

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA  
CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BARUERI -  
SP**

**PROCESSO Nº 1001572-66.2020.8.26.0068**

**FABIO FERREIRA DE MELLO,**  
Engenheiro Civil, Perito Judicial, tendo sido honrado com a nomeação nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA BARUERI** em face de **GAN EDEN ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, vem, após vistoria técnica e pesquisas atinentes aos autos, apresentar respeitosamente a **Vossa Excelência**, suas conclusões consubstanciadas no presente:

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O objetivo do presente trabalho consiste na determinação do valor justo e real de mercado do imóvel residencial, casa nº 090, da quadra 04, integrante do empreendimento imobiliário “Residencial Nova Barueri”, localizada na Rua do Ouvidor, nº 480, Jardim Califórnia, Barueri – SP, constante na matrícula nº 147.294, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri – SP.

Requerida a penhora pelo Condomínio Autor, em r. decisão exarada à fl. 181 dos autos, **Vossa Excelência** determinou a penhora do imóvel, acima descrito.

Em r. decisão exarada à fl. 191 dos autos, **Vossa Excelência** nomeou este signatário para a avaliação do bem constrito.

Assistentes técnicos: não foram indicados.

Quesitos: não foram formulados.

## 2. CRITÉRIOS E METODOLOGIA

### 2.1. CRITÉRIOS

Para o presente caso serão adotados os seguintes critérios de avaliação:

- **NBR-14653-2-2011, Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.**
- **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP - 2011.**
- **Edificações Valores de Venda - 2.017, Estudo procedido pela Comissão de Peritos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.**

## 2.2. METODOLOGIA

De acordo com a classificação proposta pelas normas citadas acima, os métodos de avaliações dividem-se nos seguintes grupos:

### MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

### MÉTODO INVOLUTIVO

### MÉTODO EVOLUTIVO

### MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

No presente caso, o valor do imóvel será calculado em comparação com outros semelhantes e, portanto, adotar-se-á o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.**

### 3. VISTORIA

#### 3.1. LOCALIZAÇÃO

É objeto de avaliação, a casa nº 090, da quadra 04, integrante do “Residencial Nova Barueri”, localizada na Rua do Ouvidor, nº 480, Jardim Califórnia, Barueri - SP,

A reprodução a seguir evidencia o local onde se situa o imóvel avaliando.

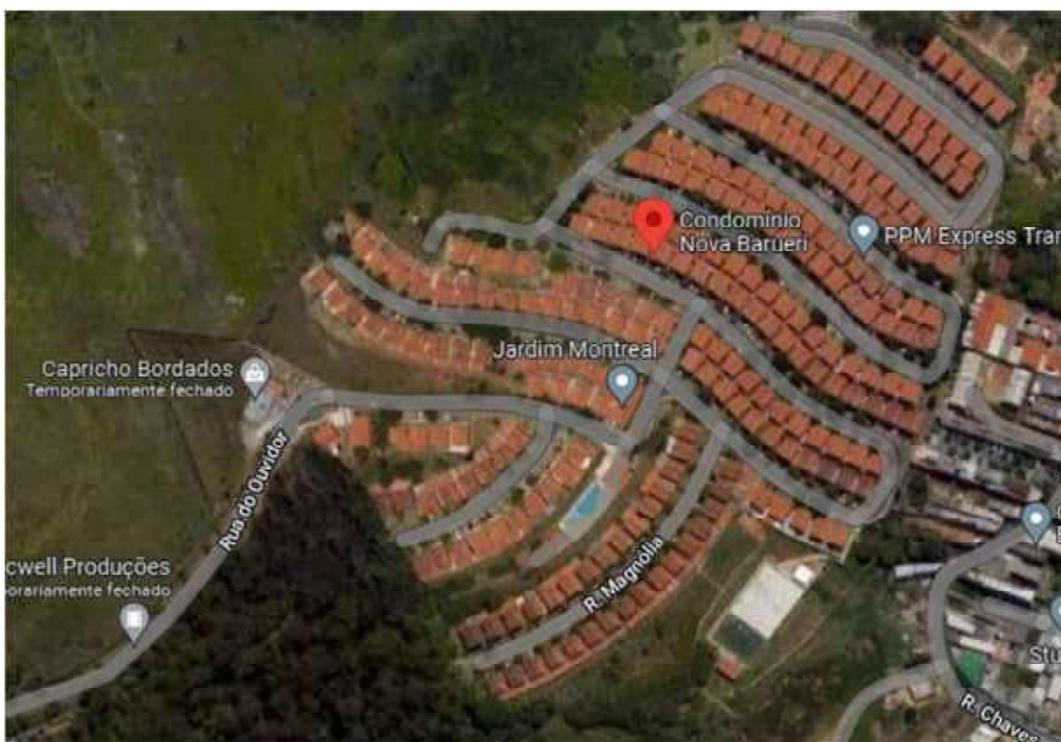


Fig. 01: Localização do imóvel - fonte Google Earth.

O “Residencial Nova Barueri” é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais existentes, tais como: rede de água, rede de esgoto, rede elétrica, tv a cabo, rede de telefonia, galeria de águas pluviais, iluminação pública, coleta de lixo e pavimentação.

### 3.2. ZONEAMENTO

O imóvel se encontra em zona: ZUQ – Zona Urbana à Qualificar.

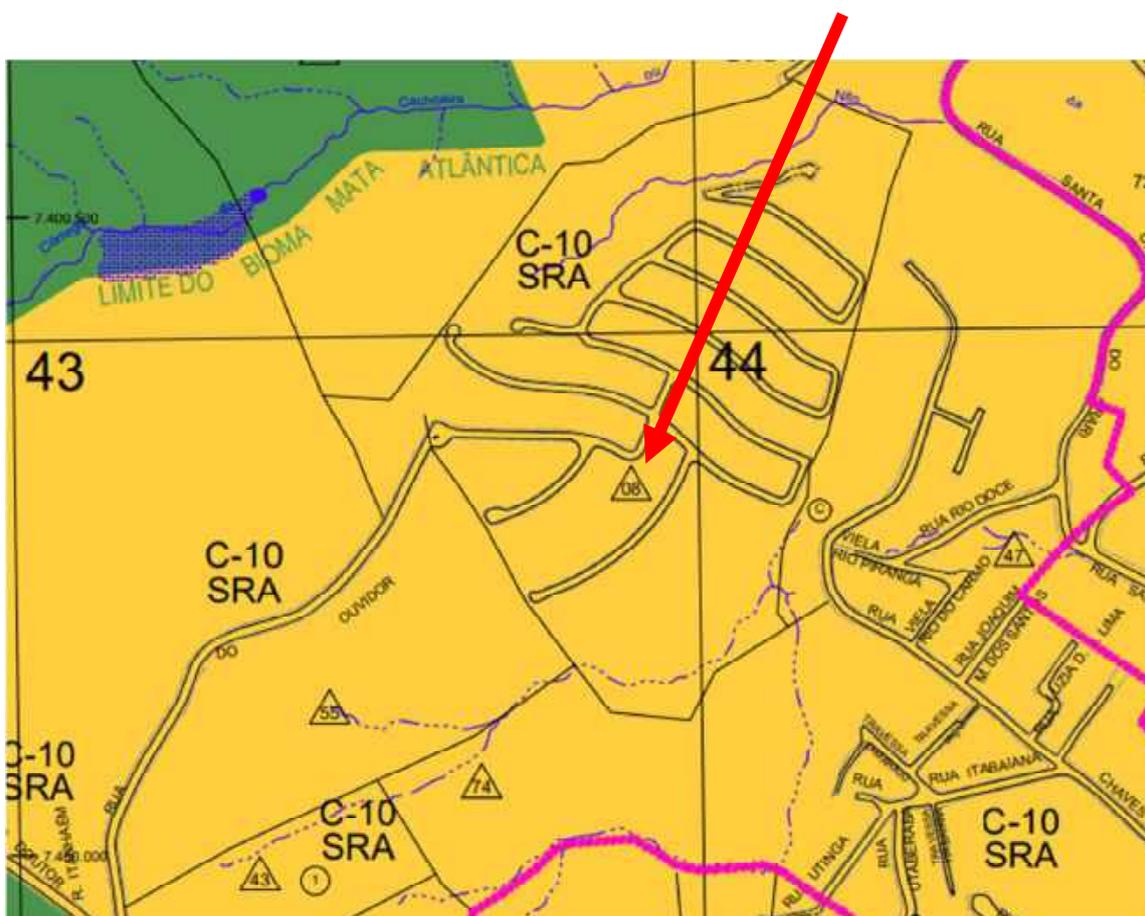


Figura 2: Mapa de Zoneamento do Imóvel

### 3.3 TERRENO

#### 3.3.1 Do Solo

O solo onde se localiza o imóvel avaliando é aparentemente seco próprio para a construção civil, sendo que para quaisquer outras obras, deverá proceder à análise do solo, através de sondagem de reconhecimento.

#### 3.3.2 Da Topografia

A topografia do terreno é plana.

### 3.4 CONSTRUÇÃO

#### 3.4.1 Área Construída

Conforme disposto no **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri – SP, matrícula nº 147.294**, o imóvel tem a seguinte descrição:

**“IMÓVEL:** *CASA n° 90-04, integrante do empreendimento imobiliário denominado “RESIDENCIAL NOVA BARUERI”, situado no Antigo Caminho que ia a Parnaíba, n° 480, no “Sítio das Paineiras”, Bairro dos Altos, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa (coberta) 59,850 m<sup>2</sup>, área privativa (descoberta) 60,076 m<sup>2</sup>, área comum (coberta) 4,065 m<sup>2</sup>, área total construída 123,991 m<sup>2</sup>, área do terreno condominial reservada para utilização exclusiva 90,0012 m<sup>2</sup>, (incluindo a projeção da edificação, quintal e garagem), área comum de terreno 160,8300 m<sup>2</sup>, área total de terreno 250,8312 m<sup>2</sup>, fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum 0,0020453 ou 0,20453 %.*

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** *n° 24364.44.08.0001.00.000.1 em área maior.”*

A idade da edificação foi estimada em 10 (dez) anos.

### 3.4.2 Disposição do Imóvel

O “Residencial Nova Barueri” possui área de lazer e segurança, o empreendimento dispõe de quadras esportivas, piscinas, playground, salão de festas, salão de jogos e guarita. As casas do empreendimento são padronizadas e geminadas.

A unidade avaliada é um sobrado constituído de 02 pavimentos, no térreo possui: garagem descoberta na frente do terreno para 02 veículos pequenos, sala de visitas, cozinha, área de serviço externa e nos fundos um quintal, e no pavimento superior possui: 02 dormitórios e 01 banheiro.

### 3.4.3 Acabamentos do Imóvel

#### Sala de Visitas:

- ➡ Piso: em concreto;
- ➡ Paredes: alvenaria revestida com massa fina e pintura látex;
- ➡ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura látex;
- ➡ Janela: deslizante em alumínio anodizado;

- ➔ Portas: de entrada em madeira e em mau estado de conservação e a porta de acesso à cozinha não está instalada, está no chão da sala (olhar relatório fotográfico).

### **Dormitórios:**

- ➔ Pisos: em concreto;
- ➔ Paredes: alvenaria revestida com massa fina e pintura látex;
- ➔ Tetos: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura látex;
- ➔ Janelas: deslizantes em alumínio anodizado;
- ➔ Portas: de madeira.

### **Banheiro:**

- ➔ Piso: placas cerâmicas;
- ➔ Paredes: revestidas com azulejos até o teto;
- ➔ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura látex;
- ➔ Pia: cuba em louça branca;
- ➔ Sanitário: em louça branca com caixa acoplada;
- ➔ Janela: do tipo basculante de alumínio anodizado;
- ➔ Porta: de madeira.

### Cozinha:

- ➡ Piso: em concreto, com peças cerâmicas para serem assentadas (olhar relatório fotográfico);
- ➡ Paredes: revestidas com azulejos até o teto;
- ➡ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura látex;
- ➡ Pia: com tampo e cuba em aço inox industrial;
- ➡ Janela: deslizante em alumínio anodizado;
- ➡ Portas: a porta da sala para a cozinha não está instalada, está no chão da sala (olhar relatório fotográfico), a porta para a fundo da casa é de alumínio.

### Área de Serviço:

- ➡ Piso: placas cerâmicas;
- ➡ Paredes: alvenaria revestida e na parede frontal 02 fiadas de azulejo em cima do tanque (olhar relatório fotográfico);
- ➡ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura látex;
- ➡ Tanque: em louça branca.

### 3.5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FOTO 1: Vista da entrada do empreendimento imobiliário “Residencial Nova Barueri”, onde se encontra o imóvel avaliando.



FOTO 2: Vista do imóvel avaliando, casa nº 90, quadra 04.

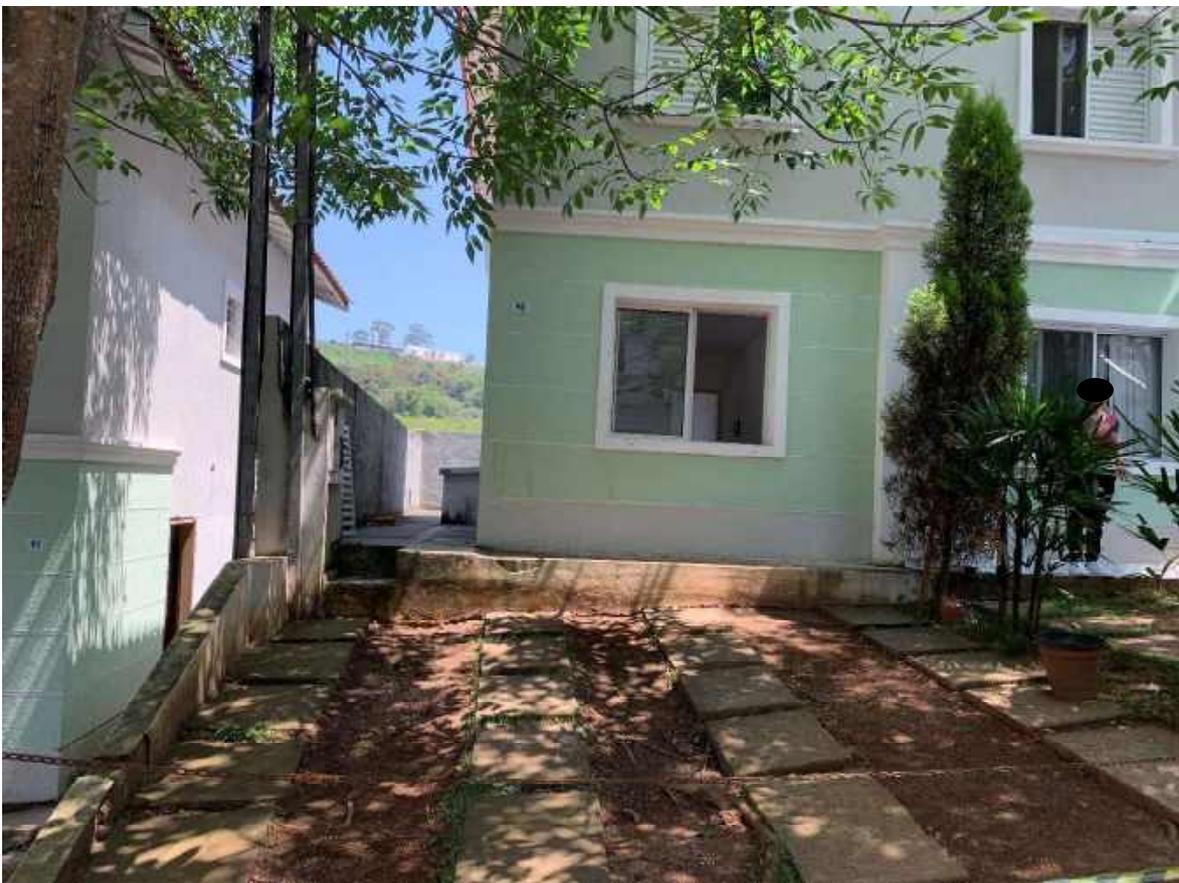


FOTO 3: Vista da identificação do imóvel avaliando, casa n° 90.



FOTO 4: Vista do recuo lateral esquerdo, mostrando o acesso à cozinha e ao quintal.



**FOTO 5:** Vista da sala de visitas, onde é possível notar a porta de entrada em mau estado de conservação e que a porta de acesso à cozinha não foi instalada.



**FOTO 6:** Vista da sala de visitas no outro sentido, onde é possível notar a porta de entrada em mau estado de conservação e que a porta de acesso à cozinha está no chão.



**FOTO 7:** Vista da cozinha, onde é possível notar peças cerâmicas para serem assentadas no piso.



**FOTO 8:** Vista do fundo da casa, mostrando a porta da cozinha, área de serviço e a janela do dormitório 2.



FOTO 9: Vista da área de serviço no fundo da casa.



FOTO 10: Vista do quintal.



FOTO 11: vista do banheiro, localizado no pavimento superior da casa.



FOTO 12: vista do dormitório 1, localizado no pavimento superior da casa.



FOTO 13: vista do dormitório 2, localizado no pavimento superior da casa.



## 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 4.1 METODOLOGIA

Para avaliação do imóvel, o segmento do processo avaliatório, compreendeu a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados foram observadas as seguintes premissas:

- a) Qualidade do conjunto de elementos, dentre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;
- b) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências dos níveis de rigor, que neste caso é nível normal;
- c) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas, incluindo-se consultas a bancos de dados

de mercado disponíveis em instituições de classes e devotados ao mercado imobiliário;

d) As referências apresentam indicação completa da fonte informante;

Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a frequência dos atributos na formação dos preços e suas inter-relações.

Foi realizada uma análise do comportamento do mercado local do segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

## 4.2. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DE CONSTRUÇÃO

Será determinado com base em uma pesquisa de ofertas de **casas** à venda ou efetivamente negociados na região geoeconômica do imóvel em questão.

Todos os elementos pesquisados foram coletados nas imediações do imóvel, os quais sofrerão o seguinte tratamento, em conformidade com as “Normas” em vigor.

Para a determinação do **valor básico unitário de construção** procedeu este Perito Judicial a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados **9 (nove) elementos** comparativos na mesma região geoeconômica, provenientes de ofertas, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as **Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE/SP**, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

– **OFERTAS:** Serão deduzidos **10% (dez por cento)** nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

- **VALORES DAS CONSTRUÇÕES:** Idade das benfeitorias e o padrão construtivo das benfeitorias, as ofertas de imóveis terão as construções classificadas com base no estudo “**EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2.017**”, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria – **IBAPE/SP**.

- **ATUALIZAÇÃO:** Não será utilizado a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do Laudo.

Depois de feitos os devidos cálculos de **homogeneização** dos elementos de ofertas coletados na região onde se localiza o imóvel avaliando, obtivemos uma amostra com **9 (nove) ofertas** dentro do intervalo padrão, com o seguinte valor unitário:

$$V_{uh} = R\$ 5.630,04/m^2 \text{ (outubro/2022)}$$

**(cinco mil, seiscentos e trinta reais e quatro centavos)**

### 4.3. CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias em questão serão classificadas no seguinte padrão:

“RESIDENCIAL/CASA – PADRÃO SIMPLES” – extraída do estudo “EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2017” de autoria da Comissão de Peritos nomeada pelo IBAPE – SP.

#### CLASSE 1 – RESIDENCIAL

#### GRUPO 1.2 – CASA

#### 1.2.4 – PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo.

Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

**Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.

**Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

**Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.

**Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.

**Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

**Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

**INTERVALO MÉDIO: 1,497 – R8N**

#### 4.4 FATOR OBSOLETISMO E CONSERVAÇÃO

Sendo o residencial/casa, padrão simples, conforme obtido da Tabela 1 do Estudo de Edificações, teremos a vida referencial correspondente a 70 anos, o coeficiente residual equivale a 20% e o coeficiente de depreciação será dado pela seguinte fórmula:

$Foc = R + K * (1 - R)$ , onde:

**Foc: Fator obsolescência e conservação**

R: Coeficiente residual = 20%

K: Coeficiente de Ross/Heideck = 0,8953

le: Idade da edificação = 10 anos

Ir: Vida Referencial = 70 anos

K é obtido mediante o fator determinado da idade em %, através da fórmula:  $le/Ir = 0,1429$  aplicando-se na Tabela 2 do Estudo de Edificações conjuntamente com a referência do estado de conservação "C", obtida no Quadro 1 do mesmo Estudo.

Substituindo e operando, teremos:

$Foc = 0,20 + 0,8953 * (1 - 0,20)$

**Foc = 0,9162**

#### 4.5 - VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado, através da seguinte equação:

VI = Vuh x Au, onde:

**VI = VALOR DO IMÓVEL: R\$**

Vuh = Valor unitário homogeneizado .....R\$ 5.630,04/m<sup>2</sup>

Au = Área útil da casa.....59,850 m<sup>2</sup>

$$VI = R\$ 5.630,04/m^2 \times 59,850 m^2 = 336.957,89$$

Arredondando o valor:

$$VI = R\$ 336.958,00$$

**(trezentos e trinta e seis mil, novecentos e cinquenta e oito reais)**

**(data base: outubro/2022)**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO, inscrita no E-CPF nº 0601371656, sob o número WBRE22702686339. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001572-66.2020.8.26.0068 e código 615F1633E.

## 5. CONCLUSÃO

Após os cálculos, o signatário aponta o seguinte valor para o imóvel avaliando:

IMÓVEL RESIDENCIAL, CASA Nº 90, DA QUADRA 04, INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO “RESIDENCIAL NOVA BARUERI”, SITUADO NA RUA DO OUVIDOR, Nº 480, NO JARDIM CALIFÓRNIA, NA CIDADE DE BARUERI – SP.

**VI = R\$ 336.958,00**

**(trezentos e trinta e seis mil, novecentos e cinquenta e oito reais)**

**(data base: outubro/2022)**

## 6. RELAÇÃO DE ANEXOS

1 – ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO DAS CASAS

2 – PESQUISA COM PREÇO UNITÁRIO DE MERCADO DAS CASAS

3 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

4 – NBR: 14.653-2

5 – NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP –  
2011

6 – VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANO – 2017,  
ESTUDO IBAPE/SP – PRINCIPAIS TABELAS E QUADROS

## 7. ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, o qual segue digitado em **36 (trinta e seis)** folhas deste papel timbrado.

Seguem, **06 ANEXOS** elucidativos.

São Paulo, 30 de outubro de 2022.

*ASSINADO DIGITALMENTE CONFORME TARJA LATERAL*

**Eng° Fabio Ferreira de Mello**

**CREA N° 060137165**



## ANEXO - 01

### ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO DAS CASAS

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

Endereço: Rua do Ouvidor, 480  
 Cidade: Barueri      Bairro: Jardim Califórnia  
 Setor:      Quadra:  
 CEP:      UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
I.F.: luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

Zona de Ocupação: ZUQ  
 Uso predominante:  
 Acessibilidade: boa  
 Pólo de Influência:  
 Obs.:

**DADOS DO TERRENO**

Área: (m²)  
 Acessibilidade:  
 Topografia: plana  
 Consistência: seco  
 VALOR DO TERRENO:

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Área: 60,00      Foc: 0,9323  
 Padrão: simples      K:  
 Fator: 1,497      R:  
 Idade: 10      R8N: R\$ 1.906,94  
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

Valor: R\$ 340.000,00      data: 28/out  
 Natureza: oferta  
 Ofertante: Bruno Masala da Silva  
 telefone: 94774-3119  
 VALOR DO IMÓVEL:

**R\$ 340.000,00**

**VALOR UNITÁRIO**  
**R\$ 5.666,67**



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 3**

Endereço: Rua do Ouvidor, 480  
 Cidade: Barueri      Bairro: Jardim Califórnia  
 Setor:      Quadra:  
 CEP:      UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
I.F.: luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

Zona de Ocupação: ZUQ  
 Uso predominante:  
 Acessibilidade: boa  
 Pólo de Influência:  
 Obs.:

**DADOS DO TERRENO**

Área: (m<sup>2</sup>)  
 Acessibilidade:  
 Topografia: plana  
 Consistência: seco  
 VALOR DO TERRENO:

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Área: 65,00      Foc: 0,9323  
 Padrão: simples      K:  
 Fator: 1,497      R:  
 Idade: 10      R8N: R\$ 1.906,94  
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

Valor: R\$ 390.000,00      data: 28/out  
 Natureza: oferta  
 Ofertante: Smero Imóveis Ltda  
 telefone: 4624-5500  
 VALOR DO IMÓVEL:  
 R\$ 390.000,00

VALOR UNITÁRIO  
**R\$ 6.000,00**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

Endereço: Rua do Ouvidor, 480  
 Cidade: Barueri      Bairro: Jardim Califórnia  
 Setor:      Quadra:  
 CEP:      UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
I.F.: luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

Zona de Ocupação: ZUQ  
 Uso predominante:  
 Acessibilidade: boa  
 Pólo de Influência:  
 Obs.:

**DADOS DO TERRENO**

Área: (m²)  
 Acessibilidade:  
 Topografia: plana  
 Consistência: seco  
 VALOR DO TERRENO:

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Área: 60,00      Foc: 0,9323  
 Padrão: simples      K: -  
 Fator: 1,497      R: -  
 Idade: 10      R8N: R\$ 1.906,94  
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

Valor: R\$ 399.800,00      data: 28/out  
 Natureza: oferta  
 Ofertante: R R Imóveis  
 telefone: 97853-0020  
 VALOR DO IMÓVEL:  
 R\$ 399.800,00

**VALOR UNITÁRIO**  
**R\$ 6.663,33**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 5**

Endereço: Rua do Ouvidor, 480  
 Cidade: Barueri      Bairro: Jardim Califórnia  
 Setor:      Quadra:  
 CEP:      UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
I.F.: luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

Zona de Ocupação: ZUQ  
 Uso predominante:  
 Acessibilidade: boa  
 Pólo de Influência:  
 Obs.:

**DADOS DO TERRENO**

Área: (m²)  
 Acessibilidade:  
 Topografia: plana  
 Consistência: seco  
 VALOR DO TERRENO:

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Área: 60,00      Foc: 0,9323  
 Padrão: simples      K:  
 Fator: 1,497      R:  
 Idade: 10      R8N: R\$ 1.906,94  
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

Valor: R\$ 360.000,00      data: 29/out  
 Natureza: oferta  
 Ofertante: Roger T. Bilbao  
 telefone: 95238-1738  
 VALOR DO IMÓVEL:  
 R\$ 360.000,00

VALOR UNITÁRIO  
**R\$ 6.000,00**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 6**

Endereço: Rua do Ouvidor, 480  
 Cidade: Barueri      Bairro: Jardim Califórnia  
 Setor:      Quadra:  
 CEP:      UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
I.F.: luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

Zona de Ocupação: ZUQ  
 Uso predominante:  
 Acessibilidade: boa  
 Pólo de Influência:  
 Obs.:

**DADOS DO TERRENO**

Área: (m²)  
 Acessibilidade:  
 Topografia: plana  
 Consistência: seco  
 VALOR DO TERRENO:

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Área: 65,00      Foc: 0,9323  
 Padrão: simples      K:  
 Fator: 1,497      R:  
 Idade: 10      R8N: R\$ 1.906,94  
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

Valor: R\$ 420.000,00      data: 29/out  
 Natureza: oferta  
 Ofertante: Vida Imóveis Alphaville  
 telefone: 4191-7672  
 VALOR DO IMÓVEL:  
 R\$ 420.000,00

**VALOR UNITÁRIO**  
**R\$ 6.461,54**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO, inscrita no CREA nº 0601371656-0/SP, sob o número WBRE22702686339. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001572-66.2020.8.26.0068 e código 61516339E.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 7**

Endereço: Rua do Ouvidor, 480  
 Cidade: Barueri      Bairro: Jardim Califórnia  
 Setor:      Quadra:  
 CEP:      UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
I.F.: luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

Zona de Ocupação: ZUQ  
 Uso predominante:  
 Acessibilidade: boa  
 Pólo de Influência:  
 Obs.:

**DADOS DO TERRENO**

Área: (m²)  
 Acessibilidade:  
 Topografia: plana  
 Consistência: seco  
 VALOR DO TERRENO:

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Área: 75,00      Foc: 0,9323  
 Padrão: simples      K:  
 Fator: 1,497      R:  
 Idade: 10      R8N: R\$ 1.906,94  
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

Valor: R\$ 445.000,00      data: 29/out  
 Natureza: oferta  
 Ofertante: Anderson Hernandes  
 telefone: 94021-4358  
 VALOR DO IMÓVEL:  
 R\$ 445.000,00

VALOR UNITÁRIO  
**R\$ 5.933,33**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 8**

Endereço: Rua do Ouvidor, 480  
 Cidade: Barueri      Bairro: Jardim Califórnia  
 Setor:      Quadra:  
 CEP:      UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
I.F.: luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

Zona de Ocupação: ZUQ  
 Uso predominante:  
 Acessibilidade: boa  
 Pólo de Influência:  
 Obs.:

**DADOS DO TERRENO**

Área: (m²)  
 Acessibilidade:  
 Topografia: plana  
 Consistência: seco  
 VALOR DO TERRENO:

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Área: 63,00      Foc: 0,9323  
 Padrão: simples      K:  
 Fator: 1,497      R:  
 Idade: 10      R8N: R\$ 1.906,94  
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

Valor: R\$ 440.000,00      data: 30/out  
 Natureza: oferta  
 Ofertante: Opimo Imóveis  
 telefone: 2389-2350  
 VALOR DO IMÓVEL:  
 R\$ 440.000,00

VALOR UNITÁRIO  
**R\$ 6.984,13**



**DADOS DA FICHA 9**

Endereço: Rua do Ouvidor, 480  
 Cidade: Barueri      Bairro: Jardim Califórnia  
 Setor:      Quadra:  
 CEP:      UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
I.F.: luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

Zona de Ocupação: ZUQ  
 Uso predominante:  
 Acessibilidade: boa  
 Pólo de Influência:  
 Obs.:

**DADOS DO TERRENO**

Área: (m²)  
 Acessibilidade:  
 Topografia: plana  
 Consistência: seco  
 VALOR DO TERRENO:

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Área: 60,00      Foc: 0,9323  
 Padrão: simples      K:  
 Fator: 1,497      R:  
 Idade: 10      R8N: R\$ 1.906,94  
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

Valor: R\$ 430.000,00      data: 30/out  
 Natureza: oferta  
 Ofertante: Prime Imoby  
 telefone: 4199-0337  
 VALOR DO IMÓVEL:  
 R\$ 430.000,00

VALOR UNITÁRIO  
**R\$ 7.166,67**

## ANEXO - 02

### PESQUISA COM PREÇO UNITÁRIO DE MERCADO DAS CASAS

Planilha 1 - Cálculo do Preço Unitário das Casas - Dados de Mercado											
ORDEM	PREÇO R\$	Ff	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m <sup>2</sup>	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	Preço Unitário R\$/m <sup>2</sup>
1	340.000,00	0,90	simples	10	70	60,00	B	0,32	0,9323	1,497	5.100,00
2	385.000,00	0,90	simples	10	70	60,00	B	0,32	0,9323	1,497	5.775,00
3	390.000,00	0,90	simples	10	70	65,00	B	0,32	0,9323	1,497	5.400,00
4	399.800,00	0,90	simples	10	70	60,00	B	0,32	0,9323	1,497	5.997,00
5	360.000,00	0,90	simples	10	70	60,00	B	0,32	0,9323	1,497	5.400,00
6	420.000,00	0,90	simples	10	70	65,00	B	0,32	0,9323	1,497	5.815,38
7	445.000,00	0,90	simples	10	70	75,00	B	0,32	0,9323	1,497	5.340,00
8	440.000,00	0,90	simples	10	70	63,00	B	0,32	0,9323	1,497	6.285,71
9	430.000,00	0,90	simples	10	70	60,00	B	0,32	0,9323	1,497	6.450,00

Ff Fator de Fonte

Foc Fator de Adequação à Obsolescência e Estado de Conservação

Cc Coeficiente de Construção - Estudo Valores de Edificações

## ANEXO - 03

### HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

Planilha 2 - Homogeneização dos Dados de Mercado											
ORDEM	R\$/m2	Fator Padrão Construtivo				Fator Idade				Unit. Final	Fator Final
	Unitário deduzido do fator oferta	Pc	Fator P. Constr	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Ci	Fator Idade	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Homogeneiz. Vu R\$/m2	Resultante entre 05, a 2,0
1	5.100,00	1,497	1,000	0,00	5100,00	0,9323	0,9827	-88,30	5011,70	5.011,70	0,98
2	5.775,00	1,497	1,000	0,00	5775,00	0,9323	0,9827	-99,99	5675,01	5.675,01	0,98
3	5.400,00	1,497	1,000	0,00	5400,00	0,9323	0,9827	-93,50	5306,50	5.306,50	0,98
4	5.997,00	1,497	1,000	0,00	5997,00	0,9323	0,9827	-103,83	5893,17	5.893,17	0,98
5	5.400,00	1,497	1,000	0,00	5400,00	0,9323	0,9827	-93,50	5306,50	5.306,50	0,98
6	5.815,38	1,497	1,000	0,00	5815,38	0,9323	0,9827	-100,69	5714,70	5.714,70	0,98
7	5.340,00	1,497	1,000	0,00	5340,00	0,9323	0,9827	-92,46	5247,54	5.247,54	0,98
8	6.285,71	1,497	1,000	0,00	6285,71	0,9323	0,9827	-108,83	6176,88	6.176,88	0,98
9	6.450,00	1,497	1,000	0,00	6450,00	0,9323	0,9827	-111,68	6338,32	6.338,32	0,98
<b>Média</b>	5.729,23				5.729,23				5.630,04	<b>5.630,04</b>	

Limite Inferior - 30%:

3.941,02

Paradigma

Limite Superior + 30%:

7.319,05

I.F. Avaliando =

P Constr. =

1,497

F Idade =

0,9162

**Todas as amostras estão dentro do intervalo padrão, nenhuma amostra será desprezada.**

**ANEXO - 04**

**NBR: 14.653-2**



**ANEXO – 05**

**IBAPE/SP – 2011**

**NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**



## ANEXO - 06

### VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS- 2017- IBAPE/SP PRINCIPAIS TABELAS E QUADROS





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE BARUERI  
FORO DE BARUERI  
4ª VARA CÍVEL  
Rua Des. Celso Luiz Limongi, 84, . - Vila Porto  
CEP: 06400-000 - Barueri - SP  
Telefone: (11)4635-5248 - E-mail: barueri4cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1001574-36.2020.8.26.0068**  
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condominio Residencial Nova Barueri**  
Executado: **Gan Eden Administração Empreendimentos e Participações Ltda**

Juíza de Direito: Dra. **MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO**

Vistos.

Fls. 397: diante da concordância da executada com o valor apresentado pelo exequente às fls. 314/315, fixo o montante de R\$ 346.393,81, para fins de avaliação do imóvel penhorado.

Manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento do feito, no prazo de 15 dias, sob pena de arquivamento.

Intime-se.

Barueri, 16 de janeiro de 2024.

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