

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª. VARA  
CÍVEL - COMARCA DE BARUERI - SP**

**AUTOS Nº 1005447-88.2013.8.26.0068 (1263/13)**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro,  
Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO  
EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **ITAÚ UNIBANCO S/A**, em face de  
**E2SOLAR INDÚSTRIA E COMERCIO DE EQUIPAMENTOS DE  
AQUECIMENTO SOLAR LTDA. E OUTRO**, 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 conforme  
resumo a seguir, para o imóvel localizado na **Alameda Rio Negro, nº 299**  
**(Esquina com Alameda Tocantins, nº 75), Sala Comercial nº 410, 4º**  
**Andar, Condomínio West Gate, Alphaville, Barueri, Estado de São Paulo,**  
**matriculado sob nº 110.637, no Primeiro CRI de Barueri.**

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 28 de Março de 2.016.

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**

**RESUMO**

**VALOR DO IMÓVEL:**

**R\$ 242.000,00**  
**(Duzentos e quarenta e dois mil reais)**

**Março / 2.016**



**Vista do Prédio localizado na Alameda Rio Negro, nº 299 (Esquina com Alameda Tocantins, nº 75), Sala Comercial nº 410, 4º Andar, Condomínio West Gate, Alphaville, Barueri, Estado de São Paulo, objeto da presente Ação.**

**I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

De acordo com o Respeitável despacho do MM. Juízo, fls. 249, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **ITAÚ UNIBANCO S/A**, em face de **E2SOLAR INDÚSTRIA E COMERCIO DE EQUIPAMENTOS DE AQUECIMENTO SOLAR LTDA. E OUTRO**, em curso na **4ª. VARA CÍVEL - COMARCA DE BARUERI - SP, AUTOS Nº 1005447-88.2013.8.26.0068 (1263/13)**:

**Alameda Rio Negro, nº 299 (Esquina com Alameda Tocantins, nº 75), Sala Comercial nº 410, 4º Andar, Condomínio West Gate, Bairro Alphaville, Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 110.637, no Primeiro CRI de Barueri.**

## II - VISTORIA

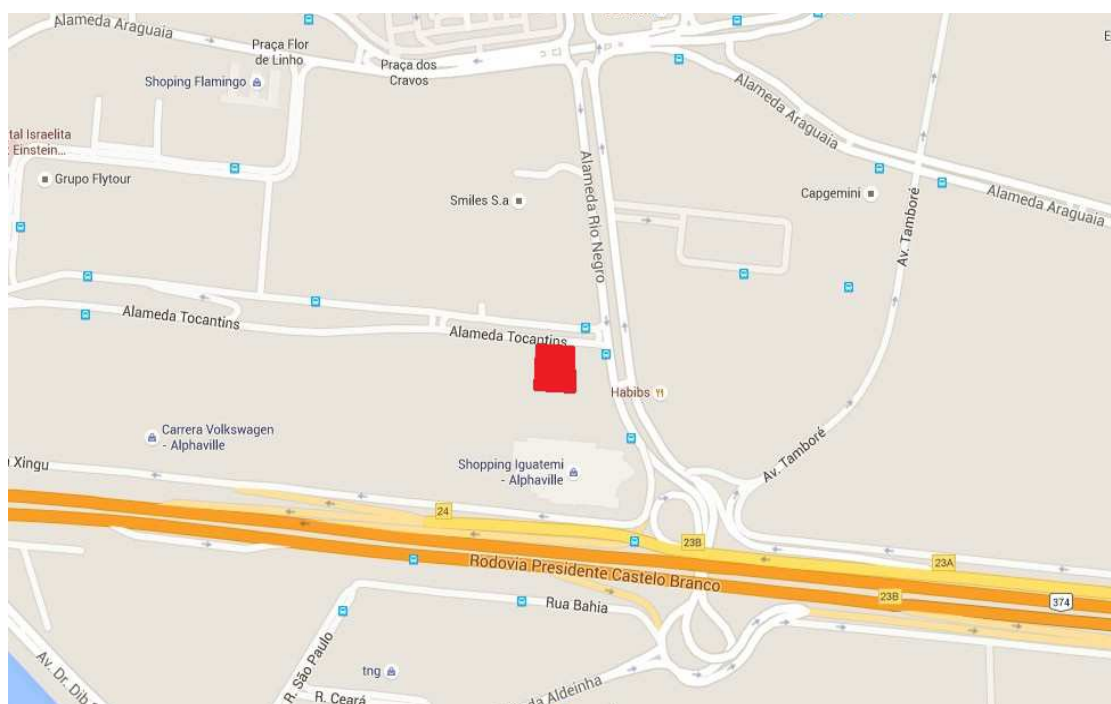
A realização da vistoria foi acompanhada pelo Sr. Eduardo, locatário do imóvel, objeto da presente ação.

### 2.1 - LOCAL

#### 2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Alameda Rio Negro, nº 299 (Esquina com Alameda Tocantins, nº 75)**, no quarteirão completado pelas vias: **Alameda Xingu, Avenida Doutor Souza Neto e Alameda Tocantins.**

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





### 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Barueri, o imóvel possui a seguinte situação:

**ZONA:** Zona de Uso Misto - (ZPEI-2)

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 23251-22-72-1047-00-000 (Em área maior)

## 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

#### 2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Simples, Médio e Superior", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

#### 2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zona destinada a Projetos Especiais de Integração de uso misto são aquelas onde o Município pretende instituir, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, transformações urbanísticas estruturais de integração, melhorias sociais e a valorização econômica e ambiental, ou seja, "ZPEI-2".

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## 2.2 - DO IMÓVEL

### 2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Situação: Frente Única.

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, matriculado sob nº 110.637.

### 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso comercial.

#### - DO CONDOMÍNIO

O Condomínio possui portaria com comunicação por interfone, portões automáticos, da garagem e de pedestres, área de circulação e jardins.

#### - DO EDIFÍCIO

O Edifício onde está localizada a sala comercial avalianda constitui-se de prédio de uso comercial, com pavimento térreo com portaria, entrada social e de serviço, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores e inferiores, jardins, calçadas e acessos de pedestres. O Edifício é composto também por 4 (quatro) elevadores, sendo 3 (três) de uso social e 1 (um) de serviço, 2 (dois) subsolos para garagem, cabendo a cada sala comercial o uso de 1 vaga individual e indeterminada, e 18 (dezoito) pavimentos superiores para apartamentos.

## - DA UNIDADE AVALIANDA

A sala comercial nº 410, objeto da presente avaliação, está localizado no 4º Andar, Condomínio West Gate.

Possui área útil ou privativa de 42,080 m<sup>2</sup>, área comum de 41,386 m<sup>2</sup>, área total de 83,466 m<sup>2</sup>, e fração ideal do terreno de 0,5545% e de 0,04204 da área construída, cabendo a sala comercial o uso de 1 (uma) vaga individual e indeterminada.

A sala comercial possui recepção, sala da gerência, sala de reunião, copa e banheiro. Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 15 anos, podendo ser classificado como "sala comercial padrão simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

*Walmir Pereira Modotti*

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**FOTO 01**



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES,  
BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

**FOTO 02**



**VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.**

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

**FOTO 03**



**VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO.**

**FOTO 04**



**VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO.**

*Walmir Pereira Modotti*

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**FOTO 05**



**VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO DO EDIFÍCIO.**

**FOTO 06**



**VISTA DA RECEPÇÃO DO EDIFÍCIO.**

*Walmir Pereira Modotti*

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**FOTO 07**

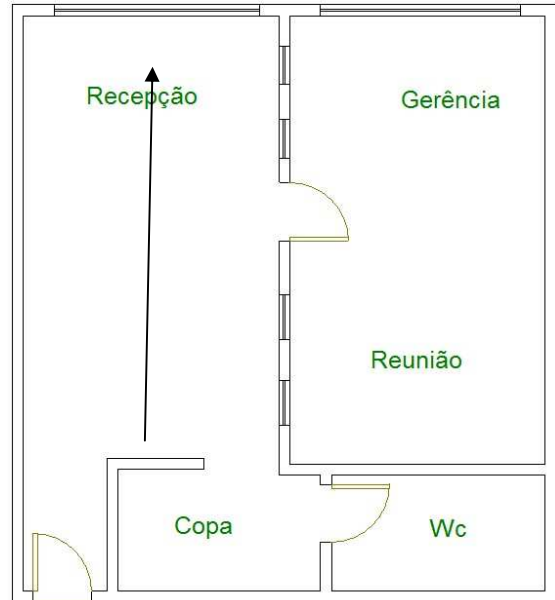


**VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
AÇÃO.**

## FOTO 08

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.  
PAREDE(S): Sanca.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Pivotante (abrir).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA RECEPÇÃO.

## FOTO 09

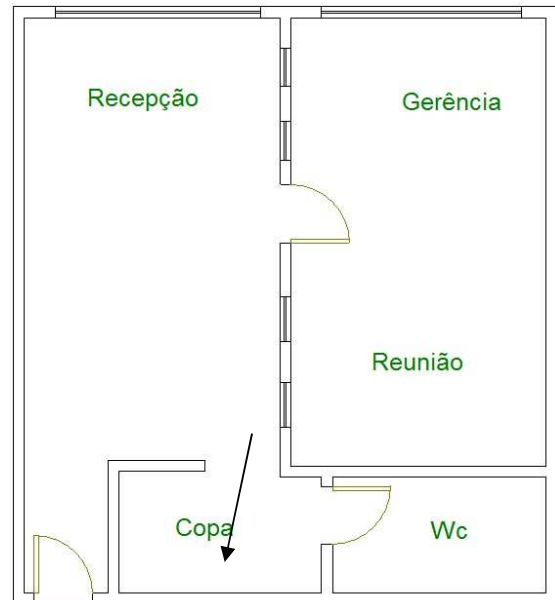
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Sanca.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Sem porta(s).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COPA.

## FOTO 10

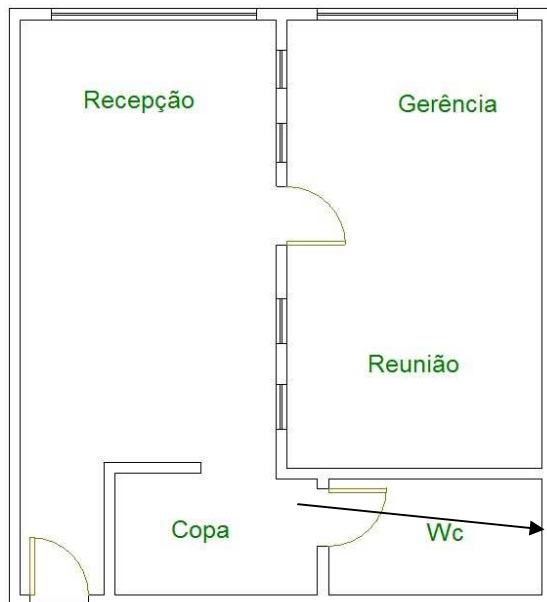
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Sanca.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Pivotante (abrir).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO SOCIAL.

## FOTO 11

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

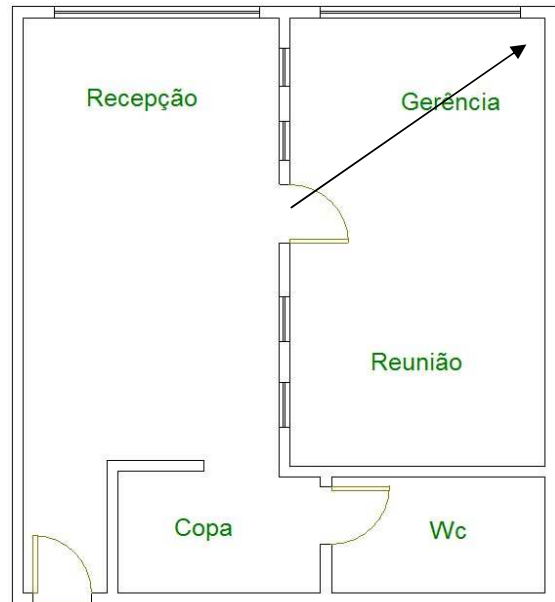
PAREDE(S): Sanca.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Pivotante (abrir).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DA GERÊNCIA.

## FOTO 12

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

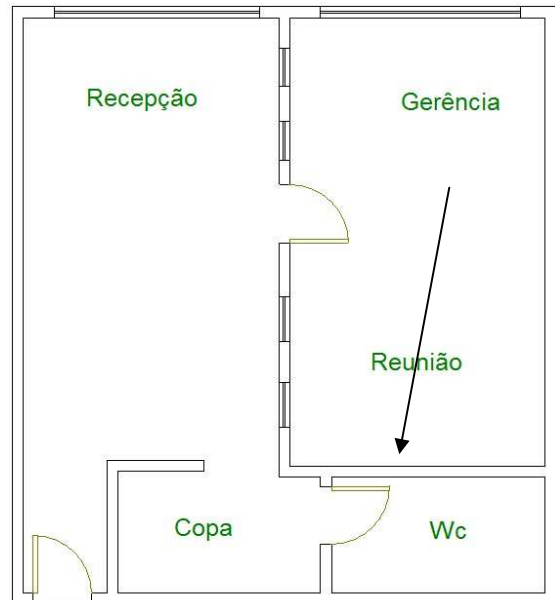
PAREDE(S): Sanca.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Pivotante (abrir).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Folha fixa.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE REUNIÃO.

**III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

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

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

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

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

**B) ATUALIZAÇÃO:** Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

**C) PADRÃO CONSTRUTIVO:** O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no "Estudo" realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

As áreas de garagem foram avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o item VI - RECOMENDAÇÕES do referido "Estudo".

**D) VALORES UNITÁRIOS:** Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89		
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
			C/elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - LUXO	Acima	3,49				
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - SUPERIOR		Acima	1,69			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600	

**E) DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO:** Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

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

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

**Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)**

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

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

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

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

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

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

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

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

**F) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO:** Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do edifício, 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.

**G) FATOR PANORAMA:** Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980", conforme mostrados abaixo:

- Frente a construções residenciais:..... 1,00
- Frente para praça: ..... 1,20
- Frente para parques: ..... 1,30
- Frente para edifícios industriais: ..... 0,80
- Frente para vistas desvalorizantes: ..... 0,60

**IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS****4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 5.141,88/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 5.141,88/m<sup>2</sup> (cinco mil, cento e quarenta e um reais e oitenta e oito centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 1</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/03/2016		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Alameda Cauaxi			NÚMERO : 329		
COMP. : Ref: jef15385	BAIRRO : Alphaville		CIDADE : BARUERI - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Indireta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	Original	FACE :	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO :	escritório simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,410	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,944	IDADE :	6 anos	FRAÇÃO :	0,00
DIMENSÕES		TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1
VAGAS DESCOB.:	0				
A. PRIVATIVA M²:	40,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	10,00
TOTAL M²:		50,00			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	220.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Ligue Imóveis				
CONTATO :	Sr. Jeferson				TELEFONE : (11)-22847733
OBSERVAÇÃO :					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.950,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-276,86	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.376,14
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8841
VAGAS	-297,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
<b>DADOS DA FICHA 2</b>						
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/03/2016			
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:			
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>						
ENDEREÇO: Avenida Andromeda			NÚMERO: 885			
COMP.: Ref: 021L	BAIRRO: Alphaville		CIDADE: BARUERI - SP			
CEP:	UF: SP					
<b>DADOS DA REGIÃO</b>						
<b>MELHORAMENTOS:</b>						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA				
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO				
<b>DADOS DO TERRENO</b>						
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00	
ACESSIBILIDADE:	Indireta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não	
TOPOGRAFIA:	plano					
CONSISTÊNCIA:	seco					
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>						
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Escritório	ESTADO:	Original	FACE:		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>						
PADRÃO:	escritório simples c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,410	CONSERVAÇÃO: c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,944	IDADE:	6 anos	FRAÇÃO:	0,00	
DIMENSÕES		TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1	
VAGAS DESCOB.:	0					
A. PRIVATIVA M²:	40,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	10,00	
TOTAL M²:		50,00				
<b>FATORES ADICIONAIS</b>						
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>						
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	240.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA:	Alphaville Brokers					
CONTATO:	Sr. Cesar				TELEFONE:	(11)-22847733
OBSERVAÇÃO:						
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.400,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-302,03	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.773,97	
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,8841	
VAGAS	-324,00	FT ADICIONAL 04:	0,00			
		FT ADICIONAL 05:	0,00			
		FT ADICIONAL 06:	0,00			

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 3</b>					
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/03/2016		
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO: Rua Rubem Braga			NÚMERO: s/nº		
COMP.: Ref.: SA0057	BAIRRO: Alphaville		CIDADE: BARUERI - SP		
CEP:	UF: SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS:</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Escritório	ESTADO:	Original	FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO:	escritório simples c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,410	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,91	IDADE: 10 anos	FRAÇÃO:	0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	41,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	10,00 TOTAL M²: 51,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	290.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Smero Imóveis				
CONTATO:	Sra. Estela				TELEFONE: (11)-46245500
OBSERVAÇÃO:					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.365,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-211,27	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.772,63
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9068
VAGAS	-381,95	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 4</b>					
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/03/2016		
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO: Rua Rubem Braga			NÚMERO: s/nº		
COMP.: Ref.: SA0056	BAIRRO: Alphaville		CIDADE: BARUERI - SP		
CEP:	UF: SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS:</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Escritório	ESTADO:	Original	FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO:	escritório simples c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,410	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,91	IDADE: 10 anos	FRAÇÃO:	0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	41,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	10,00 TOTAL M²: 51,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Smero Imóveis				
CONTATO:	Sra. Estela				TELEFONE: (11)-46245500
OBSERVAÇÃO:					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.585,37
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-218,55	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.971,69
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9068
VAGAS	-395,12	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/03/2016  
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda Rio Negro NÚMERO: 299  
 COMP.: Ref.: 554749 BAIRRO: Alphaville 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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,620 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,878 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 42,08 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 62,08

### 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\$): 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: Omanet Imóveis  
 CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-311915061  
 OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.202,47
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.814,96
PADRÃO Fp: -643,22	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7763
VAGAS -744,30	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Barueri - Alphaville - Alameda Rio Negro

DATA: 28/03/2016

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 15 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório simples c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,06

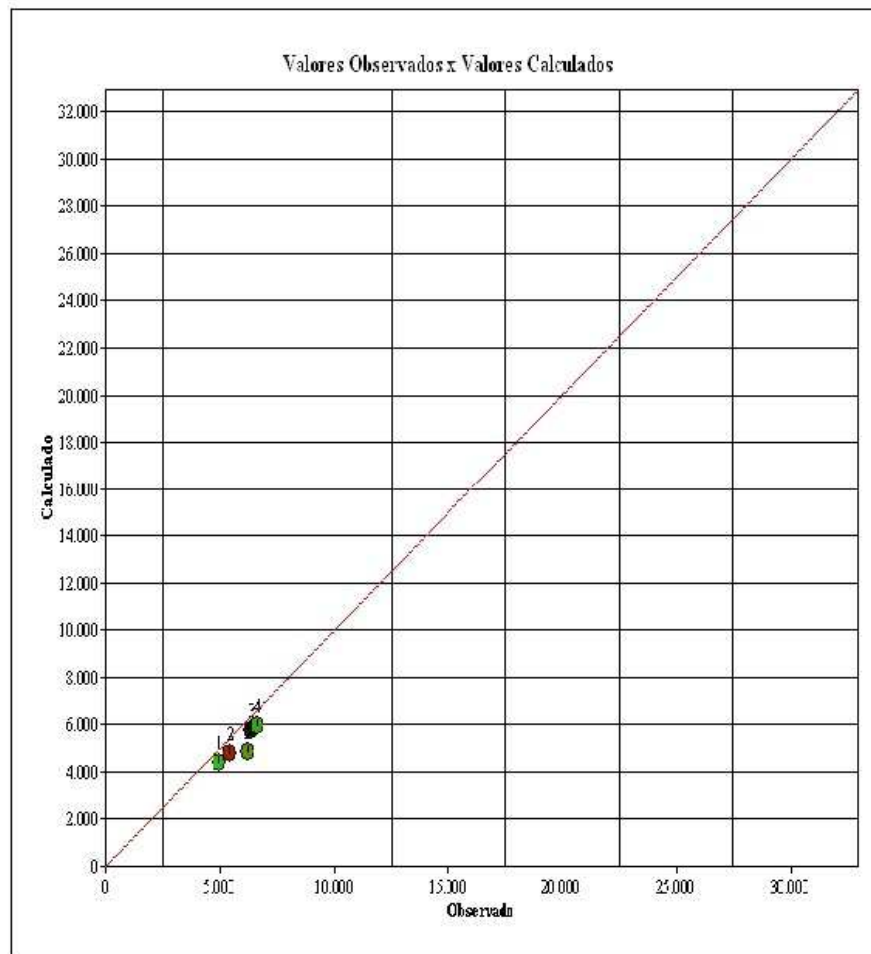
## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Alameda Cauaxi ,329	4.950,00	4.376,14	0,8841
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Andromeda ,885	5.400,00	4.773,97	0,8841
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Rubem Braga ,s/nº	6.365,85	5.772,63	0,9068
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Rubem Braga ,s/nº	6.585,37	5.971,69	0,9068
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Alameda Rio Negro ,299	6.202,47	4.814,96	0,7763

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.950,00	4.376,14
2	5.400,00	4.773,97
3	6.365,85	5.772,63
4	6.585,37	5.971,69
5	6.202,47	4.814,96

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

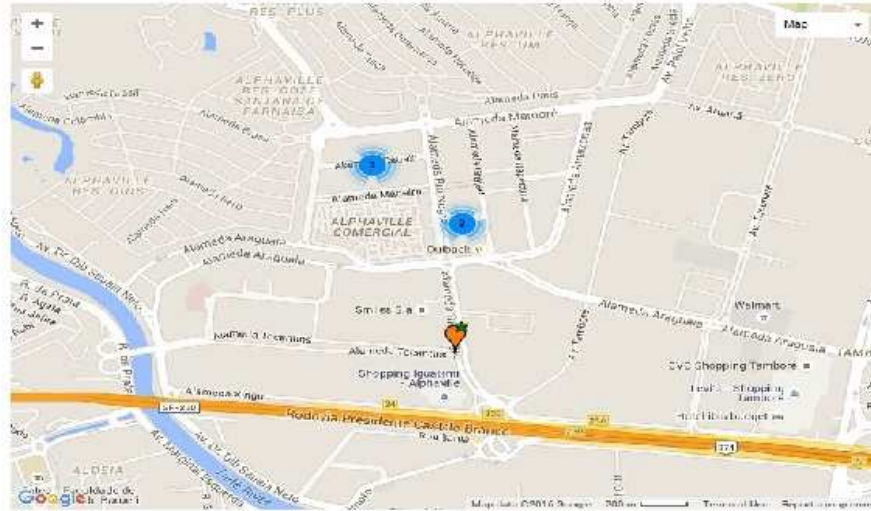


## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Escritório vertical Local: Alameda Rio Negro 299 Alphaville BARUERI - SP Data: 28/03/2016  
 Cliente: Eng. Walmir Modotti  
 Área terreno m²: 6.000,00 Edificação m²: 42,08 Modalidade: Venda

### Distribuição espacial



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.900,74  
 Desvio Padrão : 694,75  
 - 30% : 4.130,52  
 + 30% : 7.670,96

Coefficiente de Variação : 11,7700

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.141,88  
 Desvio Padrão : 691,92  
 - 30% : 3.599,31  
 + 30% : 6.684,44

Coefficiente de Variação : 13,4600

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.141,88

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.667,51  
 INTERVALO MÁXIMO : 5.616,25

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.667,51  
 INTERVALO MÁXIMO : 5.616,25

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

#### 4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 42,08 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 5.141,88/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (42,08 \text{ m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 10,00 \text{ m}^2) \times \text{R\$ } 5.141,88/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 242.079,71$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 242.000,00**  
**(Duzentos e quarenta e dois mil reais)**

**V - CONCLUSÃO**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Alameda Rio Negro, nº 299 (Esquina com Alameda Tocantins, nº 75), Sala Comercial nº 410, 4º Andar, Condomínio West Gate, Alphaville, Barueri, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 110.637, no Primeiro CRI de Barueri, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida pelo ITAÚ UNIBANCO S/A, em face de E2SOLAR INDÚSTRIA E COMERCIO DE EQUIPAMENTOS DE AQUECIMENTO SOLAR LTDA. E OUTRO, em curso na 4ª. VARA CÍVEL - COMARCA DE BARUERI - SP, AUTOS Nº 1005447-88.2013.8.26.0068 (1263/13), é de:**

**VALOR DO IMÓVEL:**

**R\$ 242.000,00**

**(Duzentos e quarenta e dois mil reais)**

**Março / 2.016**

**VI - ENCERRAMENTO**

Consta o presente **LAUDO** de 44 (quarenta e quatro) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "*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, 28 de Março de 2.016.

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**