

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI - SP.**

Processo nº 0005592-54.2019.8.26.0068

HENRIQUE APARECIDO ROCHA SANTOS, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP sob o nº 507.041.9053, Perito Judicial nomeado nestes autos, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seus trabalhos, através do presente LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, que segue anexo.

Ademais, aproveita o ensejo para estimar os honorários definitivos, conforme cálculo discriminado a seguir, salientando que o critério adotado para o cálculo está de acordo com a regulamentação expedida pelo IBAPE/SP, que estipula o valor de R\$ 570,00 pela hora técnica básica. Assim, temos:

Exame dos autos e cadastro de petições	=	02 horas;
Vistoria técnica no imóvel	=	02 horas;
Coleta e tratamento dos dados comparativos	=	06 horas;
Elaboração do Laudo Pericial	=	06 horas;

E, multiplicando-se a quantidade de horas efetivamente trabalhadas (16 horas) pelo valor da hora técnica básica (R\$ 570,00), apura-se o total de **R\$ 9.120,00 (nove mil cento e vinte reais)**, para fazer frente às despesas periciais.

Nesses termos, pede deferimento.

Barueri, 09 de julho de 2024.

HENRIQUE APARECIDO ROCHA SANTOS
CREA/SP nº 507.041.9053

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1) Informações gerais:

- **Sobre o avaliador:** O subscritor é inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo (CREA/SP) sob o número 507.041.9053.
- **Sobre a avaliação:**
 - **Data da vistoria:** 20/05/2024 às 09h00min.
 - **Objeto:** Um imóvel residencial (tipo casa), lote 11 da quadra 06, do loteamento denominado “Alphaville Residencial 03”, Santana de Parnaíba/SP.
 - **Finalidade:** Determinar o valor de mercado para venda do imóvel.
 - **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Importa salientar que a metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas).
- **Dados do imóvel:**
 - **Localização:** Lote 11 da quadra 06, do loteamento denominado “Alphaville Residencial 03”, Santana de Parnaíba/SP;
 - **Documentação:** Matrícula nº 261 do Oficial de Registro de Imóveis de Santana de Parnaíba/SP;
 - **Área total:** 300 m²;

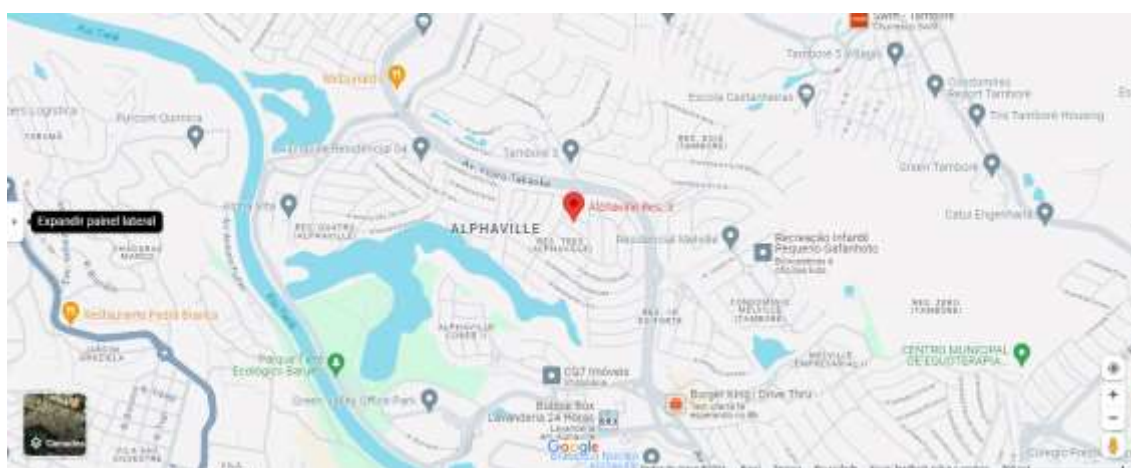
2) Objeto:

Individualização do objeto: A unidade objeto deste laudo é o imóvel residencial (tipo casa), localizado no lote 11 da quadra 06, do loteamento denominado “Alphaville Residencial 03”, Santana de Parnaíba/SP;

Características da região: O imóvel está inserido em uma região urbanizada, dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, energia elétrica,

iluminação, telefonia e transmissão de dados. Todas as vias possuem pavimentação com asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal. O entorno é dotado de imóveis residenciais e comerciais, tais como supermercados, panificadoras, restaurantes, bares, mercearias, postos de combustível, lojas de produtos diversos e prestadores de serviços em geral, além de aparelhos públicos, tais como escolas, unidades de saúde e postos de segurança pública.

A seguir, mapa referente à localização da associação onde está inserido o imóvel:



3) Relatório fotográfico:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE APARECIDO ROCHA SANTOS, protocolado em 09/07/2024 às 22:04, sob o número WBRE24701413666. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005592-54.2019.8.26.0068 e código hz7XEpm9.



4) Demonstração do método de avaliação:

O método de avaliação utilizado foi o método comparativo direto de dados de mercado, razão pela qual, visando obter subsídios para realização da avaliação do bem objeto de estudo, reunimos dados relativos a imóveis da região, semelhantes ou assemelhados ao imóvel ora avaliado.

Sobre tais conceitos, à título de esclarecimento, tem-se por semelhante o elemento que esteja inserido na mesma região, em condições econômicas e mercadológicas equivalentes à do bem avaliado, onde este esteja mais próximo possível do centroide amostral, bem como que seja de tipo (terreno, galpão, apartamento, etc.), dimensões, número de dependências, padrão construtivo e estado de conservação mais próximos o possível do imóvel a ser avaliado.

Homogeneização dos dados:

Para tratamento e homogeneização dos dados coletados, utilizamos os fatores oferta, depreciação e padrão construtivo, explicados a seguir:

Fator oferta: Este fator leva em consideração a elasticidade dos negócios, isto é, a quantidade de ofertas semelhantes ou assemelhadas disponíveis no mercado, tendo como base o padrão do bem a ser avaliado.

Fator localização: Este fator leva em consideração o efetivo posicionamento do imóvel avaliado e dos imóveis referenciais nas regiões em que se encontram inseridos.

Fator padrão construtivo: Este fator leva em consideração as benfeitorias observadas no imóvel avaliado e nos imóveis referenciais, sendo ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que mais se aproximam dos padrões construtivos das edificações tratadas, conforme normativa do IBAPE/SP.

Prosseguindo, passamos à etapa da efetiva homogeneização dos dados, de acordo com os fatores especificados anteriormente, conforme tabela a seguir:

	Valor	M ²	R\$/m ²	Fator Oferta	Fator Localização	Fator Padrão	R\$/m ² homog.
Ref. 01	R\$ 3.850.000,00	450	R\$ 8.555,56	0,9	1,00	0,90	R\$ 7.985,19
Ref. 02	R\$ 3.500.000,00	360	R\$ 9.722,22	0,9	1,00	0,90	R\$ 9.074,07
Ref. 03	R\$ 3.400.000,00	379	R\$ 8.959,39	0,9	1,00	0,90	R\$ 8.362,10
Ref. 04	R\$ 3.300.000,00	308	R\$ 10.682,38	0,9	1,00	0,90	R\$ 9.970,22
Ref. 05	R\$ 3.300.000,00	420	R\$ 7.857,14	0,9	1,00	0,90	R\$ 7.333,33
Ref. 06	R\$ 2.880.000,00	375	R\$ 7.680,00	0,9	1,00	0,90	R\$ 7.168,00
Ref. 07	R\$ 2.800.000,00	300	R\$ 9.333,33	0,9	1,00	0,90	R\$ 8.711,11
Ref. 08	R\$ 2.600.000,00	300	R\$ 8.666,67	0,9	1,00	0,90	R\$ 8.088,89

Importante salientar que nenhum dos imóveis referenciais foi descartado, uma vez que não houve discrepância superior ou inferior a 50% do valor médio amostral.

Desta forma, aplicados os fatores de homogeneização, temos o valor do metro quadrado em **R\$ 8.336,61 (oito mil trezentos e trinta e seis reais e sessenta e um centavos)**, e o valor total do imóvel, isto é, o valor do metro quadrado multiplicado pela área total, em **R\$ 2.500.983,00 (dois milhões quinhentos mil novecentos e oitenta e três reais)**.

5) Conclusão:

Com base nos trabalhos aqui apresentados, através da pesquisa e análise de elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, por meio do método comparativo direto de dados de mercado, concluo que o valor de mercado para venda do imóvel objeto do estudo, qual seja, o imóvel residencial (tipo casa), localizado no lote 11 da quadra 06, do loteamento denominado “Alphaville Residencial 03”, Santana de

Henrique Aparecido Rocha Santos
Perito Judicial – CREA/SP nº 507.041.9053

Parnaíba/SP, objeto da matrícula nº 261 do Oficial de Registro de Imóveis de Santana de Parnaíba/SP, é de **R\$ 2.500.983,00 (dois milhões quinhentos mil novecentos e oitenta e três reais)**.

Ressalto que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, de forma exclusiva pelo profissional que esta subscreve.

Barueri, 09 de julho de 2024.

HENRIQUE APARECIDO ROCHA SANTOS

Perito Judicial - CREA/SP nº 507.041.9053

ANEXO 01 – IMÓVEIS REFERENCIAIS UTILIZADOS NESTE ESTUDO:

Imóvel referencial 01:

Link de acesso: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-alphaville-residencial-3-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-420m2-venda-RS3850000-id-2567249477/>

Área total: 450 m²

Valor: R\$ 3.850.000,00

Imagem do anúncio:

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Santana de Parnaíba / Alphaville Residencial 3 / Alameda Guarujá

Vendo

R\$ 3.850.000 + Condomínio R\$ 811 IPTU R\$ 513/ano

420 m² 4 quartos 7 banheiros

4 vagas Animais permitidos Piscina

[Todas as características](#)

Endereço
Alameda Guarujá, 1176 - Alphaville Residencial 3, Santana de Parnaíba - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Casa de Condomínio com 4 Quartos e 7 banheiros à Venda, 420 m² por R\$ 3.850.000

(Código do anúncio: CA0092 | Código no VivaReal: 2567249477)

Casa à Venda, 4 Suítes no Residencial Alphaville 3, localizada no bairro de Alphaville, cidade de Santana de Parnaíba/SP.

Área de Terreno de 450,00 m² e Área Privativa de 420,00 m².

Problemas ao carregar a imagem? Clique aqui para relatar.

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa de condomínio, R\$ 3.850.000, Alameda Guarujá, 1176 - Santana de Parnaíba.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

[Enviar mensagem](#)

As "Ver telefone", "Enviar mensagem" e "Salvar favoritos" são feitas de acordo com os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#). Informar seu e-mail de 15 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

[\(11\) 3500-...](#) [Ver telefone](#)

Imóvel referencial 02:

Link de acesso: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-alphaville-residencial-3-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-360m2-venda-RS3500000-id-2686200551/>

Área total: 360 m²

Valor: R\$ 3.500.000,00

Imagem do anúncio:

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Santana de Parnaíba / **Alphaville Residencial 3**

Venda
R\$ 3.500.000 * Condomínio: R\$ 720 IPTU: R\$ 560/ano

360 m² 4 quartos 3 banheiros
 4 vagas Piscina Varanda

[Todas as características](#)

Endereço
Alphaville Residencial 3, Santana de Parnaíba - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Casa de Condomínio com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 360 m² por R\$ 3.500.000
 (Código de anúncio: CA0056 | Código no VivaReal: 2686200551)

Maravilhosa oportunidade - Casa com 4 dormitórios à venda, 360 m² por R\$ 3.500.000 - Alphaville Residencial 3 - Santana de Parnaíba/SP, completamente mobiliada, localizada em condomínio próximo ao centro de Alphaville com total infraestrutura e segurança 24hs, com fácil acesso à Rodovia Castello Branco, Centros Comerciais de Alphaville, Padarias, Supermercados e principais colégios. Sendo 4 suítes e 4 vagas de garagem, conforme destaques que seguem:

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa de condomínio, R\$ 3.500.000, - Alphaville Residencial 3, Santana de Parnaíba - SP

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Se "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "Whatsapp" não funcionarem, clique em [Termos de uso e Política de privacidade](#), abra o navegador e permita o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

[Ver telefone](#)

Imóvel referencial 03:

Link de acesso: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-piscina-alphaville-residencial-3-santana-de-parnaiba-sp-332m2-id-2624662420/>

Área total: 379,49 m²

Valor: R\$ 3.400.000,00

Imagem do anúncio:

Compartilhar Favoritar

Casas de Condomínio à Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Santana de Parnaíba / **Alphaville Residencial 3**

Venda
R\$ 3.400.000 • Condomínio R\$ 1.100 IPTU R\$ 450/ano

332 m² 4 quartos 6 banheiros
 4 vagas Animais permitidos Piscina

[Todas as características](#)

Endereço
Alphaville Residencial 3, Santana de Parnaíba - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Casa de Condomínio com 4 Quartos à venda, 332m² - Alphaville Residencial 3
 (Código do anunciante: CA1447 | Código no Zap: 2624662420)

Linda casa, reformada em estado de nova, à venda no Alphaville Residencial 03, com as seguintes características:
 Terreno: 379,49 m²;
 Área construída: 331,75 m²;
 IPTU: R\$366,20;
 Condomínio: R\$872,44
 desconto para pagamento até dia 15 - R\$ 785,20

[Descrição completa](#)

(11) 99684-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 8 de abril de 2023, atualizado há 1 dia.

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa de condomínio, R\$ 3.400.000, Alphaville Residencial 3, Santana de Parnaíba - SP, ou encontrar

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

(11) 99684-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

[+4 anúncios desse mesmo imóvel](#)

Imóvel referencial 04:

Link de acesso: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-alphaville-residencial-3-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-308m2-venda-RS3300000-id-2716785815/>

Área total: 308,92 m²

Valor: R\$ 3.300.000,00

Imagem do anúncio:

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Santana de Parnaíba / Alphaville Residencial 3 / Alameda Sarapuá

Venda
R\$ 3.300.000 * Condomínio R\$ 815 IPTU R\$ 405/ano

308 m² 4 quartos 5 banheiros
 4 vagas Piscina Churrasqueira

[Todas as características](#)

Endereço
Alameda Sarapuá, 220 - Alphaville Residencial 3, Santana de Parnaíba - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Casa de Condomínio com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 308 m² por R\$ 3.300.000
 (Código do anunciante: CA2B38 | Código no VivaReal: 276785815)

Casa no Residencial Alphaville 3, localizada no bairro de Alphaville, cidade de Santana de Parnaíba/SP.

Conta com 4 dormitórios, sendo 3 suítes, possui 5 banheiros, 2 salas e 4 vagas garagem, sendo 2 cobertas e 2 descobertas.

Área Total de Terreno de 308,92 m² e Área Privativa de 308,05 m².

Cômodos:

Envie uma mensagem

Nome:

E-mail:

Telefone:

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa de condomínio, R\$ 3.300.000, Alameda Sarapuá, 220 - Alphaville

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

At: Ver histórico, Enviar mensagem e/ou WhatsApp
 você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#).
 Oferece ter mais de 10 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

(11) 3500-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

Imóvel referencial 05:

Link de acesso: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-piscina-alphaville-residencial-3-santana-de-parnaiba-sp-350m2-id-2672588080/>

Área total: 420 m²

Valor: R\$ 3.300.000,00

Imagem do anúncio:

The image is a screenshot of a real estate listing on the ZAP Imóveis website. The listing is for a house in Alphaville Residencial 3, Santana de Parnaíba, SP. The main price is R\$ 3.300.000. Other details include 350m² area, 4 bedrooms, 5 bathrooms, 4 parking spaces, and a pool. The listing also shows the monthly fee (R\$ 900) and IPTU (R\$ 467/ano). On the right side, there is a contact form with fields for Name, Email, and Phone, and a button to 'Enviar mensagem'. Below the form, there is a WhatsApp button. The listing text describes the house as a 4-bedroom house with 350m² area, located in Alphaville Residencial 3, Santana de Parnaíba, SP. It mentions 4 bedrooms, 3 suites, 5 bathrooms, 2 salons, and 4 parking spaces. The total area is 420,00 m² (land) and 350,00 m² (private area). The listing also mentions amenities like solar heating, gourmet area, air conditioning, and a pool.

Imóvel referencial 06:

Link de acesso: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-alphaville-2978865554.html>

Área total: 375 m²

Valor: R\$ 2.880.000,00

Imagem do anúncio:

The screenshot shows a real estate advertisement. At the top right, there are navigation options: 'Favorito', 'Compartilhar', 'Notas pessoais', and 'Ocultar anúncio'. The main image is a large photo of a two-story house with a covered entrance. To its right is a grid of four smaller images: the top-left shows the house from a different angle, the top-right shows the interior dining area, the bottom-left shows the house's exterior from another perspective, and the bottom-right shows the interior living area. Below the images, the text reads: 'Casa - 375m² - 3 quartos - 2 vagas', 'Venda R\$ 2.880.000', and 'Condomínio R\$ 977 - IPTU R\$ 470'. Below this is a map showing the location in 'AL UBATUBA, Alphaville, Santana de Parnaíba'. To the right of the map is a contact form titled 'Contate o anunciante' with fields for 'Email', 'Nome', and 'Telefone', and a 'Contatar' button.

Imóvel referencial 07:

Link de acesso: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-piscina-alphaville-residencial-3-santana-de-parnaiba-sp-300m2-id-2567249558/>

Área total: 300 m²

Valor: R\$ 2.800.000,00

Imagem do anúncio:

Super Destaque [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Casas de Condomínio à Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Santana de Parnaíba / Alphaville Residencial 3 / Alameda Cananéia

Venda
R\$ 2.800.000 • Condomínio R\$ 700 IPTU R\$ 255/ano

300 m² 4 quartos 5 banheiros
 4 vagas Piscina Quintal

[Todas as características](#)

Endereço
 Alameda Cananéia, 166 - Alphaville Residencial 3, Santana de Parnaíba - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Casa de Condomínio com 4 Quartos à venda, 300m² - Alphaville Residencial 3
 (Código do anunciante: CA0021 | Código no Zap: 2567249558)

Casa Venda, 4 dormitórios sendo 2 Suites, no Residencial Alphaville 3, localizada no bairro de Alphaville, cidade de Santana de Parnaíba/SP.

Área de Terreno de 300,00 m² e Área Privativa de 300,00 m².

Conta com 4 dormitórios, sendo 2 suites
 Sala com amplo living para 3 ambientes, com lareira, lavabo e sala de tv.
 Cozinha ampla com acesso a despensa, lavanderia e dependência de empregados.

Lazer com churrasqueira e piscina.

5 vagas garagem.

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa de condomínio, R\$ 2.800.000, Alameda Cananéia, 166 - Alphaville Residencial 3, Santana de Parnaíba - SP

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

[\(11\) 3500-...](#) [Ver telefone](#)

WhatsApp

Imóvel referencial 08:

Link de acesso: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-alphaville-residencial-3-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-250m2-venda-RS2600000-id-2726684799/>

Área total: 300 m²

Valor: R\$ 2.600.000,00

Imagem do anúncio:

Venda
R\$ 2.600.000 + Condomínio: R\$ 1.000 IPTU: R\$ 410/ano

250 m² 4 quartos 4 banheiros
4 vagas Mobilizada Piscina

[Todas as características](#)

Endereço
Alameda Cananéia, 176 - Alphaville Residencial 3, Santana de Parnaíba - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Casa de Condomínio com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 250 m² por R\$ 2.600.000
(Código do anúncio: CA288 | Código no VivaReal: 2726684799)

Residencial Alphaville 3, localizado no bairro de Alphaville, cidade de Santana de Parnaíba/SP.

Conta com 4 dormitórios, sendo 2 suítes, possui 4 banheiros, 2 salas e 4 vagas garagem.

Área de Terreno de 300,00 m² e Área Privativa de 250,00 m².

Cômodos:
Área de Serviço, Banheiros, Copa, Cozinha, Despensa, Depósito, Dormitórios, Escritório.

Características:
Aquecimento Solar, Área Gourmet, Ar Condicionado, Armários Planejados, Home Office, Piscina e Terraço.

Proximidades:

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa de condomínio, R\$ 2.600.000, Alameda Cananéia, 176 - Alphaville.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

ou "Ver telefone", "Enviar mensagem" ou "WhatsApp" está aberto os [Termos de uso](#) e [Política de Privacidade](#). Oferece ter mais de 13 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante