

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

Processo nº 1008609-13.2021.8.26.0068

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	=	03 horas;
Elaboração do Laudo Pericial	=	04 horas;

E, multiplicando-se a quantidade de horas efetivamente trabalhadas (11 horas) pelo valor da hora técnica básica (R\$ 570,00), apura-se o total de **R\$ 6.270,00 (seis mil duzentos e setenta reais)**, para fazer frente às despesas periciais.

Nesses termos, pede deferimento.

Barueri, 23 de junho 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:** 08/04/2024 às 11h30min.
 - **Objeto:** Um imóvel residencial (tipo apartamento), localizado na Alameda Itapecuru nº 119, Alphaville – Centro Industrial e Empresarial, Barueri/SP (apartamento nº 12, localizado no 1º andar do edifício “Ilha de Baker”, bloco B, integrante do empreendimento denominado “Condomínio Pacific Towers”).
 - **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:** Alameda Itapecuru nº 119, Alphaville – Centro Industrial e Empresarial, Barueri/SP (apartamento nº 12, localizado no 1º andar do edifício “Ilha de Baker”, bloco B, integrante do empreendimento denominado “Condomínio Pacific Towers”);
 - **Área privativa:** 74,00 m²;

2) Objeto:

Individualização do objeto: A unidade objeto deste laudo é o imóvel residencial (tipo apartamento), nº 12, localizado no 1º andar do edifício “Ilha de Baker”, bloco B, do empreendimento denominado “Condomínio Pacific Towers”, por sua vez localizado na Alameda Itapecuru nº 119, Alphaville – Centro Industrial e Empresarial, Barueri/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) **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 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\$ 600.000,00	66	R\$ 9.090,91	0,9	1,00	0,75	R\$ 8.030,30
Ref. 02	R\$ 690.000,00	70	R\$ 9.857,14	0,9	1,00	0,75	R\$ 8.707,14
Ref. 03	R\$ 695.000,00	74	R\$ 9.391,89	0,9	1,00	0,85	R\$ 8.609,23
Ref. 04	R\$ 710.000,00	74	R\$ 9.594,59	0,9	1,00	0,75	R\$ 8.475,23
Ref. 05	R\$ 720.000,00	80	R\$ 9.000,00	0,9	1,00	0,85	R\$ 8.250,00
Ref. 06	R\$ 750.000,00	75	R\$ 10.000,00	0,9	1,00	0,85	R\$ 9.166,67
Ref. 07	R\$ 792.000,00	75	R\$ 10.560,00	0,9	1,00	0,75	R\$ 9.328,00
Ref. 08	R\$ 800.000,00	74	R\$ 10.810,81	0,9	1,00	0,75	R\$ 9.549,55

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\$ 8.764,52 (oito mil setecentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos)**, e o valor total do imóvel, isto é, o valor do metro quadrado multiplicado pela área total, em **R\$ 648.574,48 (seiscentos e quarenta e oito mil quinhentos e setenta e quatro reais e quarenta e oito centavos)**.

4) 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, imóvel residencial (tipo apartamento), nº 12, localizado no 1º andar do edifício “Ilha de Baker”, bloco B, do empreendimento denominado “Condomínio Pacific Towers”, por sua vez localizado na Alameda Itapecuru nº 119, Alphaville – Centro Industrial e Empresarial, Barueri/SP, é de **R\$ 648.574,48 (seiscentos e quarenta e oito mil quinhentos e setenta e quatro reais e quarenta e oito centavos)**.

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

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

Barueri, 23 de junho de 2024.

HENRIQUE APARECIDO ROCHA SANTOS

Perito Judicial - CREA/SP nº 507.041.9053

ANEXO 01 – IMÓVEIS REFERENCIAIS UTILIZADOS NESTE ESTUDO:

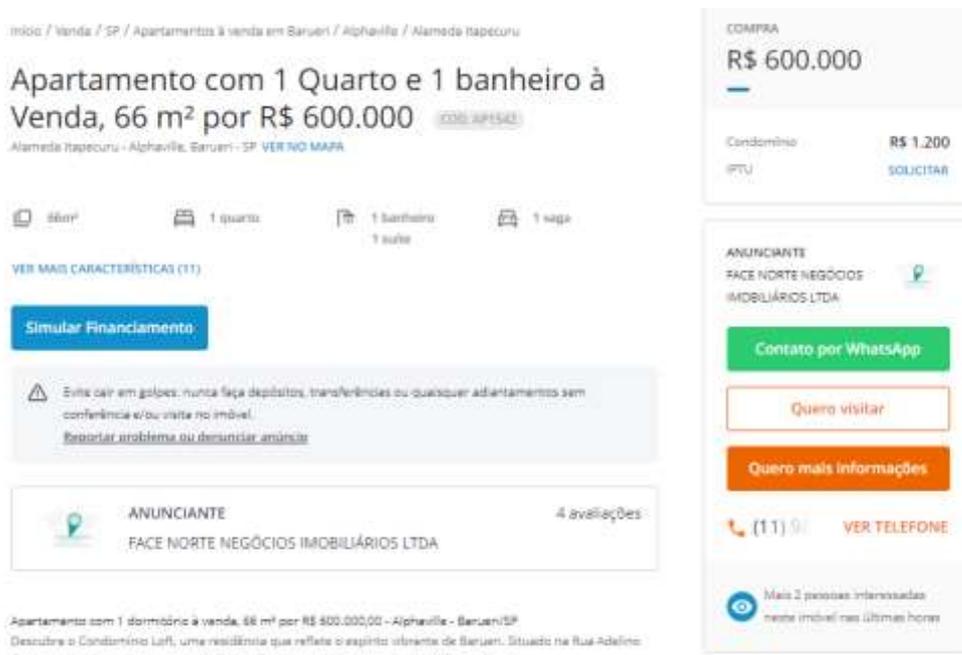
Imóvel referencial 01:

Link de acesso: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-alphaville-bairros-barueri-com-garagem-66m2-venda-RS600000-id-2699656068/>

Área útil: 66 m²

Valor: R\$ 600.000,00

Imagem do anúncio:



Imóvel referencial 02:

Link de acesso: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alphaville-bairros-barueri-com-garagem-70m2-venda-RS690000-id-2696377773/>

Área útil: 70 m²

Valor: R\$ 690.000,00

Imagem do anúncio:

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Barueri / Alphaville / Alameda Itapecuru

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 70 m² por R\$ 690.000

Alameda Itapecuru, 150 - Alphaville, Barueri - SP [VER NO MAPA](#)

70m² 2 quartos 2 banheiros 1 suite 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

[Simular Financiamento](#)

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

ANUNCIANTE Conquista Imóveis 518 avaliações

Apartmento para venda possui 70 metros quadrados com 2 quartos Sem Entrada e Parcelas Acessíveis Sem Entrada e Parcelas Acessíveis

O apartamento no bairro Alphaville Centro Industrial e Empresarial/Alphaville. com 70 metros quadrados com 2 quartos sendo 1 suite e 2 banheiros

COMPRA
R\$ 690.000

Condomínio **R\$ 500**
 IPTU **R\$ 1.950**

ANUNCIANTE
 Conquista Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(11) 9... [VER TELEFONE](#)

Mais 8 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

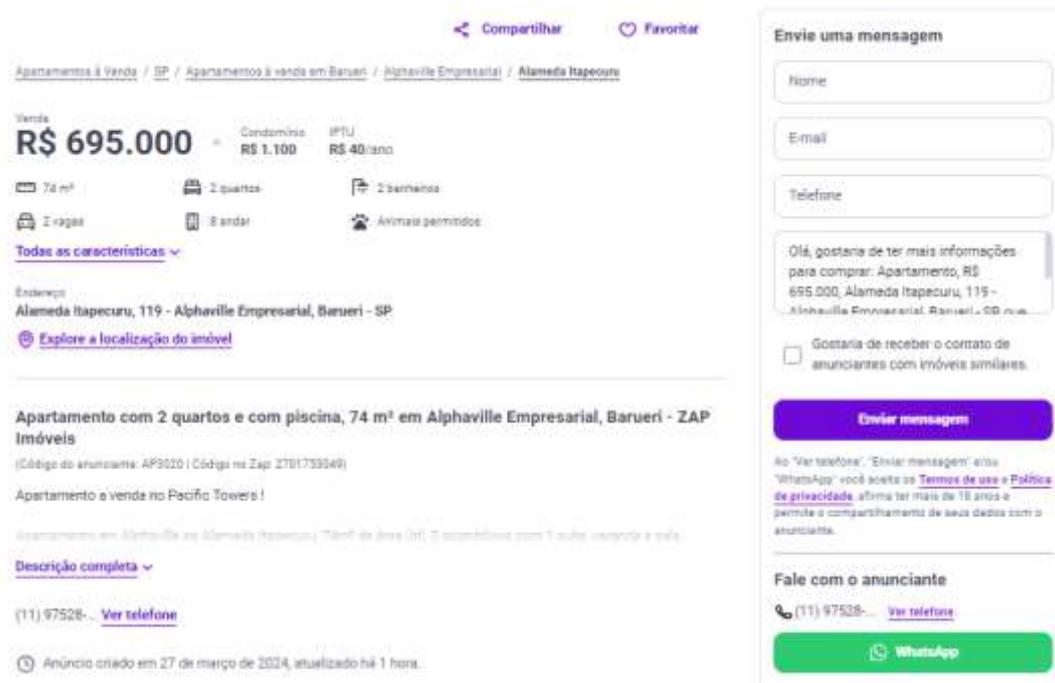
Imóvel referencial 03:

Link de acesso: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-alphaville-empresarial-barueri-sp-74m2-id-2701753049/>

Área útil: 74 m²

Valor: R\$ 695.000,00

Imagem do anúncio:



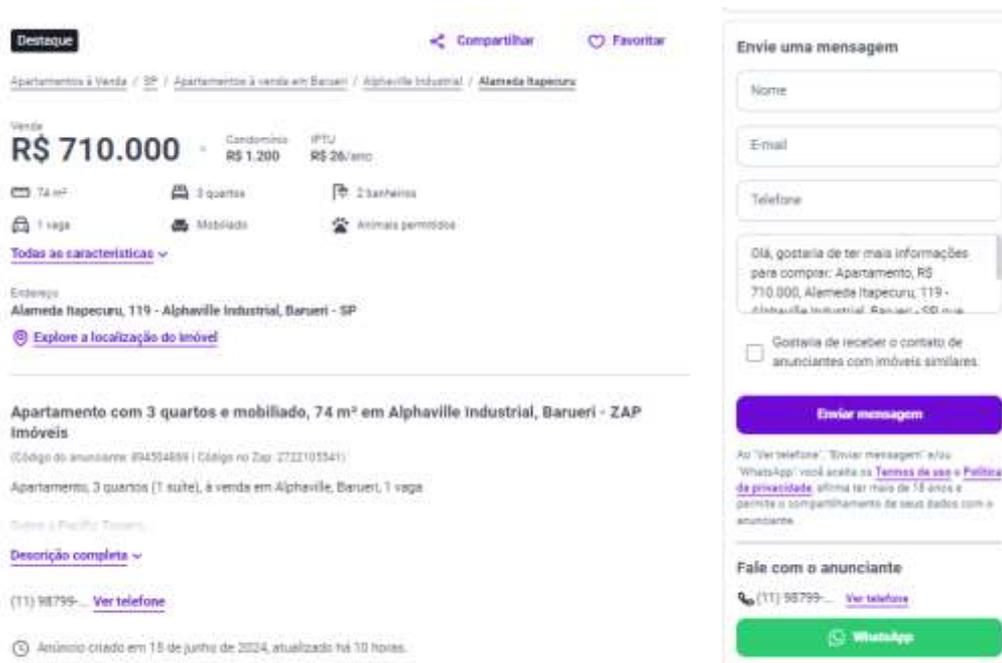
Imóvel referencial 04:

Link de acesso: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-alphaville-industrial-barueri-sp-74m2-id-2722105541/>

Área útil: 74 m²

Valor: R\$ 710.000,00

Imagem do anúncio:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE APARECIDO ROCHA SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2024 às 20:11, sob o número WBRE24701279269. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008609-13.2021.8.26.0068 e código b4uY8VNu.

Imóvel referencial 05:

Link de acesso: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-alphaville-centro-industrial-e-empresarial-alphaville-barueri-sp-80m2-id-2717442043/>

Área útil: 80 m²

Valor: R\$ 720.000,00

Imagem do anúncio:

Compartilhar Favoritar

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em Barueri / Alphaville Centro Industrial e Empresarial Alphaville / Alameda Itapecuru

Venda Aluguel
R\$ 720.000 = **R\$ 3.900**/mês

Condomínio R\$ 1.290 • IPTU R\$ 100/ano

80 m² 3 quartos 1 banheiro
 2 vagas Piscina Elevador

Todas as características

Endereço
 Alameda Itapecuru, 119 - Alphaville Centro Industrial e Empresarial Alphaville, Barueri - SP

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 3 quartos e com piscina, 80 m² em Alphaville Centro Industrial e Empresarial Alphaville, Barueri - ZAP Imóveis
 (Código do anunciante: 3PT4CTB525ED | Código no Zap: 2717442043)

O apartamento está localizado no bairro Alphaville Centro Industrial e Empresarial/Alphaville. com 80 metros quadrados com 3 quartos sendo 1 suite e 1 banheiro 2 vagas

Descrição completa

(11) 99527-... Ver telefone

Anúncio criado em 25 de maio de 2024, atualizado há 8 horas.

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar e alugar: Apartamento, Alameda Itapecuru, 119 - Alphaville Centro Industrial e Empresarial.

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) 99527-... Ver telefone

WhatsApp

Imóvel referencial 06:

Link de acesso: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-alphaville-barueri-sp-75m2-id-2722685794/>

Área útil: 75 m²

Valor: R\$ 750.000,00

Imagem do anúncio:

The image is a screenshot of a real estate listing on the ZAP Imóveis website. The listing is for an apartment in Alphaville, Barueri. The main information displayed is:

- Price:** R\$ 750.000 (for sale) and R\$ 4.900/mês (for rent).
- Features:** 75 m² area, 2 bedrooms, 1 bathroom, 2 toilets, pool, and a closed condominium.
- Address:** Alameda Itapecuçu, 119 - Alphaville, Barueri - SP.
- Location:** Pacific Towers.
- Contact:** Phone number (11) 94725-... and a WhatsApp button.

 On the right side of the listing, there is a contact form titled "Envie uma mensagem" with fields for Name, Email, and Telephone. Below the form, there is a checkbox for "Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares." and a "Enviar mensagem" button. At the bottom of the contact section, there is a "Fale com o anunciante" section with a WhatsApp button.

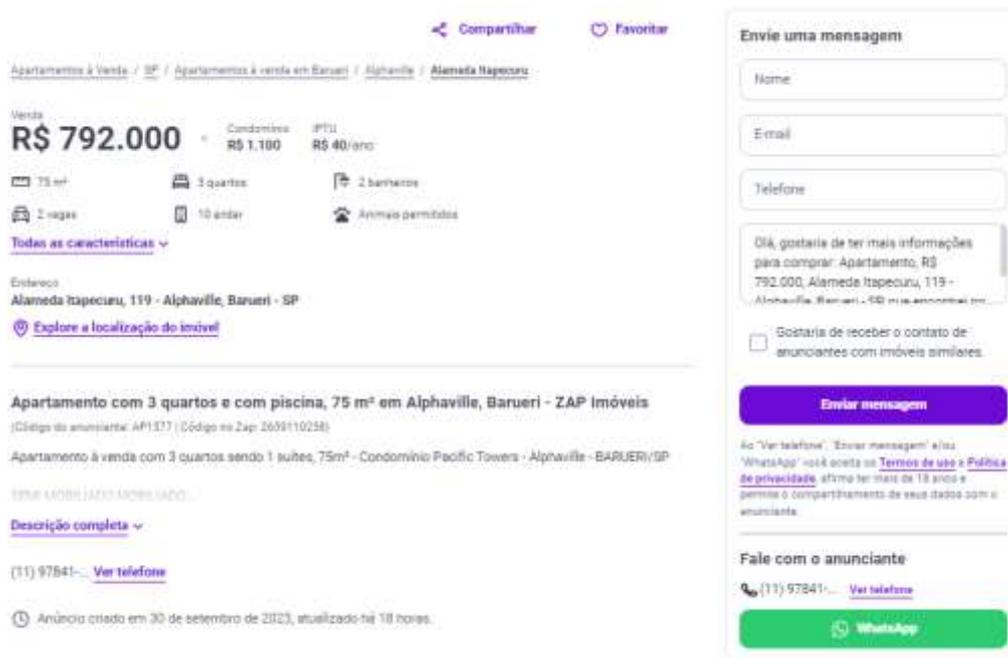
Imóvel referencial 07:

Link de acesso: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-alphaville-barueri-sp-75m2-id-2659110258/>

Área útil: 75 m²

Valor: R\$ 792.000,00

Imagem do anúncio:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE APARECIDO ROCHA SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2024 às 20:11, sob o número WBRE24701279269. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008609-13.2021.8.26.0068 e código b4uY8VNu.

Imóvel referencial 08:

Link de acesso: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alphaville-bairros-barueri-com-garagem-74m2-venda-RS800000-id-2580219757/>

Área útil: 74 m²

Valor: R\$ 800.000,00

Imagem do anúncio:

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Barueri / Alphaville / Alameda Itapecuru

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 74 m² por R\$ 800.000

COD. AP1802

Alameda Itapecuru - Alphaville, Barueri - SP. VER NO MAPA

74m² 2 quartos 2 banheiros 1 suíte 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

Simular Financiamento

⚠ Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel. [Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

ANUNCIANTE 4 avaliações
 FACE NORTE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 74 m² por R\$ 800.000,00 - Alphaville - Barueri/SP
 Apartamento com 2 dormitórios com 74 m2 à venda e locação - Alphaville - Barueri/SP -
 Tel: (11) 9811-1111 [ver telefone](#)

COMPRA
R\$ 800.000

Condomínio: **R\$ 1.000**
 IPTU: **R\$ 300**

ANUNCIANTE
 FACE NORTE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(11) 9811-1111 **VER TELEFONE**

Mais 3 pessoas interessadas
 neste imóvel nas últimas horas