

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI – SÃO PAULO

PROCESSO : N° 1003729-46.2019.8.26.0068
CARTÓRIO : 5º OFÍCIO CÍVEL
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE : CONDOMÍNIO INSPIRE BARUERI – SUBCONDOMÍNIO BRISAS
REQUERIDO : LUCIANA MORAIS DE SOUSA OLIVEIRA

SILVIO KOURY JEREZ, engenheiro civil, perito judicial, CREA nº 0601133851, nomeado e compromissado nos autos em epígrafe, tendo encerrado seu trabalho, vem muito respeitosamente apresentar à Vossa Excelência, as conclusões do **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme Decisão do MM. Juíza, às fls. 303, determinou a apuração do justo, atual e real valor de mercado para venda de 1 (um) apartamento, localizado na Avenida Henriqueta Mendes Guerra, 1.330 – Ap. 202 – T. 04 (Brisa Antártica) – Vila São João, no Município e Comarca de Barueri, CEP: 06401-160, Grande São Paulo, para **PENHORA E AVALIAÇÃO**.

a) O imóvel foi registrado na Matrícula 203.512 no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

MATRÍCULA 203.512 FICHA 001
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 15 de março de 2018.

IMÓVEL: APARTAMENTO n.º 202, localizado no 2.º pavimento, da TORRE BRISA ANTÁRTICA (04), do SUBCONDOMÍNIO SETOR 5 - INSPIRE BRISAS, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO INSPIRE BARUERI", situado na Avenida Henriqueta Mendes Guerra, n.ºs 1.330 e 1.398, no "Bairro Centro", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 51,050m²; área comum de 38,413m²; área total de 89,463m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000322 ou 0,03222% nas demais coisas de propriedade e uso comuns do condomínio e 0,001920 ou 0,1920% no subcondomínio, com direito de uso de 01 vaga indeterminada descoberta na garagem coletiva do condomínio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: n.º 23122.24.86.0001.20.000.1 (em área maior)

PROPRIETÁRIOS: LUCIANA MORAIS DE SOUSA OLIVEIRA, brasileira, tecnólogo, RG. n.º 457283981-SSP/SP, CPF/MF. n.º 375.902.378-92, e seu marido RAFAEL APARECIDO DE OLIVEIRA, brasileiro, auxiliar de laboratório, RG. n.º 41498108X-SSP/SP, CPF/MF. n.º 353.952.028-70, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal n.º 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Melchior Barbosa, n.º 84, Casa 2, Bairro Jardim Zaira, no Município de Mauá, neste Estado.

REGISTROS ANTERIORES: R-5/215, feito em 08/04/2.016 e R.8.042, feito em 15/03/2.018, na matrícula n.º 45.198, e, (Instituição de Condomínio, registrada sob o n.º 5.563, em 28/06/2016, e Especificação Parcial de Condomínio, registrada sob n.º 7.846, em 15/03/2.018, na citada matrícula n.º 45.198), deste Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado, Ademar Carlos dos Santos, Escrevente Autorizado, Av.01/203.512, em 15 de março de 2018.

Procede-se a presente averbação de transporte para constar que: a) à vista do R.5.216, feito em 08/04/2.016, na matrícula n.º 45.198, deste Registro de Imóveis, pelo instrumento particular, com caráter de escritura pública, formalizado nos termos das Leis Federais n.ºs 4.380/64, 5.049/66 e 9.514/97, firmado no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 12 de fevereiro de 2016, os proprietários LUCIANA MORAIS DE SOUSA OLIVEIRA, e seu marido, RAFAEL APARECIDO DE OLIVEIRA, já qualificados, deram em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, nos termos do artigo 22 e seguintes, da Lei Federal n.º 9.514/97, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º.00.360.305/0001-04, no ato representado na forma constante do título, o imóvel matriculado, para garantia da dívida de R\$156.653,18, (com origem nos recursos do F.G.T.S.), pagável através de 360 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo Sistema de Amortização Tabela (Continua no verso)

Pag.: 001003 - Certidão na última página
ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000
FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br

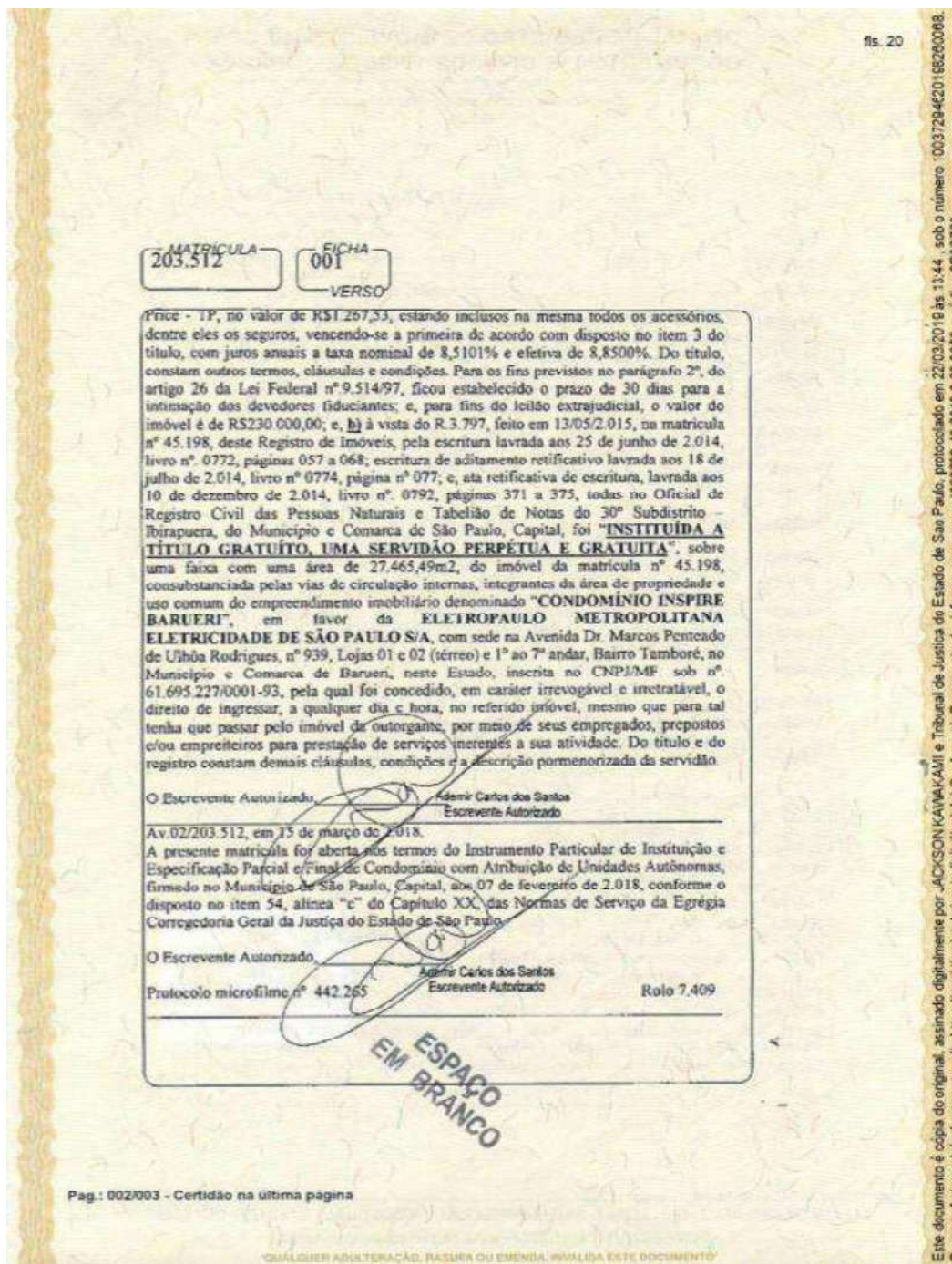
Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
Silvio.jerez@conceitomaior.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO KOURY JEREZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2020 às 17:59, sob o número WBRE20700802533. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003729-46.2019.8.26.0068 e código BADFAD0.

sk

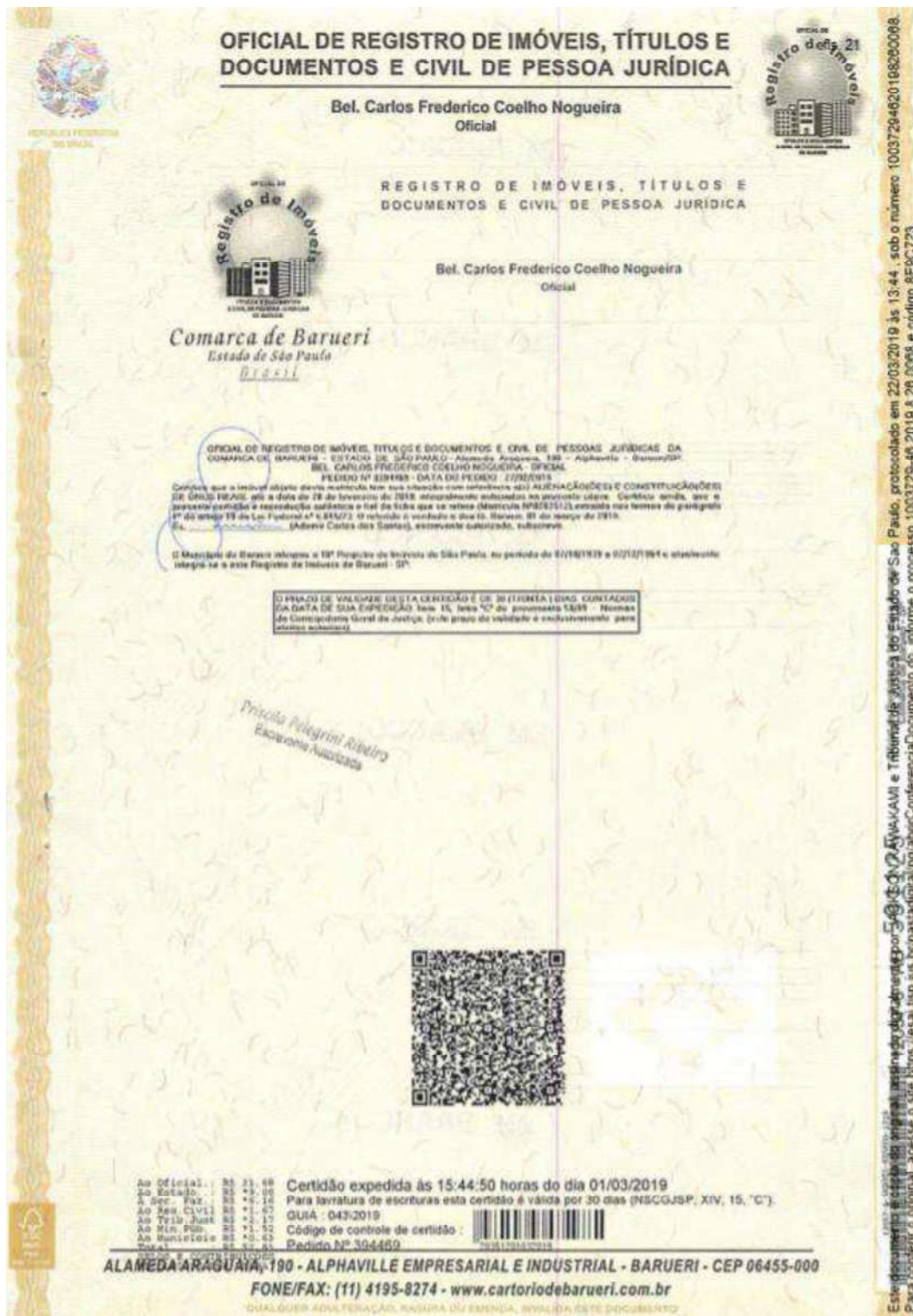
SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE



SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE



b) Conforme Decisão expedida pela Exma. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível de Barueri, este signatário foi honrado com sua nomeação para Perito Judicial.


Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
Silvio.jerez@conceitomaior.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO KOURY JEREZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2020 às 17:59, sob o número WBRE20700802533 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003729-46.2019.8.26.0068 e código BADFAD0.

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

fls. 303



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Barueri
FORO DE BARUERI
5ª VARA CÍVEL
Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, Ao lado da Delegacia de Defesa da Mulher - Vila Porto CEP: 06400-000 - Barueri - SP
Telefone: 4635-5227/5259 - E-mail: barueri5cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo nº:	1003729-46.2019.8.26.0068
Classe - Assunto:	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente:	Condomínio Inspire Barueri - Subcondomínio Brisas
Executado:	Luciana Moraes de Sousa Oliveira e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). ANELISE SOARES

Vistos.

Fls. 302: para proceder à avaliação do imóvel penhorado nomeio o Sr. Silvio Koury Jerez, fixando-lhes os honorários provisórios em R\$ 2.000,00, a serem suportados pelo(a,s) autor(a,s), que deverá(ão) depositá-los em prazo de 10 dias.

Faculto às partes a apresentação de quesitos e a nomeação de Assistente Técnico.

Após o depósito, intime-se o Sr. Perito para dar inícios aos trabalhos. Laudo em 30 dias.

Intime-se. Cumpra-se.

Barueri, 06 de março de 2020.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANELISE SOARES, liberado nos autos em 08/03/2020 às 18:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003729-46.2019.8.26.0068 e código 6350F70.

Processo nº 1003729-46.2019.8.26.0068 - p. 1

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial para avaliação do imóvel em questão.

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

2. VISTORIA**2.1. Localização**

O apartamento avaliando localiza-se a Avenida Henriqueta Mendes Guerra, 1.330 – Ap. 202 – T. 04 (Brisa Antártica) – Vila São João, no Município e Comarca de Barueri, CEP: 06401-160, Grande São Paulo.

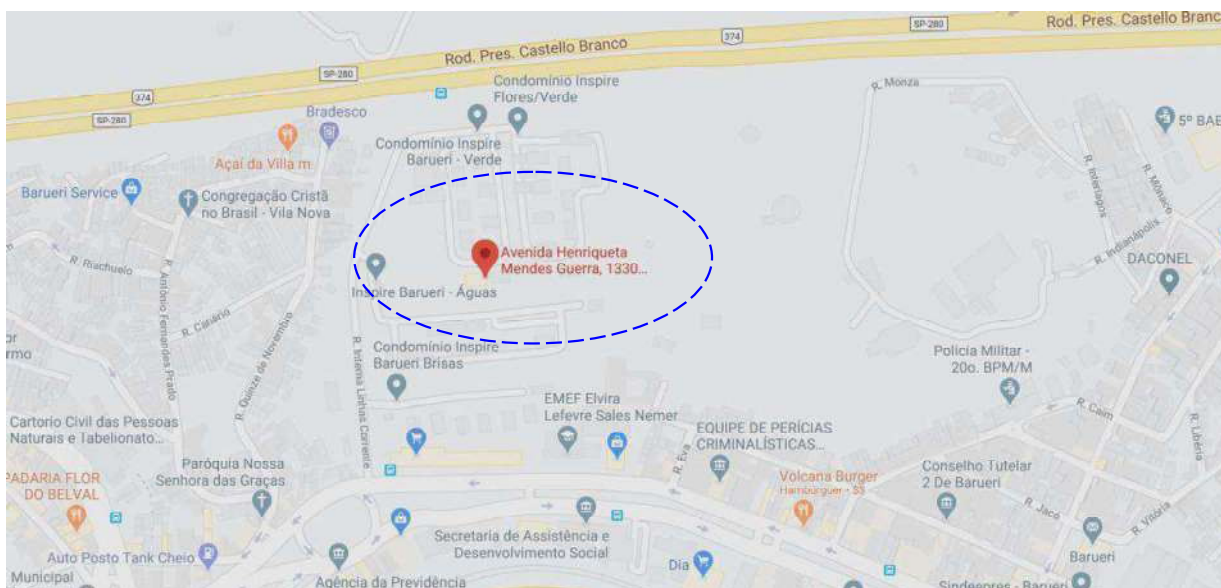
2.2. Descrição do imóvel avaliando na Matrícula 169.236

“APARTAMENTO n° 202, localizado no 20° pavimento, da TORRE BRISA ANTÁRTICA (04), DO SUBCONDOMÍNIO SETOR 5 – INSPIRE BRISAS, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO INSPIRE BARUERI", situado na Avenida Henriqueta Mendes Guerra, n°s 1.330 e 1.398, no “Bairro Centro”, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 51,050m², área comum de 38,413m², área total de 89,463m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000322 ou 0,0322% nas demais coisas de propriedade e uso comum do condomínio e 0,001920 ou 0,1920% no subcondomínio, com direito de uso de 01 vaga indeterminada descoberta na garagem coletiva do condomínio.

Inscrição cadastral n° 23122.24.86.0001.20.0001(em maior área)

2.3. Planta de localização

As plantas abaixo indicam a localização na Avenida Henriqueta Mendes Guerra, 1.330 – Ap. 202 – T. 04 (Brisa Antártica) – Vila São João, no Município e Comarca de Barueri, CEP: 06401-160, Grande São Paulo

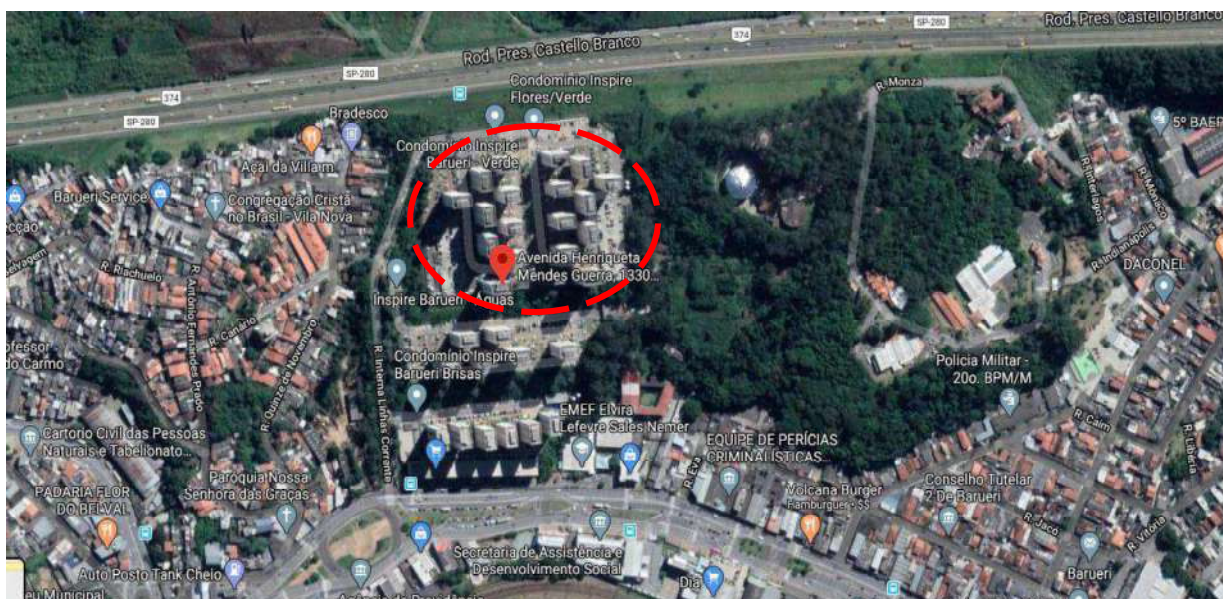


Vista da localização do Condomínio Inspire.

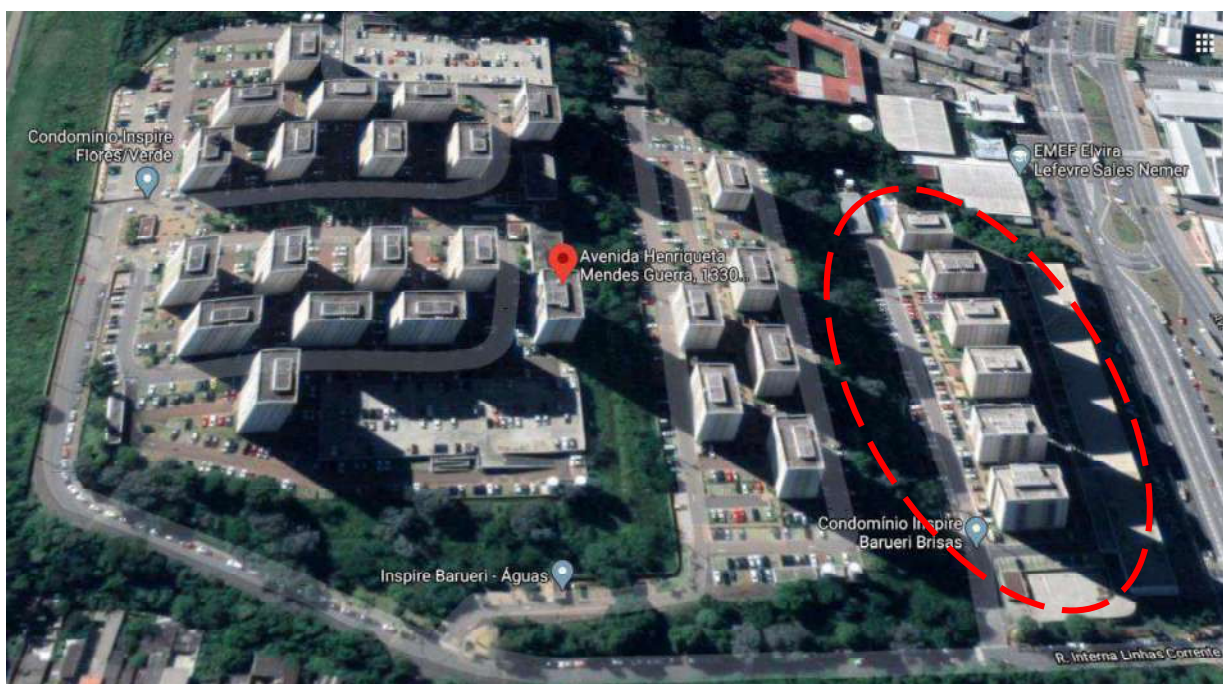
Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
Silvio.jerez@conceitomaior.com.br

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
 Membro Titular do IBAPE



Vista da localização do Condomínio Inspire.



Vista da localização do Subcondomínio Inspire Barueri Brisas, que está incluso no Condomínio Inspire.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
 Sumarezinho – São Paulo – SP
 CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
 Silvio.jerez@conceitomaior.com.br

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE



Vista mais próxima do conjunto de Torres de Edifícios que compõe o Condomínio Inspire Barueri Brisas.

2.5. Acessibilidade

O acesso ao apartamento é fácil e direto Av. Presidente Tancredo de Almeida Neves, Av. Trindade/Estrada dos Romeiros e complexo de viadutos, Avenida Henriqueta Mendes Guerra e Rua Interna Linhas Corrente.

2.6. Ilustração fotográfica externa da área Comum do Condomínio

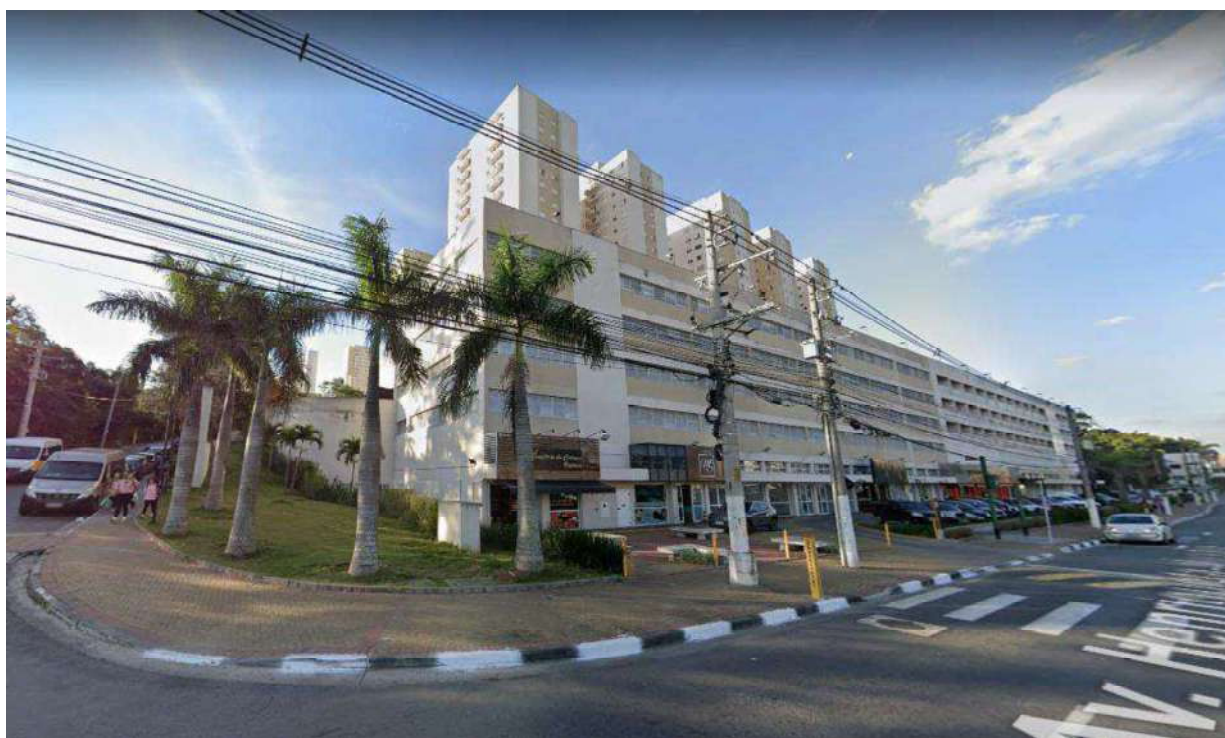
O Condomínio Inspire é composto de quatro subcondomínio e área comercial com frente para a Av. Henriqueta Mendes Guerra, sendo Inspire Barueri-Verde (09 Blocos), Inspire Flores/Verde (9 Blocos), Inspire Águas (06 Blocos) e Inspire Barueri Brisas (06 Blocos).

O Subcondomínio Inspire Barueri Brisas é composto de:

- Terreno: 16.424m²
- Número de torres: 6
- Total de Unidade: 498
- Apartamentos de 2 e 3 dormitórios c/suíte

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE



Vista parcial da esquina da Rua Interna das Linhas Corrente com a Av. Henriqueta Mendes Guerra, onde nota-se o complexo comercial e os edifícios que compõem o Subcondomínio Inspire Brisas.



Vista de outro ângulo do conjunto comercial e edifícios do subcondomínio Inspire Brisas.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
Silvio.jerez@conceitomaior.com.br

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE



Idem a foto anterior de outro ângulo.



Vista parcial do conjunto de edifícios que compõe o Condomínio Inspire, voltado para a Rodovia Presidente Castelo Branco.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
Silvio.jerez@conceitomaior.com.br

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

2.4. Ilustração fotográfica do apartamento padrão avaliando e da área comum

O imóvel avaliando é composto dos seguintes ambientes, sala de estar/jantar, 2 dormitórios, banheiro, cozinha/área de serviço com área útil de 51,05m², conforme “layout” abaixo:



A área comum do Condomínio é composta de:

- Ronda/vigilância, câmeras de segurança, portão eletrônico, interfone e portaria com segurança 24hs;
- Acessos asfaltados e estacionamento para visitantes;
- Elevadores;
- Espaço zen;
- Espaço Gourmet;
- Churrasqueira com forno de pizza;
- Área verde e lazer;
- Fitness/Sala de Ginástica,
- Salão de festa;
- Salão de jogos;
- Brinquedoteca,
- Piscina e piscina aquecida;
- Quadra poliesportiva e mini quadra;
- Pet Place.

A seguir serão apresentadas algumas fotos referentes as áreas comuns que estão incorporadas ao Condomínio Espire.

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE



Vista da área da piscina externa, quadra poliesportiva e vias internas de acesso com áreas de estacionamento descoberta.



Vista da piscina do condomínio.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
Silvio.jerez@conceitomaior.com.br

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
 Membro Titular do IBAPE



Vista da imagem noturna da área da piscina do condomínio.



Vista do espaço da quadra poliesportiva.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
 Sumarezinho – São Paulo – SP
 CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
 Silvio.jerez@conceitomaior.com.br

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE



Vista da área da churrasqueira com forno de pizza.



Vista da área da churrasqueira com forno de pizza.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
Silvio.jerez@conceitomaior.com.br

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
 Membro Titular do IBAPE



Vista das áreas de circulação externa do condomínio.

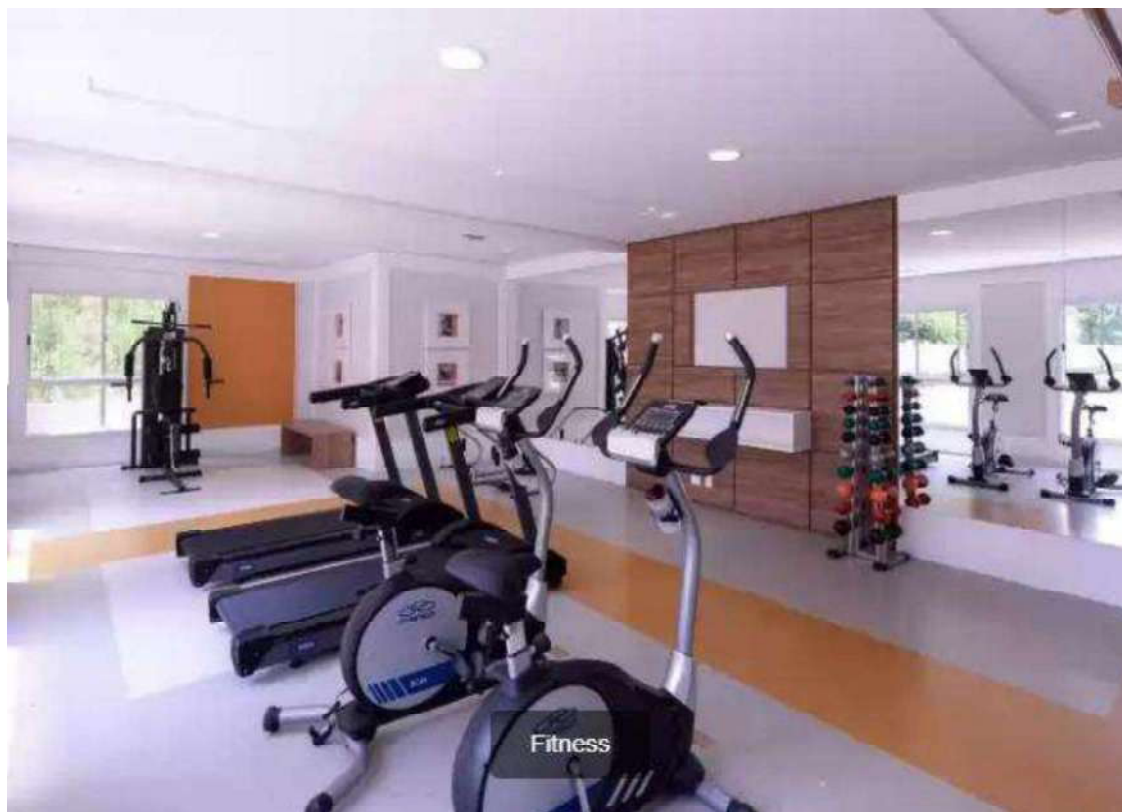


Vista do playground.

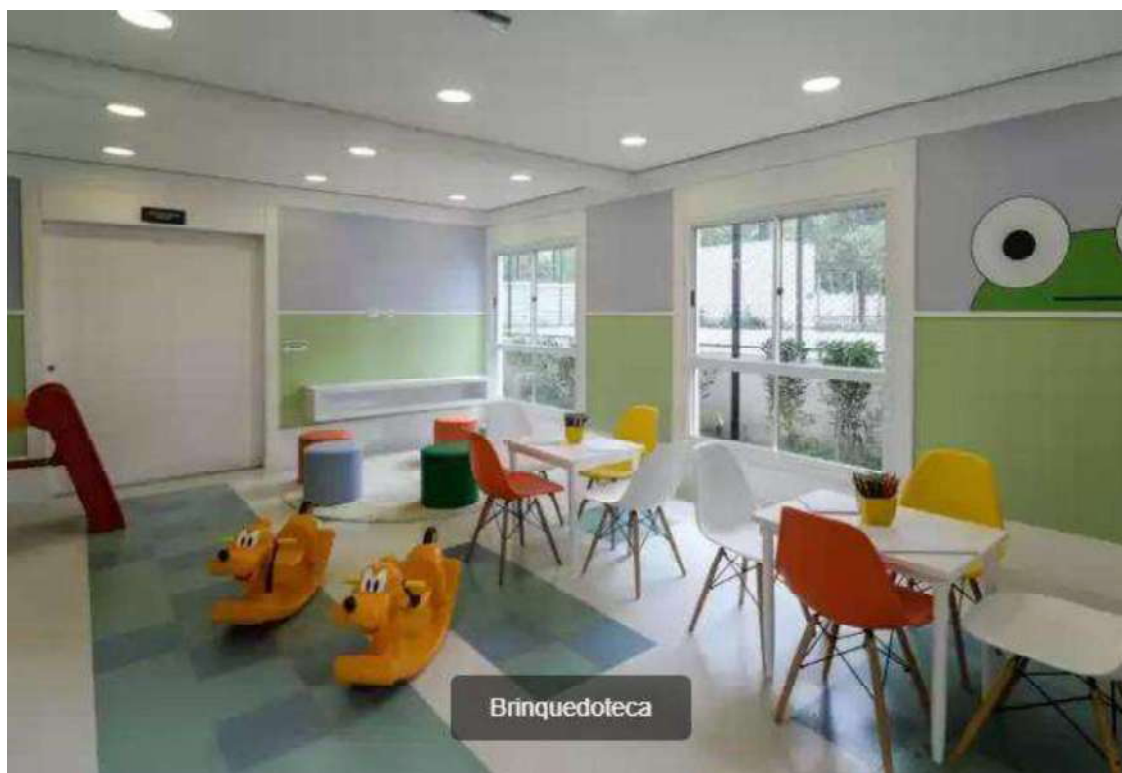
Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
 Sumarezinho – São Paulo – SP
 CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
 Silvio.jerez@conceitomaior.com.br

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
 Membro Titular do IBAPE



Vista da área fitness.



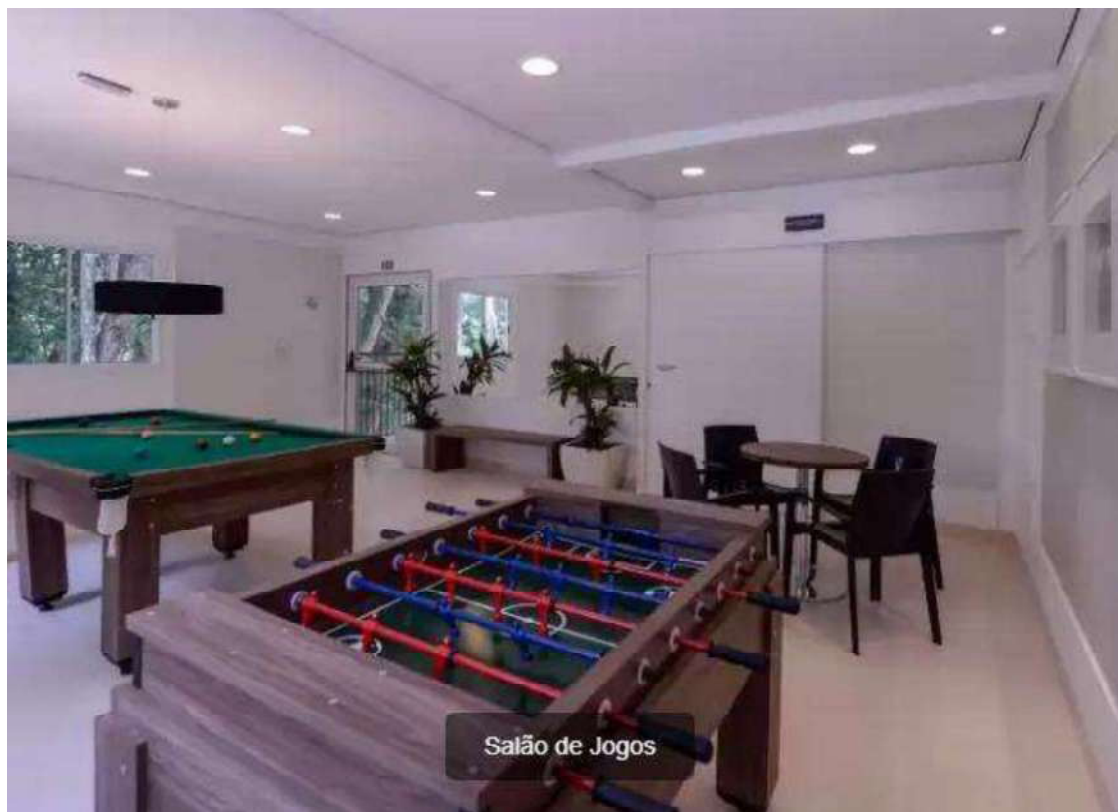
Brinquedoteca

Vista da brinquedoteca.

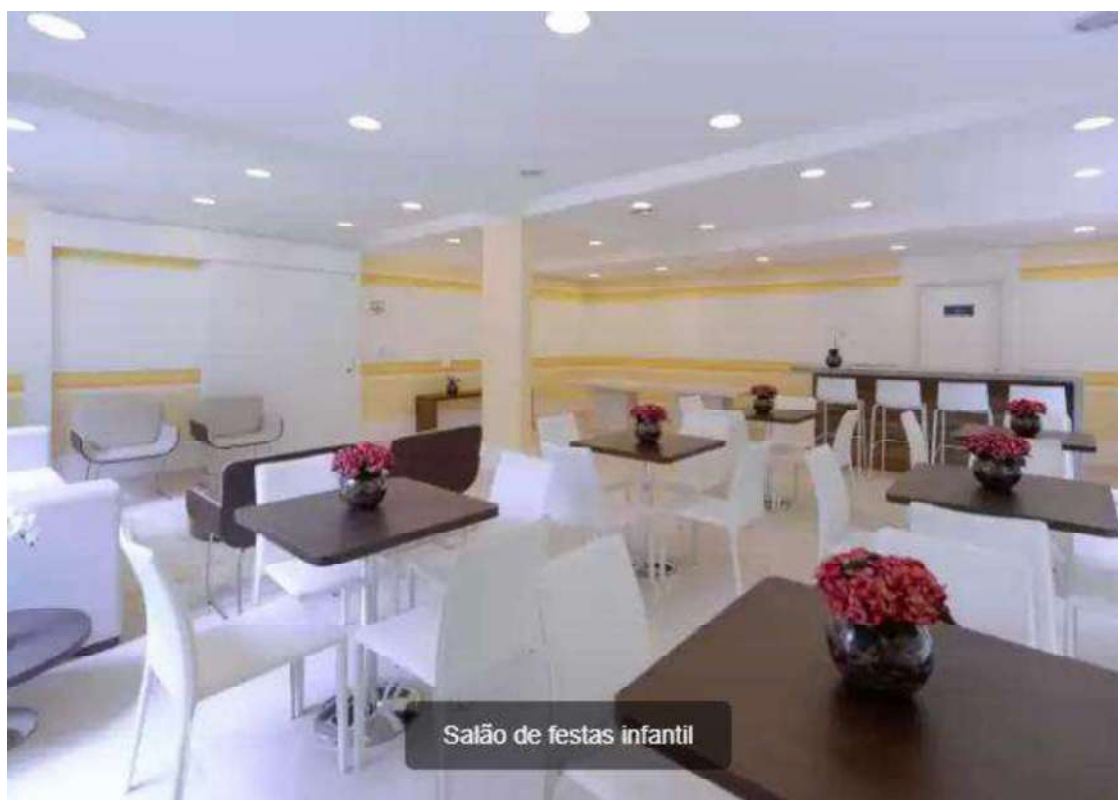
Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
 Sumarezinho – São Paulo – SP
 CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
 Silvio.jerez@conceitomaior.com.br

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE



Vista do salão de jogos.

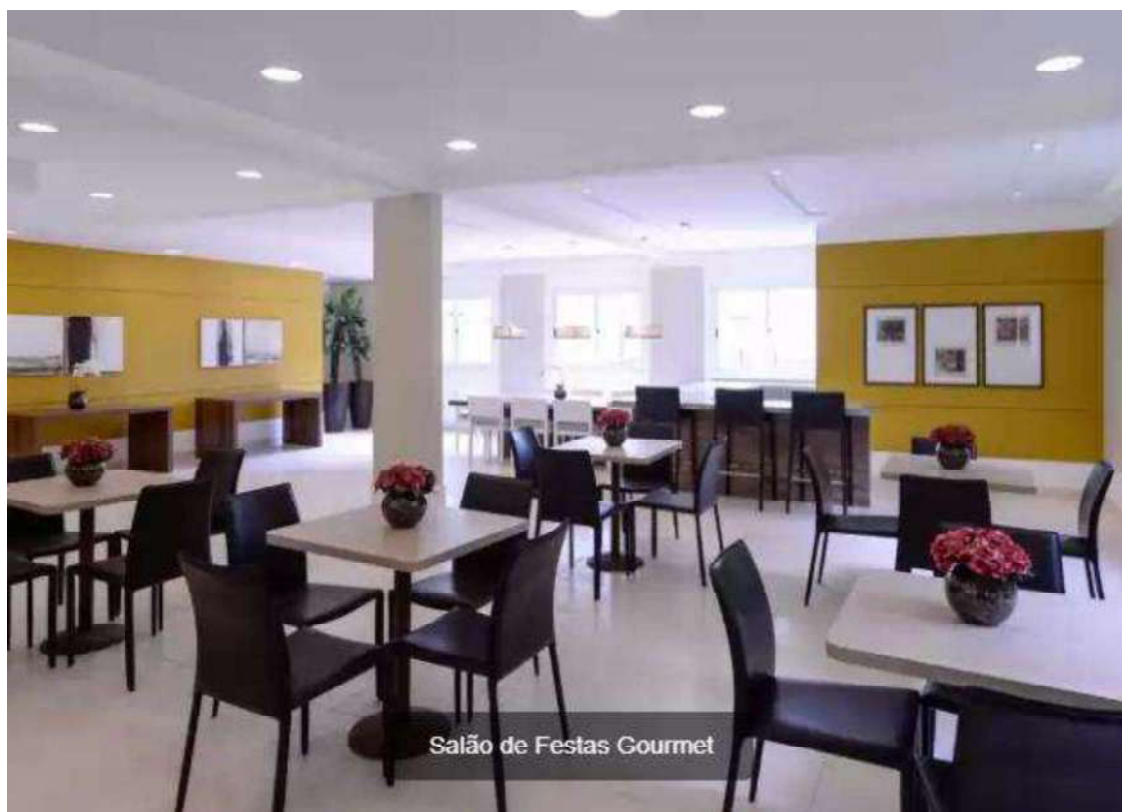


Vista do salão de festa infantil.

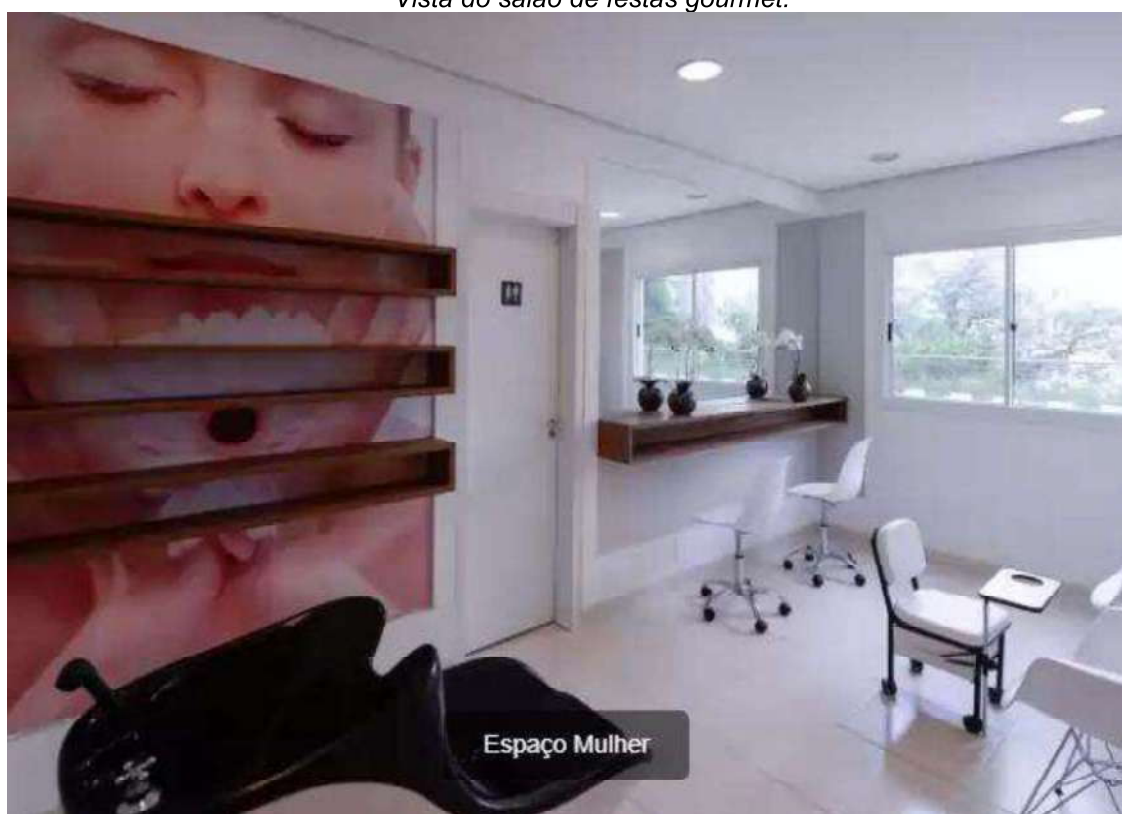
Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
Silvio.jerez@conceitomaior.com.br

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
 Membro Titular do IBAPE



Vista do salão de festas gourmet.

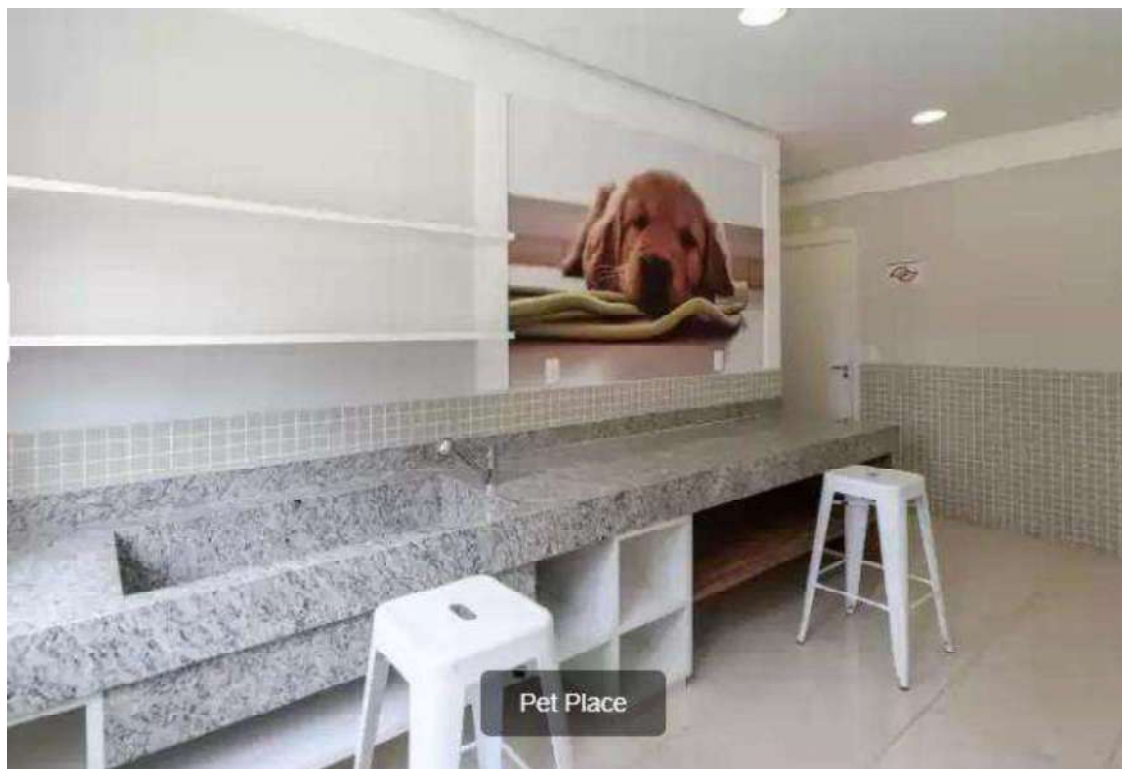


Vista do espaço mulher.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
 Sumarezinho – São Paulo – SP
 CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
 Silvio.jerez@conceitomaior.com.br

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE




Vista do espaço Pet Place.

2.5. Fotografia do apartamento 202 da avaliação

Não foram obtidas fotos e nem vistoria no apartamento 202 do Edifício Torre 4 avaliando, em decorrência das várias tentativas de contatos com o Requerente e Requeridos, inclusive por e-mail, sem sucesso, conforme e-mail abaixo.

PROCESSO 1003729-46.2019.8.26.0068

 Silvio Koury Jerez <silvio.jerez@conceitomaior.com.br>
Para: jacksonkavakami@uol.com.br

Responder Responder a Todos Encaminhar

seg 01/06/2020 12:28

Prezados
Dr. Jackson Kawakami
Dra. Fernanda de Fátima Moreira

Bom dia,

Referente:
5ª Voto Útil de Barueri
Processo: 1003729-46.2019.8.26.0068
Ação: Execução
Requerente: Condomínio Inspire Barueri – Subcondomínio Brisas
Requeridos: Luciana Morais de Sousa Oliveira e outro

Como Perito Judicial nomeado nos Autos em referência, e sem êxito em contato com os Requeridos para procedimento de vistoria no imóvel penhorado, sito a Av. Henriqueta Mendes Guerra, 1330 – Apto. 202 – Torre 4 (Brisa Antártica), Barueri/SP, já que não há representantes nos Autos, e frustrados todos os meios de consultas, além de várias tentativas de contato com V.Sas. pelo tel. (11) 3234-5556 e Condomínio Inspire tel. (11) 3145-1525 sem sucesso, venho por meio desta comunicar, que devido a pandemia que assola o nosso País, e as restrições de circulações de espaços públicos e privados para evitar a contaminação e salvaguardar vidas e a disseminação desta pandemia, e preservando a integridade deste Signatário e dos demais, que por ventura venham participem desta vistoria, informo que:

- 1) Que os trabalhos de pesquisa técnica de elementos comparativos já foram realizados, inclusive com imóveis à venda de características e área útil similares disponíveis no próprio Condomínio Inspire Barueri, além dos estudos conceituais e técnicos dentro das Normas de Avaliação do IBAPE para determinação do valor do imóvel penhorado.
- 2) Aguardo vosso retorno para obter meios de acesso ao imóvel em questão, caso contrário, utilizarei os critérios de similaridade já que todos os elementos comparativos pesquisados têm as mesmas características e valores compatíveis ao imóvel avaliando.

Atenciosamente,

Silvio Koury Jerez
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Fl (11) 3871-0041
Celi (11) 99287 2347
silvio.jerez@conceitomaior.com.br

Transcrição do e-mail enviado em 01/06/2020 aos Advogados do Requerente:

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
Silvio.jerez@conceitomaior.com.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO KOURY JEREZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2020 às 17:59, sob o número WBRE20700802533. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003729-46.2019.8.26.0068 e código BADFAD0.

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

Prezados

Dr. Jackson Kawakami

Dra. Fernanda de Fátima Moreira

Bom dia,

Referente:

5ª Vara Cível de Barueri

Processo: 1003729-46.2019.8.26.0068

Ação: Execução

Requerente: Condomínio Inspire Barueri – Subcondomínio Brisas

Requeridos: Luciana Moraes de Sousa Oliveira e outro

Como Perito Judicial nomeado nos Autos em referência, e sem êxito em contato com os Requeridos para procedimento de vistoria no imóvel penhorado, sito a Av. Henriqueta Mendes Guerra, 1330 – Apto. 202 – Torre 4 (Brisa Antártica), Barueri/SP, já que não há representantes nos Autos, e frustrados todos os meios de consultas, além de várias tentativas de contato com V.Sas. pelo tel. (11) 3234-5556 e Condomínio Inspire tel. (11) 3145-1525 sem sucesso, venho por meio desta comunicar, que devido a pandemia que assola o nosso País, e as restrições de circulações de espaços públicos e privados para evitar a contaminação e salvar vidas e a disseminação desta pandemia, e preservando à integridade deste Signatário e dos demais, que por ventura venham participem desta vistoria, informo que:

- 1) Que os trabalhos de pesquisa técnica de elementos comparativos já foram realizados, inclusive com imóveis à venda de características e área útil similares disponíveis no próprio Condomínio Inspire Barueri, além dos estudos conceituais e técnicos dentro das Normas de Avaliação do IBAPE para determinação do valor do imóvel penhorado.*
- 2) Aguardo vosso retorno para obter meios de acesso ao imóvel em questão, caso contrário, utilizarei os critérios de similaridade já que todos os elementos comparativos pesquisados têm as mesmas características e valores compatíveis ao imóvel avaliando.*

Atenciosamente,

Silvio Koury Jerez

Engenheiro Civil – Perito Judicial

F: (11) 3871-0041

Cel: (11) 99207-2347

silvio.jerez@conceitomaior.com.br

Em consequência da pandemia do Convid 19 que assola o País, principalmente o Estado de São Paulo, este Signatário, atendendo os protocolos de distanciamento social determinados pela Organização Mundial da Saúde e Vigilância Sanitária do Estado de São Paulo, para redução da transmissão e preservação de vidas, adotou os protocolos, visando de maneira segura a vistoriar o imóvel avaliando, com tentativas infrutíferas e sem conseguir contato com as partes em questão.

Diante deste resultado, a avaliação do imóvel penhorado será calculada através de elementos comparativos à venda pesquisados no próprio condomínio com características, dimensionamento e distribuição similares ao apartamento avaliando, o que garante a determinação do justo, real e atual valor do imóvel penhorado.

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

2.6. Topografia

A topografia apresenta-se plana em toda sua extensão da plataforma em que se encontram as construções dos edifícios que compõe o subcondomínio Inspire Barueri Brisas.

2.7. Características do solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

2.8. Melhoramentos públicos

O Condomínio é servido por todos os melhoramentos públicos convencionais.

2.9. Características do Subcondomínio Inspire Brisas

Classe / Grupo / Padrão	Residencial/Apartamento/Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de torres	6 Torres
Nº de pavimentos	Térreo + 20 andares
Nº de elevadores / Torre	02 (dois)
Nº de apartamentos por andar	04 (quatro) apartamentos
Equipamentos de segurança	Interfonia, zeladoria e porteiros eletrônicos (entrada social, serviço e garagens).
Equipamentos de lazer	Salão de festa, playground, piscina descoberta, academia, paisagismo, quadra poliesportiva, churrasqueira e outros

2.10. Características Construtivas do Apartamento

Forro / Piso	Laje / Laminado e porcelanato.	
Revestimento interno	Argamassa fina, azulejos e revestimentos decorativos	
Portas	Madeira	
Caixilhos	Alumínio	
Janelas	Tipo porta balcão, de correr e basculante	
Compartimentos	Sala de estar/jantar, 02 (dois) dormitórios, banheiro comum, cozinha/ área de serviço e 01 (uma) garagem descoberta.	
Idade real	2 (dois) anos	
Estado da edificação	Regular	
Áreas construídas	Útil	Ap^{te} 202
	Comum	51,050m ²
	Garagens	38,413m ²
	Total	1 vagas
	Área total edificada	89,463m ²

3. AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO

3.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2017.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a média aritmética saneada.

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes previsto Item 3.2. – Critérios de Homogeneização

O valor do apartamento foi obtido pelo produto entre a área útil e o respectivo valor unitário básico, neste caso excepcional por semelhança, já que não houve a vistoria técnica, conforme descrito no Item 2.5 do Laudo Técnico de Avaliação.

3.2. Critérios de Homogeneização

3.2.1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **Avaliação de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

3.2.2. Fator localização (F_{local})

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região, conforme pesquisa imobiliária, tendo no numerador o valor do local do apartamento avaliando (IL_a) e no denominador, o do apartamento comparativo (IL_e).

3.2.3. Fator área

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4} \text{ ou } 1/8]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do apartamento comparativo

A_a = Área do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$(A_e / A_a) \leq 30\% \rightarrow 1/4$ e $(A_e / A_a) > 30\% \rightarrow 1/8$

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

3.2.4. Fator idade real do prédio (F_{irp})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos edifícios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2017 - Novo**.

3.2.5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pcp})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2017**.

3.2.6. Valor de vaga de garagem (V_v)

Os imóveis comparativos foram homogeneizados em função do número de vagas de garagens, para a situação paradigma do imóvel avaliando, ou seja, 1(uma) vagas de garagem.

Preço médio de venda de uma vaga de garagem na região é de R\$ 10.000,00.

3.2.7. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \left\{ \left[\frac{V_a - (N_{ve} - N_{va}) \times V_g}{A_u} \right] \times F_f \times \left[\left(\frac{I_{Le}}{A} \right) + \left(\frac{A_e}{F_{irpa}} \right) + \left(\frac{PC_a}{PC_e} \right) - n + 1 \right] \right\}, \text{ onde}$$

Assim, os apartamentos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio com elevador (2,160)
Área útil do apartamento	51,05m ²
Número de fatores utilizados (n)	04 (quatro)
Número de vagas de garagem	01 (uma)
Idade Real	1 (ano) anos
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Novo (A)
F_{oc}	Sem depreciação
Índice local	100,00
Data-base	Mai de 2020

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

3.3. Elementos Comparativos

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Barueri Imóveis cresci 58051
02. Data	Cel: (11) 4194-3594 / (11) 97322-6330
03. Localização	Maio de 2020 (oferta)
04. Índice local	Avenida Henriqueta Mendes Guerra, 1.330 –
05. Área útil / Nº de vagas	Condomínio Espire Barueri Apartamento, sem informar do número e andar (código 990) 100
06. Padrão construtivo do prédio	Área útil de 51,05m ² / 1 vagas, 2 dormitórios, Sala de estar/jantar, 1 banheiros, cozinha/ área de serviço, área comum com salão de festas, piscina e outros.
07. Idade e estado do prédio	Apartamento Médio com elevador (2,160)
08. Fator de obsolescência	1 (ano) anos, novo(A) sem depreciação
09. Valor de venda	1,00
	R\$ 269.900,00 à vista

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \left\{ \frac{[269.900,00 - (1 - 1) \times 10.000,00]}{51,05} \times 0,90 \times \left[\frac{(100)}{100} + \frac{(51,05)^{1/4}}{51,05} + 1,000 + \frac{(2,160)}{2,160} - 4 + 1 \right] \right\}$$

V_{u1} = R\$ 4.853,35/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO KOURY JEREZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2020 às 17:59, sob o número WBRE20700802533. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003729-46.2019.8.26.0068 e código BADFAD0.



SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Barueri Imóveis cresci 58051
02. Data	Cel: (11) 4194-3594 / (11) 97322-6330
03. Localização	Maio de 2020 (oferta)
04. Índice local	Avenida Henriqueta Mendes Guerra, 1.330 – Condomínio Inspire Torre Flor de Lis, Apartamento, sem informar o número e andar (código 901)
05. Área útil / Nº de vagas	100
06. Padrão construtivo do prédio	Área útil de 51,05m ² / 1 vagas, 2 dormitórios, Sala de estar/jantar, 1 banheiros, cozinha/ área de serviço, área comum com salão de festas, piscina e outros.
07. Idade e estado do prédio	Apartamento Médio com elevador (2,160)
08. Fator de obsolescimento	1 (ano) anos, novo(A) sem depreciação
09. Valor de venda	1,00
	R\$ 260.000,00 à vista

Ilustração fotográfica**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u2} = \left\{ \frac{[260.000,00 - (1 - 1) \times 10.000,00]}{51,05} \times 0,90 \times \left[\frac{(100)}{100} + \frac{(51,05)^{1/4}}{51,05} + 1,00 + \frac{(2,160)}{2,160} - 4 + 1 \right] \right\}$$

$$V_{u2} = \mathbf{R\$ 4.583,74/m^2}$$

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Barueri Imóveis cresci 58051
02. Data	Cel: (11) 4194-3594 / (11) 97322-6330
03. Localização	Maio de 2020 (oferta)
04. Índice local	Avenida Henriqueta Mendes Guerra, 1.330 –
05. Área útil / Nº de vagas	Condomínio Inspire Água, Apartamento, sem informar o número e andar (código 841)
06. Padrão construtivo do prédio	100
07. Idade e estado do prédio	Área útil de 51,05m ² / 1 vagas, 2 dormitórios, Sala de estar/jantar, 1 banheiros, cozinha/ área de serviço, área comum com salão de festas, piscina e outros.
08. Fator de obsolescência	Apartamento Médio com elevador (2,160)
09. Valor de venda	1 (ano) anos, novo(A) sem depreciação
	1,00
	R\$ 250.000,00 à vista

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \left\{ \frac{[250.000,00 - (1 - 1) \times 10.000,00]}{51,05} \times 0,90 \times \left[\frac{(100)}{100} + \frac{(51,05)^{1/4}}{51,05} + 1,000 + \frac{(2,160)}{2,160} - 4 + 1 \right] \right\}$$

V_{u3} = R\$ 4.407,44/m²

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	 Av. Anapolino,100 - Barueri Cel: (11) 2509-5200 / (11) 94882-9662
02. Data	Maio de 2020 (oferta)
03. Localização	Avenida Henriqueta Mendes Guerra, 1.330 – Condomínio Inspire Barueri Brisas, Apartamento, sem informar o número e andar (anúncio Zap 1371618513)
04. Índice local	100
05. Área útil / Nº de vagas	Área útil de 51,05m ² / 1 vagas, 2 dormitórios, Sala de estar/jantar, 1 banheiros, cozinha/ área de serviço, área comum com salão de festas, piscina e outros.
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (2,160)
07. Idade e estado do prédio	1 (ano) anos, novo(A) sem depreciação
08. Fator de obsolescimento	1,00
09. Valor de venda	R\$ 300.000,00 à vista

Ilustração fotográfica**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u4} = \left\{ \frac{[300.000,00 - (1 - 1) \times 10.000,00]}{51,05} \times 0,90 \times \left[\frac{(100)}{100} + \frac{(51,05)^{1/4}}{51,05} + 1,000 + \frac{(2,160)}{2,160} - 4 + 1 \right] \right\}$$

$$V_{u4} = \mathbf{R\$ 5.288,93/m^2}$$

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	 Av. Anapolino,100 - Barueri Cel: (11) 2509-5200 / (11) 94882-9662
02. Data	Maio de 2020 (oferta)
03. Localização	Avenida Henriqueta Mendes Guerra, 1.330 – Condomínio Inspire Flores, Apartamento, sem informar o número e andar (anúncio Zap 1453712013)
04. Índice local	100
05. Área útil / Nº de vagas	Área útil de 51,05m ² / 1 vagas, 2 dormitórios, Sala de estar/jantar, 1 banheiros, cozinha/ área de serviço, área comum com salão de festas, piscina e outros.
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (2,160)
07. Idade e estado do prédio	1 (ano) anos, novo(A) sem depreciação
08. Fator de obsolescimento	1,00
09. Valor de venda	R\$ 260.000,00 à vista

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \left\{ \frac{[260.000,00 - (1 - 1) \times 10.000,00]}{51,05} \times 0,90 \times \left[\frac{(100)}{100} + \frac{(51,05)^{1/4}}{51,05} + 1,000 + \frac{(2,160)}{2,160} - 4 + 1 \right] \right\}$$

V_{u5} = R\$ 4.583,74/m²

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de Informação	Alves Cardoso Empreendimento Imobiliário – creci 07955J Cel: (11) 3660-0900 / (11) 99389-4324
02. Data	Maio de 2020 (oferta)
03. Localização	Avenida Henriqueta Mendes Guerra, 1.330 – Condomínio Inspire Flores, Apartamento, sem informar o número e andar (anunciante AP297)
04. Índice local	100
05. Área útil / Nº de vagas	Área útil de 51,05m ² / 1 vagas, 2 dormitórios, Sala de estar/jantar, 1 banheiros, cozinha/ área de serviço, área comum com salão de festas, piscina e outros.
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (2,160)
07. Idade e estado do prédio	1 (ano) anos, novo(A) sem depreciação
08. Fator de obsolescência	1,00
09. Valor de venda	R\$ 260.000,00 à vista

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = \left\{ \frac{[260.000,00 - (1 - 1) \times 10.000,00]}{51,05} \times 0,90 \times \left[\frac{(100)}{100} + \frac{(51,05)^{1/4}}{51,05} + 1,000 + \frac{(2,160)}{2,160} - 4 + 1 \right] \right\}$$

V_{u6} = R\$ 4.583,74/m²

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
Silvio.jerez@conceitomaior.com.br

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de Informação	Almeida Titto Empreendimento Imobiliário – creci 28947J
02. Data	Cel: (11) 2680-7811
03. Localização	Maio de 2020 (oferta)
04. Índice local	Avenida Henriqueta Mendes Guerra, 1.330 – Condomínio Inspire Verde, Apartamento 32, (anunciante AP2221)
05. Área útil / Nº de vagas	100
06. Padrão construtivo do prédio	Área útil de 51,05m ² / 1 vagas, 2 dormitórios, Sala de estar/jantar, 1 banheiros, cozinha/ área de serviço, área comum com salão de festas, piscina e outros.
07. Idade e estado do prédio	Apartamento Médio com elevador (2,160)
08. Fator de obsolescência	1 (ano) anos, novo(A) sem depreciação
09. Valor de venda	1,00
	R\$ 298.000,00 à vista

Ilustração fotográfica**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u7} = \left\{ \frac{[298.000,00 - (1 - 1) \times 10.000,00]}{51,05} \times 0,90 \times \left[\frac{(100)}{100} + \frac{(51,05)^{1/4}}{51,05} + 1,000 + \frac{(2,160)}{2,160} - 4 + 1 \right] \right\}$$

$$V_{u7} = \mathbf{R\$ 5.253,67/m^2}$$

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

01. Fonte de Informação	JRS Imóveis
02. Data	Cel: (11) 4326-9714 / (11) 97527-5454
03. Localização	Maio de 2020 (oferta)
04. Índice local	Avenida Henriqueta Mendes Guerra, 1.330 –
05. Área útil / Nº de vagas	Condomínio Inspire Água, Apartamento sem
06. Padrão construtivo do prédio	informar o número e andar (anunciante
07. Idade e estado do prédio	AP2873)
08. Fator de obsolescência	100
09. Valor de venda	Área útil de 51,05m ² / 1 vagas, 2 dormitórios, Sala de estar/jantar, 1 banheiros, cozinha/ área de serviço, área comum com salão de festas, piscina e outros.
	Apartamento Médio com elevador (2,160)
	1 (ano) anos, novo(A) sem depreciação
	1,00
	R\$ 280.000,00 à vista

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u8} = \left\{ \frac{[280.000,00 - (1 - 1) \times 10.000,00]}{51,05} \times 0,90 \times \left[\frac{(100)}{100} + \frac{(51,05)^{1/4}}{51,05} + 1,000 + \frac{(2,160)}{2,160} - 4 + 1 \right] \right\}$$

V_{u8} = R\$ 4.936,34/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO KOURY JEREZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2020 às 17:59, sob o número WBRE20700802533. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003729-46.2019.8.26.0068 e código BADFADO.



SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

3.4. Média Aritmética Saneada

$$V_{u1} = \text{R\$ } 4.853,35 / \text{m}^2$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 4.583,74 / \text{m}^2$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 4.407,44 / \text{m}^2$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 5.288,93 / \text{m}^2$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 4.583,74 / \text{m}^2$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 4.583,74 / \text{m}^2$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 5.253,67 / \text{m}^2$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 4.936,34 / \text{m}^2$$

$$MA = \frac{\text{R\$ } 38.490,95 / \text{m}^2}{8} = \text{R\$ } 4.811,37 / \text{m}^2$$

$$(-30\%) = \text{R\$ } 3.367,96 / \text{m}^2 \quad (+30\%) = \text{R\$ } 6.254,78 / \text{m}^2$$

Portanto, todos os elementos comparativos estão dentro do intervalo.

3.5. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de Maio de 2020, é de: **$V_u = \text{R\$ } 4.811,37/\text{m}^2$**

3.6. Valor do apartamento avaliando (V_a)

$$V_a = (V_u \times A_c) \text{ Sendo:}$$

$$V_a = \text{Valor do apartamento}$$

$$V_u = \text{Valor unitário (R\$ } 4.811,37/\text{m}^2)$$

$$A_c = \text{Área construída útil (51,05m}^2)$$

$$V_a = (\text{R\$ } 4.811,37/\text{m}^2 \times 51,05\text{m}^2)$$

$$V_a = \text{R\$ } 245.620,44$$

$$\mathbf{V_a = \underline{\underline{\text{R\$ } 245.620,00}} \text{ (duzentos e quarenta e cinco mil e seiscentos e vinte reais) - maio/20}}$$

4. ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 32 (trinta e duas) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo esta datada e assinada.

São Paulo, 03 de junho de 2020

Silvio Koury Jerez

Engenheiro Civil
Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE