

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Juízo de Direito da 5ª Vara Cível do Foro de Barueri
Comarca de Barueri – Estado de São Paulo

Processo nº 0021255-63.2007.8.26.0068

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Requerente: ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL ALPHAVILLE 02

Requerida: ANA MARIA ALVES CORDEIRO

RESPONSÁVEL TÉCNICO

LUIZ FILIPE SANTIAGO

Engenheiro Civil – CREA/SP nº 506.209.0430/D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO em 27/07/2024 às 22:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMY07.

RESUMO

A perícia vem através do presente atender a determinação do Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro de Barueri, Comarca de Barueri, empreendendo prova técnica para apuração do valor de mercado do imóvel objeto da presente Ação.

O imóvel objeto da presente Ação, possui área de terreno de 567,75 m² e área construída equivalente de 363,23 m², documentado na matrícula nº 47.399 do CRI de Barueri/SP, identificado como um terreno medindo 16,44 metros de frente, por 35,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados e tendo 16,00 metros de largura nos fundos, tendo em sua totalidade a área de 567,75 m², situado à Alameda Peru nº 118, Lote 10 – Quadra 78, Residencial Alphaville 02, situado no município de Barueri/SP.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14.653-2/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento dos trabalhos avaliatórios compreendeu a vistoria "in loco" para constatação da característica do imóvel avaliado, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária da região de interesse e elaboração da avaliação.

O valor de mercado para venda do imóvel atinge o montante de **R\$ 3.130.000,00 (Três milhões, cento e trinta mil reais)**, para a data-base de julho de 2022.

SUMÁRIO

RESUMO 2

1. OBJETIVO DO TRABALHO 4

2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO 4

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 47.399 5

4. VISTORIA 5

 4.1. LOCALIZAÇÃO 6

 4.2. TOPOGRAFIA 7

 4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 7

 4.4 MELHORAMENTOS PÚBLICOS 8

 4.5. ZONEAMENTO 8

 4.6. DO IMÓVEL 9

 4.6.1. DO TERRENO 9

 4.6.2. DAS BENFEITORIAS 10

 4.6.2.1. TIPOS DE ACABAMENTOS 14

 4.6.2.2. IDADE DA CONSTRUÇÃO 14

 4.7. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO 15

 4.7.1. VIA DE ACESSO 15

 4.7.2. DO IMÓVEL 16

 4.7.2.1. PAVIMENTO TÉRREO 17

 4.7.2.2. PAVIMENTO SUPERIOR 25

5. AVALIAÇÃO 32

 5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 33

 5.2. SITUAÇÃO PARADIGMA 40

 5.3. VALOR DO IMÓVEL 42

 5.3.1. CÁLCULO DO VALOR PARA VENDA 42

 5.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 43

 5.5. GRAU DE PRECISÃO 44

6. CONCLUSÃO 44

7. ENCERRAMENTO 45

A N E X O I 46

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMYO7.

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado do Imóvel objeto da presente ação.

A avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14.653-2:2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos - Associação Brasileira de Normas Técnicas. -
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Área Útil da Unidade: Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Depreciação Física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Estado de Conservação: Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

Idade Estimada: Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

Padrão Construtivo: Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 47.399 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI – SP (fls. 132/133)

IMÓVEL: O Domínio útil, por aforamento da União, do Lote 10 (dez) da Quadra 78 (setenta e oito), do loteamento Alphaville Residencial 2, situado no distrito da Aldeia, neste município e comarca; O ponto "M", referencia inicial para a descrição dos imóveis desta quadra 78, com frente para a Alameda Peru, esta situado a uma distancia de 247,80 metros na perpendicular ao prolongamento do eixo maior da elipse da Praça das Américas (centro), e, a uma distancia de 295,00 metros medidos no prolongamento deste eixo maior ate o centro da Praça das Américas. Inicia sua descrição, no ponto situado no alinhamento dos imóveis da Alameda Peru, distante 176,78 metros do ponto "M"; medidos no alinhamento dos imóveis da Alameda Peru. Este imóvel tem 16,44 metros de frente em suave curva, e tem 16,00 metros nos fundos, em suave curva, onde confronta o com o lote 23 de quem olha da Alameda Peru para o imóvel, mede 35,00 metros na lateral direita, onde confronta com o lote 11; e mede 35,00 metros da lateral esquerda, onde confronta com o lote 09, encerrando a área de 567,75 metros quadrados.

Cadastro nº 24453.54.88.0479.00.000.4

4. VISTORIA

A vistoria foi realizada por este vistor no dia 30 de Junho de 2022 às 11h00m, acompanhado pela Requerida - Sra. Ana Maria Alves Cordeiro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMYO7.

[Handwritten signature]



Vista aérea da região em que se situa o imóvel objeto, focalizando com maior proximidade o avaliando.



4.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui formato regular e topografia plana.

4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica residencial.

4.4 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

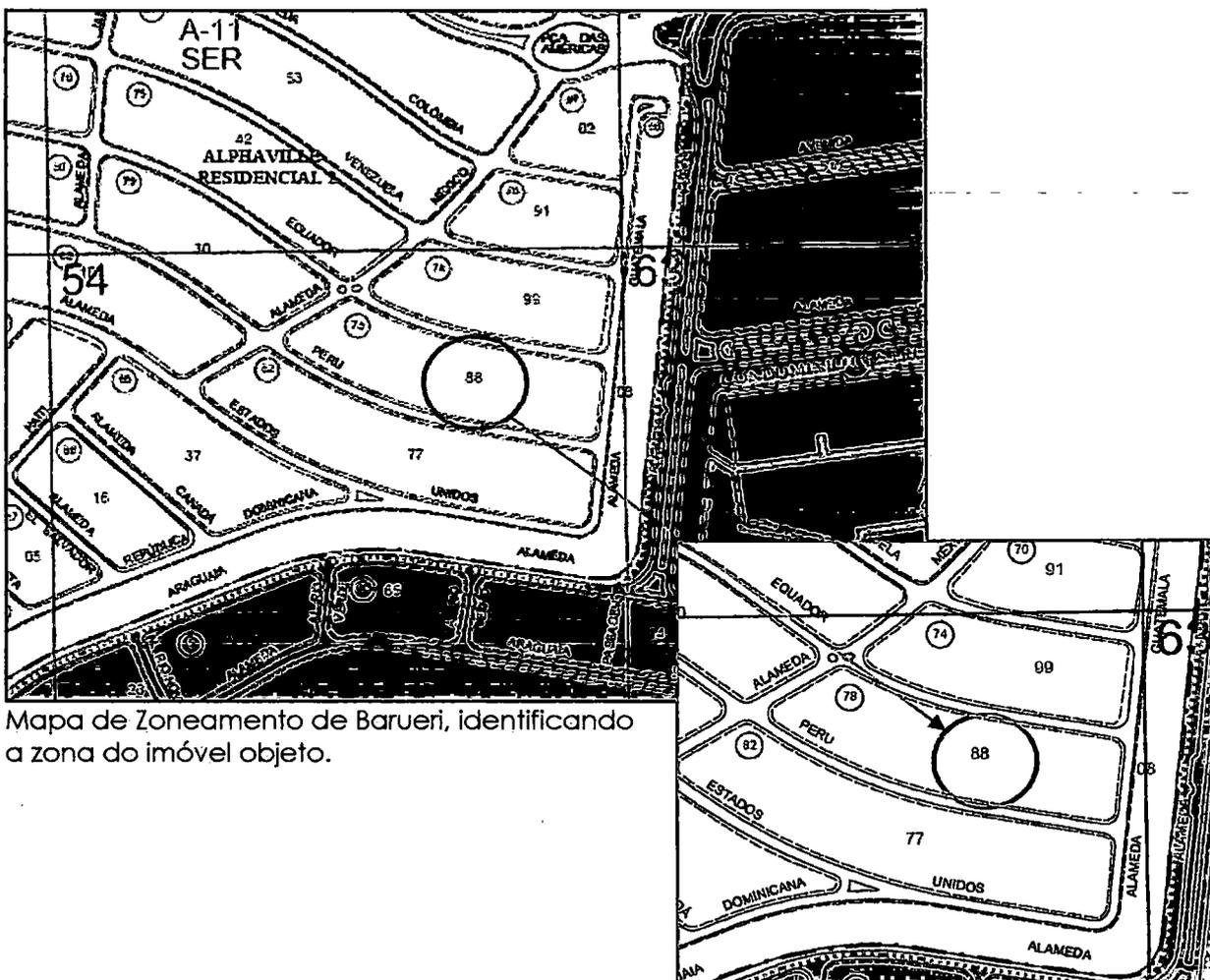
Item	Melhoramentos	Possui		Observação
		Sim	Não	
I	Pavimentação asfáltica	x		
II	Guias e sarjetas	x		
III	Abastecimento de água	x		
IV	Coleta de esgoto	x		
V	Rede de iluminação pública	x		
VI	Rede de iluminação domiciliar	x		
VII	Telefone	x		
VIII	Escolas ou postos de Saúde (distância máxima até 3 km)	x		
IX	Transporte Público	x		

4.5. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei complementar nº 523/22 da Prefeitura de Barueri, o imóvel está situado em ZPEI 1 – Zona Predominantemente Residencial.

Zonas destinadas a Projetos Especiais de Integração - ZPEI: são aquelas onde o Município pretende instituir, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, transformações urbanísticas estruturais de integração, melhorias sociais e a valorização econômica e ambiental.

Zona destinada a Projetos Especiais de Integração predominantemente residencial - ZPEI-1;



Mapa de Zoneamento de Barueri, identificando a zona do imóvel objeto.

4.6. DO IMÓVEL

4.6.1. DO TERRENO

O imóvel situado na Alameda Peru, 118, Alphaville Residencial 2, Barueri/SP, Lote 10, Quadra 78, possui 16,44 metros de frente em suave curva, e tem 16,00 metros nos fundos, em suave curva, onde confronta o com o lote 23 de quem olha da Alameda Peru para o imóvel, mede 35,00 metros na lateral direita, onde confronta com o lote 11; e mede 35,00 metros da lateral esquerda, onde confronta com o lote 09, encerrando a área de 567,75 metros quadrados.

Cadastro nº 24453.54.88.0479.00.000.4

4.6.2. DAS BENFEITORIAS

Sobre o imóvel situado na Alameda Peru nº 118, Alphaville Residencial Dois, Barueri/SP, encontra-se edificada uma residência assobradada, em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria e cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Afastada do alinhamento do passeio público, das laterais e dos fundos.

○ imóvel possui térreo e superior:

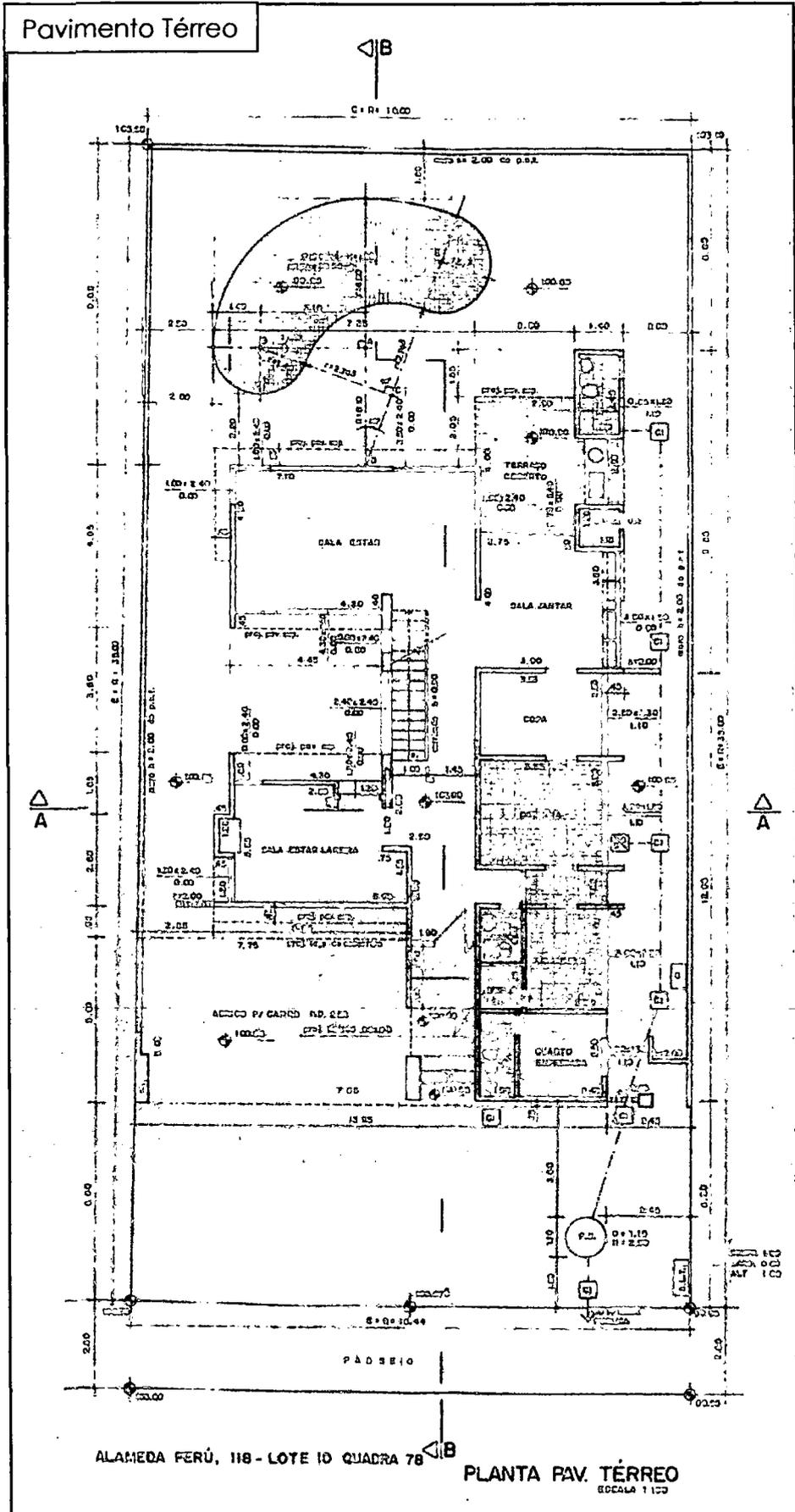
Pavimento Térreo: garagem, hall de entrada, copa, sala de estar, sala de jantar, jardim de inverno, sala de lareira, lavabo, cozinha, lavanderia, despensa, quarto de empregada e banheiro de empregada.

Piscina e churrasqueira na área externa.

Pavimento Superior: 04 dormitórios sendo 02 suítes, 01 banheiro social, sala íntima e jardim de inverno.

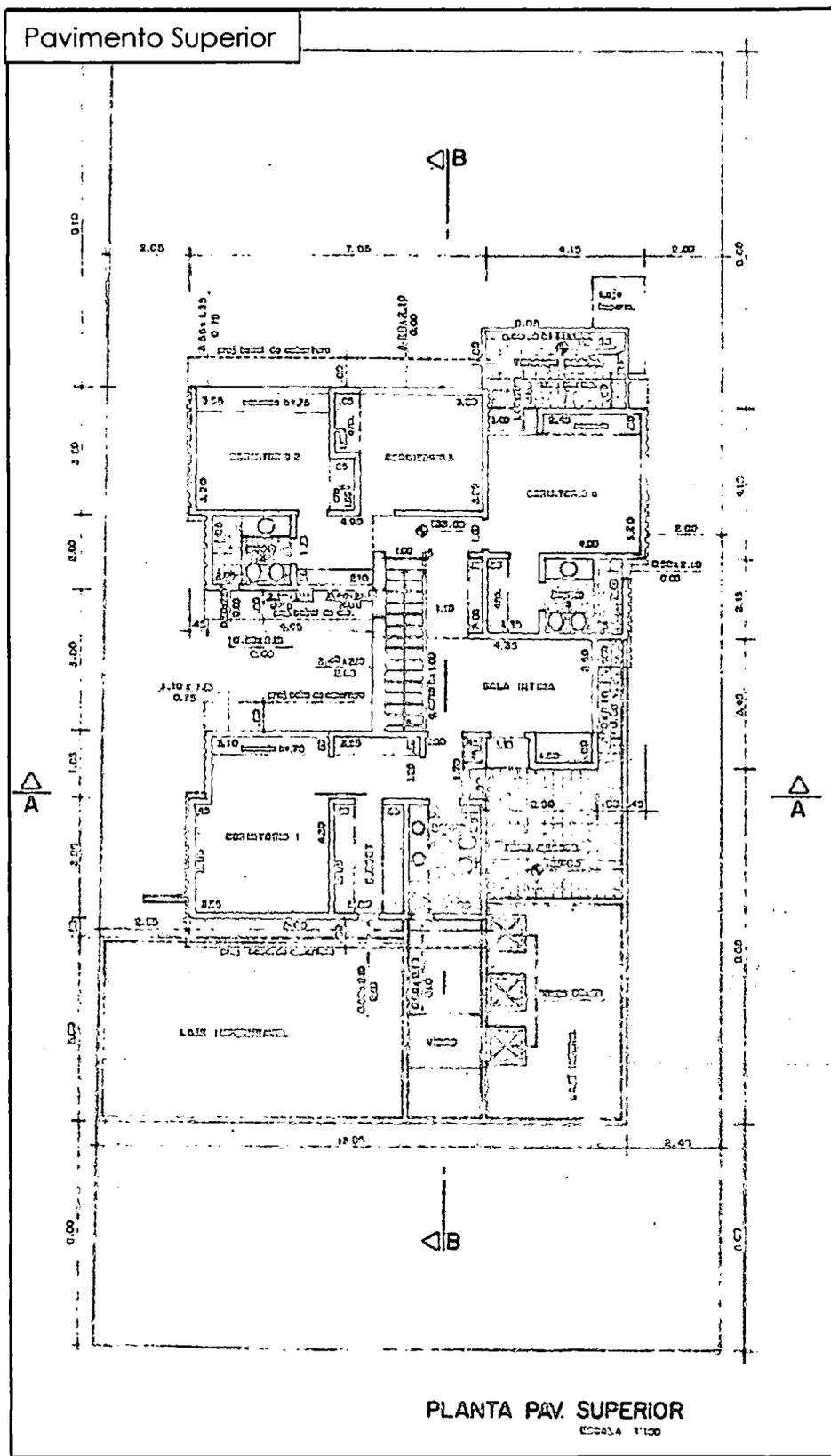
Para fins de avaliação foi utilizada a **área equivalente de 363,23m²** medida no local e documentada no Projeto aprovado, sendo peso 1 (para o pavimento térreo e superior) de 348,95m² e peso 0,5 para a piscina de 28,56m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMY07.



Projeto aprovado pelo condomínio Alphaville Residencial 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMY07.



Projeto aprovado pelo condomínio Alphaville Residencial 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMY07.

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL – BARUERI/SP



Prefeitura Municipal de Barueri

Estado de São Paulo

SECRETARIA DE FINANÇAS

Departamento de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº-042241/2022I-

Certificamos, de ordem da Secretaria de Finanças, a pedido da parte interessada, que revendo em nosso cadastro os registros de lançamentos referentes aos tributos imobiliários, constatamos que o valor venal atribuído para o exercício de **2022** ao imóvel abaixo descrito, foi de R\$ 401.081,87 (QUATROCENTOS E UM MIL E OITENTA E UM REAIS E OITENTA E SETE CENTAVOS):

Lote.....: 10
 Quadra.....: 78
 Logradouro.....: ALAMEDA PERU
 N° Atual.....: 118
 N° Anterior.....:
 Complemento.....:
 Bairro.....: ALPHAVILLE RESIDENCIAL 2 / ALPHAVILLE
 Inscrição Atual.....: 24453.54.88.0479.00.000.4
 Inscrição Anterior.....: 23251.23.27.0479.00.000.4

Valor Venal do Terreno.....: R\$ 80.273,31
 Valor Venal da Construção.....: R\$ 320.808,56

Valor Venal do Imóvel.....: R\$ 401.081,87

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Prefeitura de Barueri na internet, no endereço: http://www.barueri.sp.gov.br (http://www.barueri.sp.gov.br) Certidão expedida gratuitamente. Aprovado pelo Decreto nº 5635, de 25/01/2005	Informações para Verificação de Autenticidade	
	Nº de Inscrição :	24453.54.88.0479.00.000.4
	Código de autenticidade :	560E.1550.2792.8065507-S
	Data de emissão :	07/07/2022
	Hora de emissão :	11:32:02

Prefeitura Municipal de Barueri | Rua Prof. João da Matta e Luz, 84 - CEP: 06401-120 - Centro - Barueri - SP - Fone: (11) 4199-8000

Certidão de valor venal do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMYO7.

4.6.2.1. TIPOS DE ACABAMENTOS

Os tipos de acabamentos são os seguintes:

Ambiente	Quant	Piso	Parede	Teto
Pavimento Térreo				
Garagem	01	Cerâmico	Textura	Forro em gesso
Hall de entrada	01	Mármore	Pintura em látex	Forro em gesso
Cozinha/Copa	01	Granito	Azulejo	Pintura em látex
Sala de estar	01	Piso em madeira	Pintura em látex	Pintura em látex
Escada de acesso ao superior	01	Madeira	Pintura em látex	Pintura em látex
Sala de Jantar	01	Mármore	Pintura em látex	Pintura em látex
Jardim de inverno	01	Piso em madeira	Pintura em látex	Pergolado metálico com cobertura de vidro
Sala de lareira	01	Piso em madeira	Pintura em látex	Forro em gesso
Lavanderia	01	Granito	Azulejo	Pintura em látex
Despensa	01	Granito	Azulejo	Pintura em látex
Lavabo	01	Mármore	Pintura em látex	Pintura em látex
Quarto de Empregada	01	Cerâmico	Pintura em látex	
Banheiro de Empregada	01	Cerâmico	½ Azulejo e ½ Tijolinho	Pintura em látex
Pavimento Superior				
Dormitórios	04	Piso de madeira	Pintura em látex	Forro em gesso
Banheiro Suíte	02	Mármore	Azulejo	Forro em gesso
Banheiro Social	01	Mármore	Azulejo	Pintura em látex
Sala íntima	01	Piso de madeira	Pintura em látex	Forro em gesso
Jardim de inverno	01	Cerâmico	Pintura em látex	Pergolado metálico com cobertura de vidro

4.6.2.2. IDADE DA CONSTRUÇÃO

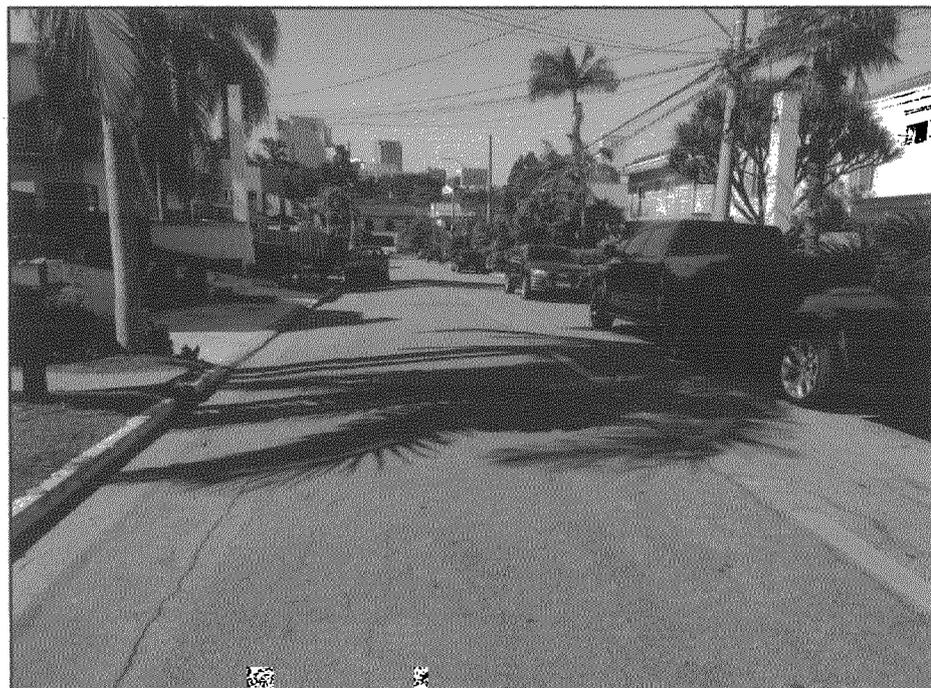
Para fins de avaliação o imóvel foi considerado com idade estimada de 22 anos em regular estado de conservação.

4.7. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

4.7.1. VIA DE ACESSO



Via de acesso: Alameda Peru.



Via de acesso: Alameda Peru.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMYO7.

4.7.2. DO IMÓVEL



Vista da Fachada principal do imóvel.



Vista da Fachada dos fundos da residência.

4.7.2.1. PAVIMENTO TÉRREO

Vista do recuo frontal do imóvel.



Vista da garagem.

211



Vista da Entrada.



Vista do hall de entrada e da escada de acesso ao piso superior.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMYO7.



Vista do térreo.

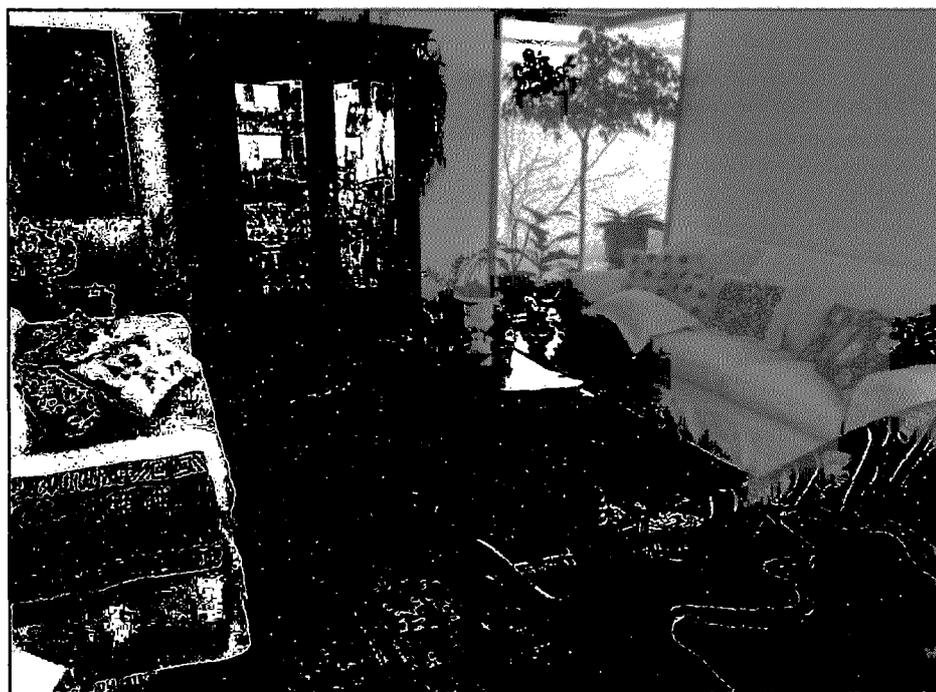


Vista da cozinha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMYO7.



Vista da sala de almoço.



Vista da sala de estar.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMY07.



Vista da sala de jantar.



Vista do Jardim de inverno do piso térreo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMY07.



Vista da cobertura do Jardim de inverno.



Vista da Sala de lareira.



Vista da área de serviço.



Vista da despensa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMY07.



Vista do lavabo.



Vista da piscina.



Vista da churrasqueira.

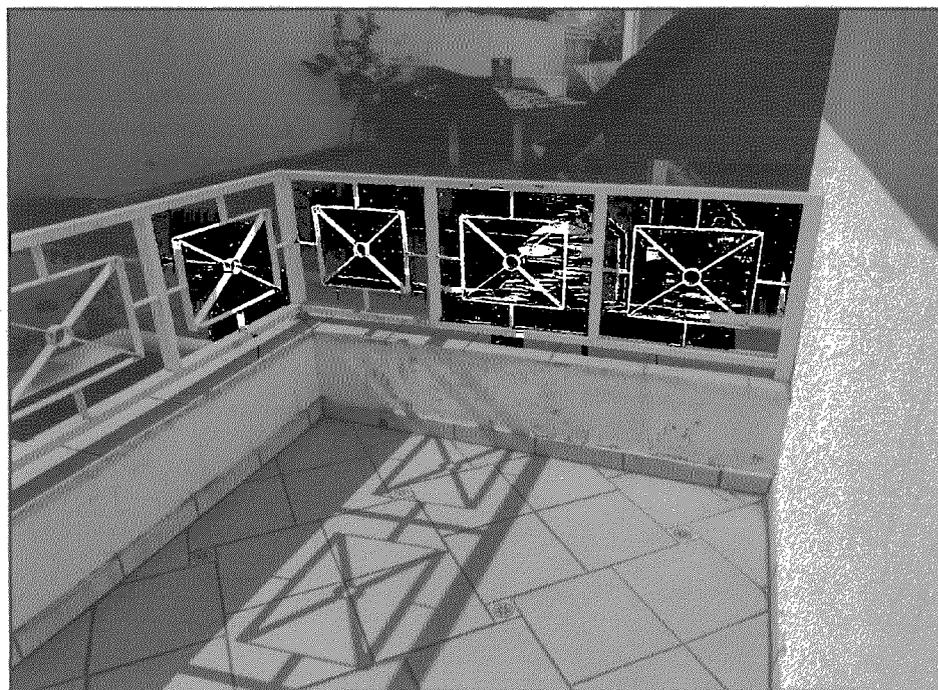
4.7.2.2. PAVIMENTO SUPERIOR



Vista do dormitório.



Vista do dormitório.



Vista do Terraço.

fls. 258
219
[Handwritten Signature]



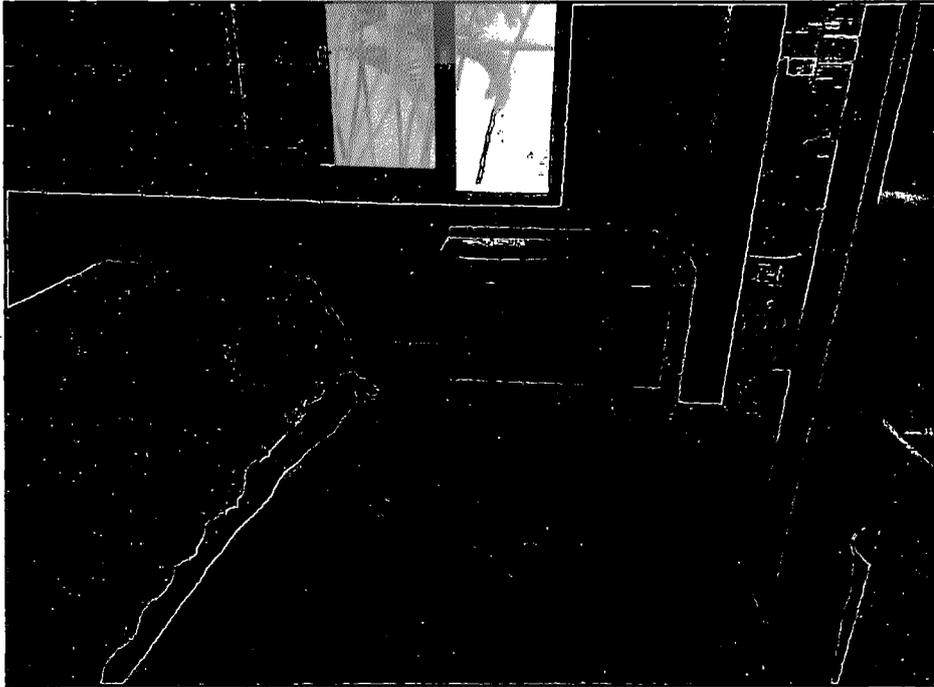
Vista da suíte principal.



Vista do banheiro da suíte principal.

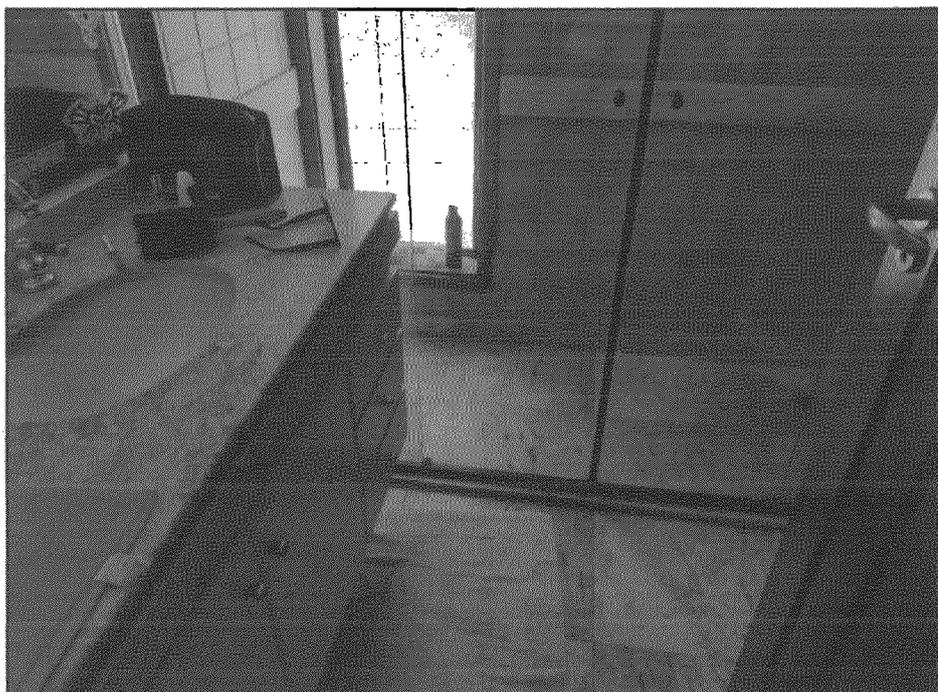


Vista do closet suíte principal.



Vista do dormitório.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMY07.



Vista do banheiro.



Vista do closet.



Vista do banheiro.



Vista da sala íntima.



Vista do jardim de inverno do piso superior.



Vista do telhado do jardim de inverno do piso superior

5. AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – "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 para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE:2011 e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo aos seguintes fatores:

a- Fator Oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

b- Fator Localização: Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

c- Idade das Benfeitorias: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

d- Padrão Construtivo das Benfeitorias: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do Ibape.

5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Santos – Ibape/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo "**Casa Padrão Superior**" item 1.2.6.

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice P _c			Idade Ref. I _r (anos)	Valor Resid. R (%)
			Mín.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
	1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%	
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	3,180	3,533	3,827	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	3,562	3,958	4,354	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	3,828	4,218	4,640	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	4,568	5,075	5,583	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	5,377	5,974	6,572	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior c/ elev.	6,144	6,827	7,089	60	20%
		1.3.5 Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
	1.3.6 Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%	
	2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1 Escritório	2.1.1 Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	70
2.1.2 Padrão Simples s/ elev.			3,378	3,753	4,013	70	20%
2.1.2 Padrão Simples c/ elev.			3,742	4,158	4,573	70	20%
2.1.3 Padrão Médio s/ elev.			4,014	4,330	4,763	60	20%
2.1.3 Padrão Médio c/ elev.			4,745	5,273	5,767	60	20%
2.1.4 Padrão Superior s/ elev.			5,206	5,784	6,363	60	20%
2.1.4 Padrão Superior c/ elev.			5,768	6,371	7,072	60	20%
2.1.5 Padrão Fino			7,073	7,929	8,722	50	20%
2.1.6 Padrão Luxo		9,935	10,376	-	50	20%	
2.2 Galpão		2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
	2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%	
	2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%	
	2.2.4 Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%	
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		3.1.2 Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		3.1.3 Padrão Superior	-0,333	0,486	0,639	30	-10%

O valor unitário do avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na anterior.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMYO7.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

ROSS: $D = 1 - (1 - r) (x + x^2) 2 n n^2$

HEIDECKE: $D = A + (1 - C) . C$

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIÇÃO(%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de rep. importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192

36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,668	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

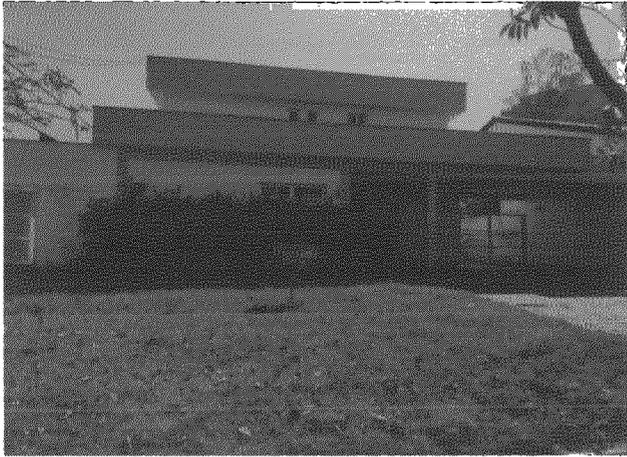
- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (le), e a vida referencial (lr) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

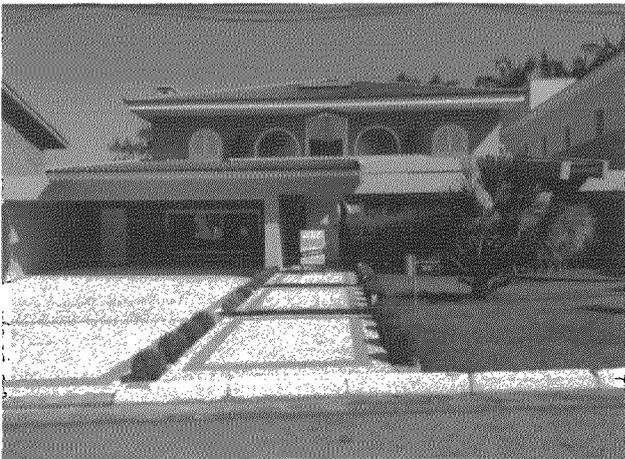
O estado de conservação do imóvel será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado em que se encontram: sistema estrutural, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, imóveis situados na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

Amostra	Descrição	Valor (R\$)
1	Endereço: Alameda Argentina nº 722 Área de Terreno: 608,00 m ² Área construída: 402,00 m ² Contato: Corretora Sr. Luiz Telefone: (11) 99973-7925	4.000.000,00
		
2	Endereço: Alameda Colômbia nº 88 Área de Terreno: 602,00 m ² Área construída: 494,00 m ² Contato Corretor Sr. Mauricio Telefone: (11) 94733-4030	5.500.000,00
		
3	Endereço: Alameda El Salvador nº 69 Área de Terreno: 630,00 m ² Área construída: 590,00 m ² Contato: Corretor Sr. Emanuell Telefone: (11) 97313-8058	4.995.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMY07.

Amostra	Descrição	Valor (R\$)
		
4	Endereço: Alameda Estados Unidos nº 176 Área de Terreno: 608,00 m ² Área construída: 388,00 m ² Contato: Corretor Sr. Regis Telefone: (11) 97320-7100	3.710.000,00
		
5	Endereço: Alameda Haiti nº 136 Área de Terreno: 560,00 m ² Área construída: 450,00 m ² Contato: Corretor Sr. Luiz Telefone: (11) 99973-7925	4.500.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMYO7.

231

Amostra	Descrição	Valor (R\$)
		
<p>6</p>	<p>Endereço: Alameda Republica Dominicana nº 871 Área de Terreno: 608,00 m² Área construída: 400,00 m² Contato: Corretora Sra. Ana Luiza Telefone: (11) 97171-5830</p>	<p>4.000.000,00</p>
		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05 :
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMY07.

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



2.6 PADRÃO SUPERIOR

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante a disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, formica ou pintura especial nas áreas frias.
- **Fornos:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.



Padrão	Intervalo da Índices - P _c		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008

30

http://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1622144809-1571834643-VEIU_0410_baixa.pdf (Pagina 30)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMYO7.

5.3. VALOR DO IMÓVEL

5.3.1. CÁLCULO DO VALOR PARA VENDA

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$$Vi = Ac \times Vu \quad \text{sendo}$$

Vi = Valor do Imóvel

Ac = Área útil = 363,23 m²

Vu = Valor Básico Unitário = R\$ R\$ 8.619,62/m²

Substituindo teremos:

$$Vi = 363,23 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 8.619,62 / \text{m}^2$$

$Vi = \text{R\$ } 3.130.904,57$ ou em números redondos

$Vi = \text{R\$ } 3.130.000,00$ – Julho/2022

(Três milhões, cento e trinta mil reais).

5.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a fundamentação do trabalho realizado por este signatário, destacando os resultados obtidos:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação: II				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMY07.

5.5. GRAU DE PRECISÃO

De acordo com a Norma Brasileira ABNT 14653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos, temos a tabela a seguir:

Grau de Precisão		
Média Saneada:	R\$ 8.619,62/m ²	
Desvio Padrão:	R\$ 490,61 /m ²	
Intervalo de Confiança 80%	Limite Mínimo:	R\$ 8.323,99 /m ²
	Limite Máximo:	R\$ 8.915,25 /m ²
Coeficiente de Variação:	5,69	
Grau de Precisão:	III	

6. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o valor de mercado para a Venda do imóvel atinge o montante de **R\$ 3.130.000,00 (Três milhões, cento e trinta mil reais)**, para a data-base de **Julho de 2022**.

Valor de Mercado = R\$ 3.130.000,00.

(Três milhões, cento e trinta mil reais)

Data Base: Julho de 2022

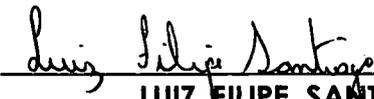
Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

7. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho, digitou o presente Laudo que se compõe de 45 (quarenta e cinco) folhas escritas de um só lado, Anexos com Pesquisa de Elementos, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a disposição deste Juízo para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 05 de Agosto de 2022.


LUIZ FILIPE SANTIAGO
CREA nº 506.209.0430-D

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP/IBAPE
Especialista em Construções Cíveis - Excelência Construtiva e Anomalias pela Universidade Mackenzie
Perito Judicial Atuante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo
Assistente Técnico da Prefeitura do Município de São Paulo desde 2014

ANEXO I
PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMYO7.

239
J**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA****DESCRIÇÃO:** Alphaville Residencial Dois - Alameda Peru 118**DATA:** 11/07/2022**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,9**PARCELA DE BENFEITORIA:** 0,7**OBSERVAÇÃO:****FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 22 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa superior
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 9 Acréscimo 0,04



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Alameda Argentina ,722	8.955,22	8.820,41	0,9849
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Alameda Colombia ,888	10.020,24	8.788,26	0,8771
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Alameda El Salvador ,69	7.619,49	7.619,49	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Alameda Estados Unidos ,176	8.605,67	8.818,91	1,0248
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Alameda Haiti ,136	9.000,00	8.864,52	0,9849
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Alameda Republica Dominicana ,871	9.000,00	8.806,15	0,9785

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMY07.



GeoAvaliar Pro

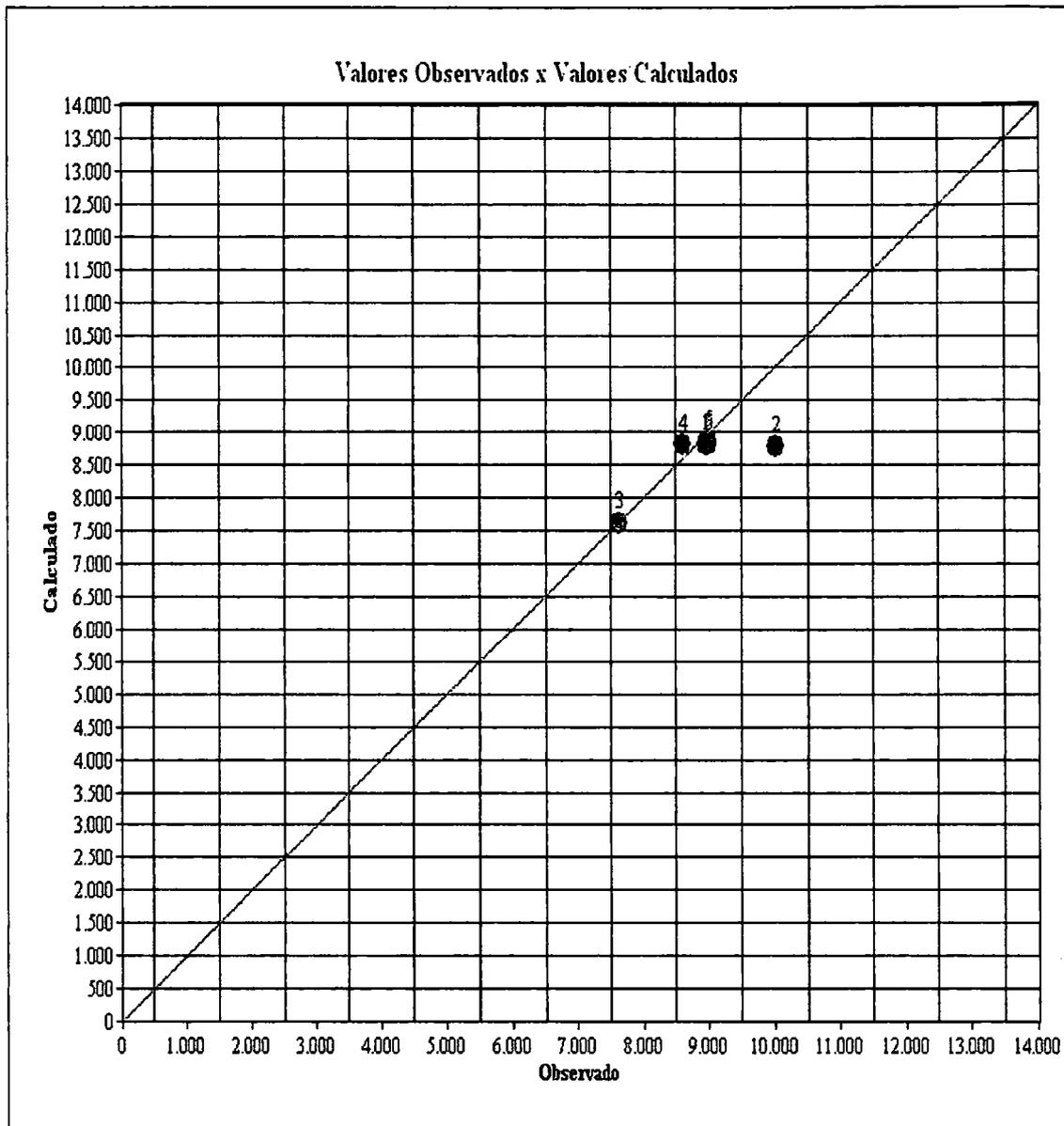
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.955,22	8.820,41
2	10.020,24	8.788,26
3	7.619,49	7.619,49
4	8.605,67	8.818,91
5	9.000,00	8.864,52
6	9.000,00	8.806,15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMYO7.



GRÁFICO DE DISPERSÃO



[Handwritten signature]



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Alameda Peru 118 Alphaville Residencial Dois Alphaville Residencial Dois Data : 11/07/2022
 Cliente : Luiz Filipe Santiago
 Área terreno m² : 567,75 Edificação m² : 363,23 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.866,77
 Desvio Padrão : 774,30
 - 30% : 6.206,74
 + 30% : 11.526,80

Coefficiente de Variação : 8,7300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.619,62
 Desvio Padrão : 490,61
 - 30% : 6.033,74
 + 30% : 11.205,51

Coefficiente de Variação : 5,6900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.619,62
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 8.619,62000

VALOR TOTAL (R\$) : 3.130.904,57

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

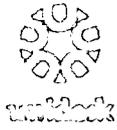
INTERVALO MÍNIMO : 8.323,99
 INTERVALO MÁXIMO : 8.915,25

INTERVALO MÍNIMO : 8.323,99
 INTERVALO MÁXIMO : 8.915,25

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMY07.



244
R

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/07/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Argentina

NÚMERO : /22

COMP. : Alphaville Residencial Dc BAIRRO : Alphaville Residencial.Dois

CIDADE : BARUERI - SP

CEP : 06470-180 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: 608,00 TESTADA - (ct) m: 18,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,78

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 402,00

PADRÃO CONSTR.: casa superior

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 2,656 DADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,837 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 9 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 4.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Oeste Imóveis

CONTATO : Corretor Sr. Luiz

TELEFONE : (11)-999737925

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.955,20
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -134,81	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.820,40
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,984
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : BARUÉRI - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 08/07/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05 :
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMY07.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/07/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Colombia

NÚMERO : 888

COMP. : Alphaville Residencial Dois

CIDADE : BARUERI - SP

CEP : 06470-010 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: 602,00 TESTADA - (cf) m: 18,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,44

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 494,00

PADRÃO CONSTR.: casa superior (+) CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DE PADRÃO : 3,008 DADE REAL : 18 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,870 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 9 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 5.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Mauricio Macedo

CONTATO : Corretor Sr Mauricio

TELEFONE : (11)-947334088

OBSERVAÇÃO :<https://www.mmacedoimoveis.com.br/436/imoveis/venda-casa-4-dormitorios-alphaville-residencial-dois-barueri-sp>**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.020,24
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -411,18	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.788,26
PADRÃO Fp : -820,81	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,877
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 08/07/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/07/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda El Salvador

NÚMERO : 69

COMP.: Alphaville Residencial Dois

CIDADE : BARUERI - SP

CEP : 06470-100 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: 630,00 TESTADA - (cf) m: 18,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 590,00

PADRÃO CONSTR.: casa superior

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 2,656 DADE REAL : 22 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,819 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 9 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 4.995.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Emanuell

TELEFONE : (11)-973138088

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.619,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.619,44
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 08/07/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/07/2022
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Estados Unidos NÚMERO : 176
 COMP.: Alphaville Residencial Dois CIDADE : BARUERI - SP
 CEP : 06470-250 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: 608,00 TESTADA - (cf) m: 18,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,78
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 388,00
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 2,656 DADE REAL : 25 anos COEF. DE DEP. (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 9 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 3.710.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Regis

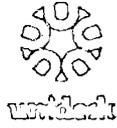
TELEFONE : (11)-97320718

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.605,68
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 213,24	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.818,91
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,024
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMY0T.



fls. 291
952
A

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 08/07/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 22:05.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMY07.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/07/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Haiti

NÚMERO : 136

COMP. : Alphaville Residencial Dois BAIRRO : Alphaville Residencial Dois

CIDADE : BARUERI - SP

CEP : 06470-120 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: 560,00 TESTADA - (cf) m: 16,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 450,00

PADRÃO CONSTR.: casa superior

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 2,656 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 9

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 4.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

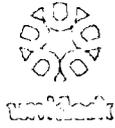
CONTATO : Corretor Sr Luiz.

TELÉFONE : (11)-99973795

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -135,48	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.864,52
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,984
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 08/07/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

fls. 294
255
A

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/07/2022
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Republica Dominicana NÚMERO : 871
 COMP.: Alphaville Residencial Dois CIDADE : BARUERI - SP
 CEP : 06470-040 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: 608,00 TESTADA - (cf) m: 18,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,78
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 400,00
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 2,656 DADE REAL : 19 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,845 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 9 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 4.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Ana Luiza

TELEFONE : (11)-971715886

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -193,85	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.806,15
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,978
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é digitalmente assinado por CON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nds autos em 27/07/2024 às 22:05. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021255-63.2007.8.26.0068 e código F6KsMY0T.

[Handwritten signature]



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 08/07/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

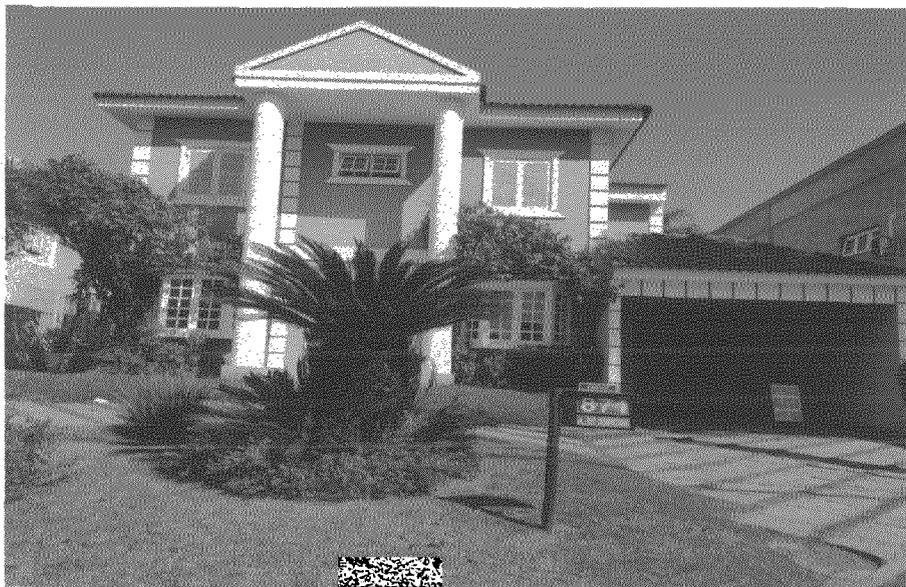


FOTO Nº 1