



Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo.

Autos nº 1022448-71.2022.8.26.0068

RENATA BERNA FARAH, brasileira, em união estável, advogada, inscrita no CPF/ME sob o n.º 162.955.148-12, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 21.316.320, residente e domiciliada na Rua Diogo Jacome, nº 518, apto. 192-1, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, 04512-001, vem, respeitosamente a Vossa Excelência, por seus advogados constituídos (**doc. 1**), nos autos da ação pelo procedimento comum, com fundamento nos arts. 520 e ss. e 536 e ss. do Código de Processo Civil, requerer o

CUMPRIMENTO DEFINITIVO DE SENTENÇA

em face de Marcelo Berna Farah, brasileiro, divorciado, engenheiro civil inscrito no CPF/ME sob o nº 148.804.508-98, portador da Cédula de Identidade RG nº 10.480.023-SP, residente e domiciliado à Alameda Canadá, nº 20, Alphaville Residencial, II, Barueri/SP, 06470-230, que conta com advogado constituído nos autos (**doc. 2**).



1. O objeto deste cumprimento definitivo consiste na execução de providências e pagamento de valores em decorrência do julgamento de procedência da ação proposta pela Exequente (**doc. 3**), cuja respectiva sentença foi exarada nos seguintes termos:

"Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para: (A) **EXTINGUIR o condomínio das partes sobre o imóvel descrito na inicial, que deverá ser alienado, respeitando-se o direito de preferência entre os condôminos e o valor já auferido na avaliação realizada em feito distinto, cujo valor deve ser mantido nesse processo, e que deverá ser atualizado oportunamente** e levado a hasta pública em sede de cumprimento de sentença. **Condeno o réu ao pagamento da metade das custas correspondentes à regularização da matrícula junto ao cartório,** bem como eventuais débitos que recaiam sobre o bem até a efetiva dissolução. Em razão da sucumbência, **condeno a parte ré a pagar custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor do patrono da parte adversa que fixo em 10% sobre o valor da causa.**" (**doc. 4**).

2. A referida sentença foi mantida pelos seus próprios fundamentos por acórdão proferido pelo MM. Juízo *ad quem*, tendo este majorado "*os honorários advocatícios devidos pelo apelante para 15% do valor atualizado da causa, em conformidade com o art. 85, § 11, do CPC/2015*" (**doc. 5**).

3. Contra o referido acórdão não houve a interposição de recurso e o seu trânsito em julgado foi certificado em 11 de abril de 2024 (**doc. 6**).

4. Como se observa, as determinações existentes na r. sentença transitada em julgado têm naturezas diversas, quais sejam, de obrigação de fazer e de pagar quantia. Dessa forma, requer-se:



- i. com fundamento no art. 536, *caput*, do CPC, seja o i. Perito intimado a apresentar o valor atualizado do imóvel objeto desta ação para fins de alienação (**doc. 7**), estimando-se os honorários para tanto, que deverão ser pagos pelo Executado haja vista a sucumbência fixada em sentença, a fim de que seja realizada a hasta pública do referido bem; e
- ii. com fundamento nos arts. 520 e ss. do Código de Processo Civil, **a intimação do Executado, na pessoa de seu advogado (art. 513, § 2º, inc. I, do Código Processo Civil¹, para que pague a quantia de R\$ 17.977,07**, relativamente, (i.) à metade das custas correspondentes à regularização da matrícula junto ao cartório (ii.) aos honorários advocatícios, (iii.) custas e despesas processuais devidas (cf. memória de cálculo anexa), sob pena de acrescer honorários advocatícios e multa, no patamar de 10% cada, sobre o débito exequendo (art. 523, § 1º, do Código de Processo Civil).

5. Atribui-se ao presente cumprimento de sentença o valor de **R\$ 17.977,07** (dezessete mil novecentos e setenta e sete reais e sete centavos), cujas respectivas custas foram recolhidas conforme guia e comprovante anexos.

Nesses termos, pede deferimento.

São Paulo, 8 de julho de 2024.

Luiz Otávio Rodrigues Ferreira

OAB/SP 138.684

Henrique Ceolin Bortolo

OAB/SP 374.971

¹ “Art. 513. O cumprimento da sentença será feito segundo as regras deste Título, observando-se, no que couber e conforme a natureza da obrigação, o disposto no Livro II da Parte Especial deste Código. [...]. § 2º O devedor será intimado para cumprir a sentença: I - pelo Diário da Justiça, na pessoa de seu advogado constituído nos autos”.



Correção monetária

Valores atualizados até 30/06/2024 utilizando TJ/SP: Débitos Judiciais

Metade das custas para a regularização da matrícula

Valor Orig.	valor em 25/06/2024		402,37
Corr. Mon.	de 25/06/2024 a 30/06/2024	R\$ 402,37 : 95.425182 x 95.425182	402,37

Honorários sucumbenciais (R\$ 100.000,00 x 15%)

Valor Orig.	valor em 14/12/2022		15.000,00
Corr. Mon.	de 14/12/2022 a 30/06/2024	R\$ 15.000,00 : 89.222653 x 95.425182	16.042,76

Custas Oficial de Justiça (fls. 273 e 280)

Valor Orig.	valor em 06/12/2022		102,78
Corr. Mon.	de 06/12/2022 a 30/06/2024	R\$ 102,78 : 89.222653 x 95.425182	109,93

Taxa judiciária para a propositura da ação

Valor Orig.	valor em 06/12/2022		1.000,00
Corr. Mon.	de 06/12/2022 a 30/06/2024	R\$ 1.000,00 : 89.222653 x 95.425182	1.069,52

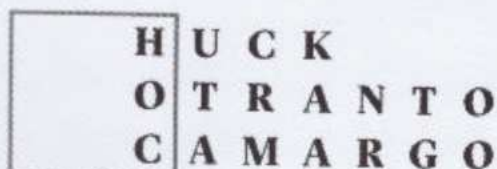
Taxa judiciária referente ao cumprimento de sentença

Valor Orig.	valor em 30/06/2024		352,49
Corr. Mon.	de 30/06/2024 a 30/06/2024	R\$ 352,49 : 95.425182 x 95.425182	352,49

Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores sem atualização	R\$ 16.857,64		R\$ 16.857,64
Valores atualizados	17.977,07	0,00	17.977,07
Total	17.977,07	0,00	17.977,07

Doc. 1



PROCURAÇÃO

RENATA BERNA FARAH, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 21.316.320, inscrita no CPF/ME sob o n.º 162.955.148-12, residente e domiciliada na Rua Diogo Jacome, nº 518, apto. 192-1, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, 04512-001, nomeia e constitui como seus bastantes procuradores, em conjunto ou separadamente, independentemente da ordem de nomeação, os advogados **Henrique Ceolin Bortolo, Luciana Valverde Grinberg, Luiz Otávio Rodrigues Ferreira**, inscritos na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção de São Paulo, respectivamente sob os n.ºs 374.971, 137.893, 138.684 e no CPF/MF sob os n.ºs 406.368.338-95, 165.972.988-29, 181.374.618-41 integrantes da sociedade Huck, Otranto e Camargo Advogados Associados, registrada na OAB sob nº 2.357, com endereço na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 1744, 5º e 6º andares, São Paulo/SP, a quem confere os poderes da cláusula *ad judicium et extra* a quem confere os poderes da cláusula *ad judicium et extra* para o fim de representarem a Outorgante perante o foro em geral, podendo, para esse fim, defendê-la, propor e variar de ações de toda natureza, interpor recursos e quaisquer outros incidentes processuais ou administrativos, inclusive exceções de suspeição ou impedimento, mais os necessários para os fins de conciliação, confessar e desistir da ação, transigir, efetuar levantamento de depósitos, prestar ou receber caução de qualquer natureza, receber e dar quitação, com ou sem ressalvas, firmar compromisso, firmar cessão de créditos ou promessa de cessão, promover protestos, interpelações, notificações e contranotificações, judiciais ou extrajudiciais, solicitar certidões, atestados e a expedição de ofícios, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato, inclusive perante autarquias, empresas públicas, sociedades de economia mista, juízos e tribunais administrativos, bem assim perante todos os órgãos da administração pública, podendo substabelecer os poderes aqui conferidos, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais e, de modo geral, praticar todos os demais atos que forem necessários para o fim supra, por tempo indeterminado, especialmente para ajuizamento de ações de dissolução de condomínio em face de Marcelo Berna Farah.

São Paulo, 9 de fevereiro de 2022.

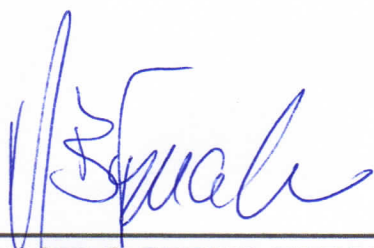
RENATA BERNA FARAH

Doc. 2

P R O C U R A Ç Ã O A D J U D I C I A

MARCELO BERNAL FARAH, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da cédula de identidade (RG) nº 10480023 (SSP-SP) e inscrito no CPF/MF sob o nº 148.804.508-98, domiciliado na cidade de Barueri e residente à Alameda Canadá, 20, Residencial II, SP, CEP 06470-230, pelo presente instrumento de procuração, nomeia e constitui seu procurador o advogado **CELSON PAULINO ALENCAR JUNIOR**, inscrito na **OAB/SP nº 176.555**, com escritório na **Avenida Rio Negro, 1030, 14º andar, Conjunto 1403, Alphaville, Barueri, CEP 06454-000, Telefone 11-99608-8404, e-mail: cpalencarjr@gmail.com**, a quem confere amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula ad judicia, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-las nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta em outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, especialmente para defendê-lo na **AÇÃO PELO PROCEDIMENTO COMUM, com pedido de tutela de urgência**, que lhe move **RENATA BERNAL FARAH**, que tramita na **02ª Vara Cível do foro de Barueri**, autos nº **1002191-59.2021.8.26.0068**.

Barueri, 10 de Maio de 2021.



MARCELO BERNAL FARAH

Doc. 3



Excelentíssimo(a) Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito da ___ Vara Cível do Foro de Barueri, Estado de São Paulo

RENATA BERNA FARAH, brasileira, advogada, em união estável, inscrita no CPF/ME sob o n.º 162.955.148-12, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 21.316.320, residente e domiciliada na Rua Diogo Jacome, nº 518, apto. 192-1, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, 04512-001, vem, por seus advogados (**doc. 1**), respeitosamente, à presença de V. Excelência, com fundamento nos artigos 1322 do Código Civil, bem como nos arts. 319 e 730 do Código de Processo Civil, ajuizar

AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C ALIENAÇÃO DE BEM,

em face de Marcelo Berna Farah, brasileiro, divorciado, engenheiro civil inscrito no CPF/ME sob o nº 148.804.508-98, portador da Cédula de Identidade RG nº 10.480.023-SP, residente e domiciliado à Alameda Canadá, nº 20, Alphaville Residencial, II, Barueri/SP, 06470-230, com base nas razões de fato e de direito a seguir expostas.

H U C K
O T R A N T O
C A M A R G O

I. FATOS E OBJETO DESTA AÇÃO

1. Por meio desta demanda, a Autora Renata busca a extinção de condomínio em relação a um imóvel que a si e seu irmão – ora Réu – foi doado por seus genitores no ano de 1996 (cf. “R-05” e “R-06”, da matrícula 42.589, CRI de Barueri/SP, doc. 2), gravado com reserva de usufruto vitalício.

2. Com o falecimento dos genitores Sr. Joseph e Sra. Marisa Farah, respectivamente, em 3 de julho de 2019 e 11 de julho de 2020 (doc. 3), operou-se a extinção do usufruto anteriormente gravado (art. 1.410, CC/2002)¹ e, assim, as Partes se tornaram plenas e legítimas coproprietárias do imóvel em referência:

“Pela mesma escritura mencionada no registro anterior, os doadores Joseph Georges Farah e sua mulher Marisa Berna Farah, já qualificados, **reservaram para si o usufruto vitalício sobre o imóvel desta matrícula**, o qual perdurará enquanto forem vivos, sendo certo que ocorrendo a morte de um dos cônjuges, **tal benefício passará para o cônjuge sobrevivente, extinguindo-se somente com a morte de ambos [...]**” (cf. R-06, doc. 2).

RESIDENTE NA ALAMEDA CANADÁ, 20, CASA, ALPHAVILLE, BARUERI, SP					
DATA E HORA DE FALECIMENTO			DIA	MÊS	ANO
TRÊS DE JULHO DE DOIS MIL E DEZENOVE - ÀS 12:00 H			03	07	2019

A FALECIDA RESIDIA ALAMEDA CANADÁ, 20, RESID. 2, ALPHAVILLE RESIDENCIAL DOIS, BARUERI, SP					
DATA E HORA DE FALECIMENTO			DIA	MÊS	ANO
ONZE DE JULHO DE DOIS MIL E VINTE - ÀS 04:25			11	07	2020

¹ “Art. 1.410. O usufruto extingue-se, cancelando-se o registro no Cartório de Registro de Imóveis: I - pela renúncia ou morte do usufrutuário”.

**H U C K
O T R A N T O
C A M A R G O**

3. Desde então, porém, para surpresa e angústia da Autora – filha mulher e mais nova –, o seu próprio irmão decidiu abusar da posição de primogênito de forma açodada, inadvertida, não-autorizada e de má-fé, obstando o exercício dos seus direitos quanto ao patrimônio herdado em comum, negando à Autora toda e qualquer utilização desses bens, inclusive o que é objeto da presente demanda.

4. Diversas foram as tentativas de composição extrajudicial em relação ao referido patrimônio. Porém, lamentavelmente, nem mesmo envio de diversas diferentes notificações extrajudiciais e a realização de audiências de conciliação em processos em trâmite (**doc. 4**) foram capazes de convencer o Réu a observar os seus deveres ou de convencê-lo concordar com a divisão do patrimônio comum de forma amigável.

5. Ressalte-se, inclusive, que essa postura reprovável do Réu tem sido incessantemente reiterada, de modo que Autora já precisou ajuizar 4 (quatro – docs. 5/8) ações judiciais até o presente momento, uma delas relativa à indenização pelo uso exclusivo do imóvel do objeto da presente demanda².

6. Não obstante, por mais que as demais ações se refiram a imóveis situados em outras localidades, elas também almejam o desfazimento de copropriedades (**docs. 7 e 8**), tendo em vista as atitudes protagonizadas do Réu Marcelo, que se recusa a negociar razoavelmente qualquer aspecto do seu patrimônio comum com a Autora (**doc. 9**).

² Ação de autos nº 1002191-59.2021.8.26.0068, em trâmite na 2ª Vara Cível deste Foro de Barueri (**doc. 5**).

H U C K
O T R A N T O
C A M A R G O

7. Portanto, mais uma vez não restou à Autora alternativa diversa do ajuizamento da presente demanda, a fim de buscar junto ao Poder Judiciário a preservação e garantia dos seus direitos, a partir da declaração de dissolução do condomínio entre as Partes em relação ao imóvel em questão.

II. DIREITO

8. O direito material pleiteado pela Autora no bojo desta demanda tem fundamento no artigo 1.322, do Código Civil:

"Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior. Parágrafo único. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho." (d. n.)

9. De outro lado, em termos processuais, a alienação judicial dos bens imóveis acima relacionados está prevista no artigo 730 do CPC:

"Art. 730. Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão, observando-se o disposto na Seção I deste Capítulo e, no que couber, o disposto nos arts. 879 a 903." (d. n.)

10. Somam-se, ainda, às referidas disposições, todos os documentos que instruem a esta petição inicial, notadamente as trocas de mensagens entre as Partes que revelam a total ausência de consenso tanto acerca da dissolução do condomínio quanto sobre pagamento dos respectivos consectários legais (**doc. 9**).

**H U C K
O T R A N T O
C A M A R G O**

11. Dessa forma, ao mesmo tempo em que deve ser desconstituída a copropriedade ora existente, de rigor a condenação do Réu Marcelo ao pagamento da metade ideal dos custos correspondentes à regularização da matrícula junto ao cartório, tendo em vista as providências pendentes a esse respeito, bem como eventuais débitos que recaiam sobre o imóvel até a data da efetiva dissolução.

12. Além disso, vale destacar que nos autos da ação de indenização pelo uso exclusivo do mesmo imóvel objeto da presente demanda (**doc. 2**) foi determinada a realização de prova pericial pelo MM. Juízo, a qual englobou também a avaliação do valor de imóvel para a sua venda:

"No mais, considerando que ambas as partes requereram a produção de prova pericial, defiro a produção de **prova pericial de engenharia**, para fixar o valor do aluguel do imóvel objeto do feito (fls. 21/24), **bem como o valor de mercado do bem, a fim de já definir o valor para eventual ação de extinção de condomínio**, nomeando como perito judicial o sr. Walmir Pereira Modotti." (**doc. 10**).

13. Naqueles autos, o laudo pericial estimou o valor de venda do imóvel em R\$ 7.500.000,00, na data-base de novembro de 2021 (**doc. 11**).

14. Considerando-se que o referido laudo foi elaborado há um ano, e diz respeito exatamente ao mesmo imóvel, impõe-se a adoção do referido documento para fins de avaliação e estipulação do valor de mercado para venda a partir da intimação do mesmo I. Perito para que proceda com a atualização do valor para a data-base da futura venda.

H	U	C	K
O	T	R	A
C	A	M	A

15. Para casos como o presente, aplica-se o artigo 372, do CPC, o qual estabelece que “o juiz poderá admitir a utilização de prova produzida em outro processo, atribuindo-lhe o valor que considerar adequado, observado o contraditório”, de modo que em casos como o presente, a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça de São Paulo tem admitido a utilização de prova emprestada, a saber:

“APELAÇÃO – Ação de extinção de condomínio – Sentença de procedência para declarar extinto o condomínio entre as partes sobre imóvel, que deverá ser alienado pelo valor auferido na avaliação, respeitado o direito de preferência e hasta pública, em sede de cumprimento de sentença – INCONFORMISMO DA AUTORA, que volta-se contra a avaliação realizada por oficial de justiça. Pede seja **considerada como prova do valor do bem a avaliação feita para o mesmo imóvel, realizada por perito oficial (engenheiro civil) em outro processo, que tramitou entre as partes (fixação de aluguéis)**, consignando que o oficial de justiça atribuiu ao bem importe quase 25% inferior ao que fora atribuído pelo engenheiro, fato que certamente prejudica a apelante – **Cabimento** – A apelante impugnou tempestivamente o resultado da avaliação realizada pelo oficial de justiça, que sequer fundamentou em fatos ou documentos, ainda que de natureza simples, a conclusão do valor atribuído ao imóvel, resultando numa análise claramente superficial. Não configurada a preclusão da insurgência da autora contra a avaliação do oficial de justiça – **Juntada de laudo pericial técnico como prova emprestada dos autos da ação de arbitramento de aluguel, garantindo manifestação pelas partes interessadas**. Contraditório que foi observado – Avaliação superficial feita pelo oficial de justiça, que não justifica seja afastada a prova emprestada. – **Reforma parcial da sentença, apenas para que seja considerado como valor do imóvel aquele encontrado na perícia juntada como prova emprestada** (fls. 59/74), mantidas as demais conclusões da sentença – Sentença parcialmente reformada – RECURSO PROVIDO.”

(TJSP, 8ª Câmara de Direito Privado, Ap. 1000130-47.2017.8.26.0205, Rel. Des. Clara Maria Araújo Xavier, j. 29/10/2019); e

H
O
C

U
T
C

K
R
A

A
N
T
O

C
A

M
A

R
G
O

"Agravado de instrumento. Extinção de condomínio. Pedido de nova avaliação do imóvel. Teórica inadmissibilidade do aproveitamento da avaliação do imóvel realizada nos autos da ação de arbitramento de alugueres em razão daquela demanda não ter por fim a apuração do valor venal do imóvel, mas sim a definição de seu valor de mercado. **Arbitramento de alugueres na ação nº 1002433-48.2013.8.26.0666 para a qual se fez necessária a avaliação do valor real do imóvel como meio para a obtenção do valor de locação, com a apuração de seu valor de mercado e obtenção de percentual** de depreciação pertinente ao estado de conservação do bem. **Prova produzida nos autos da ação de arbitramento de alugueres que é compatível e útil a ação de extinção de condomínio. Art. 372 do CPC que não condiciona o aproveitamento da prova técnica à coincidência de objeto entre as demandas**. Uso de prova emprestada que tem como requisito primordial a observância do contraditório. Nulidade inexistente. [...] Agravo parcialmente provido."

(TJSP, 7ª Câmara de Direito Privado, Ag. 2077653-54.2017.8.26.0000, Rel. Des. Rômulo Russo, j. 19/02/2018),

16. Em suma, a presente demanda deve ser processada e, então, julgada procedente, a fim de que:

- (i) seja declarada a extinção do condomínio existente entre as Partes sobre o imóvel e o Réu condenado a arcar com a metade de todas as despesas exigidas para a regularização do registro imobiliário e dos tributos relativos ao imóvel que não tenham sido devidamente adimplidos, inclusive as de registros pendentes em matrícula; e, consequentemente,
- (ii) seja o utilizado o laudo de avaliação já elaborado por perito judicial nos autos em que a Autora cobra indenização do Réu pelo uso exclusivo do mesmo imóvel (**doc. 11**), de modo que se proceda com a intimação do I. Perito para identificação/atualização do valor de mercado do imóvel na data-base da sua efetiva alienação; e
- (iii) seja realizada a hastá pública do imóvel nos termos do artigo 730 do CPC.

H U C K
O T R A N T O
C A M A R G O

III. PEDIDOS

17. Pelo exposto, requer-se o recebimento desta ação e, ao final, o julgamento de procedência, a fim de que seja declarada por este MM. Juízo a extinção do condomínio existente entre as Partes sobre o imóvel de Matrícula nº 42.589 (CRI de Barueri/SP – **doc. 2**), com a subsequente condenação do Réu à obrigação de arcar com a metade das custas e emolumentos para regularização dos imóveis perante o respectivo registro, bem como ao pagamento integral de eventuais tributos vencidos e vincendos incidentes nesse bem, vez que a Autora jamais esteve na sua posse ou administração.

18. Ato contínuo, com fundamento nos artigos 372 e 730 do CPC, seja o utilizado o laudo de avaliação já elaborado por perito judicial nos autos em que a Autora cobra indenização do Réu pelo uso exclusivo do mesmo imóvel (**doc. 11**), de modo que se proceda com a intimação do I. Perito para identificação/atualização do valor de mercado do imóvel na data-base da sua efetiva alienação.

19. Subsidiariamente requer-se seja o referido imóvel avaliado por Perito a ser designado por este d. Juízo, cujos respectivos honorários devem ser arcados pelo Réu.

20. Ao final, requer-se seja realizada a hasta pública do referido imóvel nos termos do artigo 730 do CPC.

21. Requer-se, ainda, a citação do Réu por oficial de justiça a fim de que, querendo, apresente contestação no prazo legal. Inclusive, tendo em vista que o Réu já foi citado no mesmo endereço em outras ações, requer-se desde já que, se for o caso, seja realizada a citação por hora certa, tão logo o oficial de justiça verifique a existência dos requisitos do art. 252 do CPC.

**H U C K
O T R A N T O
C A M A R G O**

22. A Autora protesta pela produção de todas as provas em direito admitidas, especialmente a pericial, bem como requer a condenação do Réu ao pagamento das custas e honorários sucumbenciais decorrentes do julgamento de procedência dos pedidos ora formulados.

23. Requer-se, por fim, a anotação dos nomes dos subscritores da presente para fins de recebimento de intimações pela imprensa oficial, sob pena de nulidade, esclarecendo-se que todos têm endereço profissional na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1744, 6º andar, São Paulo/SP.

24. Atribui-se à causa o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Nesses termos, pede deferimento.

São Paulo, 8 de dezembro de 2022.



Luiz Otávio Rodrigues Ferreira

OAB/SP 138.684



Luciana Valverde Grinberg

OAB/SP 137.893



Henrique Ceolin Bortolo

OAB/SP 374.971

Doc. 4



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARUERI
FORO DE BARUERI
6ª VARA CÍVEL

**RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140**

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1022448-71.2022.8.26.0068**
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**
Requerente: **Renata Berna Farah**
Requerido: **Marcelo Berna Farah**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Guilherme Augusto de Oliveira Barna**

Vistos.

RENATA BERNA FARAH ajuizou ação de extinção de condomínio c/c alienação de bem em face de **Marcelo Berna Farah**, alegando, em síntese, que herdou junto com o requerido o imóvel descrito nos autos, matrícula 42.589, CRI de Barueri. Aduziu, que a doação foi realizada com usufruto vitalício de seus genitores que faleceram. Ocorre, que o réu utiliza o imóvel de forma exclusiva, diante disso requer a extinção do condomínio, a condenação do réu ao pagamento da metade das custas correspondentes à regularização da matrícula junto ao cartório, bem como eventuais débitos que recaiam sobre o bem até a efetiva dissolução, autorizando-se a alienação da propriedade por meio de hasta pública.

O réu contestou o feito às fls. 285/294.

Houve réplica (fls. 298/304).

É o relatório. Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento no estado em que se encontra, não havendo necessidade de quaisquer outras providências (artigo 355, I, do Código de Processo Civil).

Dito isso, o pedido é procedente.

Trata-se de ação de alienação judicial de imóvel residencial, por meio da qual pretende a autora a extinção do condomínio mantido com o réu, seu irmão, autorizando-se a alienação judicial do bem.

O art. 1.320 do Código Civil adotou a previsão de “a todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARUERI
FORO DE BARUERI
6ª VARA CÍVEL

**RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140**

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

despesas da divisão”. Logo, pode o condômino, a qualquer momento, requerer a alienação da coisa comum, a fim de ser partilhado o valor da venda, quando não for possível o uso e gozo em conjunto do bem indivisível, sendo tal prerrogativa verdadeiro direito potestativo que lhe foi estendido pelo legislador.

Por fim, esclareço que a alienação judicial do imóvel deverá se nortear, num primeiro momento, pelo valor já auferido por meio de avaliação judicial realizada em outro processo, no valor de R\$ 7.500.000,00, adotando-se essa quantia mencionada em laudo pericial como prova empresta de feito distinto, sem prejuízo da atualização monetária oportunamente e levado a hasta pública que deverá ser realizada em sede de cumprimento de sentença, considerando que não houve impugnação específica pelo réu em sua contestação quanto ao respectivo valor trazido pela autora.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para: (A) EXTINGUIR o condomínio das partes sobre o imóvel descrito na inicial, que deverá ser alienado, respeitando-se o direito de preferência entre os condôminos e o valor já auferido na avaliação realizada em feito distinto, cujo valor deve ser mantido nesse processo, e que deverá ser atualizado oportunamente e levado a hasta pública em sede de cumprimento de sentença. Condeno o réu ao pagamento da metade das custas correspondentes à regularização da matrícula junto ao cartório, bem como eventuais débitos que recaiam sobre o bem até a efetiva dissolução.

Em razão da sucumbência, condeno a parte ré a pagar custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor do patrono da parte adversa que fixo em 10% sobre o valor da causa.

Barueri, 19 de julho de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

Doc. 5



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2024.0000184912

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1022448-71.2022.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que é apelante MARCELO BERNA FARAH, é apelada RENATA BERNA FARAH.

ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALCIDES LEOPOLDO (Presidente), MARCIA DALLA DÉA BARONE E CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA.

São Paulo, 7 de março de 2024

ALCIDES LEOPOLDO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n.: 1022448-71.2022.8.26.0068

Comarca: Barueri (6ª Vara Cível)

Apelante: Marcelo Berna Farah

Apelada: Renata Berna Farah

Juiz: Guilherme Augusto de Oliveira Barna

Voto n. 32.130

EMENTA: EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO – A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum (art. 1.320 do CC) - Os temores do apelante e a pendência de débitos de empresas das quais a requerente foi sócia-gerente, não são óbices à procedência da ação, e aos terceiros compete as medidas necessárias à preservação de seus direitos - Recurso desprovido.

Trata-se de ação de extinção de condomínio c.c. alienação de bem, alegando a autora que recebeu em doação juntamente com seu irmão requerido, o imóvel descrito na inicial, sendo a doação realizada com usufruto vitalício de seus genitores, que faleceram, e o réu utiliza o imóvel de forma exclusiva, razão pela qual requer a extinção do condomínio, com a sua condenação ao pagamento de metade das custas correspondentes à regularização da matrícula junto ao Cartório, bem como eventuais débitos que recaiam sobre o bem até efetiva dissolução, autorizando-se a alienação da propriedade por meio de hasta pública.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou procedente a ação, extinguindo o condomínio das partes sobre o imóvel



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

descrito na inicial, que deverá ser alienado, respeitando-se o direito de preferência entre os condôminos e o valor já auferido na avaliação realizada em feito distinto, cujo valor deve ser mantido nesse processo, atualizado oportunamente e levado à hasta pública em sede de cumprimento de sentença, arcando o réu com o pagamento de metade das custas correspondentes à regularização da matrícula junto ao cartório, bem como eventuais débitos que recaiam sobre o bem até a efetiva dissolução, além das custas, despesas processuais e honorários advocatícios do patrono da parte adversa, fixados em 10% sobre o valor da causa (fls. 325/326).

O requerido apelou sustentando que a apelada omite que foi sócia da empresa Cabel Importação e Exportação Ltda., a qual, por sua desídia e desinteresse em relação à condução de problemas trabalhistas, bancários e tributários, causaram riscos e ações judiciais ao patrimônio comum, sendo certo que o apelante, para defender o patrimônio em condomínio, tem que dispor de tempo e dinheiro na contratação de profissionais, custas e despesas, que deverão ser compensados na divisão do patrimônio, e, por ter sido sócia-gerente até o ano de 2017, a apelada pode ser considerada responsável pelo passivo trabalhista e tributário, o que desautoriza a alienação do patrimônio, o mesmo com relação à empresa Cab Distribuidora Automotiva, que possui débitos fiscais, temendo o recorrente que a presente ação tenha o escopo de dilapidar os bens da autora, para se eximir das responsabilidades de sócia administradora e responsável pelos passivos apontados, os quais, em situação de anulação ou julgamento de fraude, venham a causar prejuízos ao apelante, requerendo a reforma para que seja julgada improcedente a ação (fls. 329/339).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Foram apresentadas contrarrazões pugnando-se pela manutenção da sentença (fls. 345/354).

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 360 e 362).

É o Relatório.

As partes são condôminas do imóvel descrito na inicial, advindo de doação de seus genitores, verificando-se que não há possibilidade de divisão cômoda do imóvel, nem tampouco de composição entre as partes, razão pela qual requereu a autora a extinção do condomínio, com a alienação judicial do bem.

O condomínio se contrapõe à plenitude e à exclusividade inerentes ao direito de propriedade (art. 1.231 do CC), razão pela qual, diante da sua situação excepcional, o legislador estabelece que "a todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum (art. 1.320 do CC). Como acentua Orlando Gomes¹, a indivisão "é um estado inorgânico, uma situação excepcional, que não deve durar, porque se contrapõe, econômica e socialmente, a forma normal do domínio".

Os temores do apelante e a pendência de débitos de empresas das quais a requerente foi sócia-gerente, não são óbices à procedência da ação, e aos terceiros compete as medidas necessárias à preservação de seus direitos.

O direito de preferência do apelante na alienação foi garantido na r. sentença, podendo ser exercido no momento próprio.

¹ GOMES, Orlando. Direitos Reais. 19ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p.241.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, majorando-se os honorários advocatícios devidos pelo apelante para 15% do valor atualizado da causa, em conformidade com o art. 85, § 11, do CPC/2015.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Doc. 6



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 4ª Câmara de Direito Privado
 Pátio do Colégio, nº 73 - Sala 803 - 8º ANDAR - Sé - CEP:
 01016-040 - São Paulo/SP - 3489-3825

CERTIDÃO

Processo nº: **1022448-71.2022.8.26.0068**
 Classe – Assunto: **Apelação Cível - Condomínio**
 Apelante: **Marcelo Berna Farah**
 Apelado: **Renata Berna Farah**
 Relator(a): **ALCIDES LEOPOLDO**
 Órgão Julgador: **4ª Câmara de Direito Privado**

CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO

Certifico que o v. acórdão transitou em julgado em **11.04.2024**.

São Paulo, 12 de abril de 2024.

Melina Sanches Silveira - Matrícula: M356938
 Escrevente Técnico Judiciário

Doc. 7

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO

AUTOS Nº: 1002191-59.2021.8.26.0068

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL, requerida por RENATA BERNA FARAH, em face de MARCELO BERNA FARAH, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado para a metade ideal (50%), expresso em resumo a seguir, para o imóvel compreendido pelo Lote 09 da Quadra 85, localizado na Alameda Canadá, nº 20, esquina com a Alameda República Dominicana, integrante do Alphaville Residencial II, com acesso pela Alameda Purús, Jardim Paulista, Barueri - São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.

Barueri, 17 de novembro de 2021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 42.589, no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri

Lote 09 da Quadra 85 - Alphaville Residencial II

Alameda Canadá, nº 20, Jardim Paulista, Barueri - SP.

R\$ 7.500.000,00

(sete milhões e quinhentos mil reais)

VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL:

R\$ 29.000,00

(vinte e nove mil reais)

VALOR TOTAL APURADO - R. Determinação de fls. 152/154

(50% dos locativos desde 01/01/2021)

R\$ 151.359,00

(cento e cinquenta e um mil, trezentos e cinquenta e nove reais)

NOVEMBRO / 2021

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para a metade ideal (50%) do imóvel a seguir descrito, nos termos dos nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**, requerida por **RENATA BERNA FARAH**, em face de **MARCELO BERNA FARAH**:

Um domínio útil, por aforamento da União, de um terreno urbano, integrante do Quinhão nº 03 da propriedade denominada Sítio Tamboré, no distrito de Aldeia, neste município e comarca, designado pelo imóvel nº 09 da Quadra nº 85, do loteamento denominado Alphaville Residencial II, o qual assim se descreve: o ponto "E", referência inicial para a descrição dos imóveis da quadra 85, com frente para a Alameda Canadá, está situado à uma distância de 299,00 m. na perpendicular ao prolongamento do eixo maior da elipse da praça das Américas (centro), e, a uma distância de 488,00 m. medidos no prolongamento deste eixo maior até o centro da praça das Américas. Inicia sua descrição no ponto situado no alinhamento dos imóveis da Alameda Canadá, distante 124,00 m do ponto "E", medidos no alinhamento dos imóveis da Alameda Canadá. Este imóvel mede 31,92 m de frente, em curva, para a Alameda Canadá; por 51,70 m da frente aos fundos pela lateral direita, onde confronta com o imóvel nº 10; 45,35 m na lateral esquerda, onde confronta com o imóvel nº 08; e, 21,99 m em curva, na linha dos fundos, onde confronta com o imóvel nº 12; encerrando a área total de 1.305,78, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, sob nº 42.589.

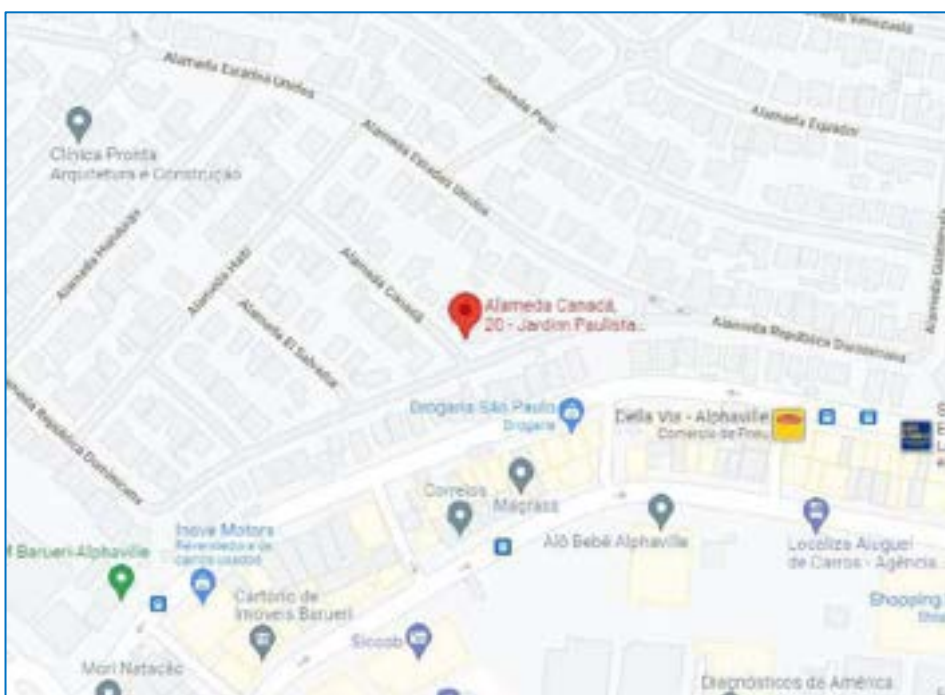
II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 294. O Sr. Sérgio Alex Frederico, assistente técnico do Requerido, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias. Também estava presente e acompanhou as vistorias o Sr. Henrique Ceolin Bortolo, advogado da Requerente.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Barueri do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 02/03



ALAMEDA PURÚS,

NO TRECHO DE ACESSO AO ALPHAVILLE RESIDENCIAL II.

FOTOS 04/05



ALAMEDA CANADÁ,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTOS 06/07



ALAMEDA REPÚBLICA DOMINICANA,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Prefeitura Municipal de Barueri, o imóvel possui a seguinte situação:

Alameda Canadá, nº 20, Lote nº 09, Quadra 85:

ZONA:	ZPEI-1
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	23251.13.86.0294.00.000.4



Prefeitura Municipal de Barueri
Estado de São Paulo

SECRETARIA DE FINANÇAS
Departamento de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Nº 115807/2021

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 2021 ao imóvel abaixo descrito, foi de R\$ 1.137.415,22 (UM MILHÃO E CENTO E TRINTA E SETE MIL E QUATROCENTOS E QUINZE REAIS E VINTE E DOIS CENTAVOS):

Lote.....	09
Quadra.....	85
Logradouro.....	ALAMEDA CANADA
Nº Atual.....	20
Nº Anterior.....	
Complemento.....	
Bairro.....	ALPHAVILLE RESIDENCIAL 2 / ALPHAVILLE
Inscrição Atual.....	24453.54.37.0294.00.000.4
Inscrição Anterior...	23251.13.86.0294.00.000.4

Valor Venal do Terreno..... R\$	150.247,64
Valor Venal da Construção.... R\$	987.167,58

Valor Venal do Imóvel..... R\$ 1.137.415,22

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Prefeitura de Barueri na Internet, no endereço: 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 :	24453.54.37.0294.00.000.4
	Código de autenticidade :	843H.1153.8648.6957407-D
	Data de emissão :	16/11/2021
	Hora de emissão :	15:20:19

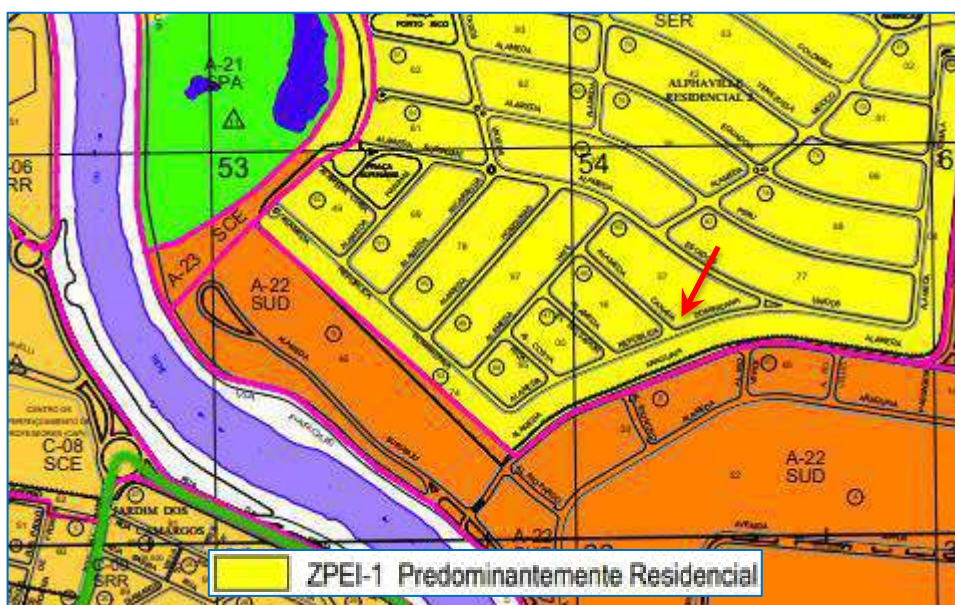
Prefeitura Municipal de Barueri | Rua Prof. João de Mattos e Loo, 84 -
CEP: 06461-120 - Centro - Barueri - SP - Fone: (11) 4120-9000

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 481, de 2 de dezembro de 2019, define o uso e ocupação do solo do Município de Barueri. O local em causa integra as Zona Destinada a Projetos Especiais de Integração 1 - ZPEI - 1, que 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. A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território das Zona Destinada a Projetos Especiais de Integração predominantemente Residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por condomínios fechados, contendo edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "médio, superior e fino", de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, restaurantes, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados externamente aos condomínios.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Topografia: Em declive;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Irregular;

Frente: 31,92 m;
Profundidade equivalente: 40,90 m;
Área: 1.305,78 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se edificada uma casa assobradada com características de uso residencial, com área total construída de 1.283,32 m², sendo 1.178,55 m² a área da edificação principal, composta de pavimento térreo, pavimento superior e subsolo, e 104,77 m² a área da piscina, com idade física estimada de 27 anos, podendo ser classificada como "1.2.6 - Casa Padrão Superior", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica a seguir:

FOTO 08

ALPHAVILLE RESIDENCIAL II



FACHADA DO CONDOMÍNIO.

FOTOS 09/10

ALPHAVILLE RESIDENCIAL II



ACESSO AO CONDOMÍNIO.

FOTOS 11/12

ALPHAVILLE RESIDENCIAL II



ACESSO AO CONDOMÍNIO.

FOTOS 13/14

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



FACHADA DO IMÓVEL.

FOTOS 15/16

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



ACESSO A GARAGEM / PAVIMENTO INFERIOR.

FOTOS 17/18

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



GARAGEM.

FOTOS 19/20

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



ACESSO SOCIAL.

FOTOS 21/22

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



HALL DE ENTRADA.

FOTOS 23/24

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



HALL DE ENTRADA E LAVABO.

FOTOS 25/26

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



ESCRITÓRIO.

FOTOS 27/28

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



CIRCULAÇÃO E SALA DE ESTAR.

FOTOS 29/30

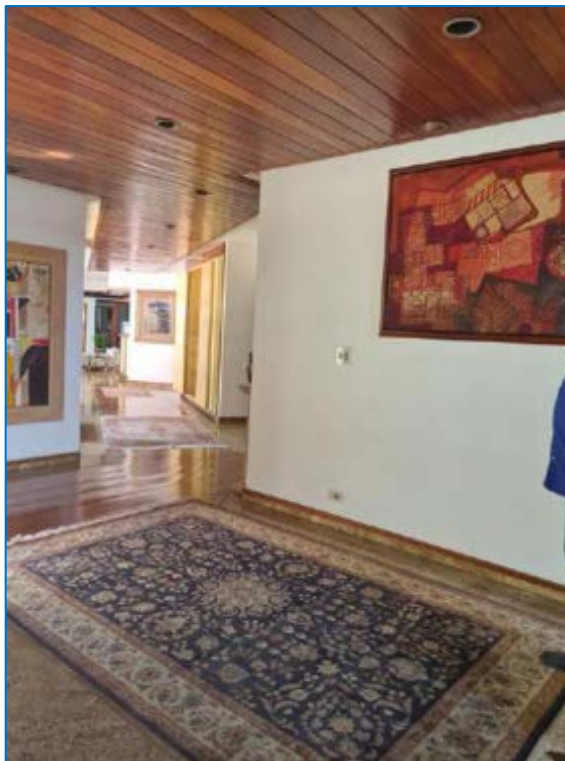
ALAMEDA CANADÁ, N° 20



SALA DE ESTAR E VARANDA.

FOTOS 31/32

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



HALL DE CIRCULAÇÃO.

FOTOS 33/34

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



SALA - LAREIRA.

FOTOS 35/36

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



CIRCULAÇÃO.

FOTOS 37/38

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



LAVABO.

FOTOS 39/40

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



SALA DE JANTAR.

FOTOS 41/42

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



SALA DE JANTAR.

FOTOS 43/44

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



SALA DE ESTAR.

FOTOS 45/46

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



LAVABO.

FOTOS 47/48

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



VARANDA.

FOTOS 49/50

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



PISCINA.

FOTOS 51/52

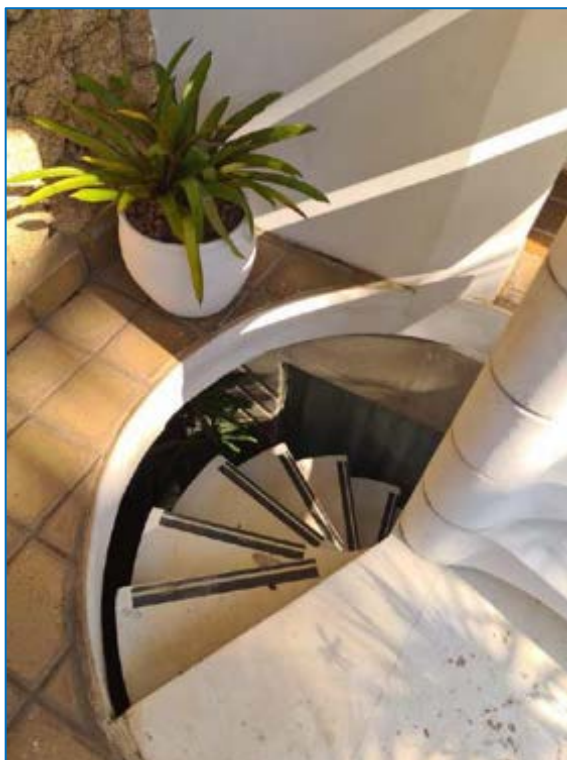
ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



ÁREA LIVRE E CHURRASQUEIRA.

FOTOS 53/54

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



ESCADA DE ACESSO.

FOTOS 55/56

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



JARDIM DE INVERNO E CASA DE MÁQUINAS.

FOTOS 57/58

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



ÁREA LIVRE E CIRCULAÇÃO LATERAL.

FOTOS 59/60

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIRO.

FOTOS 61/62

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



ÁREA DE SERVIÇO.

FOTOS 63/64

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



DESPENSA E COZINHA.

FOTOS 65/66

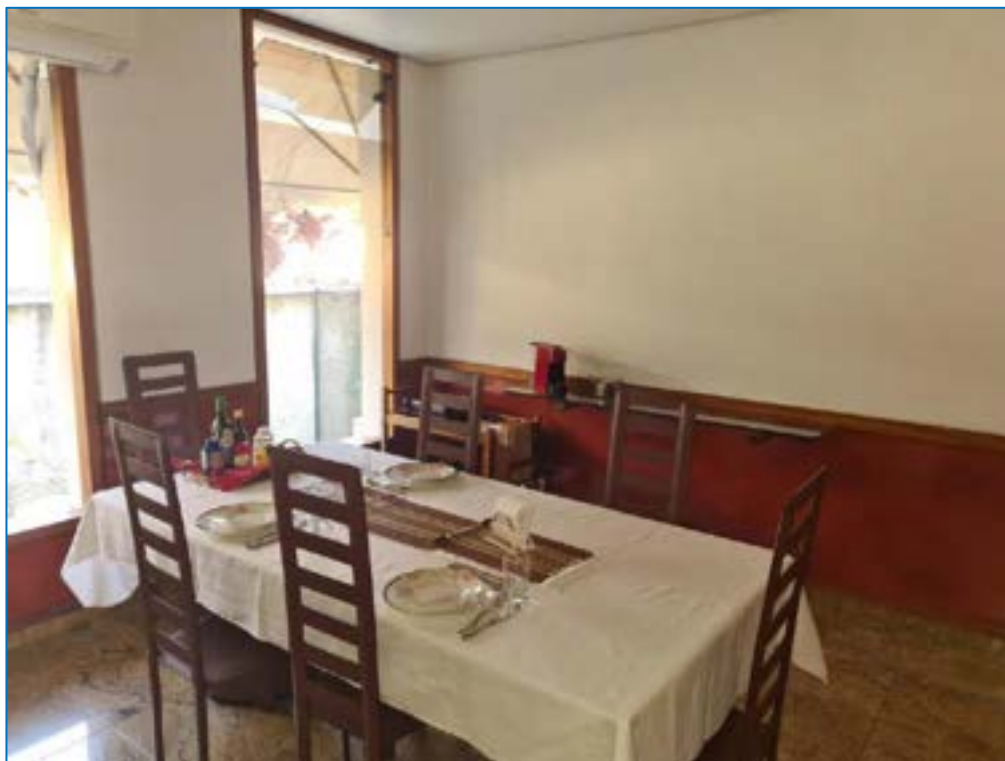
ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



COZINHA.

FOTOS 67/68

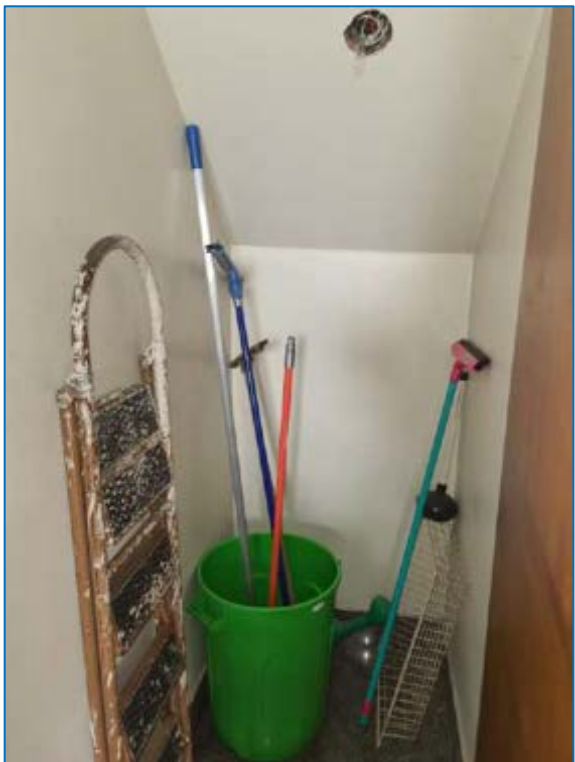
ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



SALA DE ALMOÇO.

FOTOS 69/70

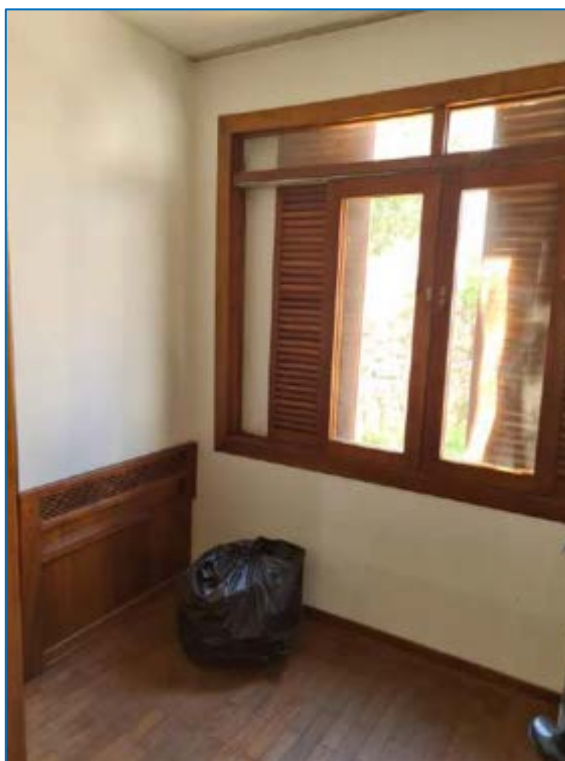
ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



CIRCULAÇÃO E DESPEJO.

FOTOS 71/72

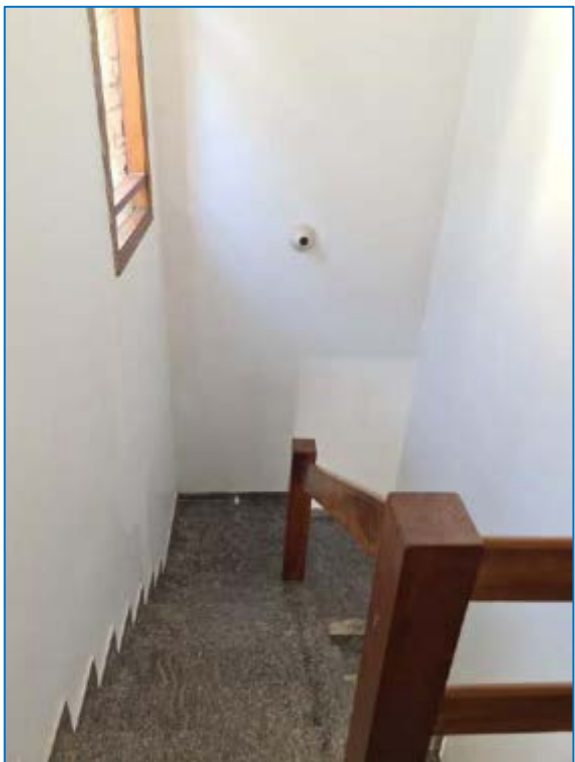
ALAMEDA CANADÁ, N° 20



DEPENDÊNCIA DE EMPREGADOS E BANHEIRO.

FOTOS 73/74

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



ESCADA DE ACESSO.

FOTOS 75/76

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



DEPENDÊNCIA DE EMPREGADOS E BANHEIRO.

FOTOS 77/78

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



DEPENDÊNCIA DE EMPREGADOS E BANHEIRO.

FOTOS 79/80

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



ESCADA DE ACESSO E HALL ÍNTIMO.

FOTOS 81/82

ALAMEDA CANADÁ, N° 20



DORMITÓRIO 1.

FOTOS 83/84

ALAMEDA CANADÁ, N° 20



DORMITÓRIO 1 E TERRAÇO.

FOTOS 85/86

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



CIRCULAÇÃO E CLOSET.

FOTOS 87/88

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



BANHEIRO.

FOTOS 89/90

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



SALA ÍNTIMA.

FOTOS 91/92

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



CIRCULAÇÃO.

FOTOS 93/94

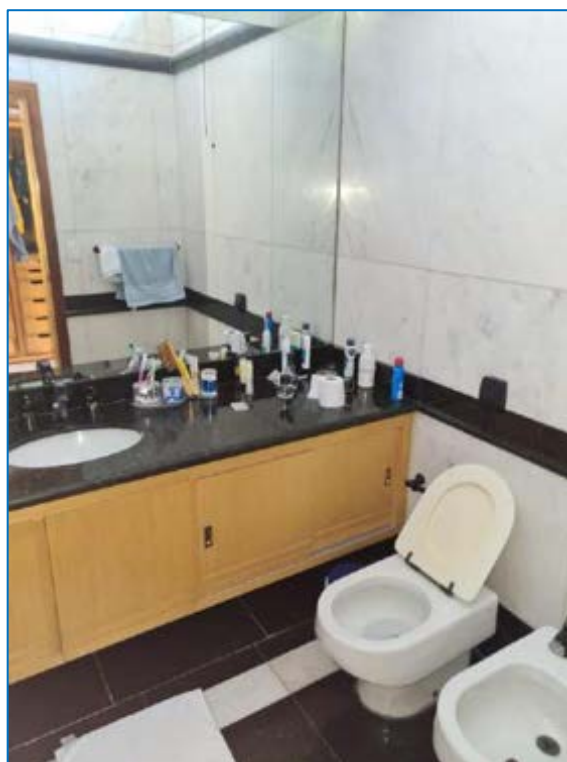
ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



CLOSET.

FOTOS 95/96

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



DORMITÓRIO 2 E BANHEIRO.

FOTOS 97/98

ALAMEDA CANADÁ, N° 20



ESCRITÓRIO E TERRAÇO.

FOTOS 99/100

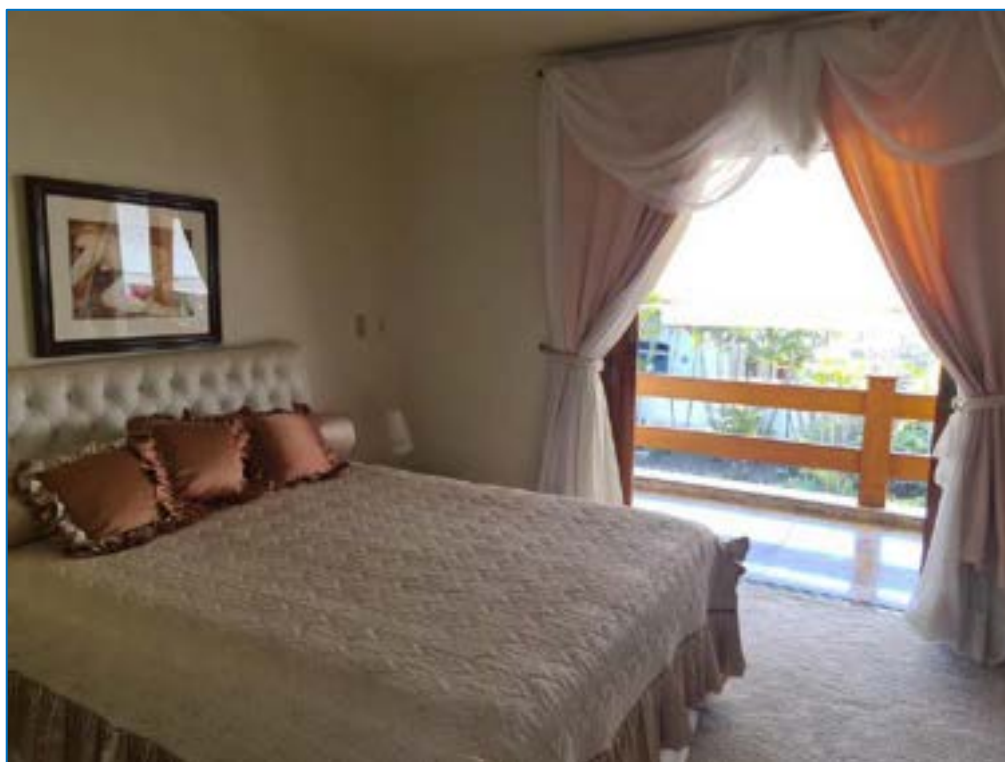
ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



TERRAÇO.

FOTOS 101/102

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



DORMITÓRIO 3.

FOTOS 103/104

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



CLOSET E BANHEIRO.

FOTOS 105/106

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



CLOSET.

FOTOS 107/108

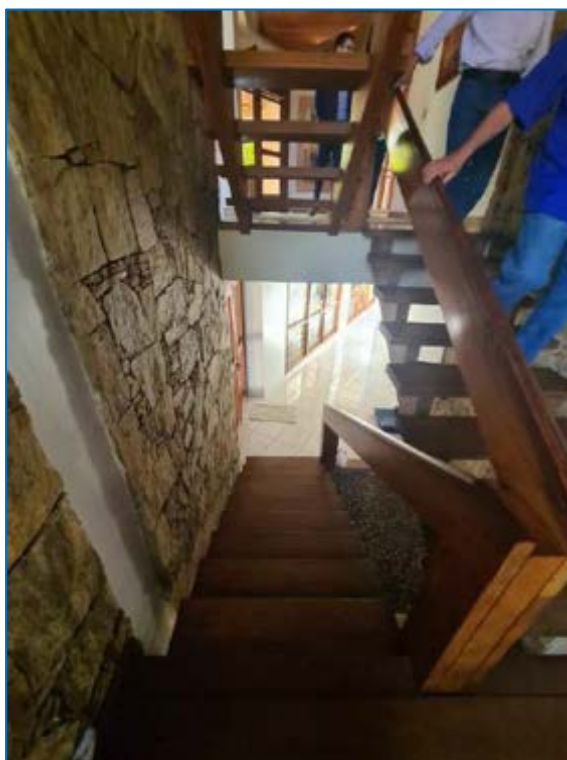
ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



DORMITÓRIO 4 E BANHEIRO.

FOTOS 109/110

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



ESCADA DE ACESSO.

FOTOS 111/112

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



CIRCULAÇÃO.

FOTOS 113/114

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



LAVABO E ADEGA.

FOTOS 115/116

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



SALÃO.

FOTOS 117/118

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



SALA.

FOTOS 119/120

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



DESPEJO E CASA DE MÁQUINAS.

FOTOS 121/122

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



VESTIÁRIO.

FOTOS 123/124

ALAMEDA CANADÁ, Nº 20



SAUNAS.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).
No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

Avaliações e Perícias de Engenharia

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
EXERCÍCIO DA ATIVIDADE DE ENGENHARIA

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela I - Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste							Características e Recomendações								
		Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais					
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _q										
		F _r	P _m	P _{mx}													
Grupo I Zona de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.3		125	100 - 400						
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo		250	200 - 500						
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo		600	400 - 1000						
Grupo II Zona ocupação vertical incorporação	4ª Zona Incorporação a Padrão Popular	10	Mínimo	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Aplica-se		2000	≥ 800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia de um limite superior indefinido.					
	5ª Zona Incorporação a Padrão Médio	10	Mínimo	-			Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo		1500	800 - 2.500 (1)*						
	6ª Zona Incorporação a Padrão Alto	10	Mínimo	-			Aplica-se item 10.3.3	Aplica-se		2500	1.200 - 4.000 (1)*						



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(EXERCÍCIO DA ATIVIDADE DE ENGENHARIA)

Tabela 2 – Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações											
		Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área										
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _q			Área de referência característico do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)									
		F _r	P _m	P _{mx}																
Grupo III Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo		100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.								
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo		200	200 - 500									
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo		600	250 - 1000									
Grupo IV Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo		5.000	2.000 - 25.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.								
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo		500	250 - 3.000									

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C_e" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 3.664,09/m^2$$

(três mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e nove centavos por m²)

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49		
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
		ECONÔMICO	60	20
	APARTAMENTO	SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

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

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

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

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo 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 da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico;

paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

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	0,697	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	0,659	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	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	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	0,655	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

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

$At = 1.305,78 \text{ m}^2$

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 3.664,09/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 1.305,78 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.664,09/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 4.784.495,44$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 4.780.000,00$$

(Quatro milhões, setecentos e oitenta mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 3.664,09/m² (três mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e nove centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
DADOS DA FICHA 1	
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2021	
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/11/2021	
SETOR : 23251	QUADRA :
ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : Alameda Argentina	
NÚMERO : 5H	
COMP : Alphaville Residencial II	BAIRRO : Barueri
CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	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:	540,00
TESTADA - (ct) m	30,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	28,00
ACESSIMIDADE :	Direta
FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano
CONSISTÊNCIA :	seco
SEM CONSTRUÇÃO	

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\$) :	3.380.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Novateira				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-31065994				
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA ISAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.600,00
TESTADA Ct :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.190,64
PROFUNDIDADE Cp :	0,04	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8843
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
DADOS DA FICHA 2	
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2021	
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/11/2021	
SETOR: 23251	QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO: Alameda Bolívia	NÚMERO: 75
COMP.: Alphaville Residencial II	BAIRRO: Barueri
CEP: UF: SP	CIDADE: BARUERI - 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: 1.120,00	TESTADA - (ct) m: 60,00
PROF. EQUIV. (Pe): 18,67	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular
ESQUINA: 145o	
TOPOGRAFIA: caldo para os fundos até 5%	
CONSISTÊNCIA: seco	
SEM CONSTRUÇÃO	

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\$): 3.250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: Guilherme Briguenti			
CONTATO: corretor		TELEFONE: (11)-986440340	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:
TESTADA Ct:	-0,10	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0,27	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00	
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00			



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
DADOS DA FICHA 3	
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2021	
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/11/2021	
SETOR : 23251	QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00
CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : Alameda Brasil	NÚMERO : SN
COMP. : Alphaville Residencial II	BAIRRO : Barueri
CEP :	CIDADE : BARUERI - SP
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 :	660,00
TESTADA - (ct) m	30,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	22,00
ACESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano
CONSISTÊNCIA :	seco
SEM CONSTRUÇÃO	

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\$) :	2.850.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Gold Key Administração de Bens Imóveis e Condomínios				
CONTAO :	TELEFONE : (11)-41932671				
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,17	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 3.886,36
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.940,20
		VARIAÇÃO : 1.0190
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
DADOS DA FICHA 4	
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2021	
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/11/2021	
SETOR : 23251 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	
CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : Alameda Brasil	
NÚMERO : 5N	
COMP.: Alphaville Residencial II BAIRRO : Barueri	
CIDADE : BARUERI - SP	
CEP : 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: P12,00	
TESTADA - (ct) m 30,00	
PROF. EQUIV. (Pe): 30,40	
ACESSIBILIDADE: Direta	
FORMATO: Regular	
ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: em aclive até 5%	
CONSISTÊNCIA: seco	
SEM CONSTRUÇÃO	

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\$): 3.966.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Abville Negócios Imobiliários
CONTAO:	TELEFONE: (11)-996711515
OBSERVAÇÃO:	

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.907,89
TESTADA Cf:	-0,10	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.521,99
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9013
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
DADOS DA FICHA 5	
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2021	
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/11/2021	
SETOR: 20251	QUADRA:
ÍNDICE DO LOCAL: 0.00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO: Alameda Chile	NÚMERO: SN
COMP: Alphaville Residencial II	BAIRRO: Barueri
CEP:	CIDADE: BARUERI - SP
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:	719.00
TESTADA - (ct) m:	20.00
PROF. EQUIV. (Pe):	35.95
ACESSIBILIDADE:	Direta
FORMATO:	Regular
ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano
CONSISTÊNCIA:	seco
SEM CONSTRUÇÃO	

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\$):	2.650.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	Alpha Imóvel Negócios Imobiliários
CONTATO:	
TELEFONE:	(11)-41950195
OBSERVAÇÃO:	

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc:	0.00	FT ADICIONAL 01:	0.00	VALOR UNITÁRIO:
TESTADA Ct:	-0.04	FT ADICIONAL 02:	0.00	HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0.00	FT ADICIONAL 03:	0.00	VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0.00	FT ADICIONAL 04:	0.00	VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	0.00	FT ADICIONAL 05:	0.00	
ÁREA Ca:	0.00	FT ADICIONAL 06:	0.00	
TOPOGRAFIA Ft:	-0.05			



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/11/2021	
SETOR : 23251	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0.00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Alameda Mamoré		NÚMERO : 1000	
COMP. : Alphaville Residencial II		CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :		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:	881.17	TESTADA - (ct) m	40.00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Sim
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUIDA :	803.90 M²
PADRÃO CONSTR. : casa superior		CONSERVAÇÃO : a - regular	
COEF. PADRÃO : 1.776	IDADE REAL : 5 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) :	0.950
VAGAS : 3	PAVIMENTOS : 2	CUSTO BASE (R\$) :	1.745.79
VALOR CALCULADO (R\$) :	2.367.884.95	VALOR ARBITRADO (R\$) :	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\$) : 6.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0.00
IMOBILIÁRIA :	C.A.B Imobiliária Ltda.		
CONTAPO :		TELEFONE : (11)-41715400	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0.00	FT ADICIONAL 01 : 0.00
TESTADA CT :	-0.10	FT ADICIONAL 02 : 0.00
PROFUNDIDADE Cp :	0.17	FT ADICIONAL 03 : 0.00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0.00	FT ADICIONAL 04 : 0.00
CONSISTÊNCIA Fc :	0.00	FT ADICIONAL 05 : 0.00
ÁREA Ca :	0.00	FT ADICIONAL 06 : 0.00
TOPOGRAFIA Ft :	-0.05	
		VALOR UNITÁRIO : 3.441,01
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.503,65
		VARIAÇÃO : 1.0182
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
DADOS DA FICHA 7	
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2021	
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/11/2021	
SETOR : 23251	QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0.00
CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : Alameda Perú	
NÚMERO : 514	
COMP. : Alphaville Residencial II	BAIRRO : Barueri
CIDADE : BARUERI - SP	CIDADE : BARUERI - SP
CEP :	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 :	656.00
TESTADA - (ct) m	20.00
PROF. EQUIV. (Pe) :	32.80
ACESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano
CONSISTÊNCIA :	seco
SEM CONSTRUÇÃO	

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\$) : 2.120.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Gold Key Administração de Bens Imóveis e Condomínios
CONTAO :	TELEFONE : (11)-41932871
OBSERVAÇÃO :	

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0.00	FT ADICIONAL 01 :	0.00	VALOR UNITÁRIO :	2.908,54
TESTADA Cf :	-0.04	FT ADICIONAL 02 :	0.00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.640,27
PROFUNDIDADE Cp :	0.00	FT ADICIONAL 03 :	0.00	VARIAÇÃO :	0.9078
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0.00	FT ADICIONAL 04 :	0.00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0.00	FT ADICIONAL 05 :	0.00		
ÁREA Ca :	0.00	FT ADICIONAL 06 :	0.00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0.05				



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/11/2021	
SETOR : 23251	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Alphaville Residencial II		NÚMERO : 01	
COMP. : Alphaville Residencial II BAIRRO : Barueri		CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	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:	1.243,00	TESTADA - (ct) m	40,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRÁFICA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUIDA :	850,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa superior		CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. PADRÃO: 1,776	IDADE REAL : 18 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,854	CUSTO BASE (R\$): 1.745,79
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	2.250.649,67	VALOR ARBITRADO (R\$):	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\$): 6.800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	30.000,00
IMOBILIÁRIA :	Shark Eficiência Imobiliária		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-43826763	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRÁFICA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 3.112,90
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.649,85
		VARIAÇÃO : 0,8513
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA			
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/11/2021	
SETOR: 23251	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Alphaville Residencial II		NÚMERO: 01	
COMP.: Alphaville Residencial II		CIDADE: BARUERI - SP	
CEP:		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:	1.250,00	TESTADA - (ct) m	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR:	casa superior	ÁREA CONSTRUIDA:	700,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,776	CONSERVAÇÃO:	a - regular
IDADE REAL:	10 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,916
VAGAS:	4	CUSTO BASE (R\$):	1.745,79
PAVIMENTOS:	2		
VALOR CALCULADO (R\$):	1.988.055,37	VALOR ARBITRADO (R\$):	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\$):	8.000.000,00
IMOBILIÁRIA:	Leni Dalva de Aquino	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	30.000,00
CONTATO:	corretor	TELEFONE:	(11)-997860141
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:
TESTADA Ct:	-0,07	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00	
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05			



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/11/2021	
SETOR: 20251	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Alphaville Residencial II		NÚMERO: SN	
COMP.: Alphaville Residencial II		BAIRRO: Barueri	
CEP:	UF: SP	CIDADE: BARUERI - 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:	800,00	TESTADA - (ct) m	20,00
PROF. EQUIV. (Pe):	40,00	ESQUINA:	Não
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	calda para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA:	997,00	M²	
PADRÃO CONSTR:	casa superior	CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,776	IDADE REAL:	25 anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,696	CUSTO BASE (R\$):	1.745,79
VAGAS:	8	PAVIMENTOS:	2
VALOR CALCULADO (R\$):	2.151.490,14	VALOR ARBITRADO (R\$):	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\$):	8.000.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	MOBILIÁRIA:	Deixe Imóveis
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-42087777
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.060,64
TESTADA Ct :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.889,14
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9578
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/11/2021	
SETOR : 23251	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Alphaville Residencial II		NÚMERO : 5H	
COMP. : Alphaville Residencial II BAIRRO : Barueri		CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	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:	1.352,00	TESTADA - (ct) m	40,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	33,80		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	caldio para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUIDA :	1.100,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa superior	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO: 1,776	IDADE REAL : 25 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,791	CUSTO BASE (R\$): 1.745,79
VAGAS : 8	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	2.697.765,10	VALOR ARBITRADO (R\$):	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\$): 6.900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Lima Alpha Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-971425577		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Ct :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	2.597,61
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.341,27
		VARIAÇÃO :	0,9013
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/11/2021	
SETOR : 23251	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Alphaville Residencial II		NÚMERO : SN	
COMP. : Alphaville Residencial II		BAIRRO : Barueri	
Cidade : BARUERI - SP		Cidade : BARUERI - 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 :	1.250,00	TESTADA - (ct) m	30,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	41,67	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não	TOPOGRAFIA :	plano
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	700,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa superior	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO : 1,776	IDADE REAL : 12 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :	0,902
CUSTO BASE (R\$) : 1.745,79			
VAGAS : 6	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$) :	1.957.670,35	VALOR ARBITRADO (R\$) :	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\$) : 8.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	30.000,00
IMOBILIÁRIA :	Alpha Garden Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-999808247		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
VALOR UNITÁRIO :	4.193,86	
HOMOGENEIZAÇÃO :	3.570,00	
VARIAÇÃO :	0,8513	
VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000	



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 13			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/11/2021	
SETOR : 23251	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Alphaville Residencial II		NÚMERO : 5N	
COMP. : Alphaville Residencial II		CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	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:	1.120,00	TESTADA - (ct) m	40,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	28,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUIDA :	780,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa superior	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO : 1,776	IDADE REAL : 10 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :	0,916
CUSTO BASE (R\$) : 1.745,79			
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 3		
VALOR CALCULADO (R\$) :	2.215.261,70	VALOR ARBITRADO (R\$) :	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\$) : 8.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 45.000,00	
IMOBILIÁRIA :	Alpha Garden Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-999808247		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,04	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 4.450,66
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.944,84
		VARIAÇÃO : 0,8863
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Alameda Canadá, 20 - V DATA: 16/11/2021
FAZOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: (BAPE-SP - 2021) - SÃO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Testada	31,92
☒ Profundidade	
☐ frentes Múltiplas	Sim
☐ Área	
☒ Topografia	cóida para os fundos até 5%
☒ Consistência	seca

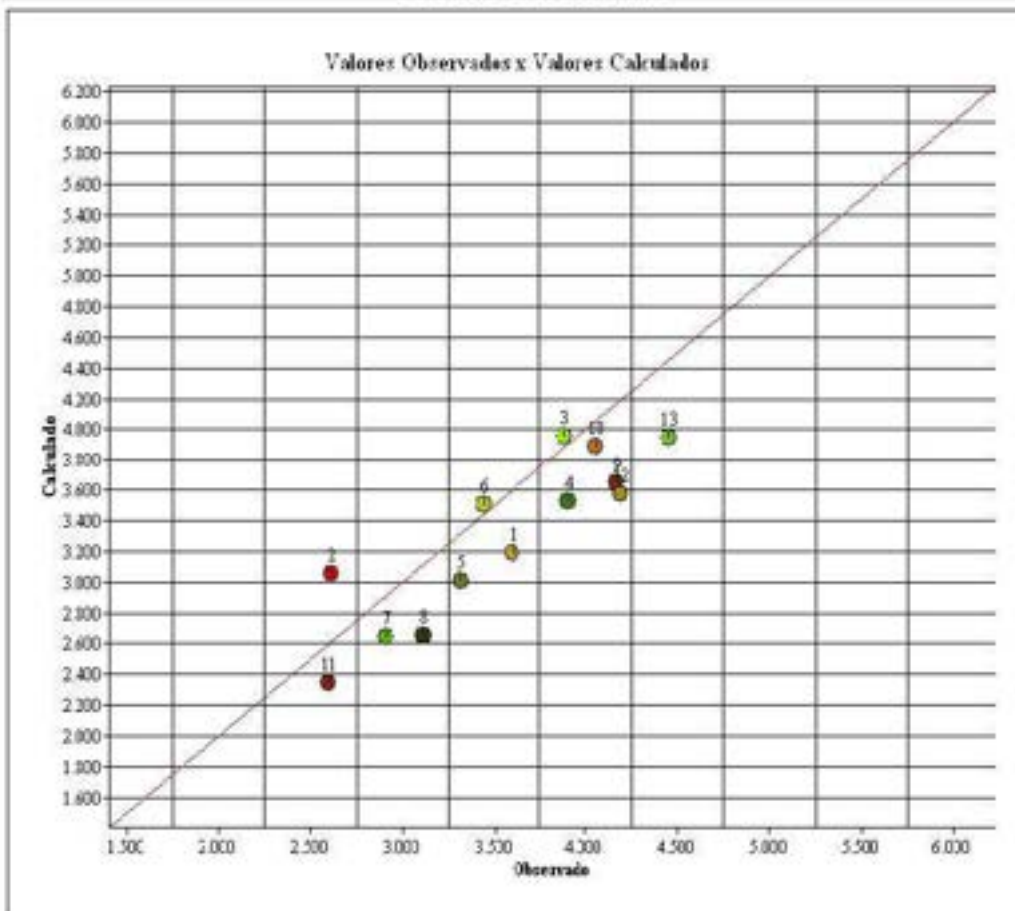
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Alameda Argentina ,SN	3.600,00	3.190,86	0,8863	1,0000
☒ 2	Alameda Bolívia ,75	2.611,61	3.052,63	1,1689	1,0001
☒ 3	Alameda Brasil ,SN	3.886,36	3.960,20	1,0190	1,0000
☒ 4	Alameda Brasil ,SN	3.907,89	3.521,99	0,9013	1,0000
☒ 5	Alameda Chile ,SN	3.317,11	3.011,16	0,9078	1,0000
☒ 6	Alameda Mamoré ,1000	3.441,01	3.503,65	1,0182	1,0000
☒ 7	Alameda Perú ,SN	2.908,54	2.640,27	0,9078	1,0000
☒ 8	Alphaville Residencial II ,01	3.112,90	2.649,85	0,8513	1,0000
☒ 9	Alphaville Residencial II ,01	4.169,56	3.653,52	0,8762	1,0000
☒ 10	Alphaville Residencial II ,SN	4.060,64	3.889,14	0,9578	1,0000
☒ 11	Alphaville Residencial II ,SN	2.597,81	2.341,27	0,9013	1,0000
☒ 12	Alphaville Residencial II ,SN	4.193,66	3.570,03	0,8513	1,0000
☒ 13	Alphaville Residencial II ,SN	4.450,66	3.944,84	0,8863	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	3.600,00	3.190,86
2	2.611,61	3.052,63
3	3.886,36	3.960,20
4	3.907,89	3.521,99
5	3.317,11	3.011,16
6	3.441,01	3.503,65
7	2.908,54	2.640,27
8	3.112,90	2.649,85
9	4.169,56	3.653,52
10	4.060,64	3.889,14
11	2.597,81	2.341,27
12	4.193,86	3.570,03
13	4.450,66	3.944,84

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Alameda Canadá 20 Alphaville Residencial II Barueri - SP Data: 16/11/2021
Cliente: Avaliação
Área m²: 1.305,78 Modalidade: Venda
Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.558,30
Desvio Padrão : 617,06
- 30% : 2.490,81
+ 30% : 4.625,79

Coefficiente de Variação : 17,3400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.302,26
Desvio Padrão : 533,93
- 30% : 2.311,58
+ 30% : 4.292,94

Coefficiente de Variação : 16,1700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
1. Campo de análise avaliado	Cumprido quanto a todas as variáveis analisadas	☒	Cumprido qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	3	☐	3	☐	3
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	☒	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	☐	Apresentação inform. ref. a todos as caract. dos dados ref. aos fatores	☐	3
4. Intervalo de ajuste de cada fator a p/ o conj. de fatores	0,80 a 1,20	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a"	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.302,26

TESTADA: 0,1000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.664,09000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 4.784.493,97

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 3.101,46

INTERVALO MÍNIMO: 3.432,04

INTERVALO MÁXIMO: 3.503,06

INTERVALO MÁXIMO: 3.896,14

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.6 - Casa Padrão Superior", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,776 x R8-N

$V_u = 1,776 \times R\$ 1.745,79/m^2 = R\$ 3.100,52/m^2$

Área Construída: 1.283,32 m²

Idade: 27 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 1.283,32 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 3.100,52/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 27 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) - Necessitando de reparos simples;

K = 0,604.

Substituindo e calculando:

$$VB = 1.283,32 \text{ m}^2 \times R\$ 3.100,52/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,604 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 2.718.425,01$$

Ou, em números redondos:

$$VB = R\$ 2.720.000,00$$

(Dois milhões, setecentos e vinte mil reais)

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 4.780.000,00 + R\$ 2.720.000,00 = R\$ 7.500.000,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

$$R\$ 7.500.000,00$$

(Sete milhões e quinhentos mil reais)

Válido para novembro de 2.021.

V - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL

Os critérios básicos para a determinação do valor locativo de um imóvel são:

- MÉTODO COMPARATIVO;
- MÉTODO DA REMUNERAÇÃO DO CAPITAL.

A - MÉTODO COMPARATIVO

Consiste em se estabelecer o valor locativo, mediante a pesquisa de mercado de locações semelhantes ao objeto da Ação.

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

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

Para a fixação do valor locativo mensal pelo MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, foi realizada criteriosa pesquisa

imobiliária na região, destacando-se dentre as fontes consultadas junto a imobiliárias, corretores, proprietários locatários e pessoas conhecedoras do mercado local.

A homogeneização dos elementos da pesquisa foi realizada em consonância com os dispositivos contidos na NORMA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS-2005 do IBAPE/SP, mediante aplicação dos seguintes fatores:

A) FATOR LOCALIZAÇÃO: Em razão da similaridade dos locais pesquisados não serão adotados coeficientes de correção em função da localização.

B) HOMOGENEIZAÇÃO: Na análise dos paradigmas apresentados no corpo do presente laudo, apurou-se que o processo de homogeneização mais apropriado, compreende o critério do metro quadrado médio, desconsiderando os fatores de correção pela testada, profundidade e frentes múltiplas.

C) CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: A classificação da construção em função do padrão construtivo, estado de conservação e idade adotou-se os seguintes parâmetros:

PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: A homogeneização da construção dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliando, será feita com base no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP".

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49		
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO:

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1 - r)^2}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

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

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) 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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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	0,697	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	0,659	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	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	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	0,655	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

D) ÁREA DE ESTACIONAMENTO: Considerando a disponibilidade de áreas livres para utilização de estacionamento, área de manobra e depósito, etc., na homogeneização das áreas será adotada a relação de 1/10 em função da área construída.

E) PADRÃO CONSTRUTIVO: Na homogeneização dos elementos comparativos os transportes dos elementos comparativos foram adotados os mesmos procedimentos empregados na homogeneização do critério desenvolvido pelo Método da remuneração do Capital.

B - MÉTODO DA RENDA

Consiste em se estabelecer o valor do aluguel mediante a aplicação da taxa de renda sobre o valor do imóvel.

A indiscutível comprovação de que o método comparativo deve ter primazia na determinação de valores locativos, sendo reconhecido como suplementar do método da remuneração de capitais, e em muitos casos, o método mais indicado para a determinação do valor locativo de certos tipos de imóveis, como o que está sendo avaliado.

No presente caso, a adoção do Método da Remuneração do Capital se mostra impraticável devido a possibilidade de se obter elementos comparativos de imóveis similares em número suficiente e com características equivalentes.

Desta forma, o valor locativo de mercado do imóvel em questão será determinado exclusivamente pelo Método Comparativo.

VI - VALOR LOCATIVO DE MERCADO

Na avaliação do imóvel pelo Método Comparativo, foi considerada a área total homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721.

Para a obtenção do valor locativo, foi elaborado minucioso levantamento de valores locativos situados na mesma região geoeconômica do imóvel em estudo.

Foram selecionados 10 (dez) elementos comparativos que homogeneizado, resultou no preço unitário de locação de: R\$ 22,92/m² (vinte e dois reais e noventa e dois centavos por metro quadrado) - Válido para novembro/2021.

ÁREA PRIVATIVA =	1.283,32 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 22,92/m ²

$$VL = S_{PRIVATIVA} \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$VL = 1.283,32 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 22,92 / \text{m}^2 (*) = \underline{VL = \text{R\$ } 29.413,69}$$

Em números redondos:

VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL

R\$ 29.000,00

(Vinte e nove mil reais mensais)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/11/2021	
SETOR : 23251	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Alameda Honduras		NÚMERO : SN	
COMP. : Alphaville Residencial II		BAIRRO : Barueri	
CEP : UF : SP		CIDADE : BARUERI - 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:	600,00	TESTADA - (ct) m:	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):	60,00	ACESSIBILIDADE:	Regular
FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	caldo para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA M²:	560,00	CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	COEF. DE PADRÃO:	1,776
IDADE REAL:	35 anos	COEF. DE DEP. (k):	0,640
CUSTO BASE (R\$):	0,00	VAGAS:	6
PAVIMENTOS:	3	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\$):	8.000.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	16.000,00	IMOBILIÁRIA:	Remax City Jundiaí
CONTATO:	TELEFONE: (11)-48074040		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	25,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,62	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	18,62
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,7242
VAGAS	-7,71	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/11/2021	
SETOR : 23251	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Alameda Hondúras		NÚMERO : 103	
COMP. : Alphaville Residencial II		CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :		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 - (ct) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	22,40
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco	FORMATO:	Regular
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR:	casa superior	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	550,00
CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples	COEF. DE DEF. (k):	0,710
COEF. DE PADRÃO:	1,776	IDADE REAL:	30 anos
VAGAS:	4	CUSTO BASE (R\$):	0,00
PAVIMENTOS:	2	VALOR ARBITRADO:	0,00
VALOR CALCULADO:	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\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Open House	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	15.000,00
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-949254822
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-0,63	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-2,45	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 24,55
		HOMOGENEIZAÇÃO : 21,26
		VARIAÇÃO : 0,8662



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/11/2021	
SETOR : 23251	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Alameda Perú		NÚMERO : 86	
COMP : Alphaville Residencial II - BAIRRO : Sarueri		CIDADE : SARUERI - SP	
CEP :		UF : SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	560,00	TESTADA - (ct) m :	25,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	22,40	ACESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUIDA M²:	425,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DE PADRÃO : 1,776	IDADE REAL : 25 anos	COEF. DE DEP. (K) :	0,791
CUSTO BASE (R\$):	0,00		
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 3	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\$) : 0,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	12.000,00
IMOBILIÁRIA :	Sete Empreendimentos Imobiliários		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-29704010	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISABE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FF ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2,85	FF ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FF ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-2,54	FF ADICIONAL 04 : 0,00
		FF ADICIONAL 05 : 0,00
		FF ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 25,41
		HOMOGENEIZAÇÃO : 20,02
		VARIAÇÃO : 0,7877



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/11/2021	
SETOR: 23251	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Alameda República Dominicana		NÚMERO: 343	
COMP.: Alphaville Residencial II		BAIRRO: Barueri	
CEP:	UF: SP	CIDADE: BARUERI - 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 - (at) m:	25,00
PROF. EQUIV. (Pe):	22,40		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
ESQUINA:	Não		
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	390,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior	CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular		
COEF. DE PADRÃO: 1,776	IDADE REAL: 5 anos	COEF. DE DEP. (k): 0,948	CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 5	PAVIMENTOS: 3	VALOR ARBITRADO:	0,00
VALOR CALCULADO:	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\$): 0,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 22.000,00	
IMOBILIÁRIA:	Ozael Fernandes do Nascimento Gonçalves		
CONTATO:	Corretor	TELEFONE: (11)-47587314	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobis:	-12,11	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-10,15	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 50,77
		HOMOGENEIZAÇÃO: 28,50
		VARIAÇÃO: 0,5614



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/11/2021			
SETOR : 23251	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Alameda República Dominicana		NÚMERO : 80			
COMP. : Alphaville Residencial II		BAIRRO : Barueri			
CEP :	UF : SP	CIDADE : BARUERI - 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 - (at) m :	25,00		
PROF. EQUIV. (Pe) :	22,40	ACESSIBILIDADE :	Direta		
FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	495,00		
PADRÃO CONSTR.: casa superior	CONSERVAÇÃO : c - regular				
COEF. DE PADRÃO : 1,776	IDADE REAL : 5 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,930		
CUSTO BASE (R\$):	0,00				
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 2	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\$) : 0,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 40.000,00			
IMOBILIÁRIA :	VP Alpha Imóveis				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-910116365				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	72,73
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-15,64	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	20,72
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,2849
VAGAS	-36,36	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/11/2021	
SETOR : 20251	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Alameda Venezuela		NÚMERO : 363	
COMP. : Alphaville Residencial II BAIRRO : Sarueri		CIDADE : SARUERI - SP	
CEP :		UF : SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	580,00	TESTADA - (ct) m :	20,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	29,00	ACESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	470,00
PADRÃO CONSTR. : casa superior	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DE PADRÃO : 1,774	IDADE REAL : 13 anos	COEF. DE DEP. (K) :	0,894
CUSTO BASE (R\$):	0,00		
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 3	VALOR ARBITRADO :	0,00
VALOR CALCULADO :	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\$) : 0,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	28.500,00
IMOBILIÁRIA :	Boleto Empreendimentos Imobiliários		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-29704010	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-10,45	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-16,37	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 54,57
		HOMOGENEIZAÇÃO : 27,75
		VARIAÇÃO : 0,5085



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/11/2021	
SETOR: 23251	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Alphaville Residencial II		NÚMERO: 01	
COMP.: Alphaville Residencial II BAIRRO: Barueri		CIDADE: BARUERI - SP	
CEP:	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:	1.243,00	TESTADA - (ct) m:	40,00
PROF. EQUIV. (Pe):	31,06		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
ESQUINA:	Não		
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA M²:	850,00		
PADRÃO CONSTR.: casa superior		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DE PADRÃO:	1,774	IDADE REAL:	18 anos
COEF. DE DEP. (N):	0,654	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VAGAS: 4	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\$):	6.800.000,00
IMOBILIÁRIA:	Shark Eficiência Imobiliária	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	30.000,00
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-43826783
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBsolescência Fobs:	-5,18	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-3,18	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 31,76
		HOMOGENEIZAÇÃO: 23,41
		VARIAÇÃO: 0,7370



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/11/2021	
SETOR: 23251	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Alphaville Residencial II		NÚMERO: 01	
COMP.: Alphaville Residencial II BAIRRO: Barueri		CIDADE: BARUERI - SP	
CEP:	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:	1.250,00	TESTADA - (ct) m:	25,00
PROF. EQUIV. (Pe):	50,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
ESQUINA:	Não		
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	700,00
PADRÃO CONSTR: casa superior	CONSERVAÇÃO: c - regular		
COEF. DE PADRÃO: 1,776	IDADE REAL: 10 anos	COEF. DE DEP. (k): 0,916	CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 4	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\$): 8.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 30.000,00	
IMOBILIÁRIA:	Leni Dalva de Aquino		
CONTAO:	cometer	TELEFONE: (11)-597860141	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-7,95	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	-3,86	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	38,57
		HOMOGENEIZAÇÃO:	26,76
		VARIAÇÃO:	0,6939



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/11/2021	
SETOR : 23251	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Alphaville Residencial II		NÚMERO : SP	
COMP. : Alphaville Residencial II BAIRRO : Barueri		CIDADE : BARUERI - SP	
CEP : 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:	750,00	TESTADA - (cf) m:	30,00
PROF. EQUIV. (Pe):	25,00	ESQUINA :	Não
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:	500,00		
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO :	1,776	IDADE REAL :	30 anos
COEF. DE DEP. (K):	0,710	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VAGAS : 4	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\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	AK Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	14.600,00
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-960800099
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	26,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-0,89	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	22,76
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	0,8642
VAGAS :	-2,63	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO				
DADOS DA FICHA 10				
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/11/2021		
SETOR: 20251	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO: Alphaville Residencial II		NÚMERO: SN		
COMP.: Alphaville Residencial II BAIRRO: Barueri		CIDADE: BARUERI - SP		
CEP:	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:	1.250,00	TESTADA - (ct) m:	30,00	PROF. EQUIV. (Pe): 41,67
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	plano			
CONSISTÊNCIA:	seco			
DADOS DA BENFEITORIA				
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²: 700,00
PADRÃO CONSTR:	casa superior	CONSERVAÇÃO: c - regular		
COEF. DE PADRÃO:	1,776	IDADE REAL:	12 anos	COEF. DE DEP. (K): 0,902 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 6	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\$): 8.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 30.000,00	
IMOBILIÁRIA:	Alpha Garden Imóveis			
CONTATO:	TELEFONE: (11)-99980324			
OBSERVAÇÃO:				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc 1	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	38,52
OBSOLESCÊNCIA Fobis :	-7,59	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	19,41
		FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,503
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
VAGAS	-11,57	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Alameda Canadá, 20 - L
DATA : 14/11/2021
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SÃO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade: 27 Estado de Conservação: E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	casa superior
☒ Vagas	Vagas: 3 Acréscimo: 0,1

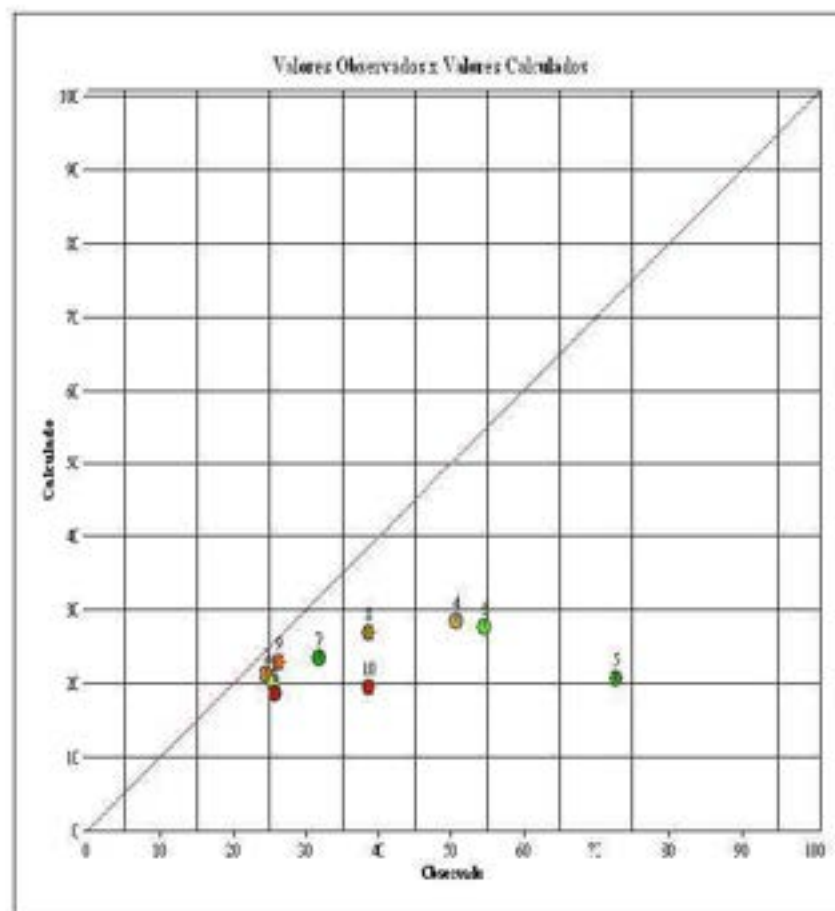
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Alameda Honduras, SN	25,71	18,62	0,7242
☒ 2	Alameda Honduras, 103	24,55	21,26	0,8662
☒ 3	Alameda Perú, 86	25,41	20,02	0,7877
☒ 4	Alameda República Dominicana, 343	50,77	28,50	0,5614
☒ 5	Alameda República Dominicana, 80	72,73	20,72	0,2849
☒ 6	Alameda Venezuela, 363	54,57	27,75	0,5085
☒ 7	Alphaville Residencial II, 01	31,76	23,41	0,7370
☒ 8	Alphaville Residencial II, 01	38,57	26,76	0,6939
☒ 9	Alphaville Residencial II, SN	26,28	22,76	0,8662
☒ 10	Alphaville Residencial II, SN	38,57	19,41	0,5031

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	25,71	18,62
2	24,55	21,26
3	25,41	20,02
4	50,77	28,50
5	72,73	20,72
6	54,57	27,75
7	31,76	23,41
8	38,57	26,76
9	26,28	22,76
10	38,57	19,41

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Alameda Canadá 20 Alphaville Residencial II Barueri BARUERI - SP Data : 14/11/2021
Cliente : Avaliação
Área terreno m² : 1.305,75 Edificação m² : 1.283,32 Modalidade : Locação
Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 38,89
Desvio Padrão : 14,00
- 30% : 27,23
+ 30% : 50,56

Coefficiente de Variação : 41,1300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 22,92
Desvio Padrão : 3,60
- 30% : 16,05
+ 30% : 29,80

Coefficiente de Variação : 15,6900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1 Caracter. do imóvel avaliado	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	☐	8	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref. a todos os caract. dos dados analisados	☒	Apresentação de inform. ref. a todos os caract. dos dados analisados	☐	Apresentação inform. ref. a todos os caract. dos dados ref. aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,80 a 2,00	☐	0,40 a 2,00 "a"	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 22,92

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 22.92000

VALOR TOTAL (R\$): 29.413,69

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 21,35

INTERVALO MÍNIMO : 21,35

INTERVALO MÁXIMO : 24,49

INTERVALO MÁXIMO : 24,49

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

6.1 - VALORES LOCATIVOS DESDE 01/01/2021

Para a apuração do valor locativo de mercado para a metade ideal (50%), desde 01/01/2021 até a data atual, conforme R. Determinação de fls. 152/154, será aplicada a atualização monetária pelo IGP-M/FGV - Índice Geral de Preços do Mercado, em percentual anual, cuja variação entre duas datas é calculada pelo acúmulo dos valores no período, corrigindo-se pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, expressos na planilha a seguir:

Alameda Canadá, nº 20 - Alphaville Residencial II - Barueri/SP					
Atualização monetária (TJSP)					
		Índice NOVEMBRO / 2021			83,491295
Reajuste de aluguel - IGP-M (FGV)					
	Data	Aluguel	Índice TJ	fator reaj.	V. Atualizado (11/2021)
0	01/01/21	início da locação			
1	01/02/21	29.000,00	77,193242	1,081588	31.366,06
2	01/03/21	29.000,00	77,826226	1,072791	31.110,95
3	01/04/21	29.000,00	78,495531	1,063644	30.845,67
4	01/05/21	29.000,00	78,793814	1,059617	30.728,90
5	01/06/21	29.000,00	79,550234	1,049542	30.436,71
6	01/07/21	29.000,00	80,027535	1,043282	30.255,18
7	01/08/21	29.000,00	80,843815	1,032748	29.949,69
8	01/09/21	29.000,00	81,555240	1,023739	29.688,44
9	01/10/21	29.000,00	82,533902	1,011600	29.336,40
10	01/11/21	29.000,00	83,491295	1,000000	29.000,00
VALOR TOTAL					R\$ 302.718,00
VALOR DA METADE IDEAL (50%)					R\$ 151.359,00

VALOR TOTAL APURADO - R. DETERMINAÇÃO FLS. 152/154
(50% DOS LOCATIVOS DESDE 01/01/2021)

R\$ 151.359,00

(cento e cinquenta e um mil, trezentos e cinquenta e nove reais)

Atualizado para NOVEMBRO / 2021

VII - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**, requerida por **RENATA BERNA FARAH**, em face de **MARCELO BERNA FARAH**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 42.589, no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri
Lote 09 da Quadra 85 - Alphaville Residencial II
Alameda Canadá, nº 20, Jardim Paulista, Barueri - SP.

R\$ 7.500.000,00

(sete milhões e quinhentos mil reais)

VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL:

R\$ 29.000,00

(vinte e nove mil reais)

VALOR TOTAL APURADO - R. Determinação de fls. 152/154

(50% dos locativos desde 01/01/2021)

R\$ 151.359,00

(cento e cinquenta e um mil, trezentos e cinquenta e nove reais)



NOVEMBRO / 2021

VIII - QUESITOS

8.1 - QUESITOS DA AUTORA - FLS. 170

1. Queira o Sr. Perito caracterizar o imóvel objeto desta demanda quanto a sua localização, consignando a natureza da ocupação do seu entorno e esclarecendo, ainda, se o imóvel está localizado em condomínio residencial de alto padrão.

Resposta: Trata-se de imóvel compreendido pelo Lote 09 da Quadra 85, localizado na Alameda Canadá, nº 20, esquina com a Alameda República Dominicana, integrante do Alphaville Residencial II, com acesso pela Alameda Purús, Jardim Paulista, Barueri - São Paulo, consistente de terreno com 1.305,78 m², sobre o qual encontra-se edificada uma casa assobradada de uso residencial, com área total construída de 1.283,32 m², sendo 1.178,55 m² a área da edificação principal, composta de pavimento térreo, pavimento superior e subsolo, e 104,77 m² a área da piscina.

O local apresenta características de porções do território das Zona destinada a Projetos Especiais de Integração predominantemente residencial, e a ocupação residencial é caracterizada por condomínios fechados, contendo edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "médio, superior e fino".

2. Queira o Sr. Perito descrever as características físicas do imóvel objeto desta demanda, tipificando seu padrão construtivo em função do "Estudo Valor de Edificações de Imóveis Urbanos".

Resposta: Sobre o terreno encontra-se edificada uma casa assobradada com de uso residencial, com idade física estimada de 27 anos, podendo ser classificada como "1.2.6 - Casa Padrão Superior", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

3. Queira o Sr. Perito descrever as características físicas do imóvel quanto ao seu mobiliário à luz anúncios de fls. 41/45 e doc. 2, a ser confirmada em diligência presencial.

Resposta: Trata-se de imóvel compreendido pelo Lote 09 da Quadra 85, localizado na Alameda Canadá, nº 20, esquina com a Alameda República Dominicana, integrante do Alphaville Residencial II, com acesso pela Alameda Purús, Jardim Paulista, Barueri - São Paulo, consistente de terreno com 1.305,78 m², sobre o qual encontra-se edificada uma casa assobradada de uso residencial, com área total construída de 1.283,32 m², sendo 1.178,55 m² a área da edificação principal, composta de pavimento térreo, pavimento superior e subsolo, e 104,77 m² a área da piscina.

4. Queira o Sr. Perito identificar a metragem de área construída do imóvel que é ocupado pelo Requerido?

Resposta: Sobre o terreno de 1.305,78 m², encontra-se edificada uma casa assobradada de uso residencial, com área total construída de 1.283,32 m², sendo 1.178,55 m² a área da edificação principal, composta de pavimento térreo, pavimento superior e subsolo, e 104,77 m² a área da piscina.

5. Queira o Sr. Perito identificar a área, testada e profundidade do imóvel? Sua testada confere ao imóvel fator valorizante? Há no entorno imóveis de características assemelhadas?

Resposta: O terreno possui 1.305,78 m², em formato irregular e topografia em declive, aparentando ser firme e seco, com 31,92 metros em projeção para a Alameda Canadá e profundidade equivalente de 40,90 metros. Considerando-se que o imóvel se localiza em Zona Residencial Padrão Alto, a testada é fator valorizante. Existem imóvel semelhantes em oferta para venda e locação no Condomínio Alphaville Residencial II, conforme pesquisa de comparativos.

6. Queira o Sr. Perito indicar o valor estipulado pelo Réu para a venda do imóvel nos anúncios fls. 41/45 e doc. 2.

Resposta: Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o imóvel compreendido pelo Lote 09 da Quadra 85 - Alphaville Residencial II, alcançou o valor de mercado de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais) - para venda e R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais) - para locação. Data base: novembro de 2021.

7. Queira o Sr. Perito esclarecer qual(is) método(s) melhor(es) se adequa(m) para apuração do valor locativo de mercado do imóvel objeto desta demanda? E para a apuração do valor de mercado para a venda?

Resposta: Para apuração do valor locativo de mercado adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, e para apuração do valor de mercado para venda adotou-se o Método Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, e somá-lo com o valor da construção.

8. Queira o Sr. Perito esclarecer se existem elementos de ofertas de imóveis assemelhados neste mesmo condomínio em que está localizado o imóvel, de forma a coletar amostras de valores de locação que permitam compará-los ao imóvel avaliando, procedendo as devidas homogeneizações?

Resposta: Sim, conforme pesquisa de comparativos.

9. Queira o Sr. Perito informar qual o valor locativo de mercado para o imóvel objeto desta avaliação em 1º de janeiro de 2021?

Resposta: R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais).

10. Queira o Sr. Perito informar qual o valor de mercado para a venda de venda do imóvel na data de realização da vistoria pericial?

Resposta: R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais).

8.2 - QUESITOS DO REQUERIDO - FLS. 188

1. Queira o Senhor Perito esclarecer a idade do imóvel? Se precisa de reparos, dentre outros: a) elétricos (tomadas, interruptores e troca de fiação); b) telhado apresentando vazamentos e necessitando de reparos para correção de prumo; c) impermeabilização geral do imóvel; d) troca do piso da garagem que estufou; e) vazamento na piscina e troca do piso da piscina.

Resposta: O imóvel possui idade física estimada de 27 anos, e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples, que assim descreve: *edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem a necessidade de recuperação do*

sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

2. Em caso positivo, se esses reparos impactam na avaliação de mercado para compra e para locação? Em quais percentuais de perdas?

Resposta: Sim, correspondendo a uma depreciação de 18,10% em relação a uma construção nova.

3. O Sr. Perito deverá se ater a parte estrutural do imóvel, sem levar em consideração mobiliário, visto que não fazem parte do imóvel objeto da perícia, a parte mobiliária não faz parte do objeto do processo.

Resposta: Conforme laudo efetuado.

IX - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 132 (cento e trinta e duas) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

ANEXO I - Agendamento de vistoria.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 17 de novembro de 2021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 227
37 anos
Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

AGENDAMENTO DE VISTORIA

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO

AUTOS Nº: 1002191-59.2021.8.26.0068

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL, requerida por RENATA BERNA FARAH, em face de MARCELO BERNA FARAH vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, para informar que a realização da vistoria se dará no dia 19 de agosto de 2021, 14:00 horas, no imóvel situado na Alameda Canadá, nº 20, Alphaville Residencial II, Barueri - SP.

Outrossim, informa que as partes também foram cientificadas diretamente pelo Perito acerca da realização da vistoria.

OBS: Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

1. Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos etc.
2. Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
3. Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
4. Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, e que todos se protejam com máscaras.

Termos em que,
P. Deferimento.

Barueri, 5 de agosto de 2021.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.880/D

39 anos

Desde 1985

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis Patologias Construtivas

Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01

Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica

Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO

AUTOS N°: 1002191-59 2021 8 26 0068

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**, requerida por **RENATA BERNA FARAH**, em face de **MARCELO BERNA FARAH**, atendendo a R. Determinação de fls. 599 vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para prestar o seguinte:

ESCLARECIMENTO

Termos em que,
Pede deferimento.

Barueri, 21 de fevereiro de 2022.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

7 - Da ausência de diagnóstico de mercado: alega que o laudo pericial não apresenta diagnóstico de mercado.

À fls. 558/561 a Requerente, RENATA BERNA FARAH, solicita esclarecimentos nos termos do Parecer Técnico Parcialmente Divergente de fls. 562/598, quanto aos seguintes aspectos:

1 - Do padrão construtivo: alega que o imóvel deveria ser enquadrado no padrão fino.

II. ESCLARECIMENTOS

- FLS. 464/557 - PARECER TÉCNICO DISCORDANTE - PELO REQUERIDO:

Esclarecimento 1 - Da metodologia adotada: O laudo pericial apresentado à fls. 315/448, foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE", e do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE", cujos critérios podem ser observados no item III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO.

Na avaliação adotou-se o Método Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, e somá-lo com o valor da construção. Para perfeita aplicação e adequação deste método, devem ser atendidos requisitos básicos relacionados ao imóvel avaliado e as amostras comparativas. Assim, para a avaliação do terreno os elementos comparativos

sofreram as adequações no processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de terrenos localizados no próprio Alphaville Residencial II. No desenvolvimento do cálculo do valor unitário, os elementos comparativos foram homogeneizados através do processo de Tratamento Por Fatores, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, que indicou grau Máximo de precisão (GRAU III), com todos os elementos comparativos dentro do intervalo de discrepância de 30% previsto nas normas em vigor.

Os fatores de homogeneização utilizados no tratamento, foram calculados conforme item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 por metodologia científica, e encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE".

Para a avaliação das benfeitorias foi utilizado o Estudo Valores de Edificações de Imóveis do IBAPE, que está baseado na NBR 14653. Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON (data base do laudo pericial), adotando-se a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda.

Insta esclarecer que o Método Comparativo Direto só é recomendado para avaliação de terrenos e casas padronizadas:



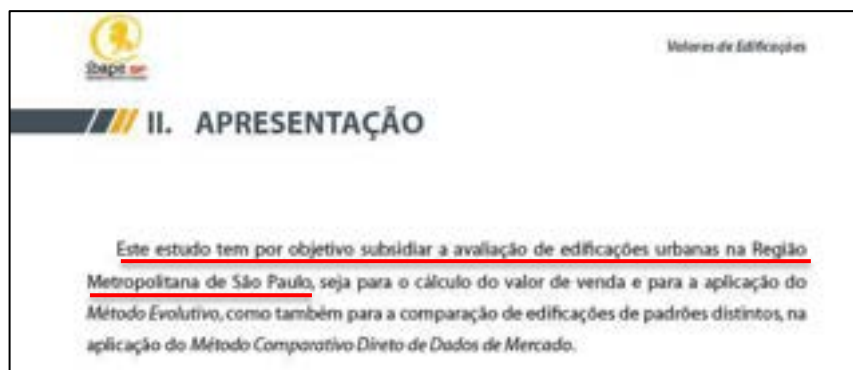
Assim, o terreno foi avaliado pelo Método Comparativo Direto, e a construção pelo Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE", posto que não se trata de edificação padronizada. Trata-se de residência de alto padrão.

Ademais, o Perito esclarece que no desenvolvimento do trabalho pericial, foram realizados estudos mercadológicos na região em que se insere o imóvel avaliado, e o resultado obtido encontra-se ajustados à realidade vigente no mercado imobiliário.

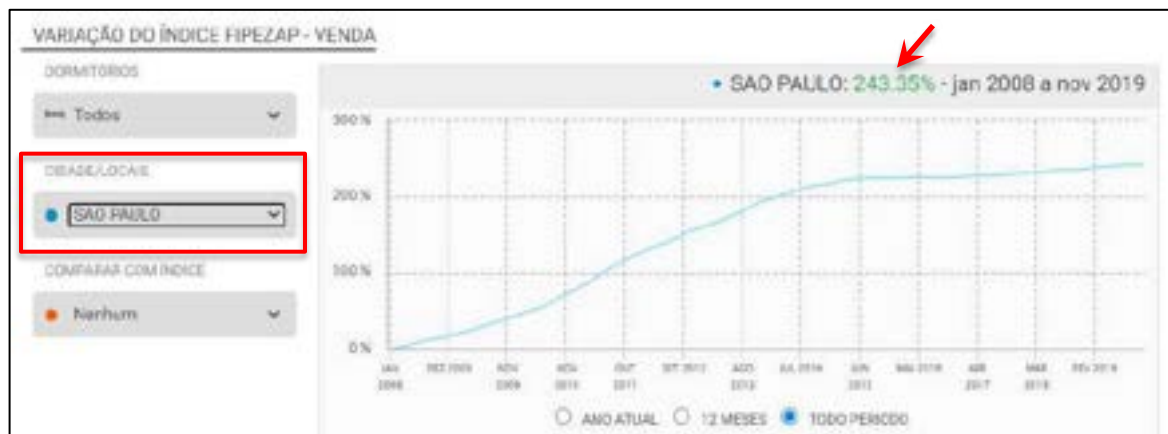
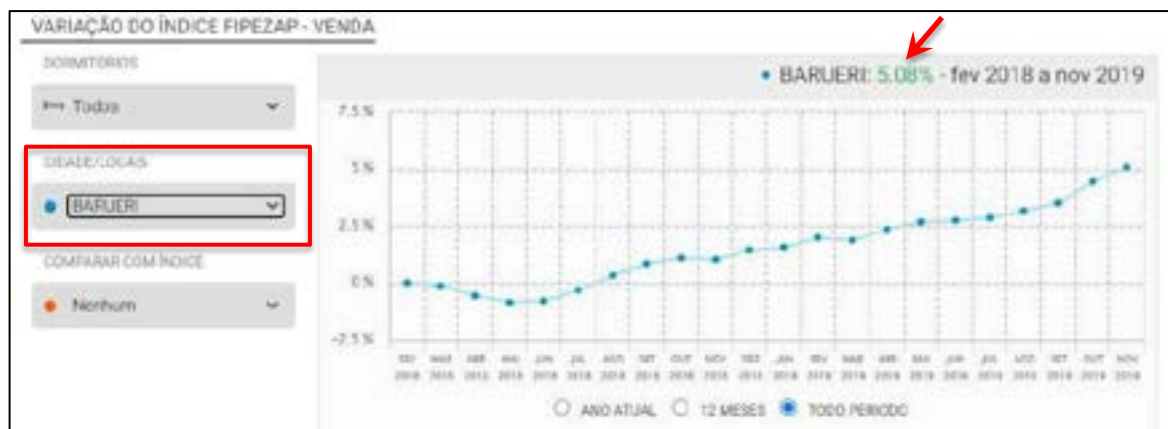
Esclarecimento 2 - Da idade estimada do imóvel: A idade física do imóvel foi estimada considerando-se as características físicas e funcionais da edificação, conforme recomendações das normas supracitadas, a seguir transcrita:

A idade da edificação na época de sua avaliação - I_e - é aquela estimada em razão do obsoleto da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

Esclarecimento 3 - Da tabela de coeficientes: Considerando-se que edição do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2019 foi elaborada especificamente para imóveis situados no Município de São Paulo, e o imóvel *sub judice* localiza-se no Município de Barueri, conforme segue:



É necessário ponderar que a valorização de imóveis experimentada no Município de São Paulo não corresponde a mesma valorização de regiões circunvizinhas, conforme verifica-se a seguir:



Ademais, o Perito esclarece que os mesmos critérios adotados para a avaliação do imóvel paradigma foi também adotada para os elementos comparativos.

Esclarecimento 4 - Do valor unitário da piscina: A área da piscina compôs os cálculos avaliatórios e possui influência nos parâmetros utilizados para determinação do padrão construtivo.

Esclarecimento 5 - Do fator de comercialização: O fator de comercialização visa corrigir eventuais divergências de mercado em função da conjuntura do mercado na época da avaliação (divergências de épocas de coleta dos comparativos em relação à data base da avaliação). Entretanto, no caso em estudo, para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de terrenos localizados no próprio Alphaville Residencial II, contemporâneos à data base da avaliação.

Esclarecimento 6 - Da tabela de fundamentação: No desenvolvimento do cálculo do valor unitário, os elementos comparativos foram homogeneizados através do processo de Tratamento Por Fatores, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, que indicou grau Máximo de precisão (GRAU III), com todos os elementos comparativos dentro do intervalo de discrepância de 30% previsto nas normas em vigor.

Ademais, o Perito esclarece que o fato de as imagens dos elementos pesquisados (anúncios de oferta) não serem de autoria do signatário não influencia no grau de precisão e fundamentação do laudo pericial.

Esclarecimento 7 - Da ausência de diagnóstico de mercado: O Perito esclarece que o diagnóstico do mercado é realizado quando da pesquisa de comparativos para apuração do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda (para venda e locação).

**- FLS. 562/598 - PARECER TÉCNICO PARCIALMENTE DIVERGENTE -
PELA REQUERENTE:**

Esclarecimento 1 – Do padrão construtivo: A edificação consistente de casa assobradada com características de uso residencial, foi classificada como "Casa Padrão Superior", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE", conforme Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, que assim descreve:

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à 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 pedra ou cerâmicas especiais, eventualmente dotadas 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, fórmica ou pintura especial nas áreas frias. Forros: 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.

Verifica-se, portanto, que a edificação foi corretamente classificada no padrão construtivo "Casa Padrão Superior", esclarecendo ainda, que os mesmos critérios foram utilizados para os elementos comparativos.



III. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, o Perito **RATIFICA** o laudo pericial de fls. 315/448, em todos os seus termos.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 42.589, no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri

Lote 09 da Quadra 85 - Alphaville Residencial II

Alameda Canadá, nº 20, Jardim Paulista, Barueri - SP.

R\$ 7.500.000,00

(sete milhões e quinhentos mil reais)

VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL:

R\$ 29.000,00

(vinte e nove mil reais)

VALOR TOTAL APURADO - R. Determinação de fls. 152/154

(50% dos locativos desde 01/01/2021)

R\$ 151.359,00

(cento e cinquenta e um mil, trezentos e cinquenta e nove reais)



Base: NOVEMBRO / 2021

Outrossim, reitera o pedido de arbitramento dos honorários periciais definitivos, fls. 449/453.

IV. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **ESCLARECIMENTO**, que se compõe de 11 (onze) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 21 de fevereiro de 2022.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL,
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas

Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01

Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica

Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO

AUTOS Nº: 1002191-59.2021.8.26.0068

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito
Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM
CÍVEL, requerida por RENATA BERNA FARAH, em face de MARCELO
BERNA FARAH, atendendo a R. Determinação de fls. 633/634 vem,
respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para prestar o seguinte:

ESCLARECIMENTO

Termos em que,
Pede deferimento.

Barueri, 01 de julho de 2022.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

7 - Da ausência de diagnóstico de mercado: alega que o laudo pericial não apresenta diagnóstico de mercado, conforme determina a NBR 14.653, item f.

À fls. 629/631 a Requerente, RENATA BERNA FARAH, solicita esclarecimentos quanto aos seguintes aspectos:

1 - Do padrão construtivo: alega que o imóvel deveria ser enquadrado no padrão fino.

2 - Do cálculo de juros de mora: alega que o saldo devedor deverá observar a incidência de juros de mora à taxa de 1% a.m., desde 1º de janeiro de 2021.

II. ESCLARECIMENTOS

- FLS. 616/628 - PELO REQUERIDO:

Esclarecimento 1 - Da metodologia adotada: Conforme esclarecido, fls. 602/612, o laudo pericial apresentado à fls. 315/448, foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE", e do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE", cujos critérios podem ser observados no item III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO.

Para a avaliação do terreno, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de terrenos localizados no próprio Alphaville Residencial II.

Para a avaliação das benfeitorias foi utilizado o Estudo Valores de Edificações de Imóveis do IBAPE, **que está baseado na NBR 14653.**

Insta esclarecer que o Método Comparativo Direto só é recomendado para
avaliação de terrenos e casas padronizadas:

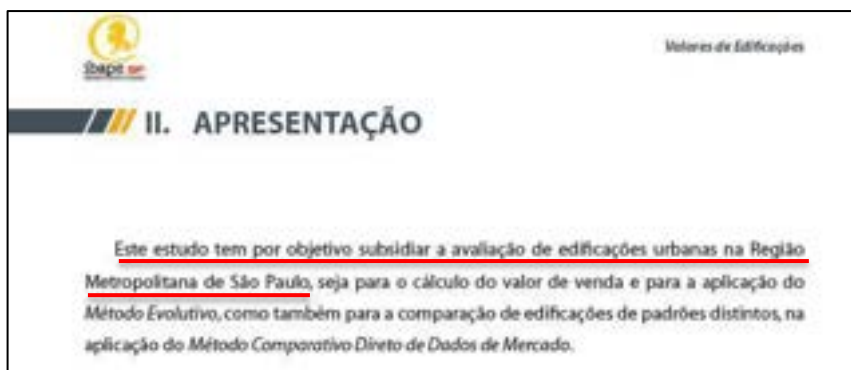


Assim, o terreno foi avaliado pelo Método Comparativo Direto, e a construção pelo Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE", posto que não se trata de edificação padronizada. Trata-se de residência de alto padrão.

Esclarecimento 2 - Da idade estimada do imóvel: Conforme esclarecido, fls. 602/612, a idade física do imóvel foi estimada considerando-se as características físicas e funcionais da edificação, **conforme recomendações das normas supracitadas**, a seguir transcrita:

A idade da edificação na época de sua avaliação - I_e - é aquela estimada em razão do obsoleto da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

Esclarecimento 3 - Da tabela de coeficientes: Conforme esclarecido, fls. 602/612, a edição do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2019 foi elaborada especificamente para imóveis situados no Município de São Paulo, e o imóvel sub judice localiza-se no Município de Barueri, conforme segue:



Ademais, o Perito esclarece que **os mesmos critérios adotados para a avaliação do imóvel paradigma foi também adotada para os elementos comparativos.**

Esclarecimento 4 - Do valor unitário da piscina: Conforme esclarecido, fls. 602/612, a área da piscina compôs os cálculos avaliatórios e possui influência nos parâmetros utilizados para determinação do padrão construtivo.

Esclarecimento 5 - Do fator de comercialização: Conforme esclarecido, fls. 602/612, o fator de comercialização visa corrigir eventuais divergências de mercado em função da conjuntura do mercado na época da avaliação (divergências de épocas de coleta dos comparativos em relação à data base da avaliação). Entretanto, no caso em estudo, para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-

se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de terrenos localizados no próprio Alphaville Residencial II, contemporâneos à data base da avaliação.

Esclarecimento 6 - Da tabela de fundamentação: Conforme esclarecido, fls. 602/612, no desenvolvimento do cálculo do valor unitário, os elementos comparativos foram homogeneizados através do processo de Tratamento Por Fatores, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, **que indicou grau Máximo de precisão (GRAU III), com todos os elementos comparativos dentro do intervalo de discrepância de 30% previsto nas normas em vigor.**

Ademais, o Perito esclarece que o fato de as imagens dos elementos pesquisados (anúncios de oferta) não serem de autoria do signatário não influencia no grau de precisão e fundamentação do laudo pericial.

Esclarecimento 7 - Da ausência de diagnóstico de mercado: Conforme esclarecido, fls. 602/612, o diagnóstico do mercado é realizado quando da pesquisa de comparativos para apuração do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda (para venda e locação).

Assim, o Perito esclarece que no desenvolvimento do trabalho pericial,
foram realizados estudos mercadológicos na região em que se insere o
imóvel avaliado, e o resultado obtido encontra-se ajustados à realidade
vigente no mercado imobiliário.

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.

Verifica-se, portanto, que a edificação foi corretamente classificada no padrão construtivo "Casa Padrão Superior", esclarecendo ainda, que os mesmos critérios foram utilizados para os elementos comparativos.

Esclarecimento 2 - Do cálculo de juros de mora: Trata-se de questão que foge ao escopo técnico da perícia de engenharia civil determinada à fls. 152/154:

No mais, considerando que ambas as partes requereram a produção de prova pericial, defiro a produção de **prova pericial de engenharia**, para fixar o valor do aluguel do imóvel objeto do feito (fls. 21/24), bem como o valor de mercado do bem, a fim de já definir o valor para eventual ação de extinção de condomínio, nomeando como perito judicial o sr. Walmir Pereira Modotti.

Por fim, esclarece que os juros de mora podem ser calculados pela parte interessada, por contador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP) ou por perícia contábil, se o caso.

III. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, o Perito **RATIFICA** o laudo pericial de fls. 315/448, em todos os seus termos.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 42.589, no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri

Lote 09 da Quadra 85 - Alphaville Residencial II

Alameda Canadá, nº 20, Jardim Paulista, Barueri - SP.

R\$ 7.500.000,00

(sete milhões e quinhentos mil reais)

VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL:

R\$ 29.000,00

(vinte e nove mil reais)

VALOR TOTAL APURADO - R. Determinação de fls. 152/154

(50% dos locativos desde 01/01/2021)

R\$ 151.359,00

(cento e cinquenta e um mil, trezentos e cinquenta e nove reais)



Base: NOVEMBRO / 2021

IV. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **ESCLARECIMENTO**, que se compõe de 10 (dez) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Currículo Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 01 de julho de 2022.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Doc. 8



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

RO DE IMÓVEIS TÍTULOS E
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Coelho Nogueira - Oficial
MATRÍCULA
1.190 - Alphaville - Barueri - SP

42589

FOLHA

0 0 1

CNM: 120576.2.0042589-58

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BARUERI - SP

Bel. João de Siqueira
Oficial

LIVRO N. 2 REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- O domínio útil, por aferimento da União, de um terreno urbano, integrante do Quinhão nº 03 da propriedade denominada Sítio Tamboré, no distrito de Almeidaia, neste município e comarca, designado pelo IMÓVEL Nº 09 DA QUADRA Nº 85, do loteamento denominado ALPHAVILLE RESIDENCIAL II, o qual assim se descreve: O ponto "E", referência inicial para a descrição dos imóveis da quadra 85, com frente para a alameda Canadá, está situado a uma distância de 299,00ms. na perpendicular ao prolongamento do eixo maior da elipse da praça das Américas (centro), e, a uma distância de 488,00ms. medidos no prolongamento deste eixo maior até o centro da Praça das Américas. Inicia sua descrição no ponto situado no alinhamento dos imóveis da Alameda Canadá, distante 124,00ms. do ponto "E", medidos no alinhamento dos imóveis da Alameda Canadá. Este imóvel mede 31,92ms. de frente, em curva, para a ALAMEDA CANADÁ; por 51,70ms. da frente aos fundos pela lateral direita, onde confronta com o imóvel nº 10; 45,35ms. na lateral esquerda, onde confronta com o imóvel nº 08; e, 21,99ms. em suave curva, na linha dos fundos, onde confronta com o imóvel nº 12; encerrando a área total de 1.305,78m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL Nº 23251 13 86 0294 00 000 4.-

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA ALBUQUERQUE, TAKAOKA S/A., com sede na Capital, à Alameda Santos, nº 322, inscrita no CGC/MF. sob nº 61.583.860/0001-90.-

REGISTRO ANTERIOR: Transcrições de nºs. 7.307 a 7.310, deste Cartório. Barueri, aos 14 de junho de 1983.-

O ESCRIVENTE: *[Assinatura]* O OFICIAL: *[Assinatura]*.-

R.1/ 42.589 - Barueri, 14 de junho de 1983. Por instrumento particular firmado na Capital, aos 25/02/80, do qual uma via fica arquivada em Cartório, a proprietária supra, **COMPROMETEU-SE** a vender o imóvel desta matrícula (seu domínio útil, a GERARDO QUEIROZ GADELHA, brasileiro, comerciante, RG. 3.886.518 e CIC/MF. 021.331.728/15, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, com MARIA STELLA SILVA GADELHA, RG. 4.657.369-SP, residente e domicílio

----- (continua no verso) -----

Este documento foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, SP, em 14 de junho de 1983, sob o número WBRE24701408409. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005149-30.2024.8.26.0068 e código Ax48RcEK.

CNM: 120576.2.0042589-58

MATRÍCULA

42589

FOLHA

001

-VERSO-

domiciliado na Capital, à rua Banibas, 586, Altos de Pinheiros, pelo preço ajustado de Cr\$4.104.069,70 (quatro milhões, cento e quatro mil, sessenta e nove cruzeiros e setenta centavos), pagável na forma, cláusulas e condições constantes do título.-

O ESCRIVENTE AUTORIZADO: Jose Antonio Garcia (José Antonio Garcia)

R.02/42.589 - Barueri, 13 de julho de 1.983. Pelo instrumento particular, firmado na Capital aos 17.06.83, do qual uma via fica arquivada em cartório, os compromissários GERARDO QUEIROZ GADELHA e sua mulher MARIA STELA SILVA GADELHA, retro qualificados, CEDERAM E TRANSFERIRAM todos os seus direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra Registrado sob n.01 da presente matrícula a JOSEPH GEORGES FARAHT, industrial, RG n.1.843.297 e CIC n. 005.920.218-15, casado pelo regime da comunhão de bens antes da lei 6515/77 com MARISA BERNARDI FARAHT, do lar, RG n.3.023.804 e CIC n.575.753.128-20, ambos brasileiros, residentes e domiciliados a Rua Cuervas n.709, Alto da Lapa-Sp; pelo preço certo e ajustado de cr\$ 20.000.000,00 (Vinte milhões de cruzeiros), pagáveis na ditto integralmente pagos, com as demais cláusulas e condições do título. A escrevente habilitada: Barbosa (Rosângela Pires Barbosa). O Oficial: Barbosa

R-03, em 27 de julho de 1987
Por escritura publica lavrada aos 24 de fevereiro de 1987, às fls. 456 do livro 677, no 25º tabelionato de São Paulo-Capital, a proprietária retro nomeada e qualificada TRANSMITIU, por venda, o imóvel objeto desta matrícula, a JOSEPH GEORGES FARAHT, já qualificado, pelo preço de Cz\$20.000,00 (vinte mil cruzados), ficando assim cumprido o compromisso e em consequência cancelados os Rs- 01 e 02 para mais nenhum efeito ou vigor.- Valor Venal: Cz\$17.071,56.-

O ESCRIVENTE AUTORIZADO: Victor de Oliveira (VICTOR DE OLIVEIRA).

Av.04, em 14 de outubro de 1.994.-

Procede-se esta averbação, atendendo ao requerimento datado de 28.09.1994, subscrito por Joseph Georges Farah, com firma reconhecida, instruído com Alvará de Anistia nº 077/93, expedido aos 26.01.93, pela Prefeitura Municipal de Barueri, para constar que no imóvel desta matrícula, foi construído//
-continua na ficha 02-



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Coelho Nogueira - Oficial

1907 Alphaville - Barueri - SP

CNM 120576.2.0042589-58

-continuação da ficha 01-

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BARUERI - SP

BEL. GERALDO LUPO

OFICIAL

MATRÍCULA

-42.589-

FICHA

-02-

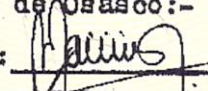
LIVRO N. 2 -

Barueri, --- de

REGISTRO GERAL

de 19 --

UMA CASA RESIDENCIAL com 1.178,55 m² de área, a qual recebeu o número 20 da Alameda Canadá, composta de pavimento térreo, pavimento superior e subsolo, e, UMA PISCINA com a área de 104,77m², totalizando 1.283,32 m² de construção, à qual para fins e efeitos fiscais foi atribuído o valor de R\$ -- 200.000,00.- Foi apresentado e arquivado em cartório, na pasta própria nº 23, sob o nº de ordem 168, com relação à construção, a CND nº 006387, série E, expedida aos 19.7.94, pelo MPS/INSS, Região Fiscal de Osasco:-- -- -- -- --

O Escrevente autorizado:  (maurício carvalho lima)

Protocolo microfilme nº 147.310

Rolo 1.691

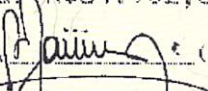
R.05. em 20 de maio de 1996.-

Pela escritura lavrada aos 24/04/1996, as fls. 196/197, do livro nº 294, no 1º Tabelionato de Notas de Barueri-SP, os proprietários JOSEPH GEORGES FARAH e sua mulher MARISA BERNA FARAH, já qualificados, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula, a título de doação, à seus filhos MARCELO BERNA FARAH, brasileiro, solteiro, maior, industrial, portador do RG nº 10.480.023-SP e do CPF nº 148.804.508-98, e RENATA BERNA FARAH, brasileira, solteira, maior, comerciante, portadora do RG nº 21.316.320-SP e do CPF nº 162.955.148-12, ambos residentes e domiciliados à Alameda Canadá, nº 20, Alphaville Residencial 2, Barueri-SP, tendo os donatários aceitado a doação, à qual para fins e efeitos fiscais foi atribuído o valor de R\$129.805,76.- Valor Venal R\$129.805,76.-

O escrevente autorizado:  (Mauricio Carvalho Lima)

R.06. em 20 de maio de 1996.-

Pela mesma escritura mencionada no registro anterior, os doadores Joseph Georges Farah e sua mulher Marisa Berna Farah, já qualificados, reservaram para si, o usufruto vitalício sobre o imóvel desta matrícula, o qual perdurará em quanto vivos forem, sendo certo que ocorrendo a morte de um dos conjuges, tal benefício passará para o conjuge sobrevivente, extinguindo-se somente com a morte de ambos, ao qual para fins e efeitos fiscais foi atribuído o valor de R\$64.902,38.- Valor Venal R\$64.902,88.-

O escrevente autorizado:  (Mauricio Carvalho Lima)

Protocolo microfilme nº 157.046

Rolo 2.085

(Continua no verso)

OFFICIAL REG
DOCUMENTO
Carlos Frede
Jardim Alegre

CNM 120576.2.0042589-58

MATRÍCULA

42.589

FICHA

002

VERSO

Av.07/42.589, em 27 de junho de 2024. (Prenotação nº 591.318 de 12/06/2024)
Procede-se esta averbação, nos termos da alínea "a", inciso I, do artigo 213 da Lei Federal nº 6.015/73, para constar que: a) o imóvel matriculado tem como registro anterior correto, as Transcrições nºs 7.307, 7.308, 7.309 e 7.310, todas feitas em 24/08/1973, deste Registro de Imóveis; b) o imóvel desta matrícula, é constituído de **DOMÍNIO PLENO**, sendo o **DOMÍNIO DIRETO** de propriedade da UNIÃO FEDERAL, e o **DOMÍNIO ÚTIL** de propriedade de Joseph Georges Farah, e sua mulher Marisa Berna Farah; e, c) o imóvel matriculado, integrante do arruamento denominado "ALPHAVILLE RESIDENCIAL 02", localiza-se no "Bairro Alphaville", do Distrito da Aldeia, do Município e Comarca de Barueri, deste Estado, nos termos da Lei Municipal nº 1.709, de 17 de abril de 2008, e Lei Estadual nº 4.954, de 27 de dezembro de 1985, alterada pela Lei Estadual nº 9.335, de 27 de dezembro de 1995.

O Escrevente Autorizado,

Manoela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 1205763E10000AV7M42589247

Av.08/42.589, em 27 de junho de 2024. (Prenotação nº 591.318 de 12/06/2024)
Pelo requerimento subscrito aos 06 de junho de 2024, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, instruído com a Certidão nº 020805/2024i, emitida aos 15/04/2024, pela Prefeitura do Município de Barueri, deste Estado, procede-se à presente averbação para constar que o imóvel matriculado é lançado atualmente e individualmente através da inscrição cadastral nº 24453.54.37.0294.00.000.4.

O Escrevente Autorizado,

Manoela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 1205763310000AV8M4258924R

Av.09/42.589, em 27 de junho de 2024. (Prenotação nº 591.318 de 12/06/2024)
FICA CANCELADO o usufruto vitalício do imóvel matriculado, registrado sob nº 06 nesta, em virtude do falecimento dos usufrutuários, a seguir: **01) JOSEPH GEORGES FARAH**, ocorrido em 03 de julho de 2019, no estado civil de casado com Marisa Berna Farah, conforme prova a Certidão de Óbito datada de 25 de abril de 2024, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do 30º Subdistrito – Ibirapuera, do Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraída da matrícula nº 117838 01 55 2019 4 00112 037 0047202-87; e, **02) MARISA BERNA FARAH**, ocorrido em 11 de julho de 2020, no estado civil de viúva de Joseph Georges Farah, conforme prova a Certidão de Óbito datada de 25 de abril de 2024, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 28º Subdistrito Jardim Paulista, do Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraída da matrícula
(Continua na ficha 003)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP - CNS 12.057-6

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL

MATRÍCULA
42.589

FICHA
003

DATA
27/06/2024

CNM
120576.2.0042589-58

Jardim Paulista, do Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraída da matrícula nº 112375 01 55 2020 4 00090 011 0021737-15, nos termos do requerimento subscrito no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 06 de junho de 2024. Valor venal proporcional de R\$461.760,97.

O Escrevente Autorizado,

Protocolo microfilme nº 591.318

Manoela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada Rolo 8.946

Selo Digital nº 1205763310000AV9M4258924P

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA
COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araguaia, 190 - Alphaville - Barueri/SP.
BEL. CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL
PROTOCOLO Nº 0591318 (Registro de Imóveis)

Certifico que presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula Nº0042509), extraída nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei Federal nº 6.015/73. O referido é verdadeiro e dou fé. Barueri, 27 de junho de 2024.

[] Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial	[] Cláudio Centella - Escrevente Autorizado
[] Bel. José Ricardo Marques Braz - Substituto	[] Carolina Baltor Valério - Escrevente Autorizada
[] Luiz Antonio de Freitas Bassan - Substituto	[] Silvio Renato Belli - Escrevente Autorizado
[] Isabel Cristina N. A. da Silva - Escrevente Autorizada	[] Ademir Carlos I Escrevente autorizado

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO, item 60, letra "C" do provimento 58/89 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

1205763C3042589C125933247

Total emolumentos desta certidão, R\$ 70,42, especificados no recibo-talão que acompanha a 1ª Via do título.

Certidão expedida às 12:59:37 horas do dia 27/06/2024

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60, "C").

GUIA : 095/2024

Código de controle de certidão :



ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000

FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento foi registrado digitalmente por HENRIQUE BORTOLO e assinado digitalmente por CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - Oficial. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/geral/pg/abrirConferenciaDocumento.aspx?documento=0164>, informe o processo 0005149-30.2024.8.26.0068 e código Ax48RcEk. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/geral/pg/abrirConferenciaDocumento.aspx?documento=0164>, informe o processo 0005149-30.2024.8.26.0068 e código Ax48RcEk.

**ESPAÇO
EM BRANCO**

**ESPAÇO
EM BRANCO**

**ESPAÇO
EM BRANCO**





Comprovante do Pix

25/06/2024 - 20:44:11

Valor pago

R\$ 804,74

Forma de pagamento

Ag 3986 Cc 1085019-0

Dados do recebedor

Para

Oficial de Registro de Imóveis de Barueri

CNPJ

05.***.*** /0001-6*

Chave

05.***.*** /0001-6*

Instituição

BCO BRADESCO S.A.

Dados do pagador

De

Rui Vaz Da Costa Filho

CPF

***.541.884-**

Instituição

BCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

ID/Transação

E9040088820240625234323572793687

Data e hora da transação

25/06/2024 - 20:44:11

Código de autenticação
85C931089CAB412B1634821

Central de Atendimento Santander

4004-3535 (Capitais e Regiões Metropolitanas)

0800-702-3535 (Demais Localidades)

SAC 0800-762-7777

Ouvidoria 0800-726-0332



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2024070418543207
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Renata Berna Farah		162.955.148-12	
Nº do processo	Unidade	CEP	
10224487120228260068		04512-001	
Endereço	Código		
Rua Diogo Jacome, nº 518, apto.192-1, Vila Nova Conceição	206-2		
Histórico	Valor		
Pagamento da taxa de desarquivamento do processo de autos n.º 1022448-71.2022.8.26.0068	43,00		
	Total		43,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Mai/2024 - SISBB 24123 - pvb
1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868600000001 430051174003 120620001624 955148122072



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2024070418543207
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Renata Berna Farah		162.955.148-12	
Nº do processo	Unidade	CEP	
10224487120228260068		04512-001	
Endereço	Código		
Rua Diogo Jacome, nº 518, apto.192-1, Vila Nova Conceição	206-2		
Histórico	Valor		
Pagamento da taxa de desarquivamento do processo de autos n.º 1022448-71.2022.8.26.0068	43,00		
	Total		43,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Mai/2024 - SISBB 24123 - pvb
1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868600000001 430051174003 120620001624 955148122072



05/07/2024 - BANCO DO BRASIL - 13:13:05
783213263 0158

COMPROVANTE DE PAGAMENTOS COM COD.BARRA

Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ
Codigo de Barras 86860000000-1 43005117400-3
12062000162-4 95514812207-2
Data do pagamento 05/07/2024
Valor Total 43,00

NR.AUTENTICACAO D.E18,DF3,8F0,10F,F79

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE CEOLIN BORTOLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/07/2024 às 18:36, sob o número WBRE24701408409. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005149-30.2024.8.26.0068 e código ZSeVYXTw.

		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		DARE-SP	
				Documento Principal	
01 - Nome / Razão Social Renata Berna Farah				07 - Data de Vencimento 05/07/2024	
02 - Endereço Rua Diogo Jacome, nº 518, apto. 192-1, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP Sao Paulo SP				08 - Valor Total R\$ 360,00	
03 - CNPJ Base / CPF 162.955.148-12		04 - Telefone (11)3038-1000		05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	
06 - Observações				09 - Número do DARE 240590121049034	
				Emissão: 05/07/2024	
10 - Autenticação Mecânica				Via do Contribuinte	

CAIXA ECONOMICA FEDERAL

187-745998597-0

LOT:21.000871-7

Nº BANCO/AGÊNCIA:104/1813 TERMINAL:060348

AG. VINCULADA:1813

CANAL DE PAGAMENTO:LOTÉRICA

DATA DO PGT:05/07/2024 HORÁRIO:13:19:16

LOCALIDADE:SAO PAULO

COMPROVANTE DE PAGAMENTO
DARE-SP/GNRE - SEFAZ/SP

CONTROLE DARESP: 240590121049034

VALOR:R\$360,00

CÓDIGO DE BARRAS
858200000031 600001851126
405901210494 034202407050

AUTENTICAÇÃO
479458884745998597

COMPROVANTE DE PAGAMENTO EMITIDO DE AC
ORDO COM A PORTARIA CAT - 126, DE 1
6/09/2011, E AUTORIZADO PELO PROCES
SO N. 1000050 - 283389 / 1998.

187-745998597-0

VIA DO CONTRIBUINTE

CAIXA ECONOMICA FEDERAL

187-745998597-0

LOT:21.000871-7

Nº BANCO/AGÊNCIA:104/1813 TERMINAL:060348

AG. VINCULADA:1813

CANAL DE PAGAMENTO:LOTÉRICA

DATA DO PGT:05/07/2024 HORÁRIO:13:19:16

LOCALIDADE:SAO PAULO

COMPROVANTE DE PAGAMENTO
DARE-SP/GNRE - SEFAZ/SP

CONTROLE DARESP: 240590121049034

VALOR:R\$360,00

CÓDIGO DE BARRAS
858200000031 600001851126
405901210494 034202407050

AUTENTICAÇÃO
479458884745998597

COMPROVANTE DE PAGAMENTO EMITIDO DE AC
ORDO COM A PORTARIA CAT - 126, DE 1
6/09/2011, E AUTORIZADO PELO PROCES
SO N. 1000050 - 283389 / 1998.

187-745998597-0

1ª VIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE CEOLIN BORTOLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 18:36, sob o número WBRE24701408409. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005149-30.2024.8.26.0068 e código NU5zppHG.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Barueri

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, ., VILA

PORTO BARUERI - CEP 06414-140, FONE: (11) 4635-5220, BARUERI-

SP - E-MAIL: BARUERI6CV@TJSP.JUS.BR

CERTIDÃO

Processo nº: **0005149-30.2024.8.26.0068**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **Renata Berna Farah**
Executado: **Marcelo Berna Farah**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a guia DARE de recolhimento das custas iniciais foi devidamente vinculada a este processo e inutilizada. Nada Mais. Barueri, 18 de julho de 2024. Eu, DEBORAH COSTA E SILVA, Escrevente Técnico Judiciário.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Barueri - FORO DE BARUERI - 6ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, , Vila Porto Barueri - CEP

06414-140, Fone: (11) 4635-5220, Barueri-SP - E-mail: barueri6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**DECISÃO**Processo Digital nº: **0005149-30.2024.8.26.0068**Classe - Assunto **Cumprimento de sentença - Condomínio**Exequente: **Renata Berna Farah**Executado: **Marcelo Berna Farah****Juiz(a) de Direito: Dr(a). MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO****Vistos.**

A sentença de fls. 325/326 julgou procedente a demanda para "EXTINGUIR o condomínio das partes sobre o imóvel descrito na inicial, que deverá ser alienado, respeitando-se o direito de preferência entre os condôminos e o valor já auferido na avaliação realizada em feito distinto, cujo valor deve ser mantido nesse processo, e que deverá ser atualizado oportunamente e levado a hasta pública em sede de cumprimento de sentença".

Desnecessária a intimação do Perito para apresentar valor atualizado do imóvel, vez que a atualização é passível de alcance por simples atualização monetária do valor já homologado pelo juízo, o que será feito pelo leiloeiro a seguir nomeado.

Intime-se o executado para manifestação, inclusive sobre o direito de preferência, nos termos do art. 1.322 do Código Civil, presumindo-se, o silêncio, como renúncia e consequente aceitação da alienação judicial.

Desde logo, em nome do princípio da celeridade processual, nomeio, o leiloeiro **Daniel Melo Cruz** (Grupo Lance), que providenciará o

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Barueri - FORO DE BARUERI - 6ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP

06414-140, Fone: (11) 4635-5220, Barueri-SP - E-mail: barueri6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

necessário, inclusive atualização do valor, editais e intimações, para alienação do bem a quem ofereça maior lance, ainda que eventualmente inferior à avaliação, nos termos do artigo 891 do Código de Processo Civil, desde que o preço não seja vil.

Oportunamente Intime-se o leiloeiro, para as providências de praxe.

O gestor suportará os custos e se encarregará da divulgação da alienação, observando as disposições legais e as determinações judiciais a respeito (arts. 886 e 887 do CPC).

Intimem-se.

Barueri, 24 de julho de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI
11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0642/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Henrique Ceolin Bortolo (OAB 374971/SP)	D.J.E
Celso Paulino Alencar Junior (OAB 176555/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. A sentença de fls. 325/326 julgou procedente a demanda para "EXTINGUIR o condomínio das partes sobre o imóvel descrito na inicial, que deverá ser alienado, respeitando-se o direito de preferência entre os condôminos e o valor já auferido na avaliação realizada em feito distinto, cujo valor deve ser mantido nesse processo, e que deverá ser atualizado oportunamente e levado a hasta pública em sede de cumprimento de sentença". Desnecessária a intimação do Perito para apresentar valor atualizado do imóvel, vez que a atualização é passível de alcance por simples atualização monetária do valor já homologado pelo juízo, o que será feito pelo leiloeiro a seguir nomeado. Intime-se o executado para manifestação, inclusive sobre o direito de preferência, nos termos do art. 1.322 do Código Civil, presumindo-se, o silêncio, como renúncia e consequente aceitação da alienação judicial. Desde logo, em nome do princípio da celeridade processual, nomeio, o leiloeiro Daniel Melo Cruz (Grupo Lance), que providenciará o necessário, inclusive atualização do valor, editais e intimações, para alienação do bem a quem ofereça maior lance, ainda que eventualmente inferior à avaliação, nos termos do artigo 891 do Código de Processo Civil, desde que o preço não seja vil. Oportunamente Intime-se o leiloeiro, para as providências de praxe. O gestor suportará os custos e se encarregará da divulgação da alienação, observando as disposições legais e as determinações judiciais a respeito (arts. 886 e 887 do CPC). Intimem-se."

Barueri, 24 de julho de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0642/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 25/07/2024. Considera-se a data de publicação em 26/07/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Henrique Ceolin Bortolo (OAB 374971/SP)

Celso Paulino Alencar Junior (OAB 176555/SP)

Teor do ato: "Vistos. A sentença de fls. 325/326 julgou procedente a demanda para "EXTINGUIR o condomínio das partes sobre o imóvel descrito na inicial, que deverá ser alienado, respeitando-se o direito de preferência entre os condôminos e o valor já auferido na avaliação realizada em feito distinto, cujo valor deve ser mantido nesse processo, e que deverá ser atualizado oportunamente e levado a hasta pública em sede de cumprimento de sentença". Desnecessária a intimação do Perito para apresentar valor atualizado do imóvel, vez que a atualização é passível de alcance por simples atualização monetária do valor já homologado pelo juízo, o que será feito pelo leiloeiro a seguir nomeado. Intime-se o executado para manifestação, inclusive sobre o direito de preferência, nos termos do art. 1.322 do Código Civil, presumindo-se, o silêncio, como renúncia e consequente aceitação da alienação judicial. Desde logo, em nome do princípio da celeridade processual, nomeio, o leiloeiro Daniel Melo Cruz (Grupo Lance), que providenciará o necessário, inclusive atualização do valor, editais e intimações, para alienação do bem a quem ofereça maior lance, ainda que eventualmente inferior à avaliação, nos termos do artigo 891 do Código de Processo Civil, desde que o preço não seja vil. Oportunamente Intime-se o leiloeiro, para as providências de praxe. O gestor suportará os custos e se encarregará da divulgação da alienação, observando as disposições legais e as determinações judiciais a respeito (arts. 886 e 887 do CPC). Intimem-se."

Barueri, 25 de julho de 2024.



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA(O) 6ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI/SP**

Processo nº: **0005149-30.2024.8.26.0068**

Daniel Melo Cruz, JUCESP nº 1125, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - devidamente habilitado por este E. Tribunal através do link www.grupolance.com.br, honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra assinado, **DR. ADRIANO PIOVEZAN FONTE, OAB SP 306.683**, nos autos em epigrafe, vem, permissa máxima venia, a presença de Vossa Excelência, por meio desta petição apresentar as datas para realização de leilão no processo, como segue:

1. Datas do primeiro leilão:

	Início do 1º Leilão:	16/09/2024 às 00:00
	Encerramento do 1º Leilão:	19/09/2024 às 16:43

- 2.** Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á sem interrupção ao segundo leilão, que se estenderá em aberto e se encerrará na data e horário marcado (todo, em horário de Brasília).

	Início do 2º Leilão:	19/09/2024 às 16:43
	Encerramento do 2º Leilão:	15/10/2024 às 16:43

- 3.** Dessa forma, requer a aprovação das datas, para posterior juntada da minuta do edital de leilão.
- 4.** Possuindo as partes, advogado constituído nos autos, com base no art. 889 do CPC, pede este Leiloeiro Oficial / Sistema do **GRUPO LANCE**, respeitosamente, que esta D. Vara realize a intimação(ões) eletrônica(s) dos advogados, via DJE.
- 5.** De outra parte, informa que procederá a cientificação, caso existam, do(s) terceiro(s) envolvido(s) nestes autos, bem como do(s) credor(es) com ônus real e do executado caso o



mesmo não tenha advogado constituído nos autos, através de carta ou por petição para cientificação aos autos que foram expedidas as garantias sobre o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s), sendo estas posteriormente comprovadas.

6. No mais, informa que diante da redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2º do art. 887 do CPC**, já em vigor, informa esta Gestora procederá a publicação do edital legal com antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico, qual seja, www.grupolance.com.br, dispensando-se, portanto, as demais publicações legais, e, para fins de controle de prazo, a publicação será datada no dia que for anexado a minuta aos autos.
7. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo, quando houver necessidade de ciência do Leiloeiro e sua equipe, sejam enviadas por uma das seguintes opções a escolha deste M.M. Juízo:
 - a. Pelo e-mail: contato@grupolance.com.br, ou;
 - b. Que conste no despacho o nome do Leiloeiro ou do portal;Para assim, haver o devido acompanhamento e andamento do presente feito.

Termos em que, pede deferimento.

Renovamos ao este. M.M. Juízo, nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Adriano Piovezan Fonte
306.683 OAB/SP



PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA

OUTORGANTE: **Daniel Melo Cruz**, de nacionalidade brasileira, titular do **RG nº 561404094 SSP/SP**, inscrito sob o **CPF 027.601.055-80**;

OUTORGADO: **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, de nacionalidade brasileira, casado, portador da cédula de identidade **RG nº 32.152.427-5 SSP/SP** e inscrito no CPF/MF sob nº. 373.755.258-46, residente a Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, 790, apto 81, CEP 11410-221, Guarujá-SP.

PODERES: Pelo presente instrumento o outorgante confere ao outorgado amplos poderes para o foro em geral, com cláusula "Ad Judicia" em qualquer juízo, Instancia ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito, as ações competentes e defende-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda, desistir, transigir, substituir leiloeiros e firmar compromissos ou acordo, receber e dar quitação, podendo agir em Juízo ou fora dele, assim como substabelecer está a outrem, com reservas de iguais poderes, para agir em conjunto ou separadamente com o substabelecido.

São Paulo, sexta, 26 de julho de 2024.

Daniel Melo Cruz
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP nº 1125