

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 4ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO**

AUTOS Nº 1015179-49.2020.8.26.0068

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **THAISLÂNIA JENIFER DE JESUS SANTOS**, em face de **RESIDENCIAL LIBERTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE**, 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, expressos em resumo a seguir, para a fração ideal de 0,70795% da matrícula nº 193.551 - Livro 02, do CRI/Barueri, corresponde ao apartamento nº 81, localizado no 8º andar do Residencial Liberty, com acesso pela Rua Liberty, nº 36, Vila Barros, Barueri - São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.

Barueri, 8 de fevereiro de 2022.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (0,70795%) DO TERRENO:

Matrícula nº 193.551, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri

Apartamento nº 81 - Residencial Liberty (terreno)

R\$ 12.070,55

(Doze mil, setenta reais e cinquenta e cinco centavos)

FEVEREIRO / 2022

FOTO 01



**FACHADA DO LOCAL,
ONDE SERIA IMPLANTADO O RESIDENCIAL LIBERTY.**

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **THAISLÂNIA JENIFER DE JESUS SANTOS**, em face de **RESIDENCIAL LIBERTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE**:

Unidade autônoma a ser construída, designada como apartamento nº 81, situada no 8º andar do Residencial Liberty, situado na Rua Liberty, nº 36, Vila Barros, Barueri - São Paulo, conterà a área privativa de 54,06 m², área de uso comum de 48,58 m², nela incluída o direito de uso de 1 (uma) vaga na garagem coletiva do edifício, área total real de 102,64 m² e **fração ideal de terreno de 0,70795%**, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP, sob nº 193.551.

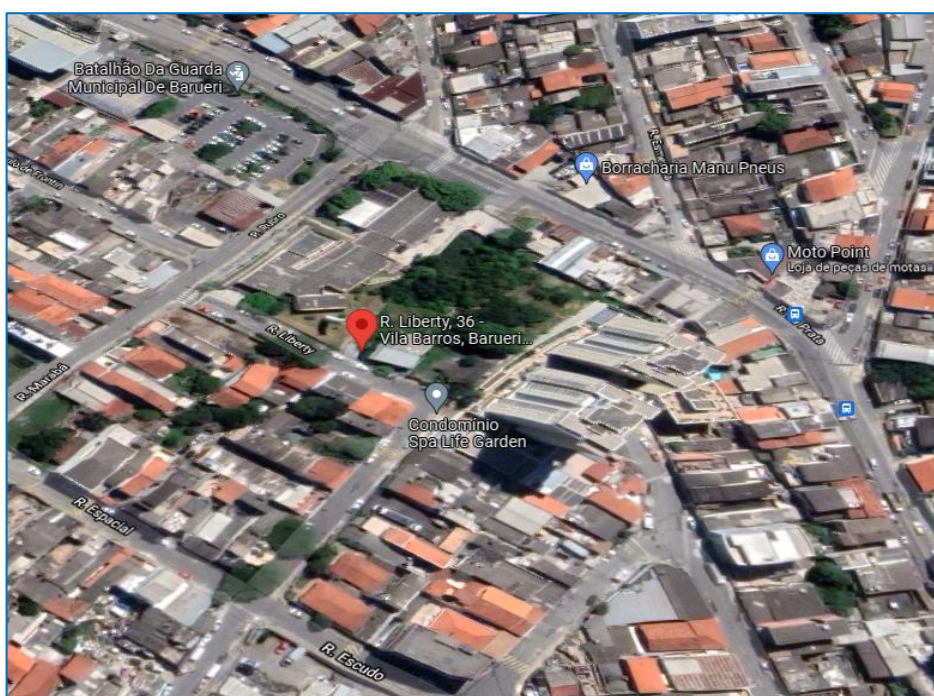
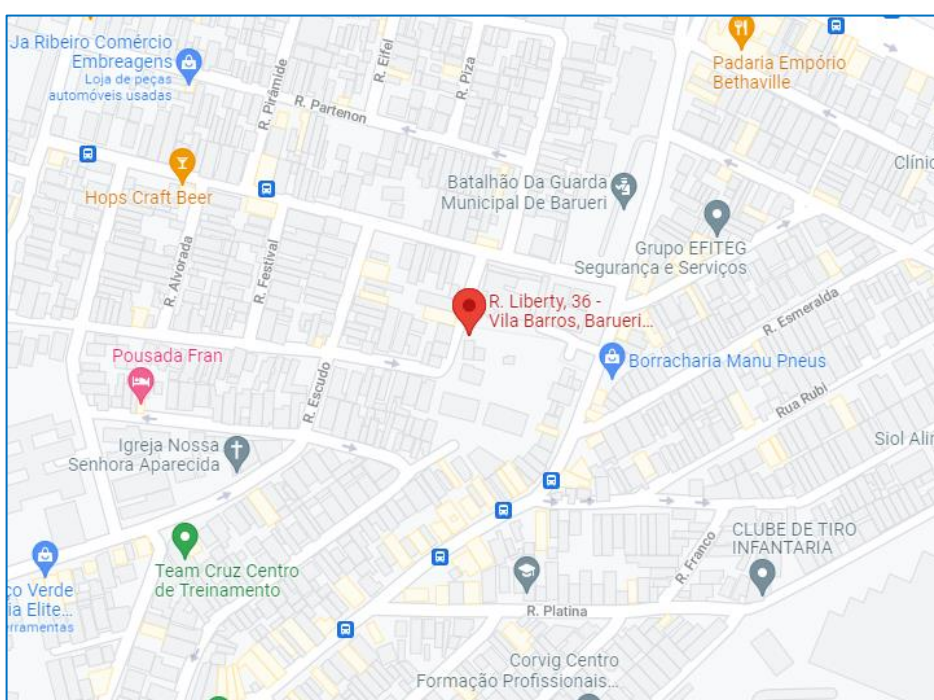
II - VISTORIA

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 anexo I. Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, compreendido pelo apartamento nº 81 do Residencial Liberty, com acesso pela Rua Liberty, nº 36, Vila Barros, Barueri - São Paulo, o signatário constatou que o empreendimento não se encontra implantado, restando no local apenas terreno. Desta forma, a avaliação irá considerar o percentual correspondente à fração ideal de 0,70795% do imóvel descrito na matrícula nº 193.551 - Livro 02, do CRI de Barueri, que corresponde a parcela da fração ideal do imóvel no terreno.

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



RUA LIBERTY,

NO TRECHO ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

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

23211.12.56.0413.00.000.5 (Área Maior)



Prefeitura Municipal de Barueri

Estado de São Paulo

SECRETARIA DE FINANÇAS
Departamento de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº 011091/2022i

Certificamos, de ordem da Secretaria de Finanças, a pedido da parte interessada, que revendo em nosso cadastro os registros de lançamentos referentes aos tributos imobiliários, constatamos que o valor venal atribuído para o exercício de **2022** ao imóvel abaixo descrito, foi de R\$ 65.387,52 (SESSENTA E CINCO MIL E TREZENTOS E OITENTA E SETE REAIS E CINQUENTA E DOIS CENTAVOS):

Lote.....: CH- 04
Quadra.....: 10
Logradouro.....: RUA LIBERTY
Nº Atual.....: 36
Nº Anterior.....:
Complemento.....:
Bairro.....: VILA BARROS / BOA VISTA
Inscrição Atual.....: 23211.12.56.0413.00.000.5
Inscrição Anterior...: 23152.52.95.0413.00.000.5

Valor Venal do Terreno.....: R\$ 40.460,32
Valor Venal da Construção....: R\$ 24.927,20

Valor Venal do Imóvel.....: R\$ 65.387,52

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 : 23211.12.56.0413.00.000.5
Código de autenticidade : 190E.0110.3105.1773307-U
Data de emissão : 03/02/2022
Hora de emissão : 10:48:29

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

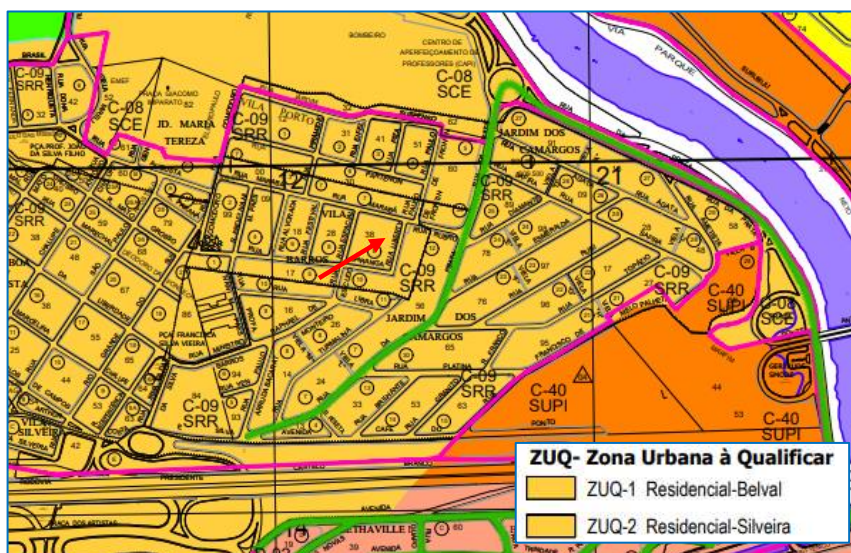
2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 481, de 02 de dezembro de 2019, define o uso e ocupação do solo do Município de Barueri.

O local em causa integra o setor de Zona Urbana à Qualificar, que são aquelas que, por suas características residenciais e empresariais, necessitam, tanto da promoção de obras, tendo em vista a acessibilidade, quanto da aproximação da atividade pública, tendo em vista sua importante função de indutora das atividades econômicas, integradas por:

- a) Zona Urbana com característica urbana residencial a qualificar - ZUQ-1;
- b) Zona Urbana com característica urbana residencial a qualificar - ZUQ-2;
- c) Zona Urbana com característica urbana empresarial a qualificar - ZUQ-3.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, postos de gasolina, dentre outras, ao longo da Rua Marabá, Rua Ipiranga e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

O solo possui topografia plana e aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Possui área total de 1.877,50 m², cabendo ao apartamento de nº 81, a fração ideal de 0,70795% sobre a área do terreno a seguir descrito:

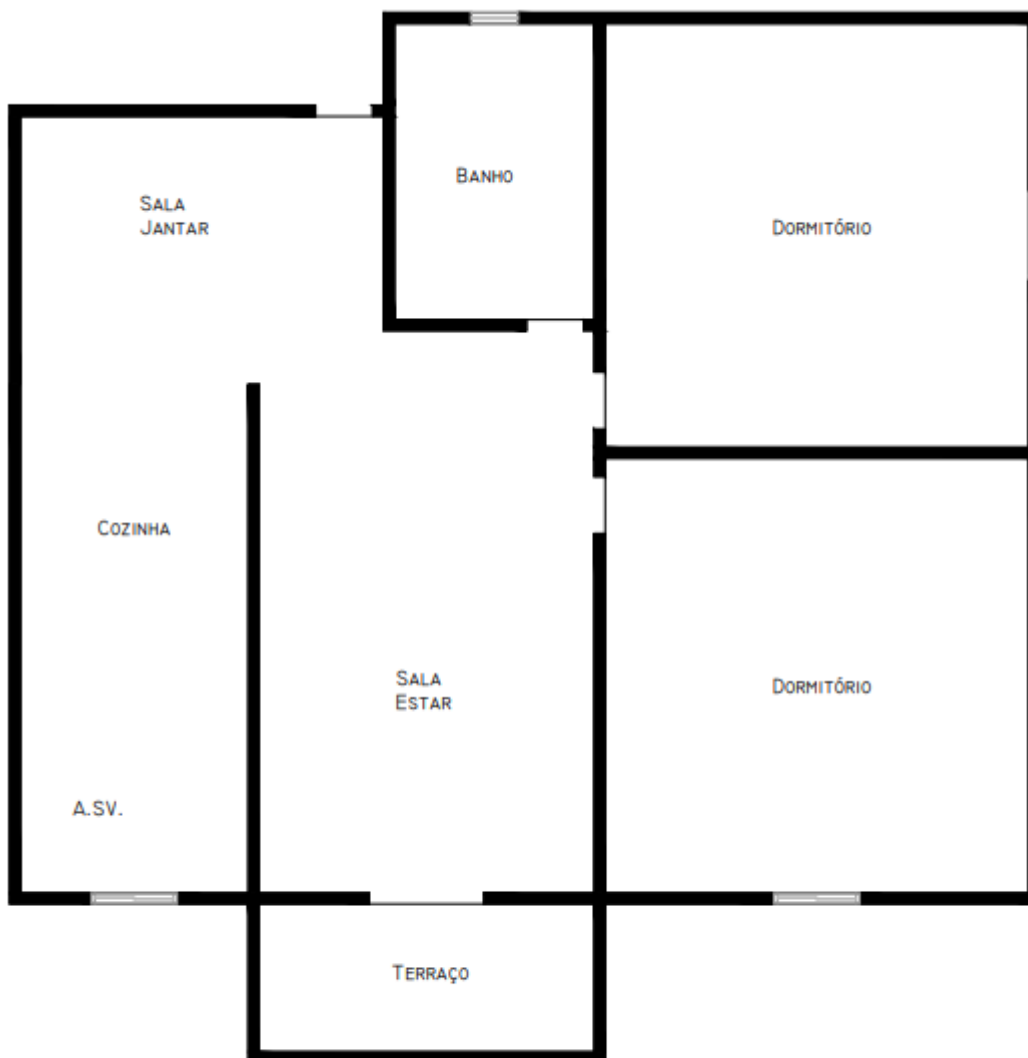
Matrícula nº 193.551 - CRI Barueri / SP:

Terreno urbano, sem benfeitorias, situado na Rua Liberty (lado par), constituído de parte da Chácara nº 04, do loteamento denominado Vila Barros, no Bairro Boa Vista, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 22,40 m de frente para a Rua Liberty, 73,31 m do lado esquerdo de quem da rua olha, onde confronta com a área de propriedade do Município de Barueri (matrícula nº 129.985), 75,00 m do lado direito onde confronta com a Chácara nº 05, e 23,43 nos fundos onde confronta com herdeiros de José Augusto de Camargo, encerrando uma área de 1.877,50 m².

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, não se encontra edificações. Desta forma, a avaliação irá considerar o percentual correspondente à fração ideal de 0,70795% do imóvel descrito na matrícula nº 193.551 - Livro 02, do CRI de Barueri / SP. As características do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

CROQUI



RESIDENCIAL LIBERTY - APARTAMENTO "TIPO"

RUA LIBERTY, Nº 36

FOTOS 04/05

RUA LIBERTY, Nº 36



FACHADA DO TERRENO.

FOTOS 06/07

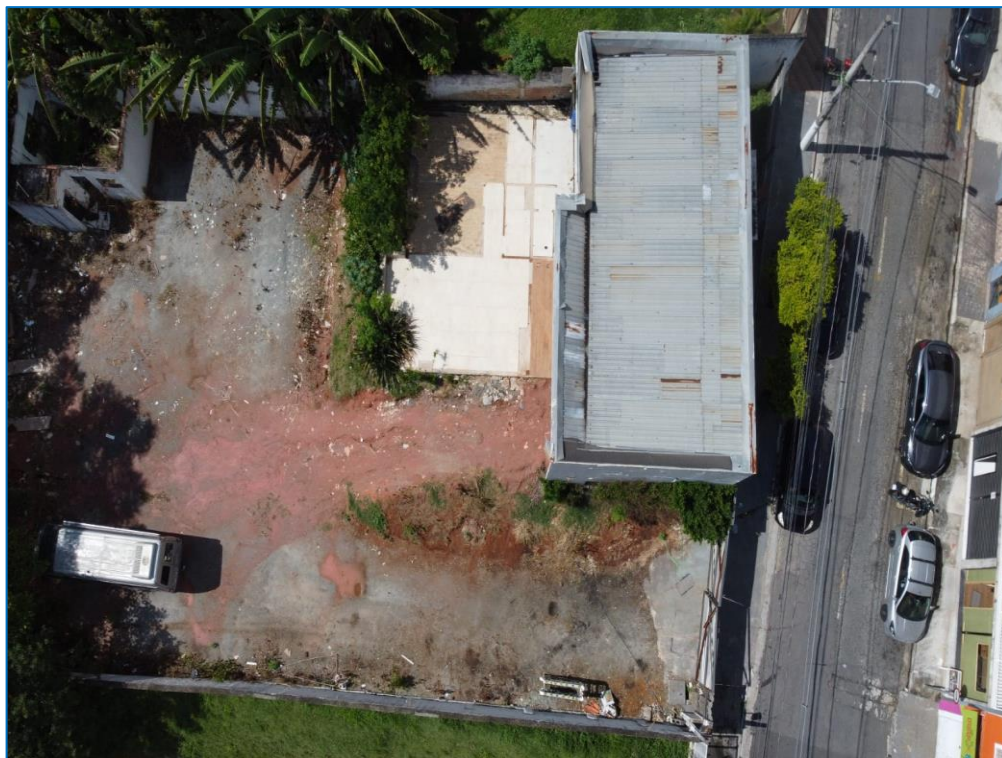
RUA LIBERTY, Nº 36



ASPECTOS GERAIS DO TERRENO.

FOTOS 08/09

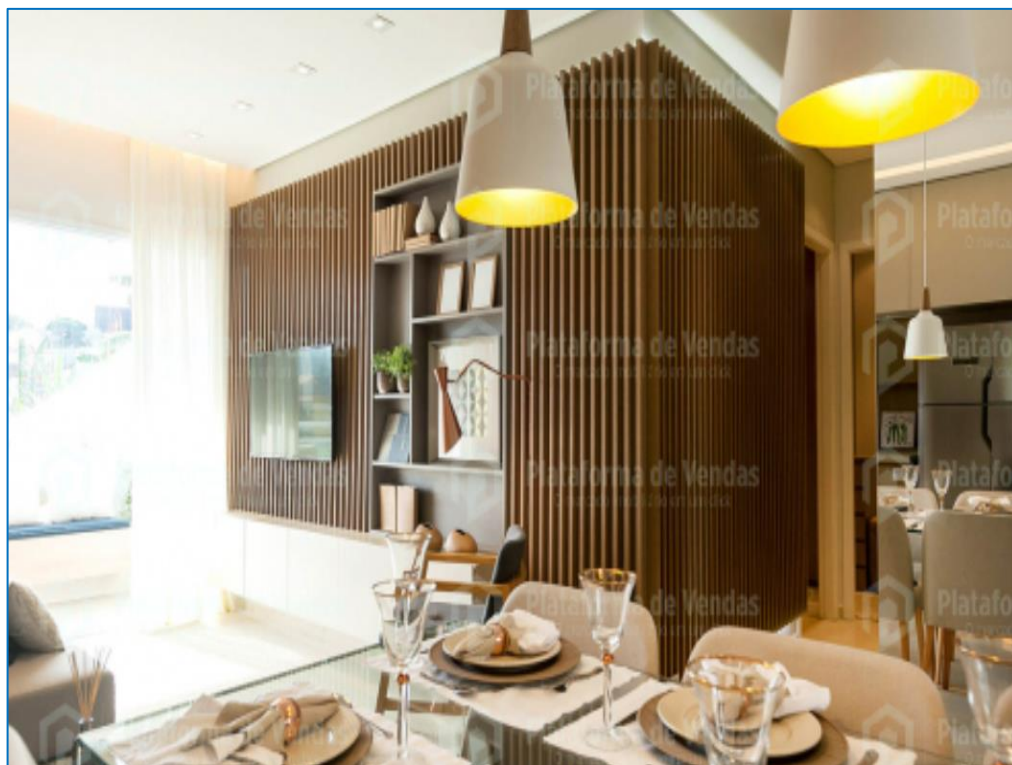
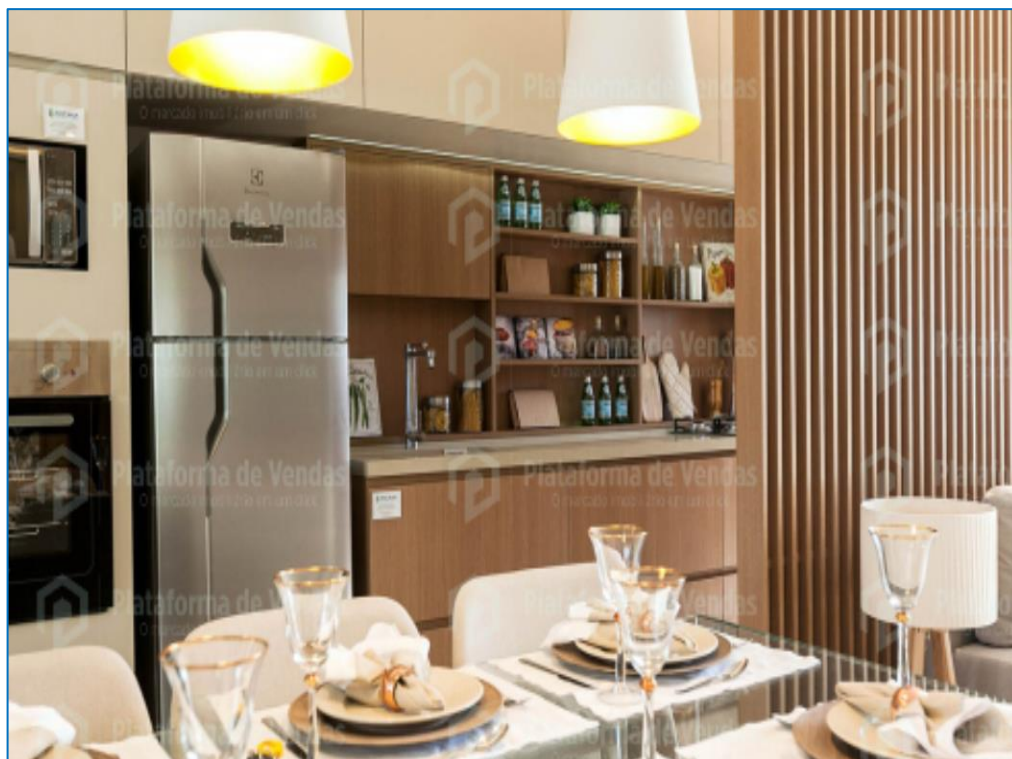
RUA LIBERTY, Nº 36



ASPECTOS GERAIS DO TERRENO.

FOTOS 10/11

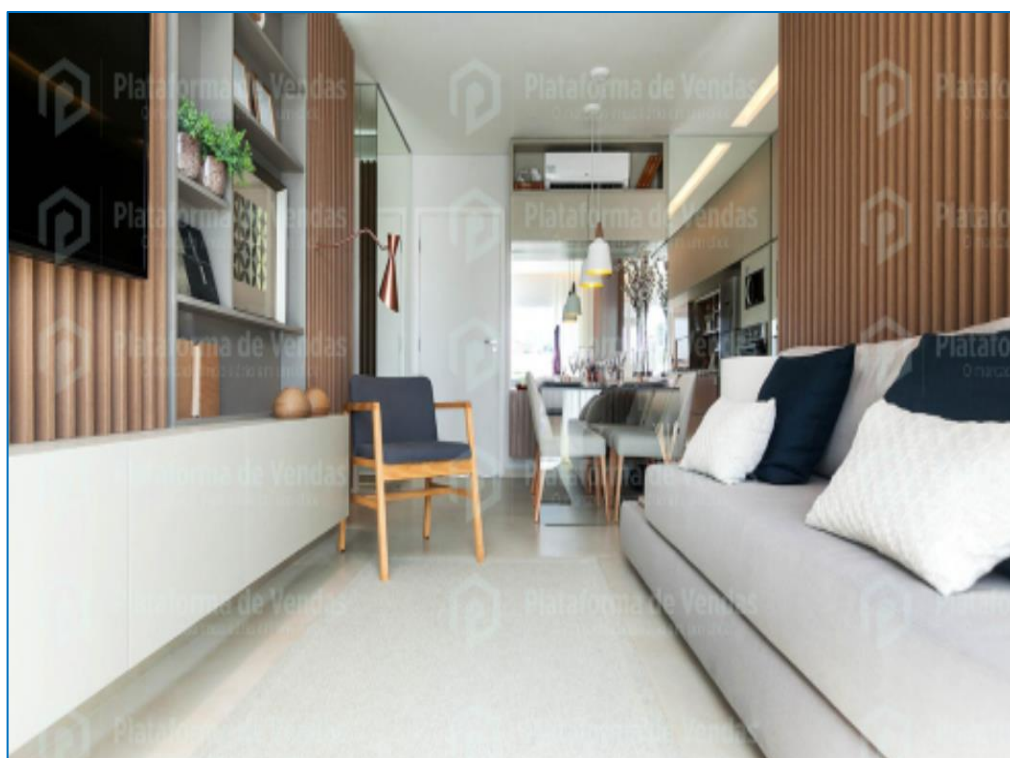
RUA LIBERTY, Nº 36 - RESIDENCIAL LIBERTY



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO "TIPO" (NÃO EDIFICADO).

FOTOS 12/13

RUA LIBERTY, Nº 36 - RESIDENCIAL LIBERTY



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO "TIPO" (NÃO EDIFICADO).

FOTOS 14/15

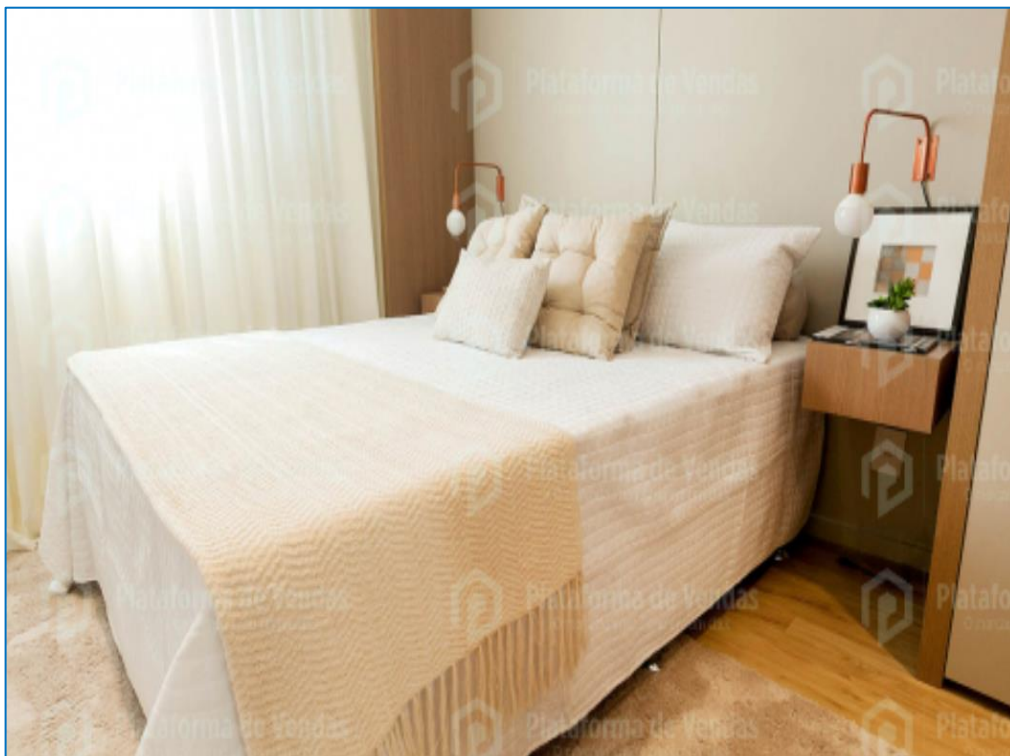
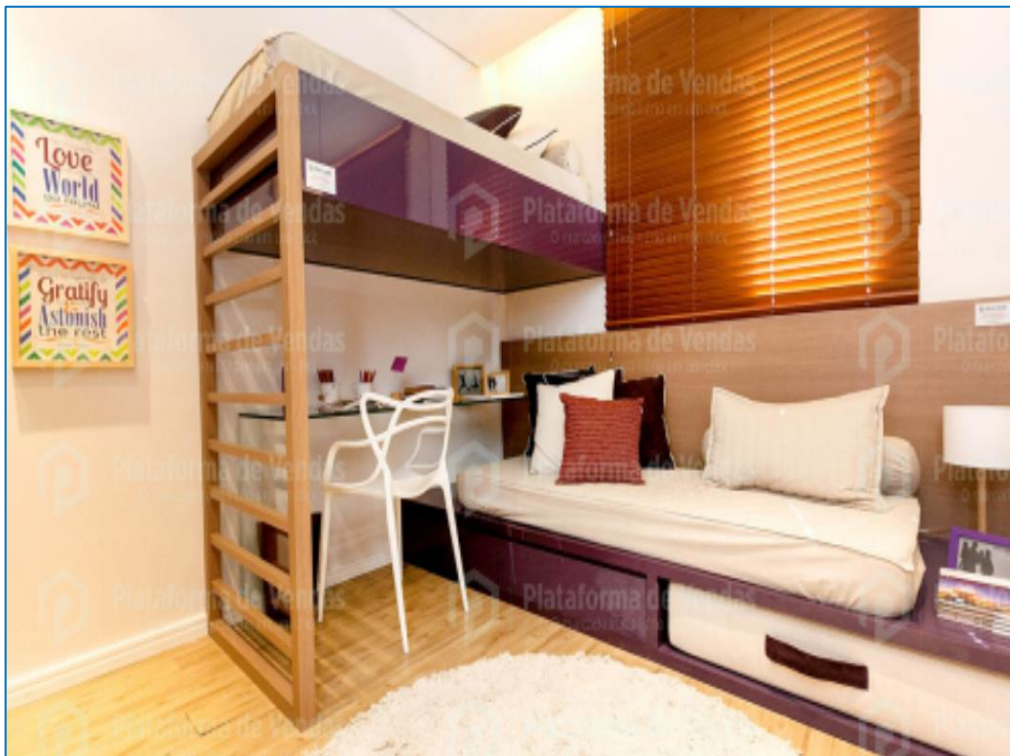
RUA LIBERTY, Nº 36 - RESIDENCIAL LIBERTY



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO "TIPO" (NÃO EDIFICADO).

FOTOS 16/17

RUA LIBERTY, Nº 36 - RESIDENCIAL LIBERTY



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO "TIPO" (NÃO EDIFICADO).

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

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 super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

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
CUIDADO SP - TÍTULOS E PERÍCIAS SOCIAIS

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			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referências característico do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais							
		Referências																
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima														
		F _r	P _m	P _{máx}	"f"	"p"	C _f	C _a										
Grupo I: Zonas de uso residencial (residencial)	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.							
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.							
	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: Zonas ocupação vertical (vertical)	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10	Mínimo	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3		2000	≥900 (1)²	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)² – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior máximo.							
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	10	Mínimo	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo		1500	900 - 2.500 (1)²								
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	10	Mínimo	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200 - 4.000 (1)²								



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(PÚBLICA - RUA - ÁREAS TERRESTRES URBANAS)

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações								
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais					
	Referências							Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)						
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima												
	F _r	P _m	P _{máx}	"f"	"p"	C _f	C _a								
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 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 dentro do intervalo	500	250 - 3.000						

11

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".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de "C_e" e "A_{min}" 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 12 (doze) 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:

$$V_u = R\$ 908,11/m^2$$

(Novecentos e oito reais e onze centavos por m²).

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:

$$V_T = A_t \times V_u$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 1.877,50 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 908,11/m² (*)

Substituindo e calculando:

VT = 1.877,50 m² x R\$ 908,11/m²

VT = R\$ 1.704.976,52

Ou, em números redondos:

VT = R\$ 1.705.000,00

(Um milhão, setecentos e cinco mil reais).

4.2 - VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (0,70795%) NO TERRENO

VI = (VT x 0,70795) / 100

VI = R\$ 1.705.000,00 x 0,70795) / 100

VI = R\$ 12.070,55

VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (0,70795%) NO TERRENO:

R\$ 12.070,55

(Doze mil, setenta reais e cinquenta e cinco centavos)

FEVEREIRO / 2022

() OBS: O valor unitário, de R\$ 908,77/m² (novecentos e oito reais e setenta e sete centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:*

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2022	
SETOR : 23211	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Etiópia		NÚMERO : SN	
COMP.:	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:	1.500,00	TESTADA - (cf) m	22,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	em aclive até 5%	PROF. EQUIV. (Pe) :	66,67
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
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\$) : 1.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Marcos Tadashy		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-41917917	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 900,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 947,37
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1,0526
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,05			



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2022	
SETOR : 23211 QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Centro		NÚMERO : SN	
COMP.:	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:	1.500,00	TESTADA - (cf) m	25,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 60,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	caído 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\$) : 1.860.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	RC & Reis Negócios Imobiliários		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-41343000		
OBSERVAÇÃO :			

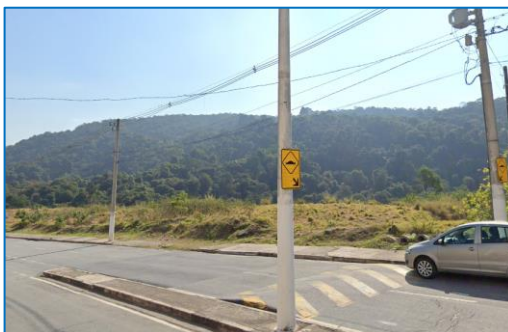
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.116,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.174,74
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.0526
FRENTES 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				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2022	
SETOR : 23211	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Estrada do Itaqui		NÚMERO : 500	
COMP.:	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:	3.500,00	TESTADA - (cf) m	75,00
PROF. EQUIV. (Pe):			46,67
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
ESQUINA:			Não
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos de 10% até 20%		
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\$) : 2.450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Almeida Titto Inteligência Imobiliária		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-26807811		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	630,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	787,50
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,25				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2022	
SETOR : 23211	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Araras		NÚMERO : 300	
COMP.:	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:	3.305,00	TESTADA - (cf) m	75,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
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\$) : 3.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Atitude Negócios Imobiliários		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-28353344	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	816,94
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	816,94
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
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 5			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2022	
SETOR : 23211	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Araras		NÚMERO : SN	
COMP.: próximo ao nº 408	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:	3.250,00	TESTADA - (cf) m	35,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

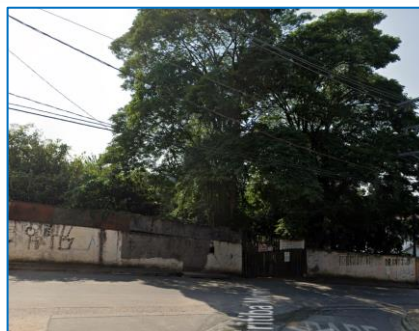
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 3.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Barueri Imóveis Eireli		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-41943594
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	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 : 830,77
		HOMOGENEIZAÇÃO : 830,77
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2022	
SETOR : 23211	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Brooklin		NÚMERO : SN	
COMP.:	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:	3.028,00	TESTADA - (cf) m	71,25
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	caído 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\$) : 2.400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Prime Imoby		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-41990337	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	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 :	713,34
		HOMOGENEIZAÇÃO :	750,89
		VARIAÇÃO :	1,0526
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2022	
SETOR : 23211	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua das Antilhas		NÚMERO : SN	
COMP.:	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:	1.465,00	TESTADA - (cf) m	25,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	58,60		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	caído 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\$) : 1.580.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Atitude Negócios Imobiliários		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-28353344		
OBSERVAÇÃO :			

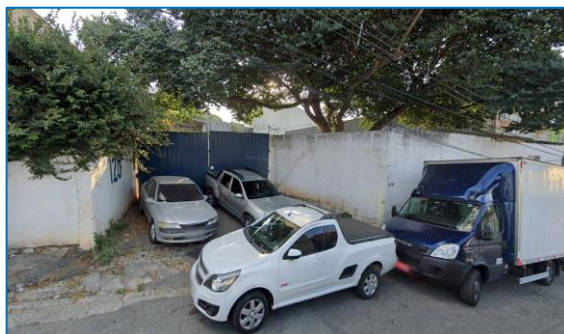
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05		
		VALOR UNITÁRIO :	970,65
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.021,74
		VARIAÇÃO :	1,0526
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2022	
SETOR : 23211	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Ibitinga		NÚMERO : 126	
COMP.:	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:	1.354,00	TESTADA - (cf) m	30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
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\$) : 1.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Itia Participações e Administradora de Bens		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-30521220	
OBSERVAÇÃO :			

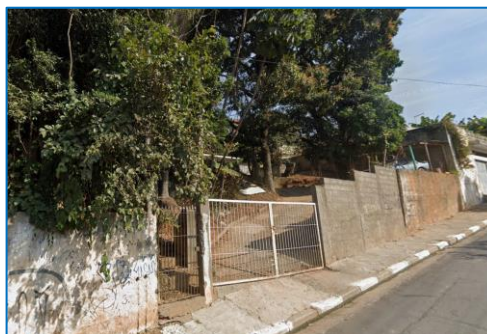
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	864,11
		HOMOGENEIZAÇÃO :	864,11
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2022	
SETOR : 23211	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Imirim		NÚMERO : 75	
COMP.:	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:	1.295,00	TESTADA - (cf) m	19,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	em aclive até 5%	ESQUINA :	Não
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\$) : 1.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Almeida Titto Inteligência Imobiliária		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-26807811		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	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 :	1.042,47
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.097,34
		VARIAÇÃO :	1,0526
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2022	
SETOR : 23211	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Ipê		NÚMERO : SN	
COMP.:	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:	3.680,00	TESTADA - (cf) m	93,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			39,57
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
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\$) : 3.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Coelho da Fonseca		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-38824000
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	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 : 733,70
		HOMOGENEIZAÇÃO : 772,31
		VARIAÇÃO : 1,0526
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2022	
SETOR : 23211	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Itabaiana		NÚMERO : SN	
COMP.:	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:	2.661,00	TESTADA - (cf) m	90,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	29,57		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :	Sim		
TOPOGRAFIA :	caído 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\$) : 2.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Croma Assessoria e Negócios Imobiliários	
CONTATO :	TELEFONE : (11)-34744850	
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,02	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 676,44
		HOMOGENEIZAÇÃO : 696,79
		VARIAÇÃO : 1,0301
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0015



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2022	
SETOR : 23211	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Lapa		NÚMERO : 520	
COMP.:	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:	1.700,00	TESTADA - (cf) m	38,00
ACCESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	em aclive até 5%	PROF. EQUIV. (Pe) :	44,74
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
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\$) : 2.040.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Atitude Negócios Imobiliários		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-28353344	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	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 :	1.080,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.136,84
		VARIAÇÃO :	1,0526
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Liberty, 36

DATA : 03/02/2022

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : VERTICAL DE INCORPORAÇÃO ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
16,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	2.500,00	1,00	1.200,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

☒ Localização	1,00
☐ Testada	22,40
☐ Profundidade	
☒ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

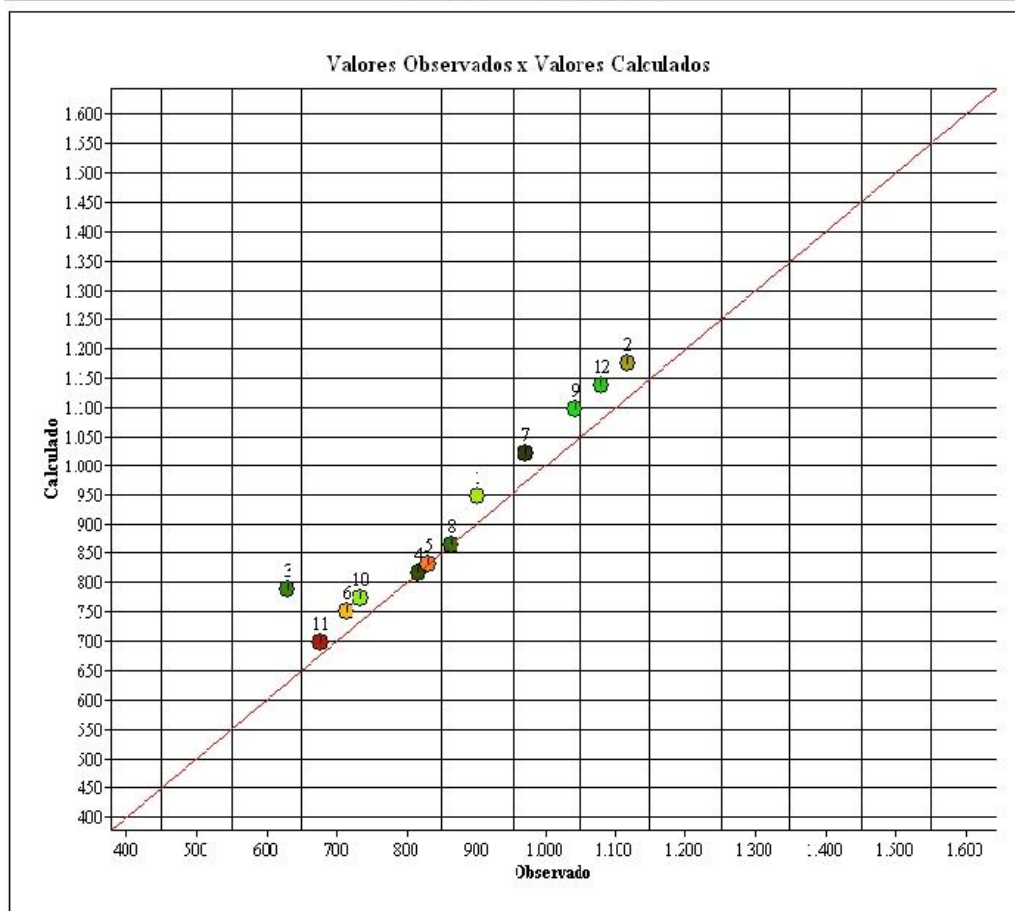
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Avenida Etiópia ,SN	900,00	947,37	1,0526	1,0001
☒ 2	Centro ,SN	1.116,00	1.174,74	1,0526	1,0000
☒ 3	Estrada do Itaquí ,500	630,00	787,50	1,2500	1,0004
☒ 4	Rua Araras ,300	816,94	816,94	1,0000	1,0000
☒ 5	Rua Araras ,SN	830,77	830,77	1,0000	1,0000
☒ 6	Rua Brooklin ,SN	713,34	750,89	1,0526	1,0001
☒ 7	Rua das Antilhas ,SN	970,65	1.021,74	1,0526	1,0001
☒ 8	Rua Ibitinga ,126	864,11	864,11	1,0000	1,0000
☒ 9	Rua Ipirim ,75	1.042,47	1.097,34	1,0526	1,0001
☒ 10	Rua Ipê ,SN	733,70	772,31	1,0526	1,0001
☒ 11	Rua Itabaiana ,SN	676,44	696,79	1,0301	1,0015
☒ 12	Rua Lapa ,520	1.080,00	1.136,84	1,0526	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	900,00	947,37
2	1.116,00	1.174,74
3	630,00	787,50
4	816,94	816,94
5	830,77	830,77
6	713,34	750,89
7	970,65	1.021,74
8	864,11	864,11
9	1.042,47	1.097,34
10	733,70	772,31
11	676,44	696,79
12	1.080,00	1.136,84

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Liberty 36 Vila Barros BARUERI - SP Data : 03/02/2022
Cliente : Avaliação
Área m² : 1.877,50 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 864,53
Desvio Padrão : 161,70
- 30% : 605,17
+ 30% : 1.123,89

Coefficiente de Variação : 18,7000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 908,11
Desvio Padrão : 163,00
- 30% : 635,68
+ 30% : 1.180,54

Coefficiente de Variação : 17,9500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliando	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	☒	5	☐	3	☐	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as 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	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 *a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 908,11

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 908,11000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 1.704.977,30

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 843,98

INTERVALO MÍNIMO : 844,54

INTERVALO MÁXIMO : 972,24

INTERVALO MÁXIMO : 971,68

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor da fração ideal de 0,70795% do imóvel descrito na matrícula nº 193.551 - Livro 02, do CRI de Barueri / SP, correspondente ao apartamento nº 81, localizado no 8º andar do Residencial Liberty, com acesso pela Rua Liberty, Vila Barros, Barueri - São Paulo (não edificado), nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por THAISLÂNIA JENIFER DE JESUS SANTOS, em face de RESIDENCIAL LIBERTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE, corresponde a:

VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (0,70795%) DO TERRENO:

Matrícula nº 193.551, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri

Apartamento nº 81 - Residencial Liberty (terreno)

R\$ 12.070,55

(Doze mil, setenta reais e cinquenta e cinco centavos)



FEVEREIRO / 2022

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 42 (quarenta 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, 8 de fevereiro de 2022.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

ANEXO I

AVISO DE VISTORIA

ATENDENDO AO DISPOSTO NO ARTIGO 474,
DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 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 4ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO

AUTOS Nº: 1015179-49.2020.8.26.0068

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por THAISLÂNIA JENIFER DE JESUS SANTOS, em face RESIDENCIAL LIBERTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, para informar que a realização da vistoria se dará no dia **01 de dezembro de 2021, 9:00 horas**, no imóvel compreendido pelo **apartamento nº 81 - Residencial Liberty, situado na Rua Liberty, nº 36, Barueri - SP.**

Outrossim, informa que as partes também foram científicas 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. De ferimento.

Barueri, 23 de novembro 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

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