencial, está servido de uma Portaria com guarita e serviço de vigilância 24 hs, localizada próximo ao alinhamento público.

Trata-se de região estritamente residencial, caracterizada por casas térreas e assobradada com arquitetura diferenciada, projetos personalizados de alto padrão, (Vide Fotos anexas ).

A Avenida Andradina no trecho apresenta pavimentação guias e sarjetas, traçado retilíneo e suporta tráfego de veículos em ambos os sentidos de direção.



JORGE WILLY HAST SILBERBERG  
AVALIADOR JUDICIAL

47/2

(12)

O lote de terreno em tela está localizado no fundo do loteamento beirando o muro dos limites do mesmo, com frente para a rodovia, fato que deprecia bastante a sua avaliação quanto ao seu valor, com relação a outro lote no mesmo condomínio com localização mais central.

### TERRENO

A Região é dotada dos diversos melhoramentos públicos presentes no Município, tais como: iluminação pública rede de distribuição de água, energia elétrica (luz e força), telefone, serviço postal e coleta de lixo.

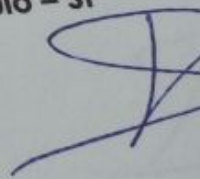
### SEM BENFEITÓRIAS

### FORMA REGULAR

### TOPOGRAFIA: IRREGULAR, acurrido de nível

FRENTE: 28,01m  
A região de Tambore , onde o condomínio se localiza, possui, além de seus moradores, uma população flutuante significativa e todas as facilidades e aparelhos da vida moderna, tais como; agências bancárias; pronto socorros 24 horas; pontos de táxi; escola de ensino fundamental e médio; Linhas de ônibus municipais ligando a região a bairros mais distantes, bem como intermunicipais ligando o pólo a Santana de Parnaíba, Carapicuíba, Osasco, São Paulo e demais cidades das cercanias.

Avenida Higienópolis 402 apto. 201 - CEP 01238-000 - São Paulo - SP  
Tel.: 11-3825-2998 - celular: 11-99978-4165  
e-mail: [jorge.silberberg@uol.com.br](mailto:jorge.silberberg@uol.com.br)



42/2

(3)

CARACTERÍSTICAS E CONSIDERAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL

TERRENO

De acordo com a matrícula nº 38.880 do Registro de Imóveis da Comarca der Barueri-SP, o terreno em tela apresenta as seguintes características e dimensões:

SEM BENFEITORIAS

FORMA: REGULAR

TOPOGRAFIA: IRREGULAR, acentuado declive.

FRENTE: 29,01m para a Avenida Andradina

FUNDOS: 28,95m para rua de servidão

LADO DIREITO: 41,50m para o LOTE 24

LADO ESQUERDO: 42,06m para o LOTE 22

ÁREA TOTAL: 1.218,82m<sup>2</sup>

44  
0  
(13)

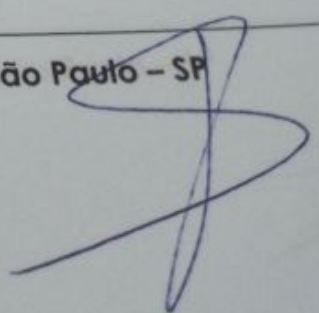
AVALIAÇÃO

I- OBJETO

O bem objeto da penhora está localizado no loteamento denominado Fazenda Tamboré Residencial, Lote Nº 23, da Quadra 48, à Avenida Andradina no Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo.

II - FINALIDADE

O objetivo da presente avaliação é a determinação do valor provável de mercado do bem avaliado; coerente com a realidade do mercado imobiliário; atende às normas técnicas vigentes e se utiliza de elementos contemporâneos, janeiro/2014.



42  
e  
(153)

### III - METODOLOGIA

Na avaliação do imóvel em questão utilizou-se, a metodologia recomendada pela NBR 14.853-1, NBR 14653-2 da ABNT e pela Norma para avaliação de Imóveis urbanos IBAPE/SP - 2005,

Adotou-se o método comparativo de valores de mercado, a partir de pesquisa de ofertas e transações de bens imóveis semelhantes, na respectiva região em que o mesmo está localizado; cuja média dos valores pesquisados fornece o valor procurado.

Considerando em termos gerais: Características da zona, padrão do logradouro, melhoramentos públicos existentes, meios normais de transporte e tipo de ocupação circunvizinha; e quanto aos terrenos, sua localização, posição, orientação topográfica, formato, dimensões, proporções, área de aproveitamento.

### IV - CONCLUSÃO

Na pesquisa efetuada, com visita ao imóvel, foi determinado o valor básico aproximado por metro quadrado nas áreas de terreno, em que o mesmo se encontra, cuja obtenção pela media auferida em periódicos especialistas e transações efetuadas. Consistiu na aplicação da área multiplicada pelo valor médio aproximado encontrado.



11/2

(30)

Fontes consultadas:

a) com avaliações em anexo

**LOTTUS ASSESSORIA IMOBILIARIA**

Através de Rita Savoia

Fone: 4195-4669

[rita.savoia@lottusassessoria.com.br](mailto:rita.savoia@lottusassessoria.com.br)

**ALPHA MASTER – CONSULTORIA IMOBILIÁRIA**

CRECI 65.185

Através de Deise

Fone: 4195-5600

[Corretora\\_deise@hotmail.com](mailto:Corretora_deise@hotmail.com)

**BETTY CARVALHO**

CRECI 43.521

Fone: 4193-2671

[bettycorretora@yahoo.com.br](mailto:bettycorretora@yahoo.com.br)

**ALPHAVILLE HOLANDA IMÓVEIS E AVALIAÇÕES**

Através de Junior Holanda

CRECI 62.867

[alphavilleimoveis@hotmail.com](mailto:alphavilleimoveis@hotmail.com)

**JORGE WILLY HAST SILBERBERG**  
AVALIADOR JUDICIAL

13/2

13

Levando em conta todo o exposto, assim como os fatores de oferta, sua localização, e as características que o lote oferece com as devidas pesquisas realizadas e demais considerações, e ainda que a avaliação em referencia possa variar em até 10% (dez por cento) para cima ou para baixo.

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERENO

Terreno Urbano, sem benfeitorias, localizado no loteamento denominado Fazenda Tamboré Residencial, Lote Nº 23, da Quadra 48, à Avenida Andradina no Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, De acordo com a matrícula nº 38880 do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri-SP com seus alinhamentos e confrontações conforme descrito em fls., encerrando a área de 1.218,82m<sup>2</sup>.

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com área total 1.218,82m<sup>2</sup> a R\$ 600,00 o m<sup>2</sup>, em...R\$ 731.500,00  
em números redondos  
(setecentos e trinta e um mil e quinhentos reais)

Avenida Higienópolis 402 apto. 201 - CEP 01238-000 - São Paulo - SP  
Tel.: 11-3825-2998 - celular: 11-99978-4165  
e-mail: [jorge.silberberg@uol.com.br](mailto:jorge.silberberg@uol.com.br)

JORGE WILLY HAST SILBERBERG  
AVALIADOR JUDICIAL

4/12

(158)

## RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO

Relacionamos neste tópico, via documentação fotográfica, as características do imóvel avaliando na época da vistoria.



Avenida Higienópolis 402 apto. 201 - CEP 01238-000 - São Paulo - SP  
Tel.: 11-3825-2998 - celular: 11-99978-4165  
e-mail: [jorge.silberberg@uol.com.br](mailto:jorge.silberberg@uol.com.br)

JORGE WILLY HAST SILBERBERG  
AVALIADOR JUDICIAL

12/10/09  
12/10/09



FOTO N° 02



FOTO N° 03

Aspectos da portaria do residencial



FOTO N° 04

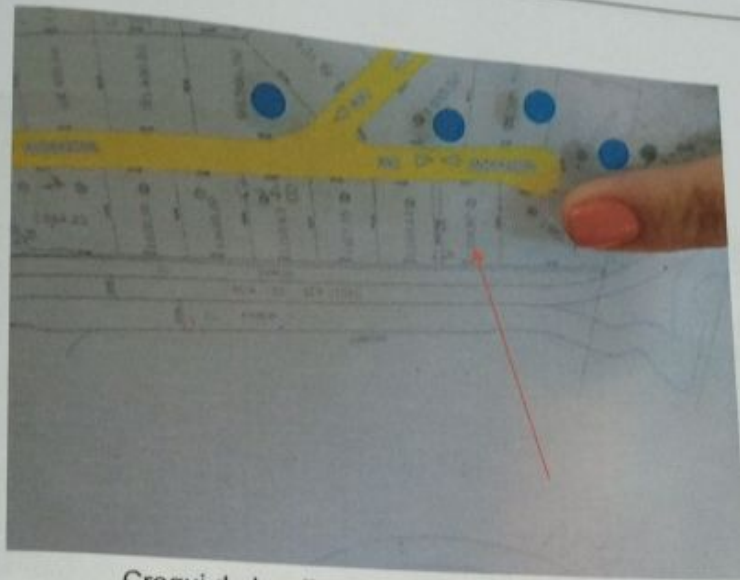


FOTO N° 05

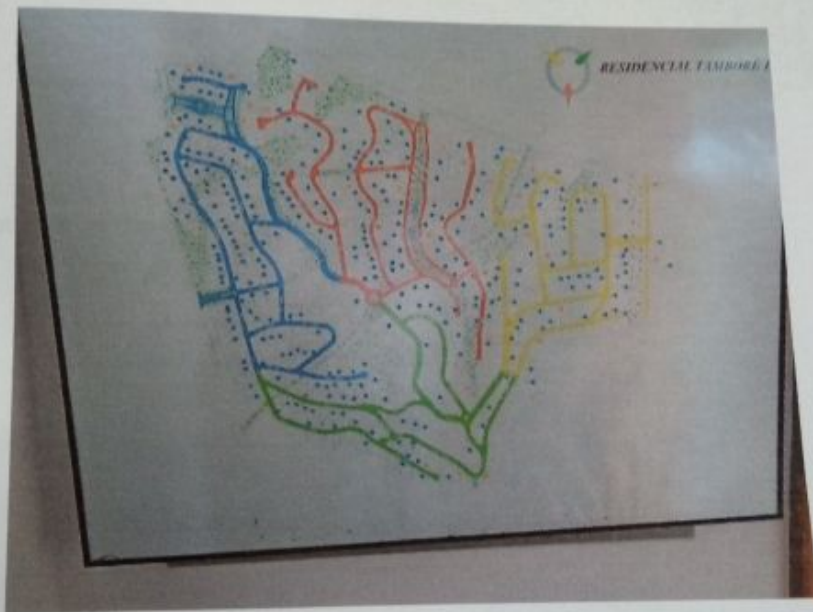
Avenida Higienópolis 402 apto. 201 - CEP 01238-000 - São Paulo - SP  
Tel.: 11-3825-2998 - celular: 11-99978-4165  
e-mail: [jorge.silberberg@uol.com.br](mailto:jorge.silberberg@uol.com.br)

JORGE WILLY HAST SILBERBERG  
AVALIADOR JUDICIAL

160



Croqui da localização do lote no residencial



Avenida Higienópolis 402 apto. 201 - CEP 01238-000 - São Paulo - SP  
Tel.: 11-3825-2998 - celular: 11-99978-4165  
e-mail: [jorge.silberberg@uol.com.br](mailto:jorge.silberberg@uol.com.br)

JORGE WILLY HAST SILBERBERG  
AVALIADOR JUDICIAL

15/10

(16)

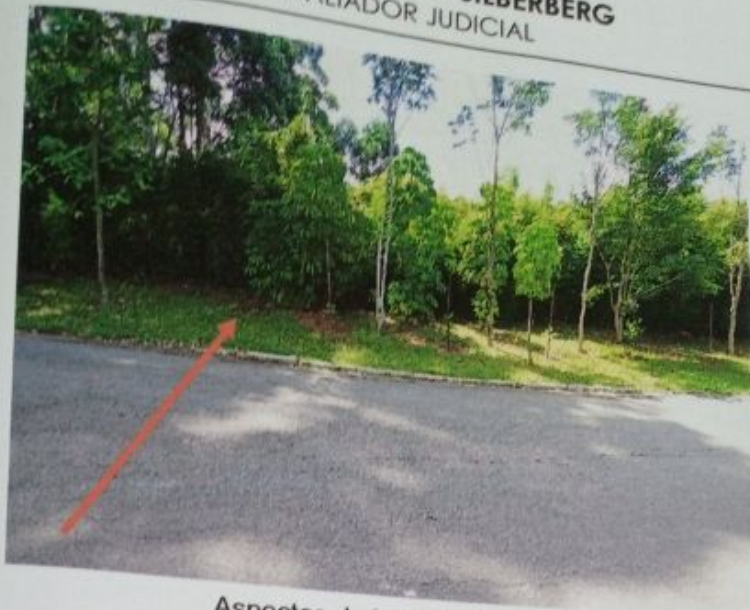


alinhamento da frente à Avenida Andradina

Avenida Higienópolis 402 apto. 201 - CEP 01238-000 - São Paulo - SP  
Tel.: 11-3825-2998 - celular: 11-99978-4165  
e-mail: [jorge.silberberg@uol.com.br](mailto:jorge.silberberg@uol.com.br)

JORGE WILLY HAST SILBERBERG  
AVALIADOR JUDICIAL

12  
162



Aspectos do lote avaliando



Avenida Higienópolis 402 apto. 201 - CEP 01238-000 - São Paulo - SP  
Tel.: 11-3825-2998 - celular: 11-99978-4165  
e-mail: [jorge.silberberg@uol.com.br](mailto:jorge.silberberg@uol.com.br)

A handwritten signature or mark in blue ink, located in the bottom right corner of the page. It appears to be a stylized signature.

JORGE WILLY HAST SILBERBERG  
AVALIADOR JUDICIAL

16/1

16



Aspectos do lote avaliando e seu declive



Avenida Higienópolis 402 apto. 201 - CEP 01238-000 - São Paulo - SP  
Tel.: 11-3825-2998 - celular: 11-99978-4165  
e-mail: [jorge.silberberg@uol.com.br](mailto:jorge.silberberg@uol.com.br)



**JORGE WILLY HAST SILBERBERG**  
AVALIADOR JUDICIAL

164



Aspectos tipo de ocupação circunvizinha



Aspectos da Avenida Andradina



Aspectos tipo de ocupação circunvizinha

JORGE WILLY HAST SILBERBERG  
AVALIADOR JUDICIAL

10/10  
10/10



Aspectos de circunvizinhança em frente ao lote com vista para rodovia

Terraviva do que

Foto deformada

Brasil 20 de Janeiro de 2014

JORGE WILLY HAST SILBERBERG

CREA Nº 06079179

ENCERRAMENTO

E como mais nada houvesse para ser avaliado, deu este perito por finda sua missão, apresentando este laudo, que se compõe de 19(dezenove), folhas, impressas em apenas um lado, tendo sido todas rubricadas, sendo a ultima datada e assinada.

Contendo: 04(quatro) anexos:

Sendo

- avaliações, com orientação de valor de imobiliárias conceituadas da região.
- coquis com a localização das quadras e lotes no Residencial

Igualmente, requer o levantamento de seus honorários já depositados nos autos.

Termos em que

Pede deferimento

Barueri 29 de janeiro de 2014

JORGE WILLY HAST SILBERBERG

CREA N° 060075179