

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO
DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI –SP.**

Processo: 1002689-34.2016.8.26.0068
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial/Contratos Bancários
Exequente: Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Não Padroniza-
dos NPL II
Executado: Space Tech Indústria Comercio Importação Exportação de Equi-
pamentos de Informática Ltda

PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ, Perita ava-
liadora nomeada nos autos e devidamente qualificada, tendo realizado to-
dos os exames necessários para o bom desempenho de seu encargo, vem,
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado
de seus trabalhos através do presente.

**LAUDO PERICIAL DE
AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Que segue, em **142** laudas, devidamente numeradas.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

Termos em que, respeitosamente pede e espera o deferimento de Vossa Excelência.

Barueri-SP, 30 julho de 2021



PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ
Perita Judicial



Patricia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

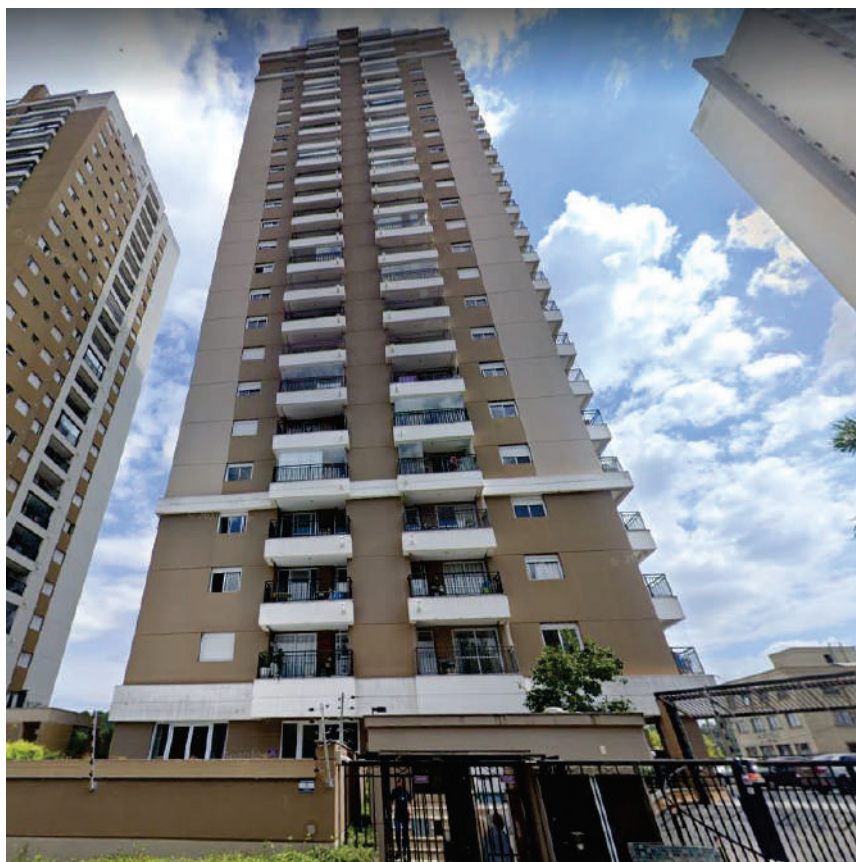
PTAM
JULHO DE 2021

ENDEREÇO

IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL
Condomínio "Splendya Residencial II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155 – Melville Empresarial II – Alphaville – Barueri – São Paulo

São as unidades:

Nº 11	Nº 22	Nº 66	Nº 77
Nº 81	Nº 114	Nº 151	Nº 184
Nº 195	Nº 217	Nº 221	Nº 232
Nº 241			



Patricia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

Sumário

1. ABREVIATURAS.....	4
2. SOLICITANTE.....	4
3. DA COMPETÊNCIA.....	5
4. PRELIMINARES.....	5
5. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	7
6. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS.....	15
7. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	15
8. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	16
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	16
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	77
12. REFERÊNCIA NORMATIVA.....	78
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	80
13. ENCERRAMENTO.....	81
16. CURRÍCULO.....	142

1. ABREVIATURAS

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis
IA – imóvel em avaliando
V.V – Valor de venda
ATÚ – Área útil
Cm² - Custo por metro quadrado
CRI – Cartório de Registro de Imóveis
R₁ – Referencial ou imóvel paradigma
MG – Média geral
V.G.L – Valor geral de locação
VM – Valor da média

2. SOLICITANTE

2.1- EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI –SP.

2.2– Categoria: imóvel residencial Urbano

2.3– Objetivo: determinar o valor

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

- 2.4– Finalidade: preço de venda
- 2.5– Data da vistoria: 15 de julho de 2021
- 2.6– Data da referência da pesquisa: julho de 2021.
- 2.7– Prazo de validade: 180 dias

3. DA COMPETÊNCIA

- 3.1–A subscrita é inscrita, no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMÓVEIS SOB Nº 18122 e possuidora de CERTIFICADO DO CURSO DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS, o que lhes confere comprovada especialização na matéria.
- 3.2– Para que não reste dúvida quanto a competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis para a avaliação de imóveis.
- 3.3– Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado legalmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

4. PRELIMINARES

- 4.1– O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pela subscrita, devidamente inscrita no CRECI-SP, sob nº 74535, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.
- 4.2– A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de avaliadores.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

4.3 - Os imóveis, objeto de estudo desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, estão devidamente registrados nas matrículas:

Unidade	Numeração da matrícula
Nº 11	Matricula nº188.913
Nº 22	Matricula nº188.921
Nº 66	Matricula nº188.953
Nº 77	Matricula nº188.961
Nº 81	Matricula nº188.962
Nº 114	Matricula nº188.986
Nº 151	Matricula nº189.011
Nº 184	Matricula nº189.035
Nº 195	Matricula nº189.043
Nº 217	Matricula nº189.059
Nº 221	Matricula nº189.060
Nº 232	Matricula nº189.068
Nº 241	Matricula nº189.074

Junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri.

Em atenção a decisão fls. 593 do processo em epígrafe, encaminhado pela 6ª Vara Cível da Comarca de Barueri, solicitando avaliação de preço de venda dos imóveis no **Condomínio "Splendya Residencial II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155 – Melville Empresarial II – Alphaville – Barueri – São Paulo.**

São as unidades:

Nº 11	Nº 22	Nº 66	Nº 77
Nº 81	Nº 114	Nº 151	Nº 184
Nº 195	Nº 217	Nº 221	Nº 232
Nº 241			

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

5. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

Nº 11	Matricula nº188.913	Fls.558 - 561; segue (destaco e colaciono):
<p>REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE BARUERI - SP CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA OFICIAL CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12517-4</p> <p>MATRÍCULA: 188.913 FICHA: 001 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Barueri, 22 de março de 2016.</p> <p>IMÓVEL: APARTAMENTO nº 11, localizado no 1º pavimento, do empreendimento denominado "SPLENDYA RESIDENCIAL II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155, esquina com Rua Vicente de Carvalho, s/nº, do loteamento denominado "Melville Empresarial II", parte das Glebas I e II, integrantes do Quinhão II, do Sítio Tamboré – Área A-4, no Bairro Alphaville, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 67,050m2; área comum de 65,761m2 (já incluída a área correspondente a 02 vagas de garagem); área total de 132,811m2; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0073270 ou 0,73270% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comum.</p> <p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24453.32.23.0001.00.000.1 (em área maior).</p>		

- 5.1- O imóvel foi vistoriado "in loco" pela avaliadora, deparando-se no local conforme segue:
- 5.2- O Condomínio "Splendya Residencial II" em sua unidade nº 11, tem 2 vagas de garagem, sala integrada com a cozinha, dividida com meia parede, e lavanderia integrada com a cozinha, 1 suíte, 2 dormitórios e 1 banheiro e sacada com churrasqueira.
- 5.3- Fui recebida pelo sr. Edson, zelador do condomínio, porém não houve permissão de adentrar ao apartamento, seguindo as fotos do andar no relatório fotográfico. Não tendo prejuízo para perícia o fato de não poder entrar no apartamento, por se tratar de imóvel padrão.

Nº 22	Matricula nº188.921	Fls.538 - 541; segue (destaco e colaciono):
<p>REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE BARUERI - SP CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA OFICIAL CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12517-4</p> <p>MATRÍCULA: 188.921 FICHA: 001 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Barueri, 22 de março de 2016.</p> <p>IMÓVEL: APARTAMENTO nº 22, localizado no 2º pavimento, do empreendimento denominado "SPLENDYA RESIDENCIAL II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155, esquina com Rua Vicente de Carvalho, s/nº, do loteamento denominado "Melville Empresarial II", parte das Glebas I e II, integrantes do Quinhão II, do Sítio Tamboré – Área A-4, no Bairro Alphaville, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 60,610m2; área comum de 39,498m2 (já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem); área total de 100,108m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0059000 ou 0,59000% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comum.</p> <p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24453.32.23.0001.00.000.1 (em área maior).</p>		

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

- 5.4- O imóvel foi vistoriado “in loco” pela avaliadora, deparando-se no local conforme segue:
- 5.5– O **Condomínio "Splendya Residencial II"** em sua unidade nº 22, tem 1 vagas de garagem, sala integrada com a cozinha, dividida com meia parede, e lavanderia integrada com a cozinha, 1 suíte, 1 dormitórios e 1 banheiro e sacada com churrasqueira.
- 5.6- Fui recebida pelos moradores da unidade e acompanhada pelo sr. Edson zelador do condomínio.

Nº 66	Matricula nº188.953	Fls.542- 545; segue (destaco e colaciono):
<p align="center">REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE BARUERI - SP CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA OFICIAL ENS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 1248274</p> <p align="center">MATRÍCULA: 188.953 FICHA: 001 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Barueri, 22 de março de 2016.</p> <p>IMÓVEL: APARTAMENTO nº 66, localizado no 6º pavimento, do empreendimento denominado "SPLENDYA RESIDENCIAL II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155, esquina com Rua Vicente de Carvalho, s/nº, do loteamento denominado "Melville Empresarial II", parte das Glebas I e II, integrantes do Quilhaõ II, do Sítio Tamboré – Área A-4, no Bairro Alphaville, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 60,610m2; área comum de 39,498m2 (já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem); área total de 100,108m2; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0059000 ou 0,59000% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comum.</p> <p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24453.32.23.0001.00.000.1 (em área maior).</p>		

- 5.7- O imóvel foi vistoriado “in loco” pela avaliadora, deparando-se no local conforme segue:
- 5.8– O **Condomínio "Splendya Residencial II"** em sua unidade nº 66, tem 1 vagas de garagem, sala integrada com a cozinha, dividida com meia parede, e lavanderia integrada com a cozinha, 1 suíte, 1 dormitório e 1 banheiro e sacada com churrasqueira.
- 5.9- Fui recebida pelos moradores da unidade e acompanhada pelo sr. Edson zelador do condomínio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2021 às 08:36, sob o número WBRE21701359006. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002689-34.2016.8.26.0068 e código E5F270C.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

Nº 77	Matricula nº188.961	Fls.562 - 565; segue (destaco e colaciono):
<p align="center">REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE BARUERI - SP CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA OFICIAL ONS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 12.657-4</p> <p>MATRÍCULA 188.961 FICHA 001 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Barueri, 22 de março de 2016.</p> <p>IMÓVEL: APARTAMENTO nº 77, localizado no 7º pavimento, do empreendimento denominado "SPLENDYA RESIDENCIAL II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155, esquina com Rua Vicente de Carvalho, s/nº, do loteamento denominado "Melville Empresarial II", parte das Glebas I e II, integrantes do Quinhão II, do Sítio Tamboré - Área A-4, no Bairro Alphaville, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 70,590m2; área comum de 41,901m2 (já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem); área total de 112,491m2; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0067120 ou 0,67120% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comum.</p> <p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24453.32.23.0001.00.000.1 (em área maior).</p>		

- 5.10 - O imóvel foi vistoriado "in loco" pela avaliadora, deparando-se no local conforme segue:
- 5.11 - O **Condomínio "Splendya Residencial II"** em sua unidade nº 77, tem 1 vagas de garagem, sala integrada com a cozinha, dividida com meia parede, e lavanderia integrada com a cozinha, 1 suíte, 1 dormitório e 1 banheiro e sacada com churrasqueira.
- 5.12 - Fui recebida pelo sr. Edson, zelador do condomínio, porém não houve permissão de adentrar ao apartamento, seguindo as fotos do andar no relatório fotográfico. Não tendo prejuízo para perícia o fato de não poder entrar no apartamento, por se tratar de imóvel padrão.

Nº 81	Matricula nº188.962	Fls.566 - 569; segue (destaco e colaciono):
<p align="center">REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE BARUERI - SP CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA OFICIAL ONS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 12.657-4</p> <p>MATRÍCULA 188.962 FICHA 001 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Barueri, 22 de março de 2016.</p> <p>IMÓVEL: APARTAMENTO nº 81, localizado no 8º pavimento, do empreendimento denominado "SPLENDYA RESIDENCIAL II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155, esquina com Rua Vicente de Carvalho, s/nº, do loteamento denominado "Melville Empresarial II", parte das Glebas I e II, integrantes do Quinhão II, do Sítio Tamboré - Área A-4, no Bairro Alphaville, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 67,050m2; área comum de 65,761m2 (já incluída a área correspondente a 02 vagas de garagem); área total de 132,811m2; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0073270 ou 0,73270% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comum.</p> <p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24453.32.23.0001.00.000.1 (em área maior).</p>		

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

- 5.13 - O imóvel foi vistoriado “in loco” pela avaliadora, deparando-se no local conforme segue:
- 5.14 – O **Condomínio "Splendya Residencial II"** em sua unidade nº 81, tem 2 vagas de garagem, sala integrada com a cozinha, dividida com meia parede, e lavanderia integrada com a cozinha, 1 suíte, 2 dormitórios e 1 banheiro e sacada com churrasqueira.
- 5.15 Fui recebida pelos moradores da unidade e acompanhada pelo sr. Edson zelador do condomínio.

Nº 114	Matricula nº188.986	Fls 570-573; segue (destaco e colaci- ono):
<p>REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE BARUERI - SP CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA OFICIAL ONS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12057-6</p> <p>MATRÍCULA: 188.986 FICHA: 001</p> <p>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Barueri, 22 de março de 2016.</p> <p>IMÓVEL: APARTAMENTO nº 114, localizado no 11º pavimento, do empreendimento denominado “SPLENDYA RESIDENCIAL II”, situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155, esquina com Rua Vicente de Carvalho, s/nº, do loteamento denominado “Melville Empresarial II”, parte das Glebas I e II, integrantes do Quinhão II, do Sítio Tamboré – Área A-4, no Bairro Alphaville, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 40,650m2; área comum de 34,486m2 (já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem); área total de 75,136m2; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0042060 ou 0,42060% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comum.</p> <p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24453.32.23.0001.00.000.1 (em área maior).</p>		

- 5.16 – O imóvel foi vistoriado “in loco” pela avaliadora, deparando-se no local conforme segue:
- 5.17 – O **Condomínio “Splendya Residencial II”** em sua unidade nº 114, tem 1 vaga de garagem, sala, cozinha e lavanderia integrada, 1 dormitório e 1 banheiro e sacada com churrasqueira.
- 5.18 – Fui recebida pelo sr. Edson, zelador do condomínio, porém não houve permissão de adentrar ao apartamento, seguindo as fotos do andar no relatório fotográfico. Não tendo prejuízo para perícia o fato de não poder entrar no apartamento, por se tratar de imóvel padrão.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

Nº 151	Matricula nº189.011	Fls.574 – 577; segue (destaco e colaciono):
<p align="center">REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE BARUERI - SP CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA OFICIAL CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 12057-0</p> <p>MATRÍCULA 189.011 FICHA 001 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Barueri, 22 de março de 2016</p> <p>IMÓVEL: APARTAMENTO nº 151, localizado no 15º pavimento, do empreendimento denominado "SPLENDYA RESIDENCIAL II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155, esquina com Rua Vicente de Carvalho, s/nº, do loteamento denominado "Melville Empresarial II", parte das Glebas I e II, integrantes do Quinhão II, do Sítio Tamboré – Área A-4, no Bairro Alphaville, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 67,050m2; área comum de 65,761m2 (já incluída a área correspondente a 02 vagas de garagem); área total de 132,811m2; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0073270 ou 0,73270% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comum.</p> <p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24453.32.23.0001.00.000.1 (em área maior).</p>		

- 5.19 – O imóvel foi vistoriado "in loco" pela avaliadora, deparando-se no local conforme segue:
- 5.20 – O **Condomínio "Splendya Residencial II"** em sua unidade nº 151, tem 2 vagas de garagem, sala integrada com a cozinha, dividida com meia parede, e lavanderia integrada com a cozinha, 1 suíte, 2 dormitórios e 1 banheiro e sacada com churrasqueira.
- 5.21 – Fui recebida pelo sr. Edson, zelador do condomínio, porém não houve permissão de adentrar ao apartamento, seguindo as fotos do andar no relatório fotográfico. Não tendo prejuízo para perícia o fato de não poder entrar no apartamento, por se tratar de imóvel padrão.

Nº 184	Matricula nº189.035	Fls.578 – 581; segue (destaco e colaciono):
<p align="center">REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE BARUERI - SP CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA OFICIAL CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 12057-0</p> <p>MATRÍCULA 189.035 FICHA 001 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Barueri, 22 de março de 2016.</p> <p>IMÓVEL: APARTAMENTO nº 184, localizado no 18º pavimento, do empreendimento denominado "SPLENDYA RESIDENCIAL II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155, esquina com Rua Vicente de Carvalho, s/nº, do loteamento denominado "Melville Empresarial II", parte das Glebas I e II, integrantes do Quinhão II, do Sítio Tamboré – Área A-4, no Bairro Alphaville, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 40,650m2; área comum de 34,486m2 (já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem); área total de 75,136m2; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0042060 ou 0,42060% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comum.</p> <p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24453.32.23.0001.00.000.1 (em área maior).</p>		

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

- 5.22 – O imóvel foi vistoriado “in loco” pela avaliadora, deparando-se no local conforme segue:
- 5.23 – O **Condomínio “Splendya Residencial II”** em sua unidade nº 184, tem 1 vaga de garagem, sala, cozinha e lavanderia integrada, 1 dormitório e 1 banheiro e sacada com churrasqueira.
- 5.24 – Fui recebida pelo sr. Edson, zelador do condomínio, porém não houve permissão de adentrar ao apartamento, seguindo as fotos do andar no relatório fotográfico. Não tendo prejuízo para perícia o fato de não poder entrar no apartamento, por se tratar de imóvel padrão.

Nº 195	Matricula nº189.043	Fls 582 – 585; segue (destaco e colaci- ono):
<p align="center">REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE BARUERI - SP CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA OFICIAL CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 15.047-6 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Barueri, 22 de março de 2016.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>MATRICULA 189.043</p> <p>FICHA 001</p> <p>IMÓVEL: APARTAMENTO nº 195, localizado no 19º pavimento, do empreendimento denominado “SPLENDYA RESIDENCIAL II”, situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155, esquina com Rua Vicente de Carvalho, s/nº, do loteamento denominado “Melville Empresarial II”, parte das Glebas I e II, integrantes do Quinhão II, do Sítio Tamboré – Área A-4, no Bairro Alphaville, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 60,610m2; área comum de 39,498m2 (já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem); área total de 100,108m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0059000 ou 0,59000% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comum.</p> <p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24453.32.23.0001.00.000.1 (em área maior).</p> </div>		

- 5.25 – O imóvel foi vistoriado “in loco” pela avaliadora, deparando-se no local conforme segue:
- 5.26 - O **Condomínio "Splendya Residencial II"** em sua unidade nº 195, tem 1 vaga de garagem, sala integrada com a cozinha, dividida com meia parede, e lavanderia integrada com a cozinha, 1 suíte, 1 dormitório e 1 banheiro e sacada com churrasqueira.
- 5.27 – Fui recebida pelo sr. Edson, zelador do condomínio, porém não houve permissão de adentrar ao apartamento, seguindo as fotos do andar no relatório fotográfico. Não tendo prejuízo para perícia o fato de não poder entrar no apartamento, por se tratar de imóvel padrão.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

Nº 217	Matricula nº189.059	Fls 586 – 589; segue (destaco e colaciono):
<p align="center">REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE BARUERI - SP CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA OFICIAL CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 12.057-6</p> <p>MATRÍCULA 189.059 FICHA 001 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Barueri, 22 de março de 2016.</p> <p>IMÓVEL: APARTAMENTO nº 217, localizado no 21º pavimento, do empreendimento denominado "SPLENDYA RESIDENCIAL II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155, esquina com Rua Vicente de Carvalho, s/nº, do loteamento denominado "Melville Empresarial II", parte das Glebas I e II, integrantes do Quinhão II, do Sítio Tamboré – Área A-4, no Bairro Alphaville, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 70,590m2; área comum de 41,901m2 (já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem); área total de 112,491m2; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0067120 ou 0,67120% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comum.</p> <p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24453.32.23.0001.00.000.1 (em área maior).</p>		

- 5.28 – O imóvel foi vistoriado "in loco" pela avaliadora, deparando-se no local conforme segue:
- 5.29 – O **Condomínio "Splendya Residencial II"** em sua unidade nº 217, tem 1 vagas de garagem, sala integrada com a cozinha, dividida com meia parede, e lavanderia integrada com a cozinha, 1 suíte, 1 dormitório e 1 banheiro e sacada com churrasqueira.
- 5.30 – Fui recebida pelos moradores da unidade e acompanhada pelo sr. Edson zelador do condomínio.

Nº 221	Matricula nº189.060	Fls 546 – 549. ; segue (destaco e colaciono):
<p align="center">REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE BARUERI - SP CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA OFICIAL CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 12.057-6</p> <p>MATRÍCULA 189.060 FICHA 001 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Barueri, 22 de março de 2016.</p> <p>IMÓVEL: APARTAMENTO nº 221, localizado no 22º pavimento, do empreendimento denominado "SPLENDYA RESIDENCIAL II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155, esquina com Rua Vicente de Carvalho, s/nº, do loteamento denominado "Melville Empresarial II", parte das Glebas I e II, integrantes do Quinhão II, do Sítio Tamboré – Área A-4, no Bairro Alphaville, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 67,050m2; área comum de 65,761m2 (já incluída a área correspondente a 02 vagas de garagem); área total de 132,811m2; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0073270 ou 0,73270% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comum.</p> <p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24453.32.23.0001.00.000.1 (em área maior).</p>		

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

- 5.31 – O imóvel foi vistoriado “in loco” pela avaliadora, deparando-se no local conforme segue:
- 5.32 – O **Condomínio “Splendya Residencial II”** em sua unidade nº 221, tem 2 vagas de garagem, sala integrada com a cozinha, dividida com meia parede, e lavanderia integrada com a cozinha, 1 suíte, 2 dormitórios e 1 banheiro e sacada com churrasqueira.
- 5.33 – Fui recebida pelos moradores da unidade e acompanhada pelo sr. Edson zelador do condomínio.

Nº 232	Matricula nº189.068	Fls 550 – 553; segue (destaco e colaciono):
<p align="center">REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE BARUERI - SP CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA OFICIAL CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUIZES 12.057-6</p> <p align="center">LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Barueri, 22 de março de 2016.</p>		
<p>MATRÍCULA 189.068</p>	<p>FICHA 001</p>	<p>IMÓVEL: APARTAMENTO nº 232, localizado no 23º pavimento, do empreendimento denominado “SPLENDYA RESIDENCIAL II”, situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155, esquina com Rua Vicente de Carvalho, s/nº, do loteamento denominado “Melville Empresarial II”, parte das Glebas I e II, integrantes do Quinhão II, do Sítio Tamboré – Área A-4, no Bairro Alphaville, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 60,610m2; área comum de 39,498m2 (já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem); área total de 100,108m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0059000 ou 0,59000% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comum.</p> <p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24453.32.23.0001.00.000.1 (em área maior).</p>

- 5.34 – O imóvel foi vistoriado “in loco” pela avaliadora, deparando-se no local conforme segue:
- 5.35 - O **Condomínio "Splendya Residencial II"** em sua unidade nº 232, tem 1 vagas de garagem, sala integrada com a cozinha, dividida com meia parede, e lavanderia integrada com a cozinha, 1 suíte, 1 dormitório e 1 banheiro e sacada com churrasqueira.
- 5.36 – Fui recebida pelo sr. Edson, zelador do condomínio, porém não houve permissão de adentrar ao apartamento, seguindo as fotos do andar no relatório fotográfico. Não tendo prejuízo para perícia o fato de não poder entrar no apartamento, por se tratar de imóvel padrão.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

Nº 241	Matricula nº189.074	Fls.554 – 557; segue (destaco e colaciono):
MATRÍCULA 189.074	FICHA 001	REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE BARUERI - SP CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL CNJ DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA - 12.057.4 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Barueri, 22 de março de 2016.
<p>IMÓVEL: APARTAMENTO DUPLEX nº 241, localizado no 24º/25º pavimentos, do empreendimento denominado "SPLENDYA RESIDENCIAL II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155, esquina com Rua Vicente de Carvalho, s/nº, do loteamento denominado "Melville Empresarial II", parte das Glebas I e II, integrantes do Quinhão II, do Sítio Tamboré – Área A-4, no Bairro Alphaville, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 140,470m²; área comum de 81,838m² (já incluída a área correspondente a 02 vagas de garagem); área total de 222,308m²; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0127600 ou 1,27600% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comum.</p> <p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24453.32.23.0001.00.000.1 (em área maior).</p>		

- 5.37 - O imóvel foi vistoriado "in loco" pela avaliadora, deparando-se no local conforme segue:
- 5.38 – O **Condomínio "Splendya Residencial II"** em sua unidade nº 241 é um duplex, tem 2 vagas de garagem, no primeiro piso contém uma sala integrada com a cozinha, dividida com meia parede, e lavanderia integrada com a cozinha, 1 suíte e acesso por escada ao piso superior que contém 2 suítes sendo uma com banheira, sala íntima, terraço com jacuzzi, e terraço com churrasqueira.
- 5.39 – Fui recebida pelos moradores da unidade e acompanhada pelo sr. Edson zelador do condomínio.

Para elaboração de cálculo serão extraídas da matricula de cada unidade as medidas referentes ao I.A.

6. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS
A Rua Augusto dos Anjos, Melville Empresarial II – Alphaville – Barueri – São Paulo tem acesso pela Avenida Verte Ville e Avenida Ômega que é sua continuação; **A Rua Augusto dos Anjos**, é uma rua que dispõe de pavimentação asfáltica, calçadas laterais, guias, sarjetas e iluminação pública.

6.1 – O trânsito no local flui em mão dupla, no local do endereço.

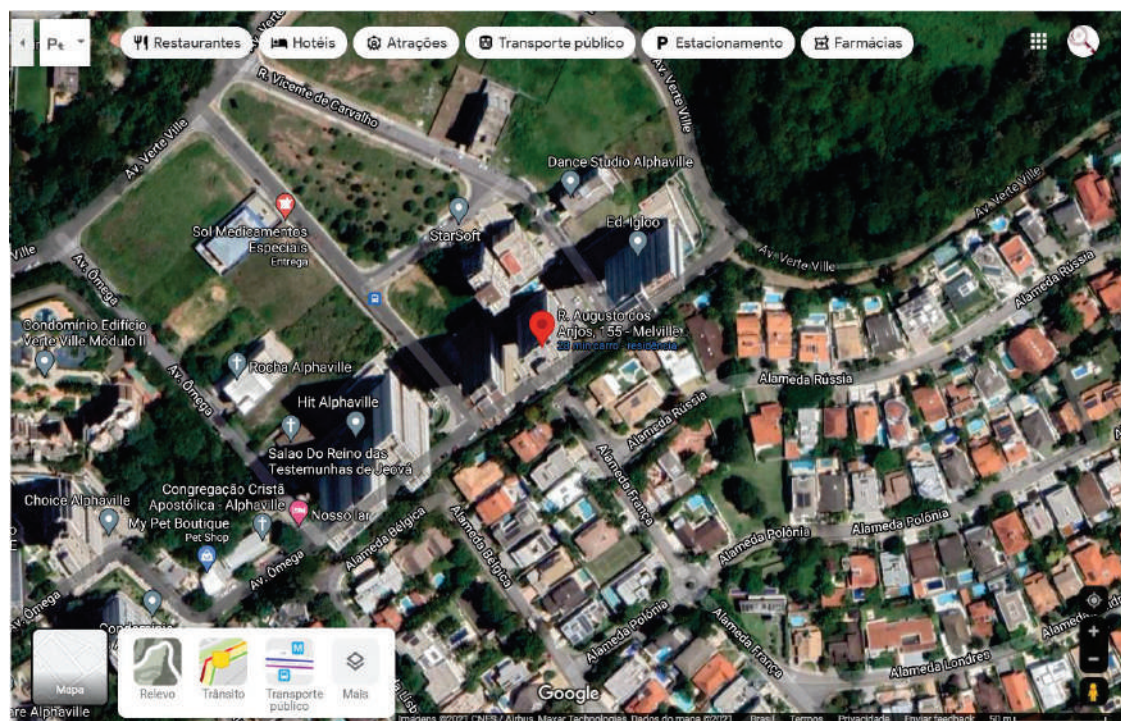
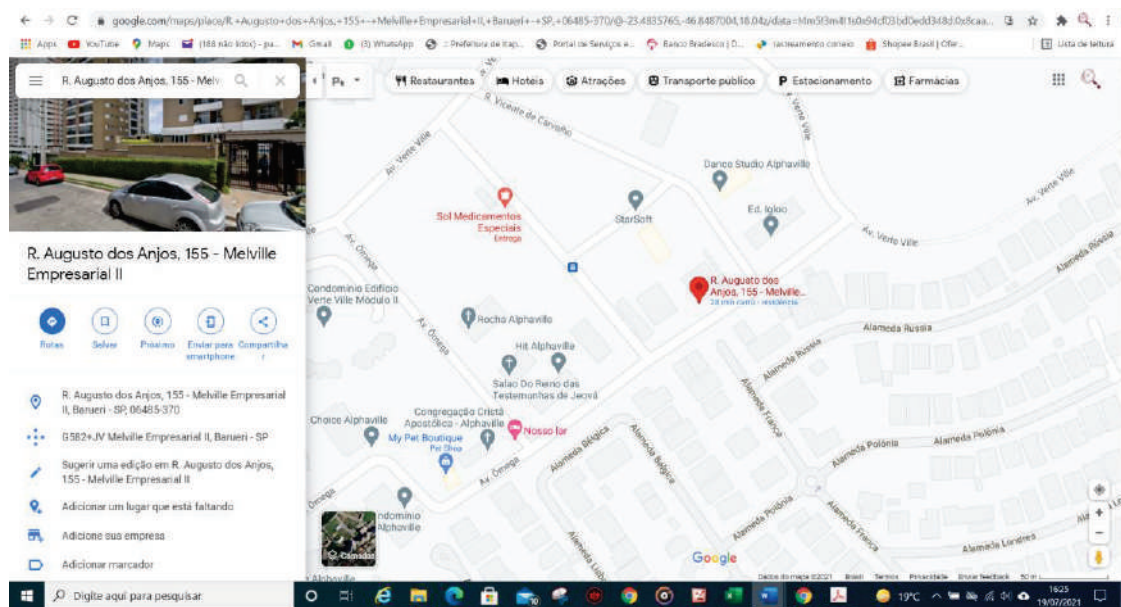
7. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO (Boqueirão)

7.1 – Região urbanizada, dotada de imóveis residenciais e comerciais, tais como: mercado, farmácias, bancos, academias de ginástica,

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

panificadoras, bares, restaurantes, café, lojas de produtos, escolas e prestadores de serviços em geral.

8. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

 **Patricia Saj Perita**
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

ÁREAS COMUNS

FOTO 1 – ENTRADA VISTA PELO LADO INTERNO

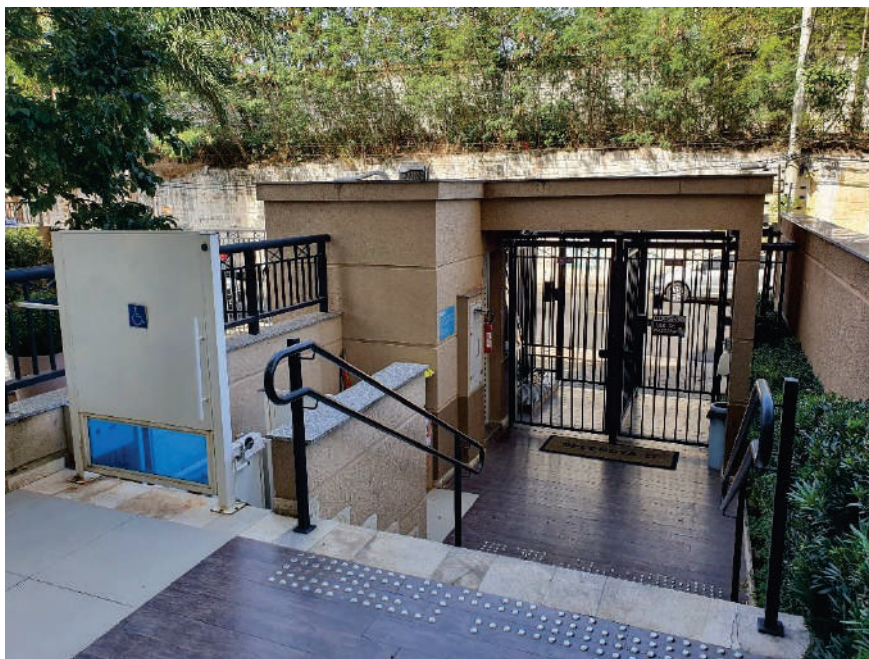
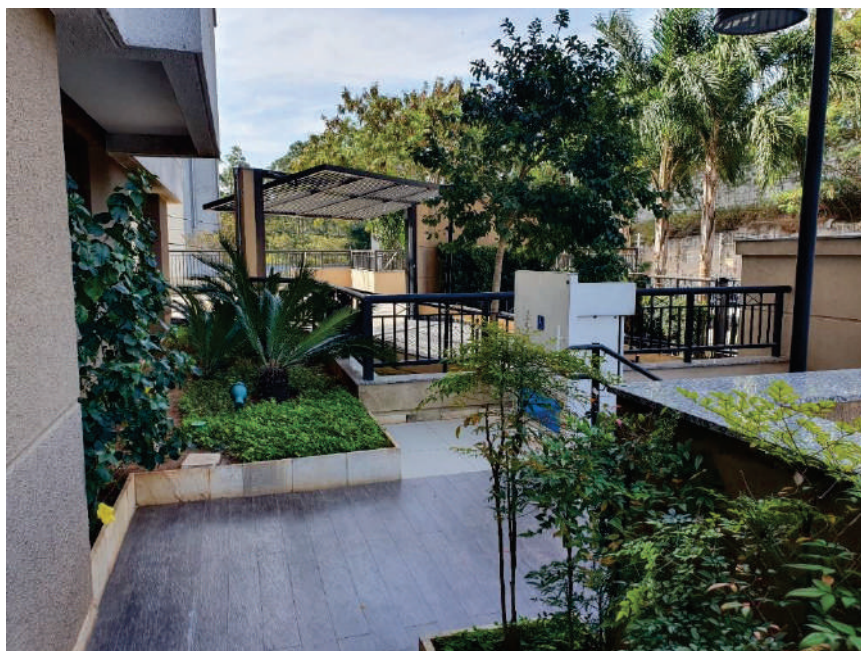


FOTO 2 – ACESSO PARA ENTRADA DO PRÉDIO



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 3 - Hall do prédio



FOTO 4 –ELEVADOR E CORREDOR DE ACESSO PARA OUTRAS ÁREAS



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 5 – SALA DE HOME OFFICE

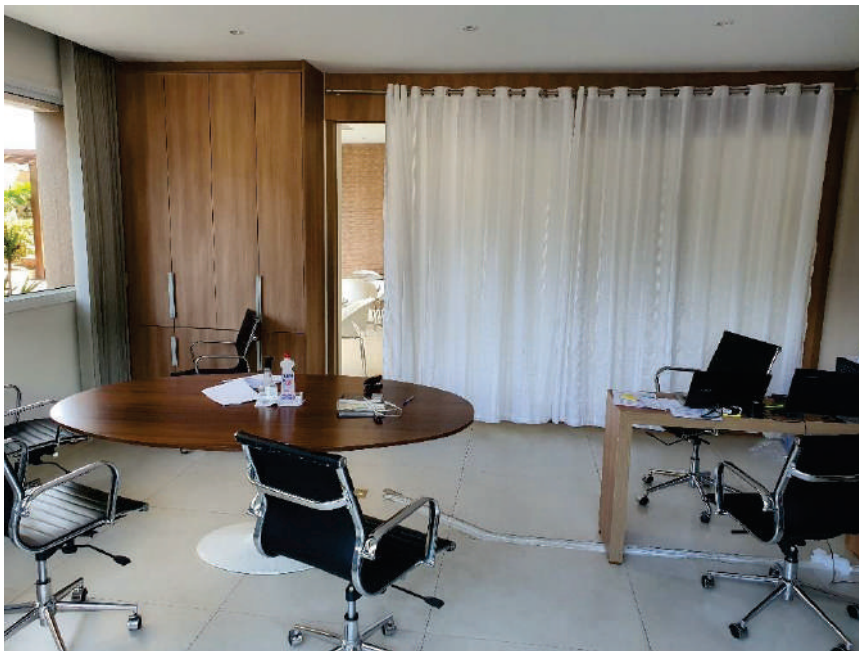


FOTO 6 – SALÃO DE FESTAS



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 7 – OUTRO ÂNGULO DO SALÃO DE FESTAS



FOTO 8 – QUIOSQUE DE CHURRASQUEIRA E FORNO DE PIZZA

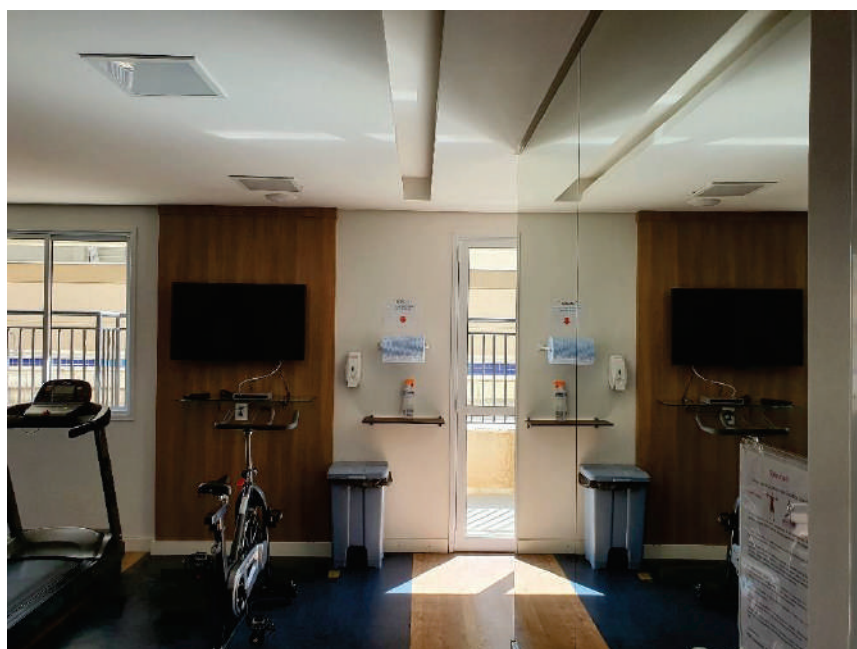


**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 9 – ÁREA DE DESCANSO



FOTO 10 –ACADEMIA



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 11 –PLAYGROUND

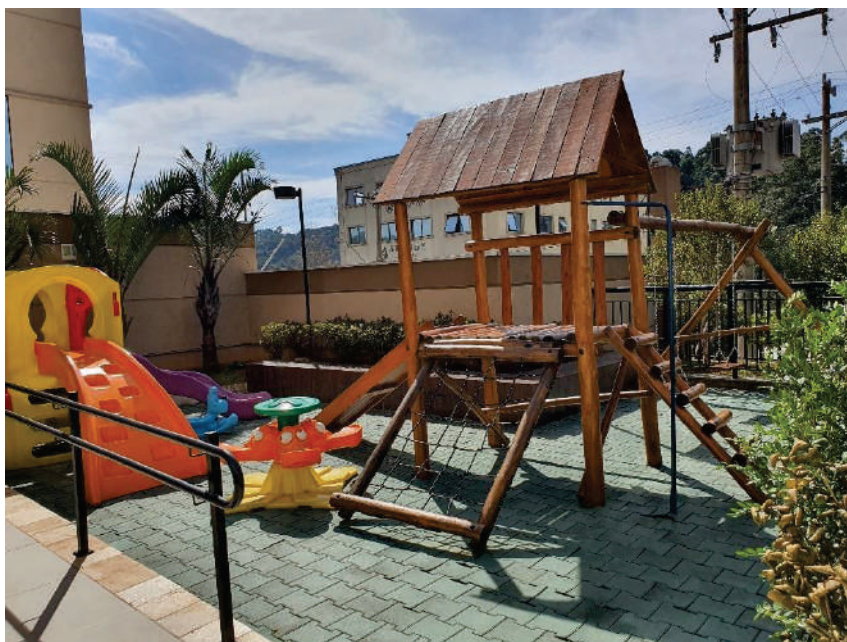


FOTO 12 –PISCINA



Patricia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 13 –VAGAS DE ESTACIONAMENTO

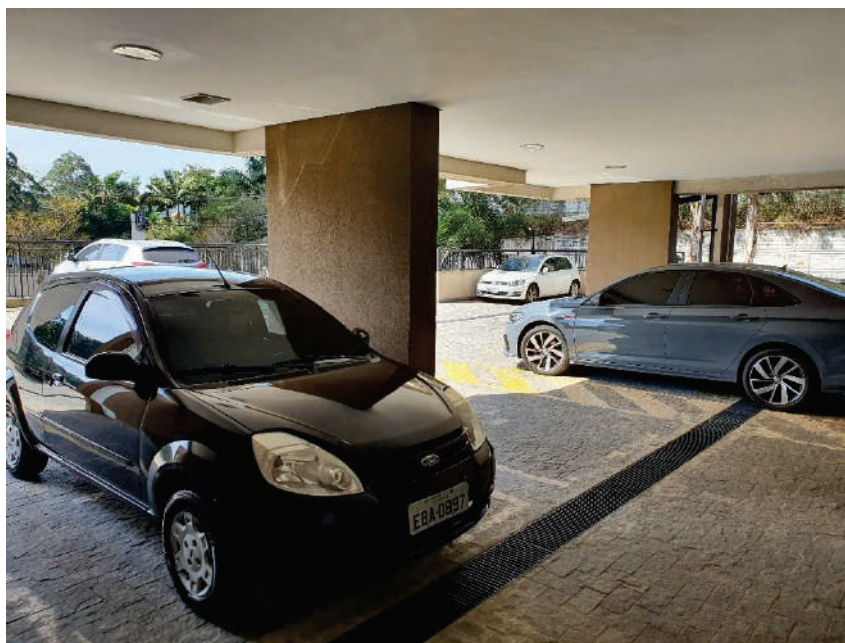


FOTO 14 –ESCADA DE ACESSO AOS ANDARES

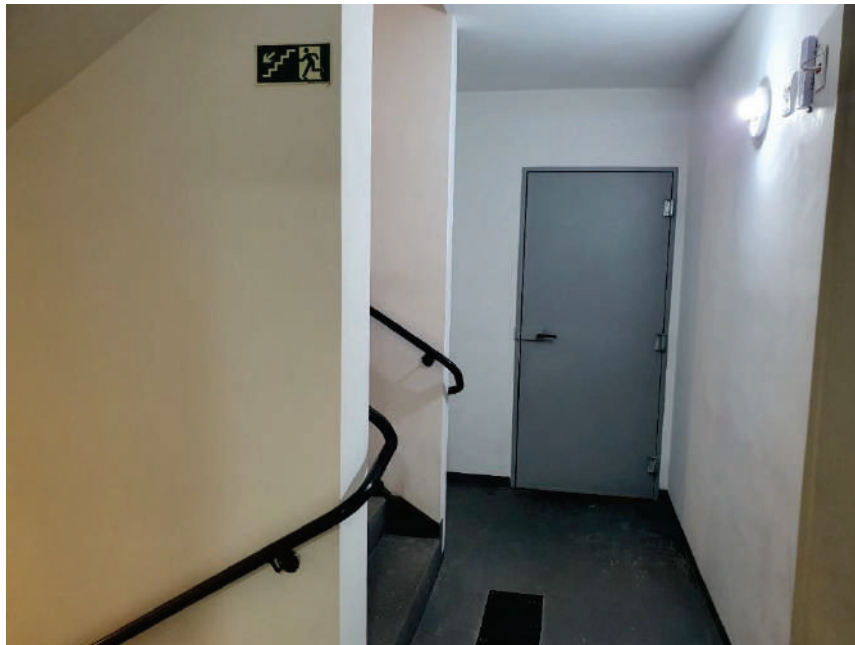


**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 15 –OUTRA VISÃO DA ESCADA DE ACESSO AOS ANDARES



FOTO 16 –PORTA CORTA FOGO INTERNAMENTE JUNTO AS ESCADAS



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

UNIDADE 11

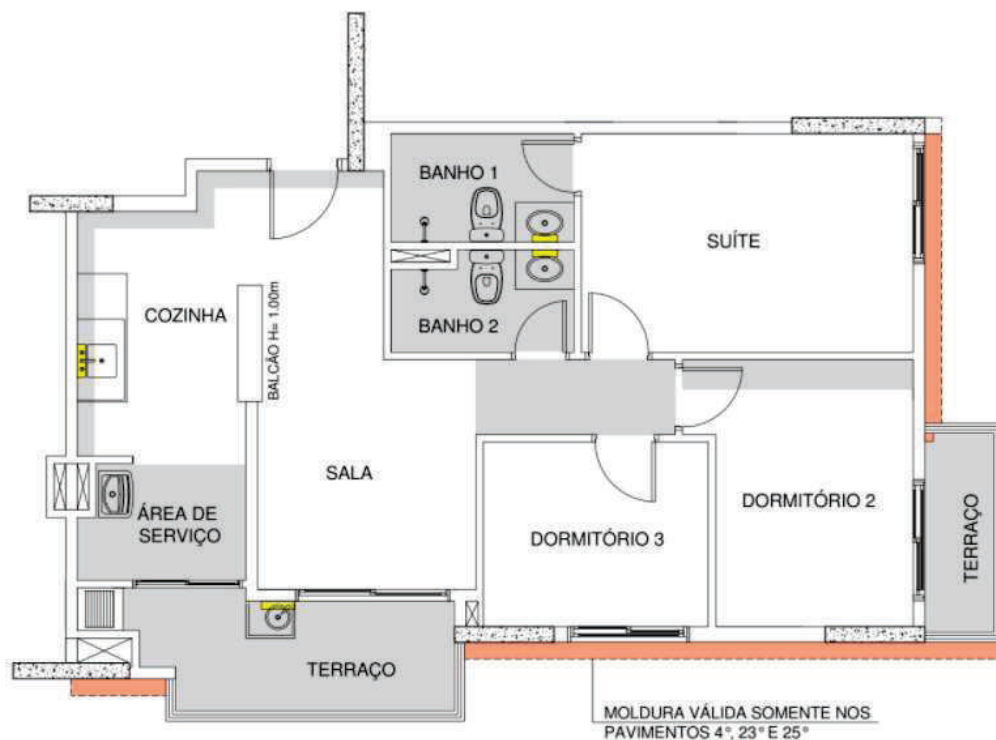


FOTO 17 –COZINHA/ LAVANDERIA



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 18 –COZINHA/ LAVANDERIA



FOTO 19 – PORTA CORTA FOGO

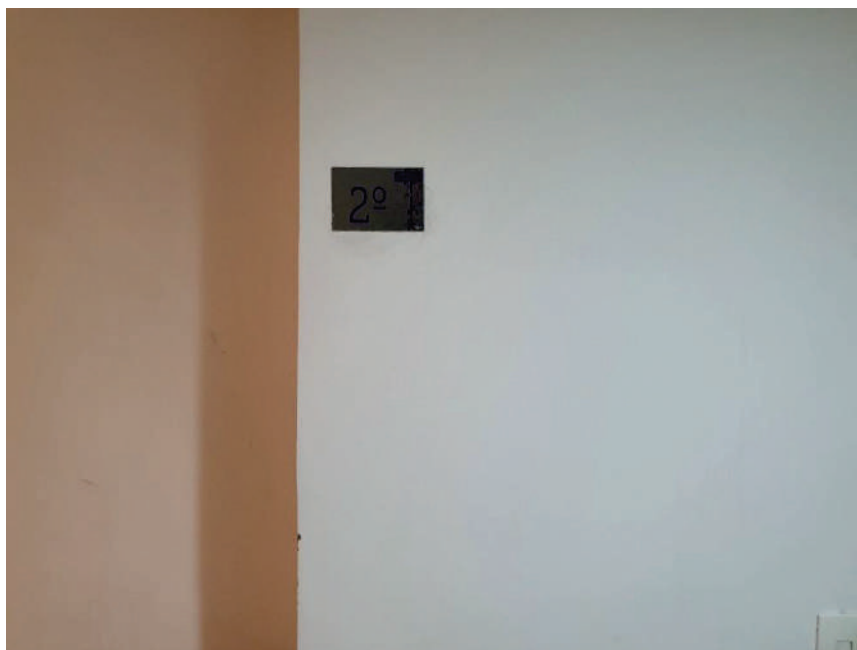


**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

UNIDADE 22



FOTO 20 – IDENTIFICAÇÃO DO ANDAR



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 21 – IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE



FOTO 22 –CORREDOR DE ACESSO A UNIDADE



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 23 –PORTA CORTA FOGO



FOTO 24 –OUTRO ÂNGULO DO CORREDOR DE ACESSO A UNIDADE



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 25 –COZINHA/ SALA



FOTO 26 –BANHEIRO



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 27 –DORMITÓRIO



FOTO 28–SUÍTE

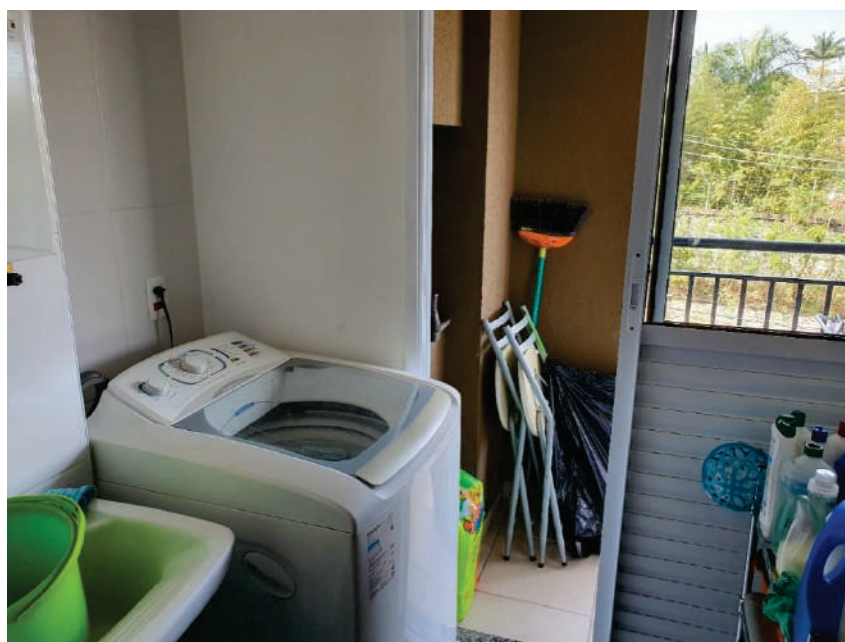


**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 29 –BANHEIRO DA SUÍTE

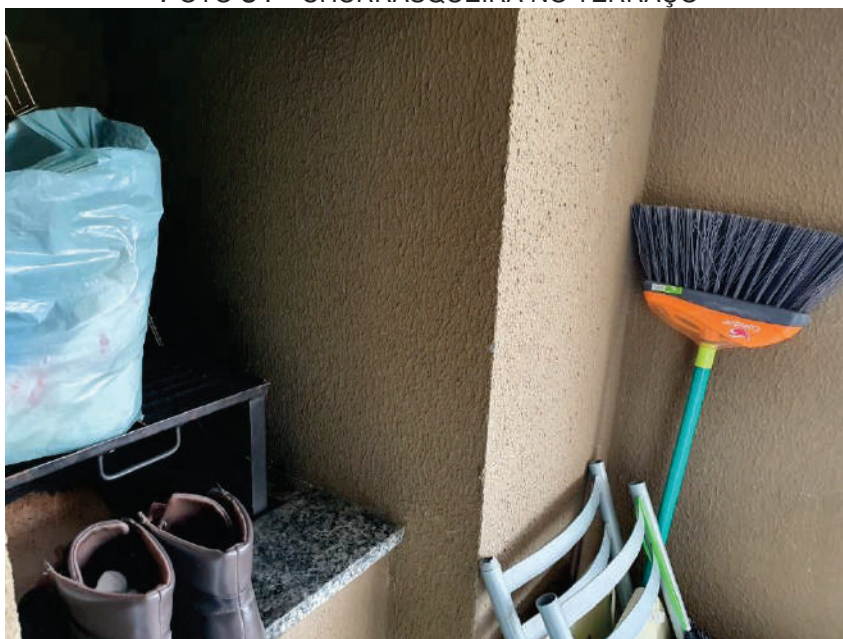


FOTO 30 –TERRAÇO/ LAVANDERIA

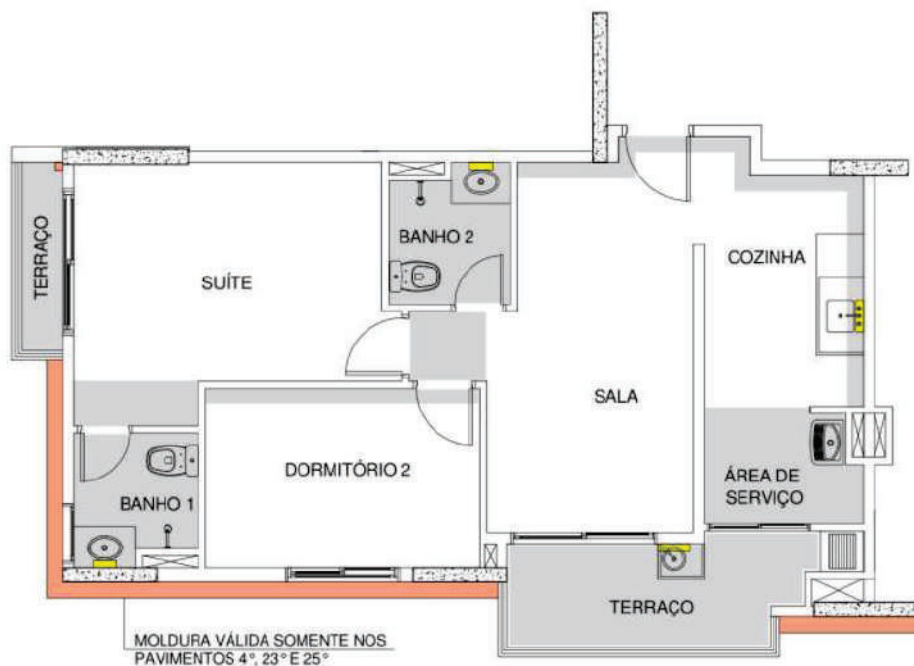


**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 31 –CHURRASQUEIRA NO TERRAÇO



UNIDADE 66

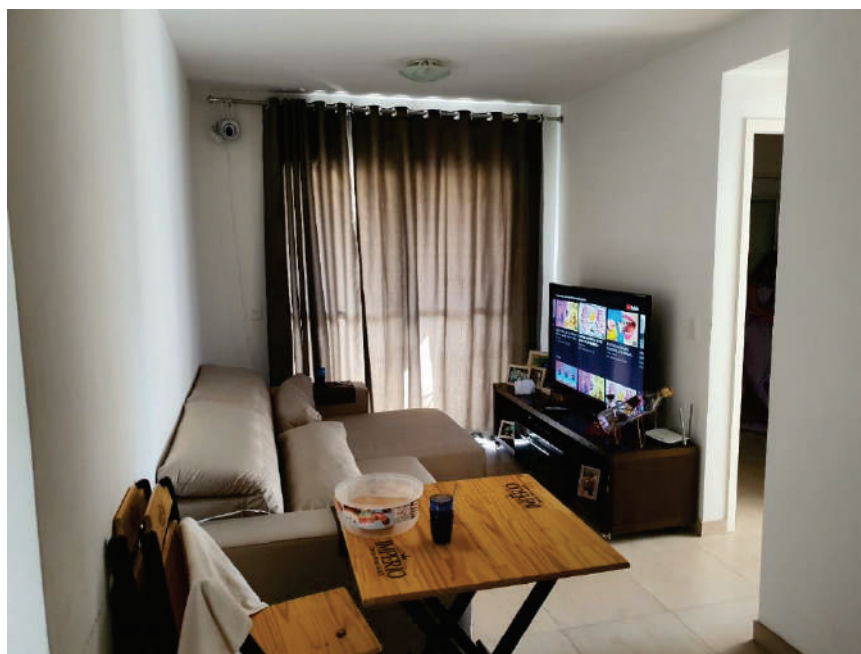


**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 32 –IDENTIFICAÇÃO DO ANDAR



FOTO 33 –SALA



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 34 –COZINHA/ LAVANDERIA

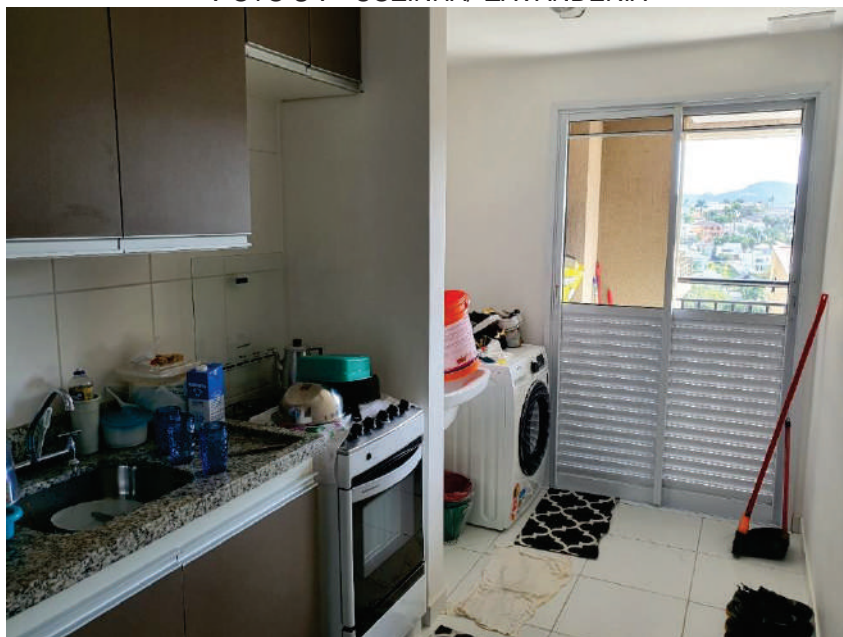


FOTO 35 –BANHEIRO



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 36 –QUARTO

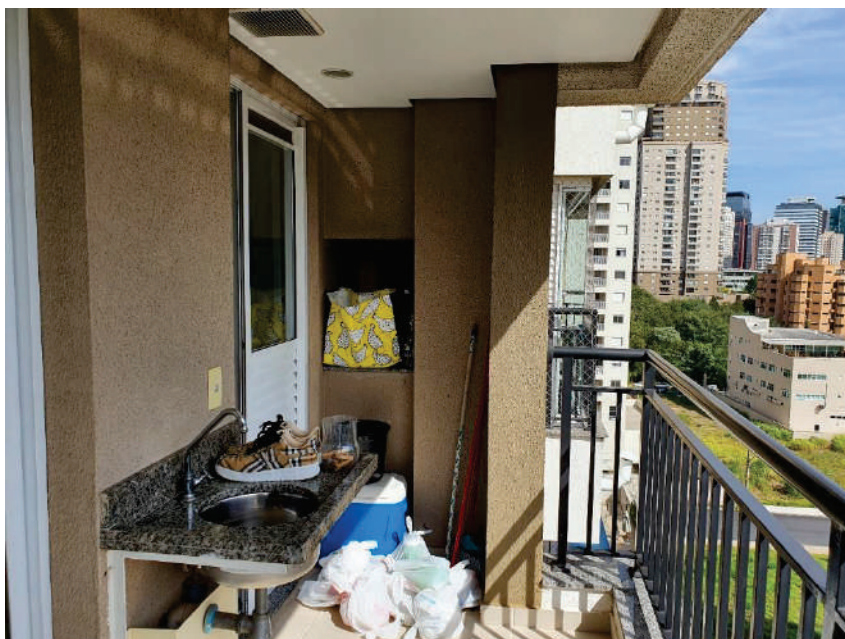


FOTO 37 –BANHEIRO

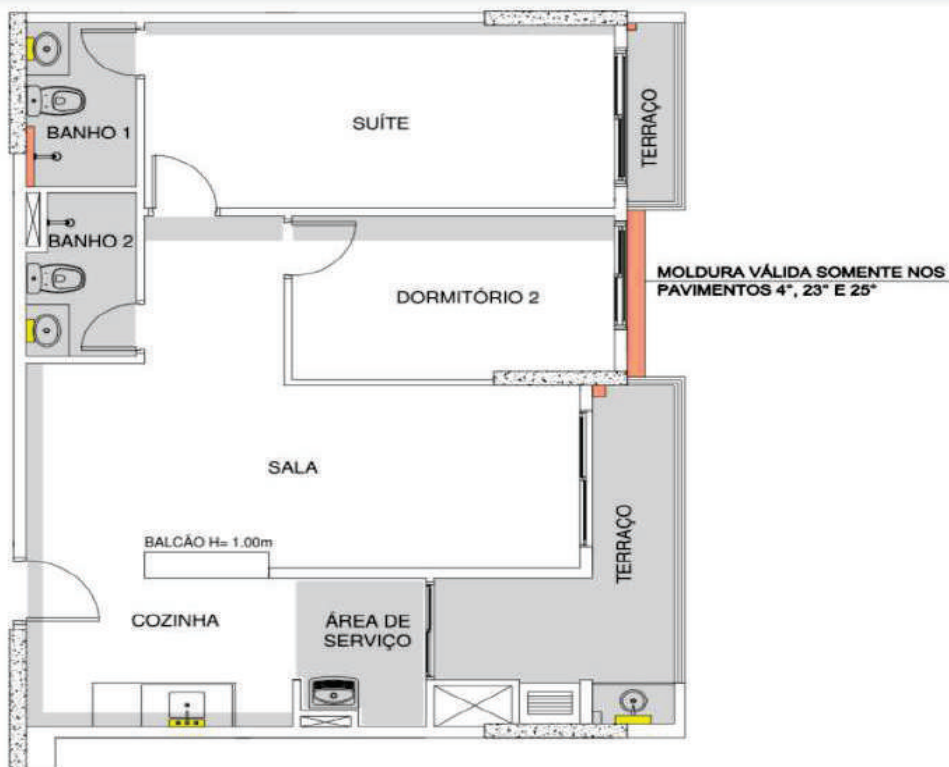


**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 38 –TERRAÇO COM CHURRASQUEIRA



UNIDADE 77

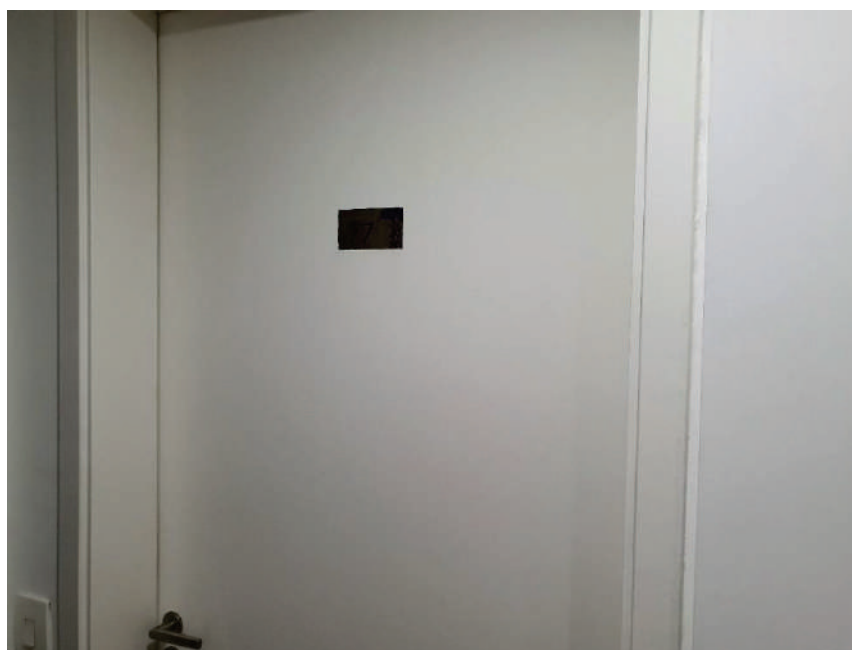


**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 39 – IDENTIFICAÇÃO DO ANDAR



FOTO 40 – IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

UNIDADE 81

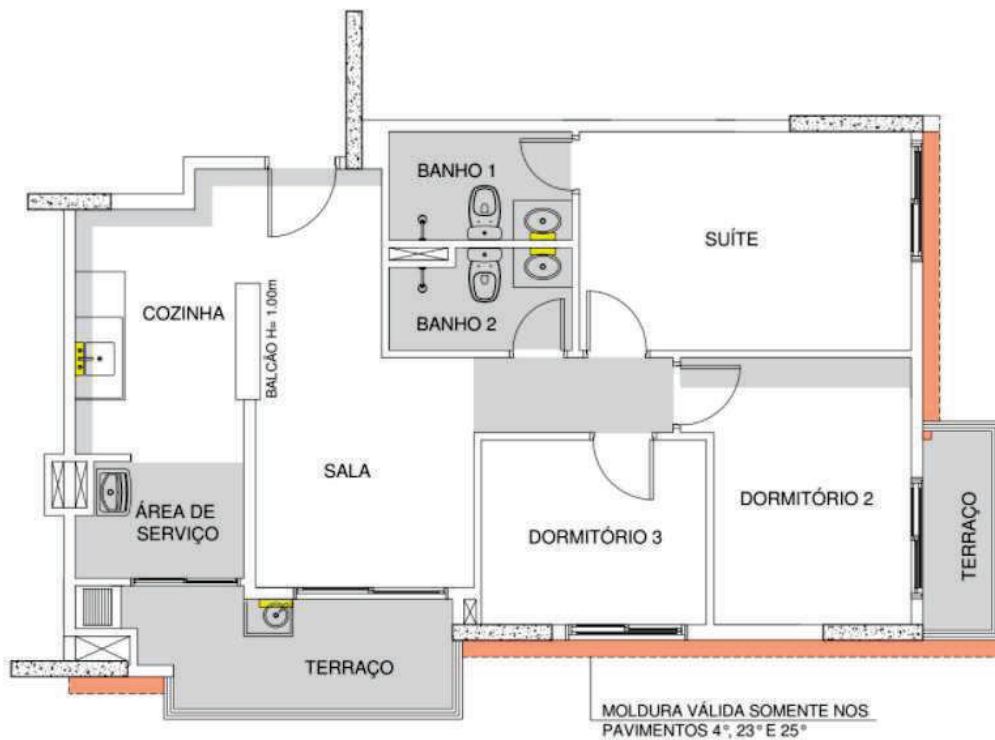


FOTO 41 – IDENTIFICAÇÃO DO ANDAR



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 42 – CORREDOR DE ACESSO A UNIDADE



FOTO 43 – PORTA CORTA FOFO QUE CONFRONTA COM UMA UNIDADE

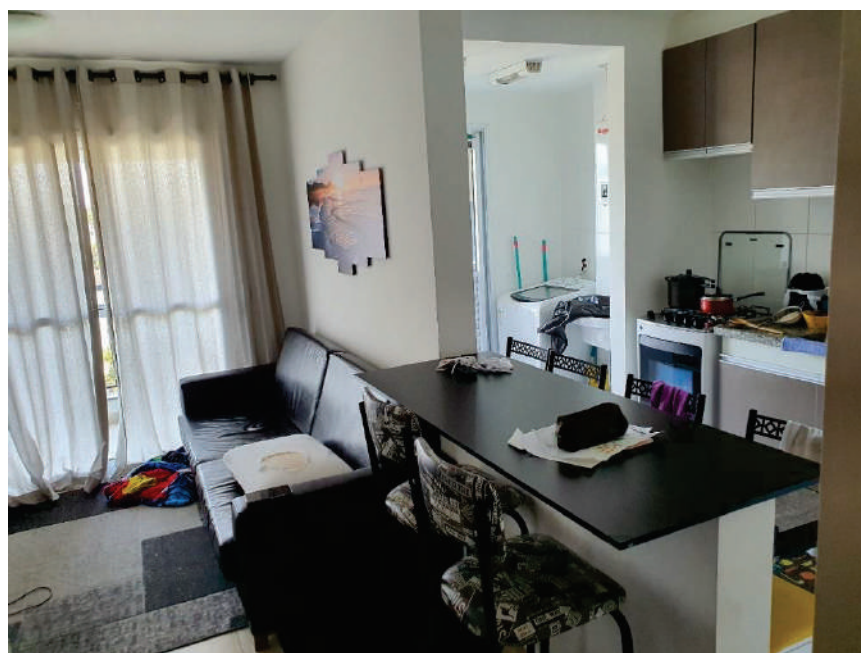


**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 44 –ELEVADOR



FOTO 45 –COZINHA/ LAVANDERIA/SALA



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 46 –BANHEIRO



FOTO 47 –QUARTO

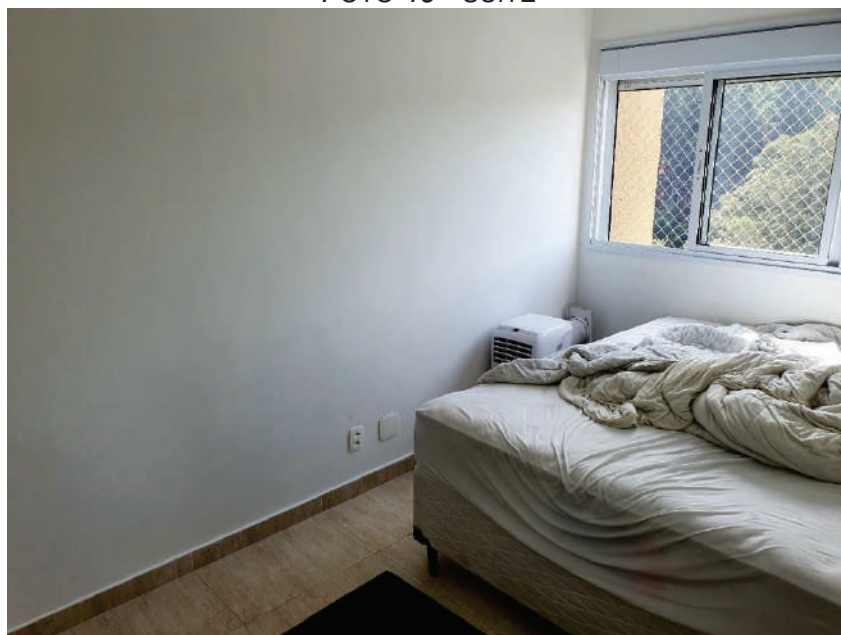


**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 48 –QUARTO



FOTO 49 –SUÍTE

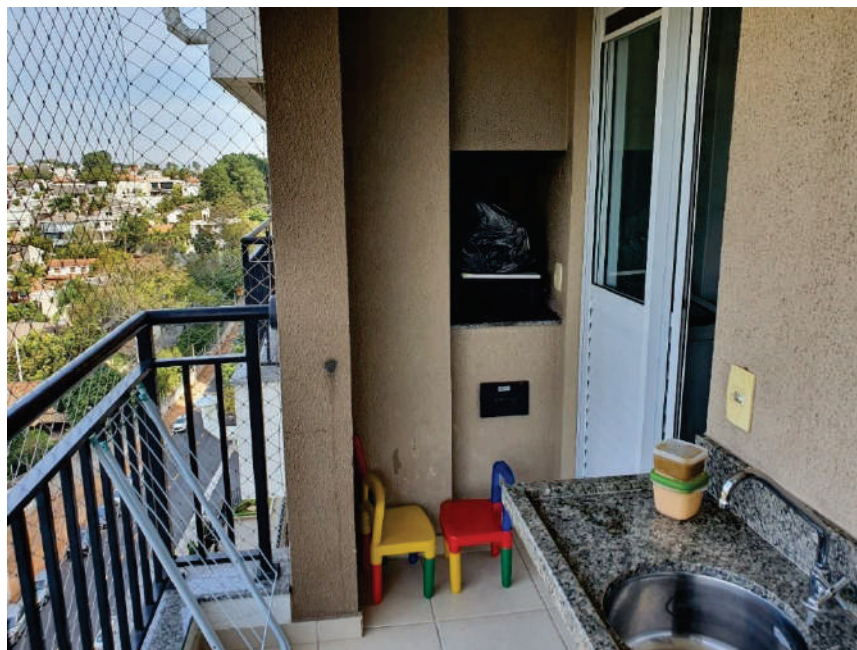


**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 50 –BANHEIRO DA SUÍTE



FOTO 51 –TERRAÇO COM CHURRASQUEIRA



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

UNIDADE 114



FOTO 52 – IDENTIFICAÇÃO DO ANDAR



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 53 –CORREDOR DE ACESSO A UNIDADE



FOTO 54 –PORTA CORTA FOGO



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 55 – IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE



FOTO 56 – UNIDADES CONFRONTANTES



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

UNIDADE 151

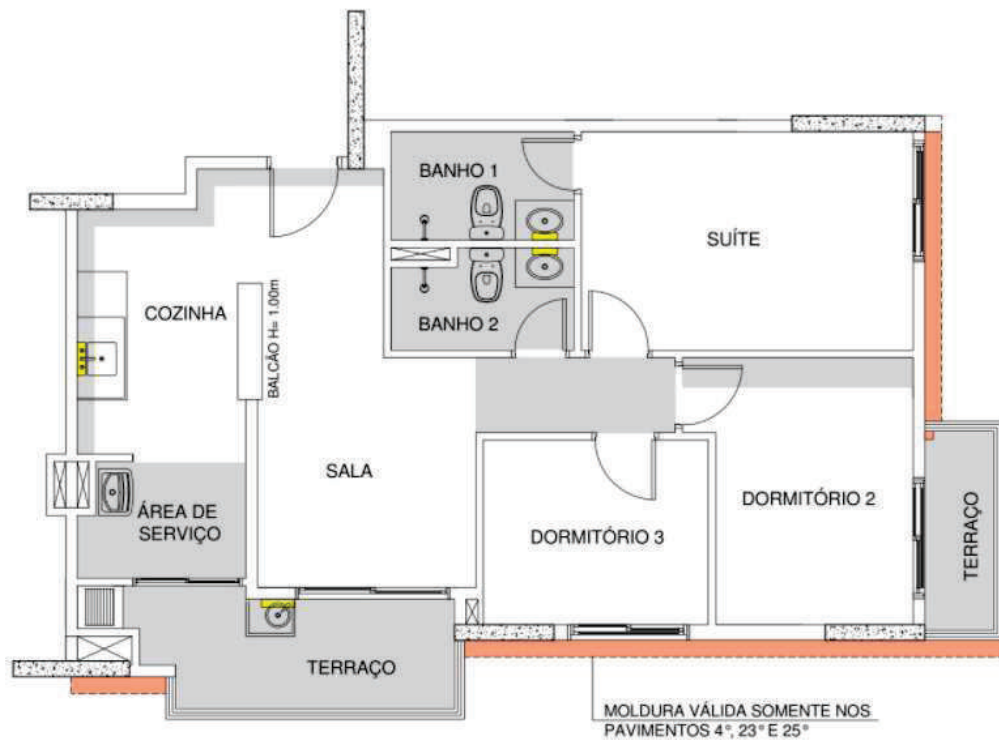
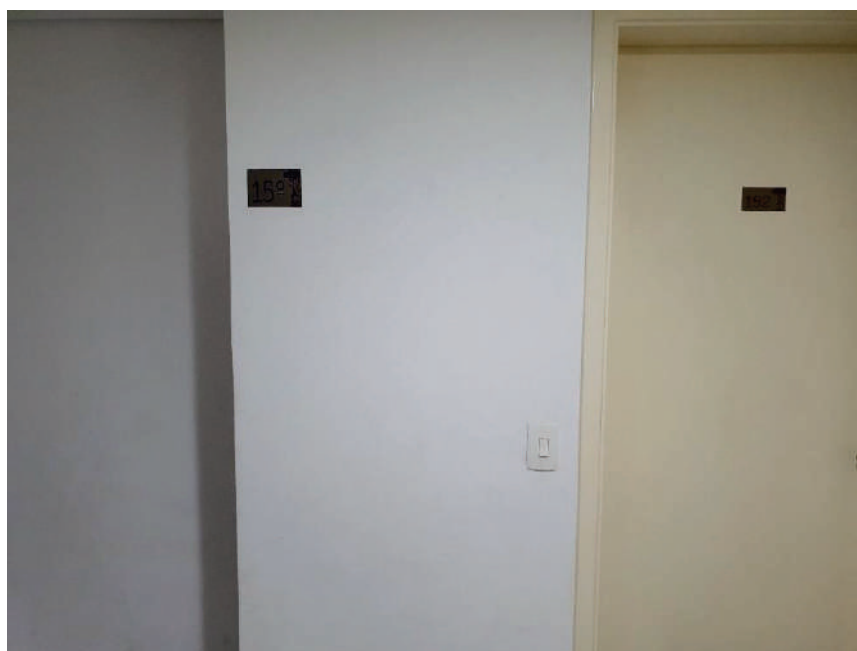
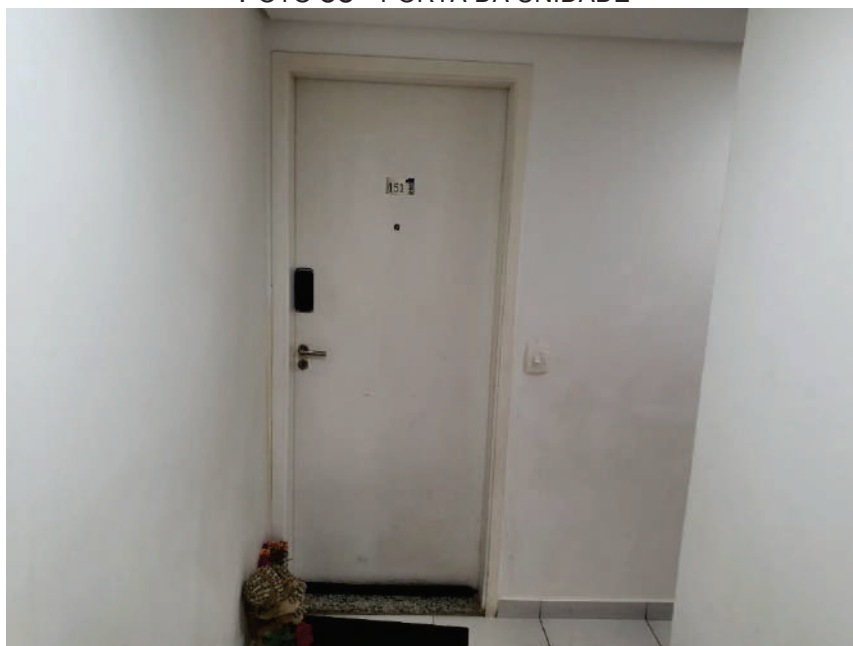


FOTO 57 – IDENTIFICAÇÃO DO ANDAR



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 58 –PORTA DA UNIDADE



UNIDADE 184



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 59 – IDENTIFICAÇÃO DO ANDAR



FOTO 60 – UNIDADES CONFRONTANTES



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 61 –CORREDOR DE ACESSO A UNIDADE



UNIDADE 195



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 62 –IDENTIFICAÇÃO DO ANDAR



FOTO 63 –IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 64 –ELEVADOR DE ACESSO



FOTO 65 –CORREDOR DE ACESSO A UNIDADE



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

UNIDADE 217

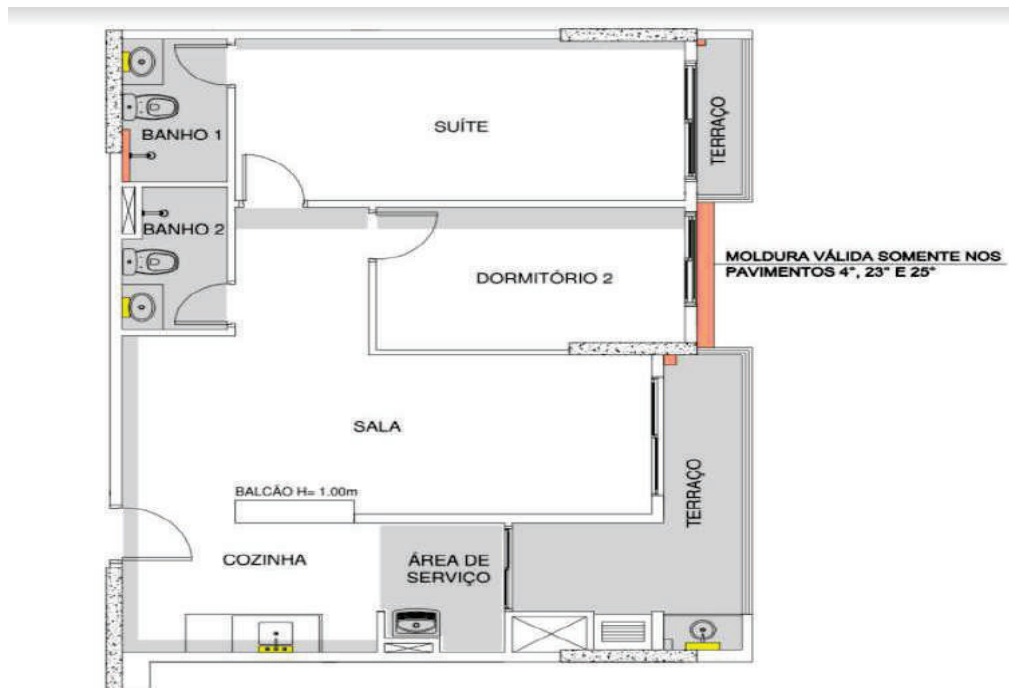
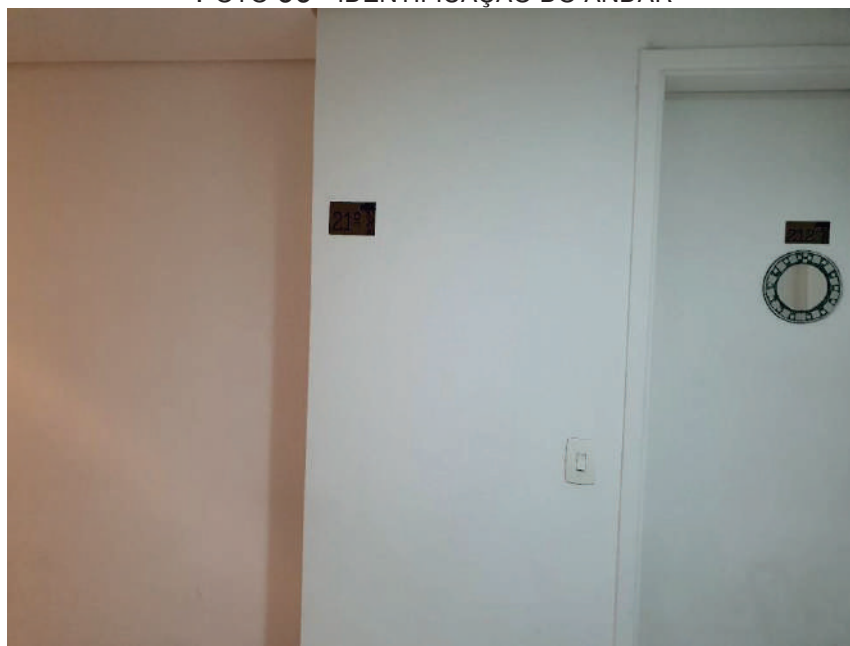


FOTO 66 – IDENTIFICAÇÃO DO ANDAR

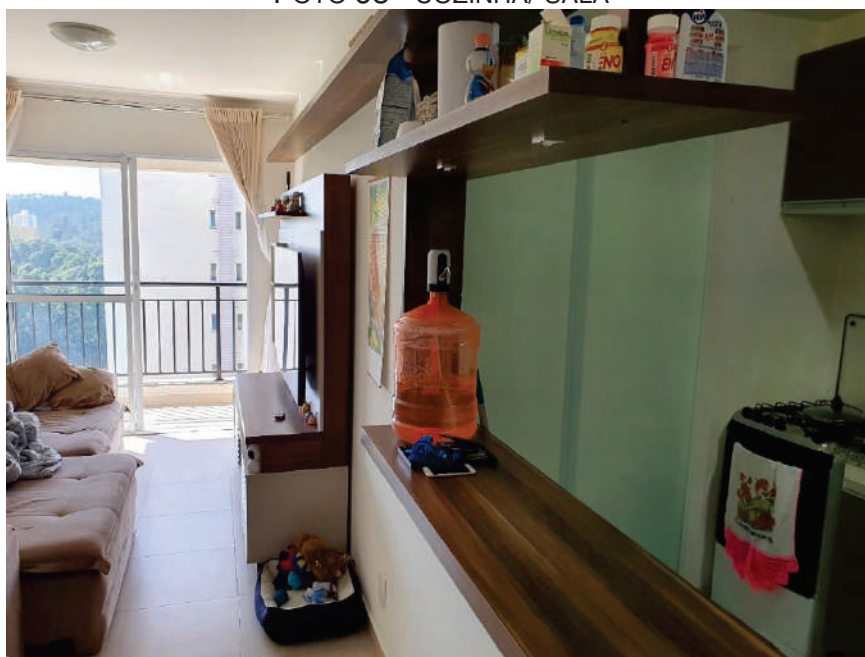


**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 67 –IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE



FOTO 68 –COZINHA/ SALA



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 69 –BANHEIRO

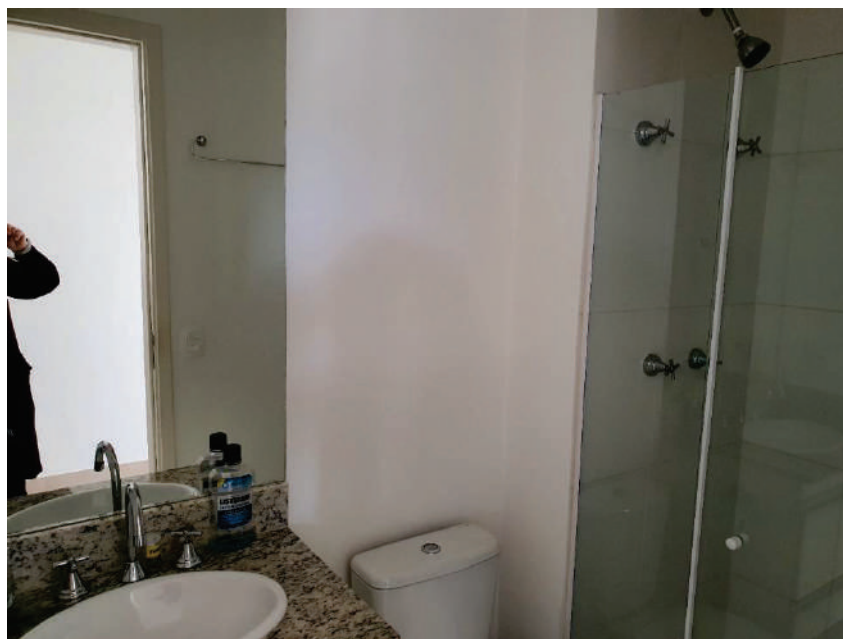


FOTO 70 –QUARTO



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 71 –SUÍTE

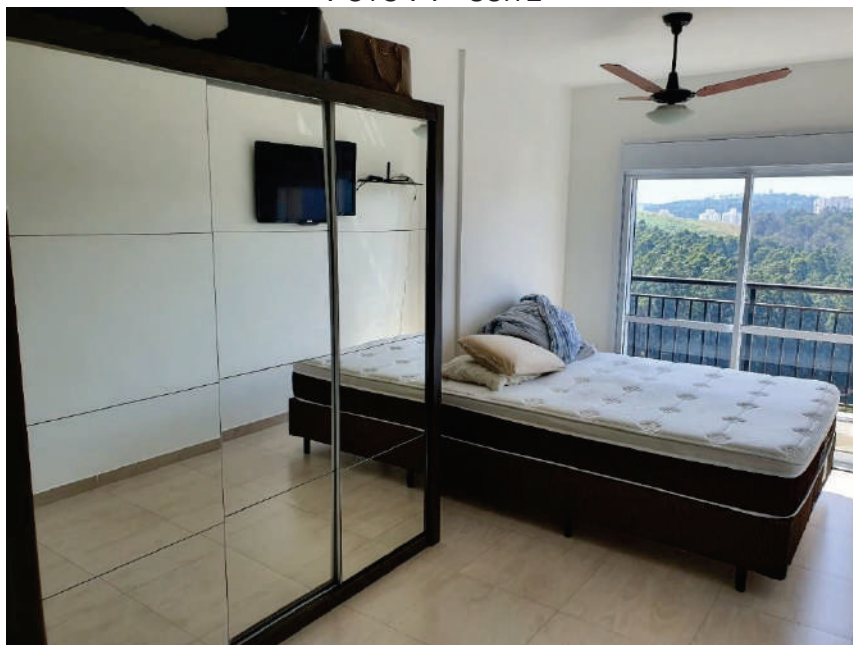


FOTO 72 –BANHEIRO

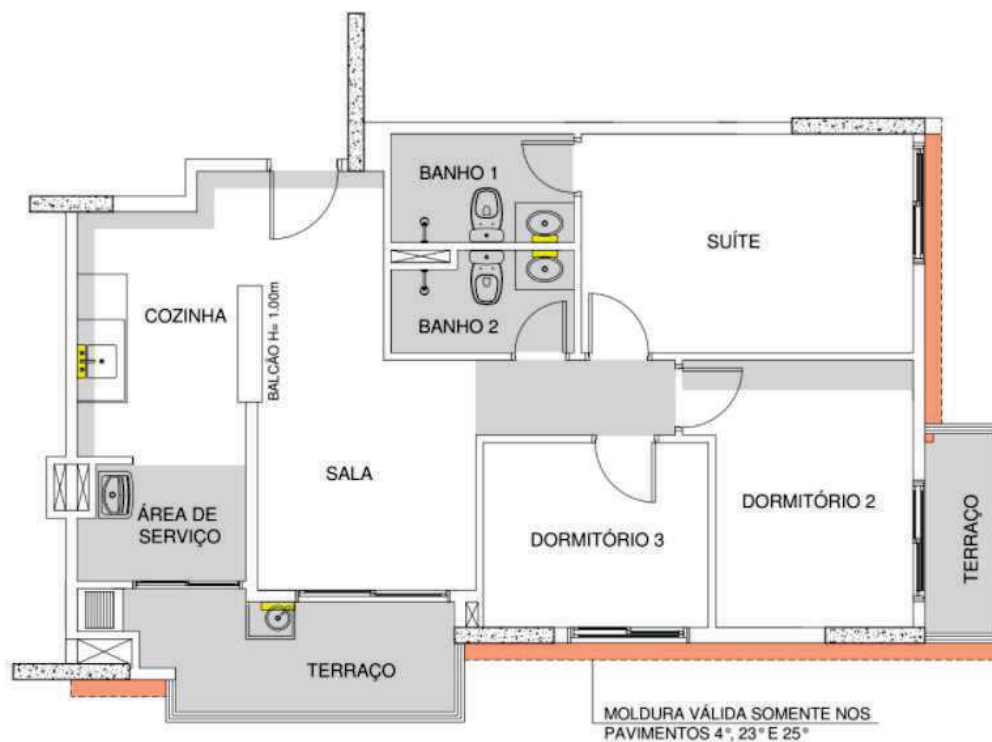


**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 73 –TERRAÇO COM CHURRASQUEIRA



UNIDADE 221



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 74 –IDENTIFICAÇÃO DO ANDAR



FOTO 75 –IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 76 –COZINHA/ SALA

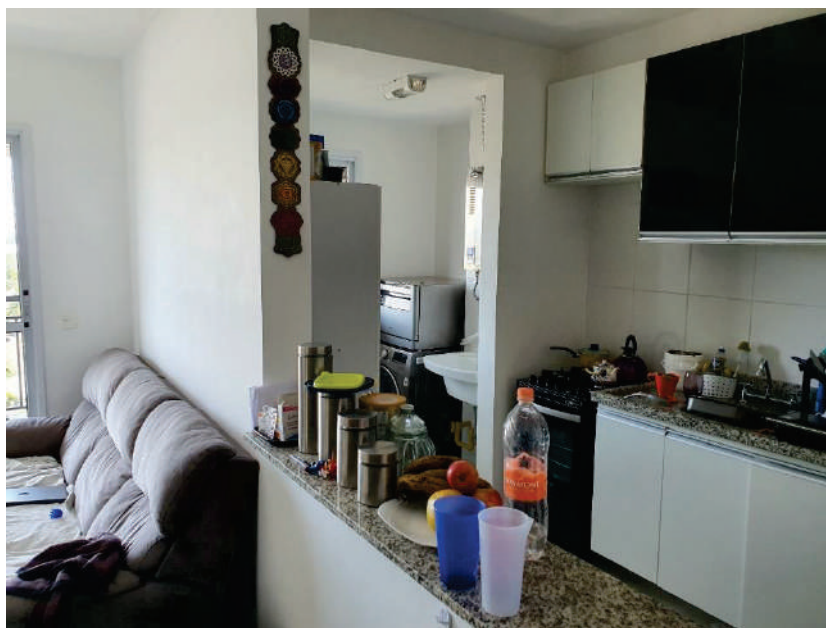


FOTO 77 –COZINHA/ LAVANDERIA

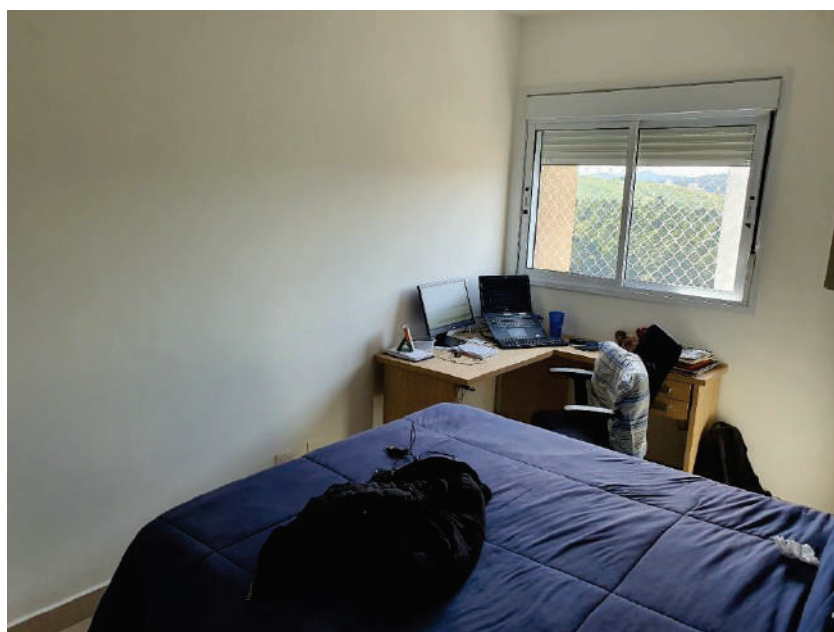


**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 78 –BANHEIRO



FOTO 79 –SUÍTE



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 80 –BANHEIRO

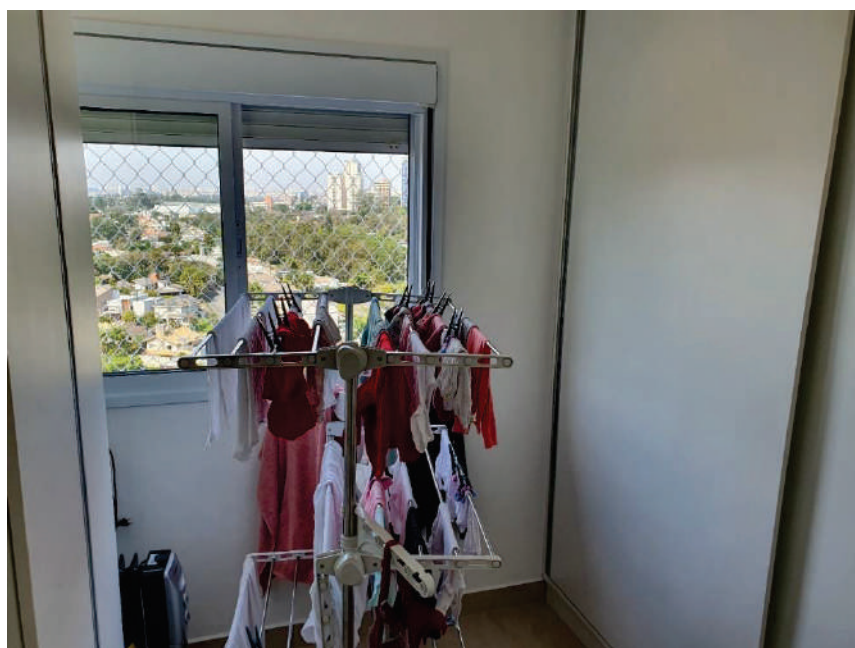


FOTO 81 –QUARTO



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 82 –QUARTO



UNIDADE 232



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 83 –IDENTIFICAÇÃO DO ANDAR

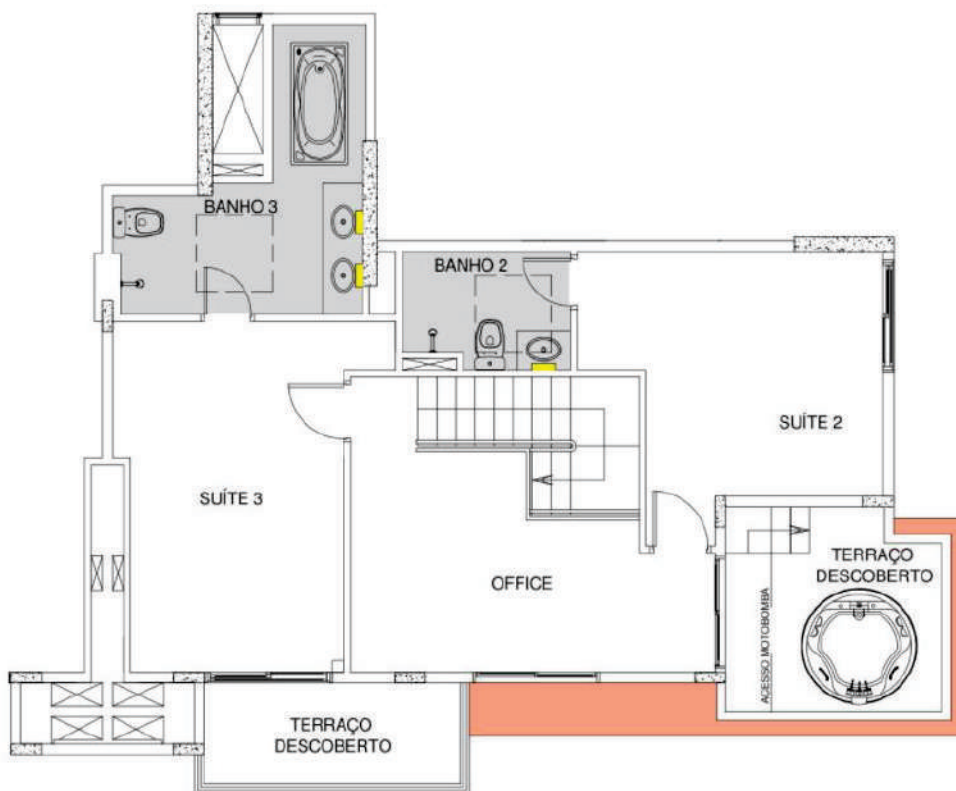
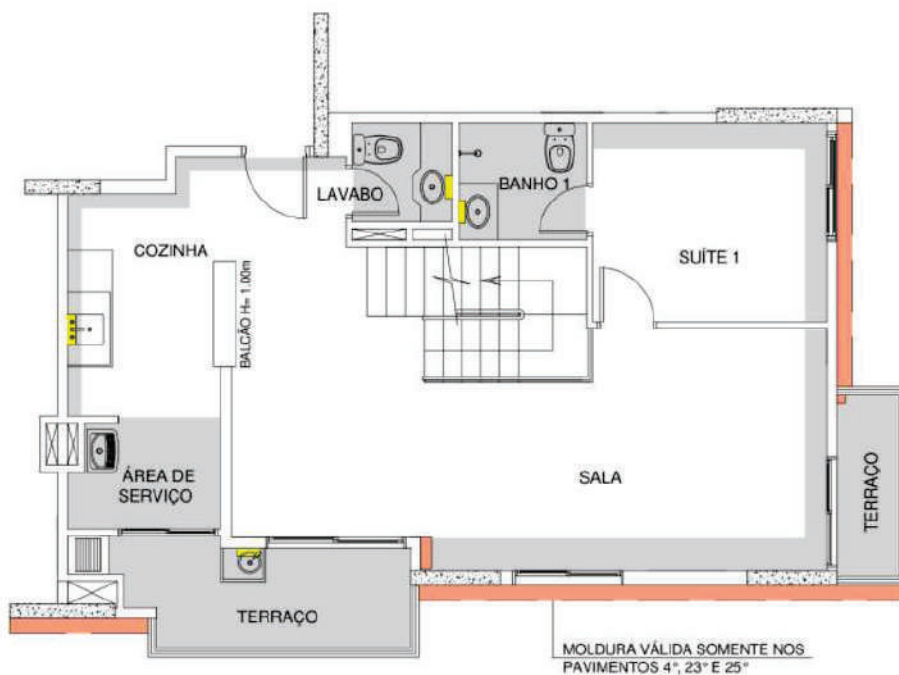


FOTO 84 –IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

UNIDADE 241

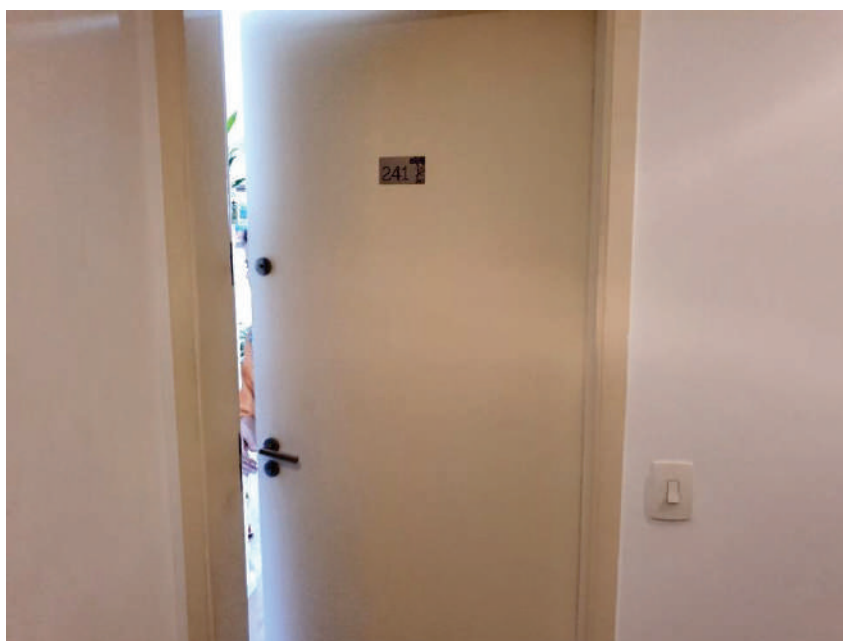


**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 85 –IDENTIFICAÇÃO DO ANDAR



FOTO 86 –IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 87 –BANHEIRO



FOTO 88 –COZINHA/ LAVANDERIA

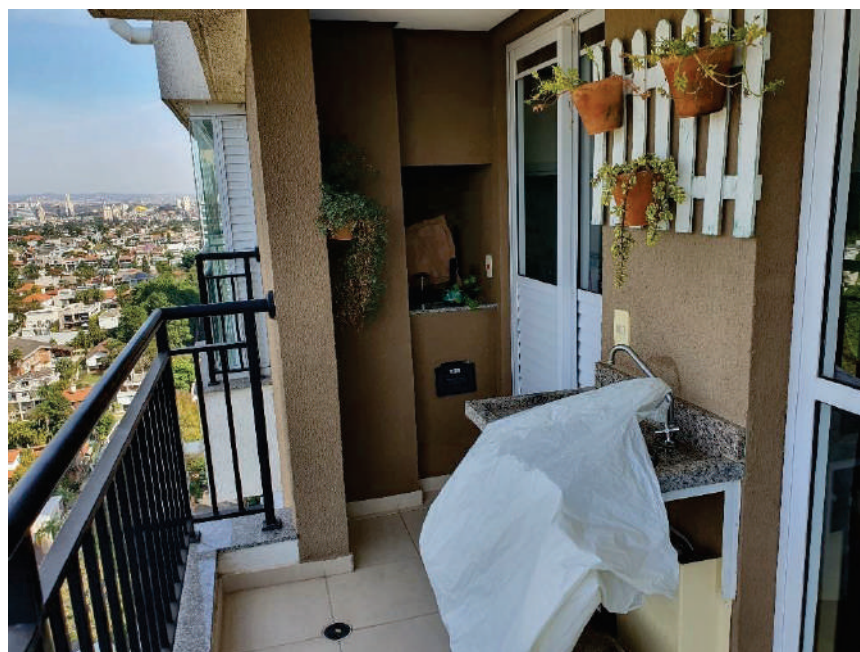


**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 89 –SALA COM ESCADA DE ACESSO AO ANDAR SUPERIOR



FOTO 90 –TERRAÇO COM CHURRASQUEIRA



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 91 – ESCADA DE ACESSO AO ANDAR SUPERIOR

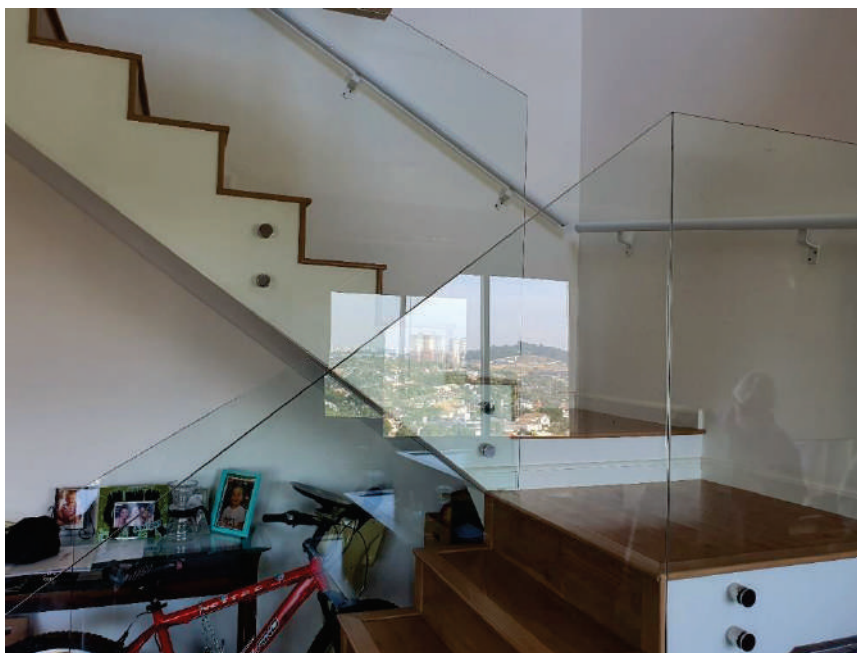


FOTO 92 –SALA INTIMA



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 93 –SUÍTE



FOTO 94 –TERRAÇO COM JACUZZI



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 95—SUÍTE



FOTO 96 –BANHEIRO

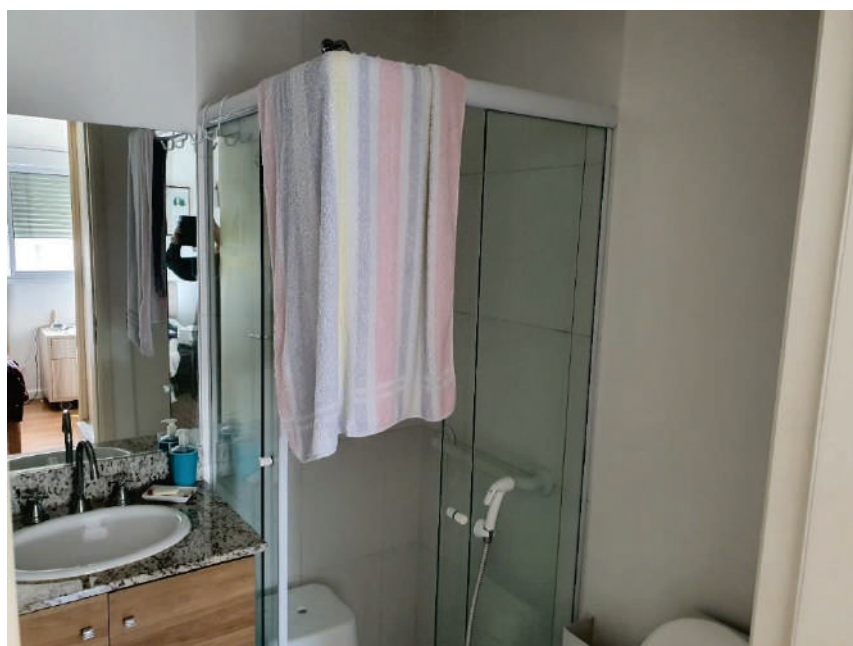


**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 97 –SUÍTE



FOTO 98 –BANHEIRO



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

10. REFERÊNCIAS

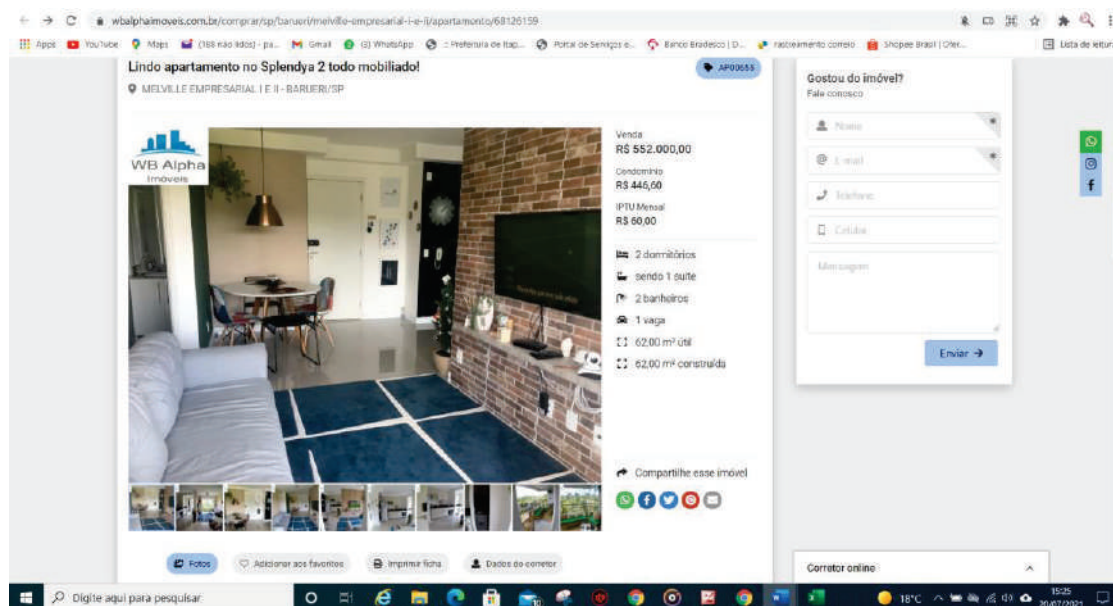
PESQUISA FEITA POR INTERNET - PRESENCIAL - TELEFONE

SEGUE OS ENDEREÇOS DOS SITES PESQUISADOS, FOTOS E DESCRIÇÃO.

R₁ - REFERÊNCIA 1

FONTE DE PESQUISAS: WB Alpha Imóveis - Alameda Grajaú, 129SALA 705 - Alphaville Industrial - BARUERI/SP (11) 9 6871-7982 - Batista

<https://www.wbalphaimoveis.com.br/comprar/sp/barueri/melville-empresarial-i-e-ii/apartamento/68126159>



R₁ – Valor de venda R\$ 552.000,00 – 60,610 m² de área útil – 4º andar

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

R₂ - REFERÊNCIA 2

FONTE DE PESQUISAS: WB Alpha Imóveis - Alameda Grajaú, 129SALA 705 - Alphaville Industrial - BARUERI/SP (11) 9 6871-7982 - Batista

<https://www.wbalphaimoveis.com.br/comprar/sp/barueri/melville-empresarial-i-e-ii/apartamento/33640836>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing. The main heading is 'Apartamento para venda/ locação - Splendya II'. Below the heading, there is a large photograph of an apartment interior with a patterned wall and wooden flooring. To the right of the photo, the listing details are provided: 'Venda R\$ 360.000,00', 'Cobertura R\$ 360,00', 'IPTU R\$ 20,00', '1 dormitório', '1 banheiro', and '1 vaga'. The listing is attributed to 'WB Alpha Imóveis'. On the right side of the page, there is a contact form with fields for 'Nome', 'E-mail', 'Telefone', and 'Celular', and a 'Enviar' button. The browser's address bar shows the URL: 'wbalphaimoveis.com.br/comprar/sp/barueri/melville-empresarial-i-e-ii/apartamento/33640836'.

R₂ – Valor de venda R\$ 360.000,00 – 40,650 m² de área útil – 20º andar

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

R₃ – REFERÊNCIA 3

FONTE DE PESQUISAS: Sr. César Rizzo - (11) 9 9985-1972



R₃ – Valor de venda R\$ 583.000,00 – 60,610 m² de área útil -13º andar



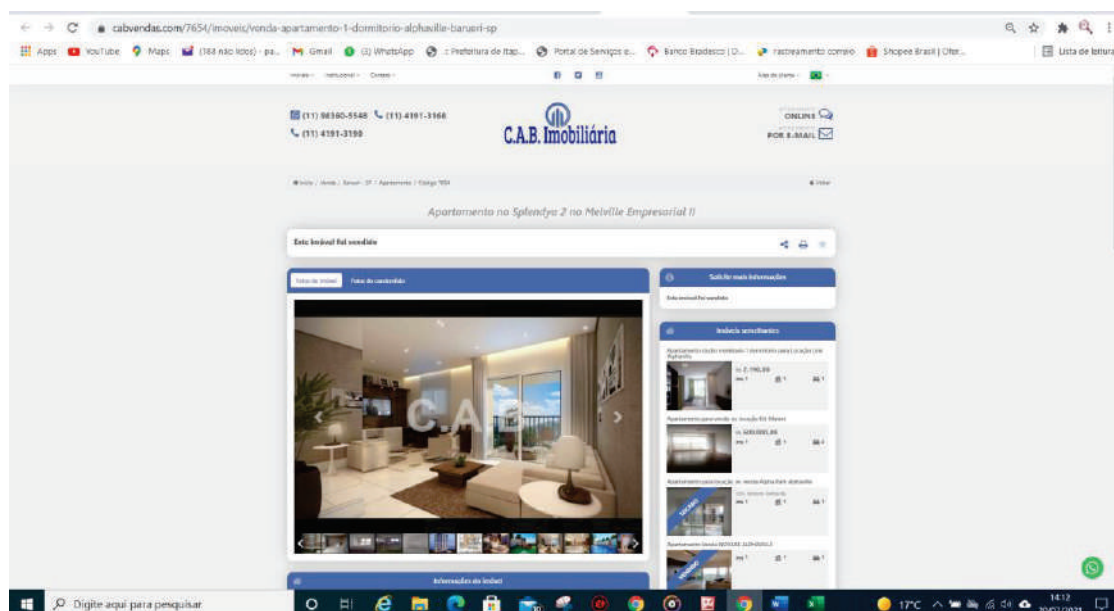
Patricia Saj Perita
CEL. -11-973300450
patriciasaj@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

R4 – REFERÊNCIA 4

FONTE DE PESQUISAS: C. A. B. Imobiliária - (11) 4191- 3168

<https://www.cabvendas.com/7654/imoveis/venda-apartamento-1-dormitorio-alphaville-barueri-sp>



R4 – Valor de venda R\$ 430.000,00 – 40,650 m² de área útil -15º andar

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

R₅ – REFERÊNCIA 5

FONTE DE PESQUISAS: D' Paula Imóveis -Dalete Paula dos Santos Luiz -
Avenida Trindade, 254, Sala 402 -Bethaville I - CEP: 06404-326 Barueri/SP -
11 9 7069-0733 / Augusto – 9 59414040

<https://www.dpaula.net.br/comprar/sp/barueri/melville-empresarial-i-e-ii/apartamento/34619622>

AP00521 - Lindo Apartamento mobilado no Condomínio Splendya II em Alphaville Barueri.
MELVILLE EMPRESARIAL I E II - BARUERI/SP

Venda
R\$ 583.000,00

Condomínio
R\$ 465,00

IPTU
R\$ 240,00

2 dormitórios
sendo 1 suíte
2 banheiros
1 vaga
62,00 m² útil

Gostou do imóvel?
Fale conosco

Nome
E-mail
Telefone
Celular

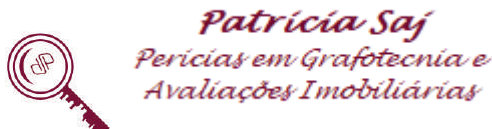
Enviar

R₅ – Valor de venda R\$ 583.000,00 – com 60,610 m² de área útil - 22º andar

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 – Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 – Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO
DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI –SP.**

Processo: 1002689-34.2016.8.26.0068
 Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial/Contratos Bancários
 Exequente: Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Não Padronizados NPL II
 Executado: Space Tech Indústria Comercio Importação Exportação de Equipamentos de Informática Ltda.

PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ,
 Perita deste Juízo, devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente, requerendo a Vossa Excelência a fixação de honorários definitivos no valor de R\$ 28.350,00 (vinte e oito mil trezentos e cinquenta reais).

honorários provisórios	R\$3.000,00 (Três mil reais)
honorários complementares	R\$25.350,00 (vinte e cinco mil trezentos e cinquenta reais)
totalizando	28.350,00 (vinte e oito mil trezentos e cinquenta reais)

Esclarece a Perita a Vossa Excelência que a quantia acima se deve ao fato de ser **13(treze)** imóveis.

Foram desprendidas mais de 60 horas de trabalho efetivo, contando com o deslocamento na data da colheita de perícia.

O tempo despendido para execução do Laudo como já dito anteriormente, foi de mais de 60 horas que passo a demonstrar de forma detalhada a baixo.

Para referência de honorários, segue estimativa de valores levando como parâmetro tabela de estimativa de honorários junto ao Sistema COFECI-CRECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis e conselhos Regionais de Corretores de Imóveis).

Colaciono tabelas e Cálculos: (segue)



Patrícia Saj Perita
 patriciaesaj@gmail.com ~ Cel.: 11-9 73300450
 Avaliações de Imóveis - Usucapião - Grafotécnica



Patricia Saj
Perícias em Grafotécnica e
Avaliações Imobiliárias

Fonte:

https://d335luupugsy2.cloudfront.net/cms/files/68190/1599760052Eb ook_Cnai-Avaliacao.pdf
<https://www.cofeci.gov.br/>

TABELA (destaco)

E-Book **cnai** SISTEMA COFECI-CRECI Conselho Regional de Corretores de Imóveis

Valor da hora técnica:

R\$ 315,00 (trezentos e quinze reais).

O valor da hora técnica acima representa apenas uma sugestão. Ele pode sofrer acréscimo ou redução, dependendo das circunstâncias que envolvam o imóvel avaliando e a própria experiência do profissional avaliador. Entretanto é importante sempre levar em consideração o valor da remuneração mínima do Avaliador.

Experiência do avaliador

1 Profissionais com mais de 10 (dez) anos de experiência podem acrescentar ao valor da hora técnica, entre 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento).

2 Profissionais com mais de 15 (quinze) anos de experiência podem acrescentar até 30% (trinta por cento) ao valor da hora técnica sugerido acima.

Imóvel avaliando

1 Acréscimo orçamentário de até 20% (vinte por cento) para imóveis localizados fora do município-sede do avaliador, ou em local de difícil acesso.

Página 11



Patricia Saj Perita
patriciaesaj@gmail.com ~ Cel.: 11-9 73300450
Avaliações de Imóveis - Usucapião - Grafotécnica



Patricia Saj
Perícias em Grafotécnica e
Avaliações Imobiliárias

E-Book CNAI

SISTEMA
COFECI-CRECI
Conselho Federal de Corretores de Imóveis
Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis

Circunstâncias do encargo

- 1 Acréscimo orçamentário de até **20%** (vinte por cento) para avaliações com solicitação de urgência, ou que requeiram trabalhos noturnos ou em domingos e feriados.
- 2 Acréscimo orçamentário de até **40%** (quarenta por cento) para avaliações realizadas em locais insalubres ou perigosos, que coloquem em risco a integridade física ou a saúde do profissional e seus auxiliares.
- 3 Acréscimo orçamentário de até **20%** (vinte por cento) para avaliações cuja complexidade exija conhecimentos técnicos especializados.
- 4 Acréscimo de até **30%** (trinta por cento), em trabalhos realizados em juízo, na condição de perito judicial.

Análise TOTAL DE HORAS

Compromisso/ Carga/ Diligências/ Vistoria/ Locomoção	2 horas
Pesquisa e levantamento de dados	4 horas
Exame e análise técnica	6 horas
Planejamento / Execução do Laudo e Parecer	6 horas
Revisão Técnica	2 horas
Descrição e Conclusão Técnica	2 horas
Total em horas	60 horas

Referência	Valor Mínimo/ por hora	Total de 60 Horas
COFECI/CRECI		
COFECI/CRECI (20%) ¹⁺²	R\$472,50 p/hora ¹⁺²	R\$28.350,00

*1 acréscimo de 10% a 20% por experiência.

*2 acréscimo de 30% pela circunstância do encargo.

Conforme se segue (*¹⁺²):



Patricia Saj Perita
patriciaesaj@gmail.com ~ Cel.: 11-9 73300450
Avaliações de Imóveis - Usucapião - Grafotécnica

*1 acréscimo de 10% a 20% por experiência.

Experiência do avaliador

1 Profissionais com mais de 10 (dez) anos de experiência podem acrescentar ao valor da hora técnica, entre **10%** (dez por cento) e **20%** (vinte por cento).

 <p>SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO</p> <p>IDENTIDADE PROFISSIONAL 2021 CRECISP 074535</p> <p>Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis CNAI 18122</p> <p>PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ</p> <p>VALIDADE 30/04/2022</p>	 <p>CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis CRECI 2ª Região - SP</p> <p>VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)</p> <p>Filiação: JOSE RODRIGUES PAIVA NETO MARLENE RIBEIRO PAIVA</p> <p>Naturalidade: SAO PAULO - SP Data de Nascimento: 24/06/1973</p> <p>RG: 12272031-3 SSP - SP CPF: 140.725.608-47</p> <p>Via: 1º via Data de Inscrição no CRECI: 11/06/2007</p> <p><i>Jose Augusto Viana Neto</i> Presidente do CRECI 2ª Região/SP</p> <p><i>Carlinir Bojikian</i> Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP</p> <p>Código de Validação: KRB019</p>
---	--

14 anos de Experiência 2007 à 2021. (20% adicional)

*2 acréscimo de 30% pela circunstância do encargo – pagina 12

4 Acréscimo de até 30% (trinta por cento), em trabalhos realizados em juízo, na condição de perito judicial.

Nomeada em fls. 593-594, para trabalho neste juízo.

Ou seja, o valor requerido de honorários é calculado conforme tabela da Classe profissional.

A complexidade de um Laudo e tempo de elaboração que se desprende, somente o perito pode informar, pois o mesmo se preparou se qualificando através de estudo e experiência.

Esclareço que para cada unidade de apartamento o valor cobrado é de R\$2.180,77, (dois mil cento e oitenta reais e setenta e sete centavos), valor este pleiteado por constar as 13 (treze) unidades em um único laudo.

Para cada unidade foi necessário fazer o cálculo individualmente, por se tratar de unidade distinta com tamanhos e andares diferenciados.

Devido aos fatos elucidados acima venho, respeitosamente, requerer a Vossa Excelência a fixação dos seus honorários definitivos em R\$ 28.350,00 (Vinte e oito mil e trezentos reais), com as devidas correções até a data do depósito.



Patricia Saj
Perícias em Grafotécnica e
Avaliações Imobiliárias

Excelência. À elevada consideração de Vossa

Termos em que, respeitosamente pede e espera o deferimento de Vossa Excelência.

Barueri-SP., 30 de julho de 2021

PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ
Corretora de Imóveis - CRECI-SP - Nº74535
Perita Avaliador - CNAI Nº 18122.
Perita Judicial nº 04.0105-16



Patricia Saj Perita
patriciaesaj@gmail.com - Cel.: 11-9 73300450
Avaliações de Imóveis - Usucapião - Grafotécnica

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 (Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011)

partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

- 11.3 – Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.
- 11.4 – Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.
- 11.5 – No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

O presente trabalho de avaliação obedeceu às diretrizes e padrões estabelecidos pela NORMA BRASILEIRA NBR 14.653-2 “AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” bem como a “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – VERSÃO 2011” do IBAPE/SP. O método adotado para a avaliação foi o “Método Comparativos Direto de Dados de Mercado”.

Esse método define o valor do Imóvel de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, sendo considerado como paradigma o Imóvel Comercial de Padrão Médio.

A pesquisa de mercado envolveu, além dos preços comercializados e ou ofertados, as demais características e atributos que exerceram influência no valor, reunindo apenas valores de Lojas situadas de preferência da região central, e/ou até um raio de 1.000,00m do imóvel objeto da avaliação.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

Tratamento de Fatores

Os graus de fundamentação e precisão adotados nesse trabalho avaliatório foram o Grau I e a Precisão II.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto à:

- a) o número de elementos denominados comparativos sendo cinco (05);
- b) os valores dos aluguéis foram pesquisados nas principais imobiliárias de Itapevi e em Sites especializados.

Os elementos pesquisados chamados “Comparativos”, foram homogeneizados em função dos seguintes fatores:

homogeneizados em função dos seguintes fatores:

- Fator de Pavimento – F_{Pav} - Variação como segue:

<u>Pavimento</u>	<u>Fator (Pav)</u>
Térreo e 1º	1
2º ao 5º	1,02
6º ao 10º	1,07
11º ao 15º	1,09
16º ou superior	1,12

- Fator Localização do Imóvel – F_L - Variação de $\pm 10\%$ como segue:

Para imóvel distante até 3,0 km do I.A. =	0,90
Para imóvel distante até 1,5 km do I.A. =	0,95
Para imóvel localizado junto ao I.A. =	1,00

- Fator Dormitórios – F_{dm} - Variação de $\pm 10\%$ como segue:

Para Imóvel com 1 dormitório =	0,90
Para Imóvel com 2 dormitórios =	1,00
Para Imóvel com 3 dormitórios	1,10

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

- Padrão Médio - Fator Padrão Construtivo/ Dormitórios – F_{pc} - Variação de ± 10% como segue:

Para Imóvel com padrão de acabamento entregue pela construtora	0,90
Para Imóvel com padrão de acabamento semelhante ao I.A	1,00
Para Imóvel com padrão de acabamento superior ao I.A	1,10

- Fator Estacionamento – F_{est} - Variação de ± 10% como segue:

Para Imóvel com 1 vaga de carro =	1,00
Para Imóvel com 2 vaga de carro=	1,10

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

12.1 - A homogeneização dos dados coletados para análise do valor deu-se com base da média de **VENDA DE APARTAMENTO** por metro quadrado dos imóveis referenciais, conforme segue:

REFEREN- CIA	VALOR R\$	METRA- GEM M2	VALOR FI- NAL - DIVI- SÃO POR M2 com trata- mento de fa- tores R\$
nº 1	R\$552.000,00	60,610	R\$9.196,66
nº2	R\$360.000,00	40,650	R\$8.837,67
nº3	R\$583.000,00	60,610	R\$8.492,50
nº4	R\$430.000,00	40,650	R\$9.339,41
nº5	R\$583.000,00	60,610	R\$10.665,41

V.G.L.	R\$46.531,65
M.G. dividido por 5 referencias	R\$9.306,33

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011)

13. ENCERRAMENTO

Através dos cálculos elaborados e utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, fazendo-se o cálculo do I.A. conforme segue:

13.1 - CÁLCULO DO IA

X = Média aritmética dos Comparativos Homogeneizados

$$X = \frac{R\$ 46.531,65}{5} = R\$ 9.306,33$$

Limites de Confiança	----- / \	-- (+ 30%) = R\$ 12.098,23
		-- (- 30%) = R\$ 6.514,43

Tabela:

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011)

Valor	F_0	Valor corrigido pelo F_0	metragem do imóvel	Valor unitário de m ²	F_{pw}	F_L	F_{gm}	F_{ps}	F_{at}	valor homogeneizado	Edifício	andar
R\$552.000,00	0,90	R\$496.800,00	60,610	R\$8.196,67	1,02	1,00	1,00	1,10	1,00	R\$9.196,66	Splendia 2	4º
R\$360.000,00	0,90	R\$324.000,00	40,650	R\$7.970,48	1,12	1,00	0,90	1,10	1,00	R\$8.837,67	Splendia 2	20º
R\$583.000,00	0,90	R\$524.700,00	60,610	R\$8.656,99	1,09	1,00	1,00	0,90	1,00	R\$8.492,50	Splendia 2	22º
R\$430.000,00	1,00	R\$430.000,00	40,650	R\$10.578,11	1,09	1,00	0,90	0,90	1,00	R\$9.339,41	Splendia 2	15º
R\$583.000,00	0,90	R\$524.700,00	60,610	R\$8.656,99	1,12	1,00	1,00	1,10	1,00	R\$10.665,41	Splendia 2	22º
									total	R\$46.531,65		
									média	R\$9.306,33		
limite de confiança		30% 30% mais	30% menos		Estimada (Excel/Dau)							
R\$9.306,33	R\$2.791,90	R\$12.098,23	R\$6.514,43		Térreo e 1º	1						
					2º-30º	102						
					6º-30º 03º	101						
					11º-30º 05º	109						
					16º-30º superior	112						

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

Para obter uma margem correta de valores se faz necessário utilizar além do tratamento de fatores, o Limite de confiança de 30% (trinta por cento), isso demonstrou que nenhuma referência teve a necessidade de ser excluída por estar fora deste intervalo.

Cálculos

O valor da venda do imóvel atende à seguinte expressão:
Para os imóveis - **Condomínio "Splendya Residencial II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155 – Melville Empresarial II – Alphaville – Barueri – São Paulo.**

São as unidades:

Nº 11	Nº 22	Nº 66	Nº 77
Nº 81	Nº 114	Nº 151	Nº 184
Nº 195	Nº 217	Nº 221	Nº 232
Nº 241			

UNIDADE 11
 $V_v = S \times q \times F_{pav} \times F_L \times F_{dm} \times F_{pc} \times F_{est}$

S = área do imóvel
q = valor do m2 de aluguel homogeneizado

11	$V_v =$	S	q	F_{pav}	F_L	F_{dm}	F_{pc}	F_{est}
		67,050	R\$9.306,33	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10
				$V_v =$	R\$686.388,37			

- Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no **Condomínio "Splendya Residencial II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155 – Melville Empresarial II – Alphaville – Barueri – São Paulo, unidade 11**, é de: **R\$ 686.388,37** (seiscentos e oitenta e seis mil, trezentos e oitenta e oito reais e trinta e sete centavos), considerando a área de 67,050 m2 do imóvel do objeto desta avaliação.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

UNIDADE 22									
$V_v = S \times q \times F_{pav} \times F_L \times F_{dm} \times F_{pc} \times F_{est}$									

S = área do imóvel
q = valor do m2 de aluguel homogeneizado

22	$V_v =$	S	q	F _{pav}	F _L	F _{dm}	F _{pc}	F _{est}	
		60,610		R\$9.306,33	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00
									R\$575.337,79

- Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no **Condomínio "Splendya Residencial II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155 – Melville Empresarial II – Alphaville – Barueri – São Paulo, unidade 22**, é de: **R\$ 575.337,79** (quinhentos e setenta e cinco mil, trezentos e trinta e sete reais e setenta e nove centavos), considerando a área de 60,610 m2 do imóvel do objeto desta avaliação.

UNIDADE 66									
$V_v = S \times q \times F_{pav} \times F_L \times F_{dm} \times F_{pc} \times F_{est}$									

S = área do imóvel
q = valor do m2 de aluguel homogeneizado

66	$V_v =$	S	q	F _{pav}	F _L	F _{dm}	F _{pc}	F _{est}	
		60,610		R\$9.306,33	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
									R\$603.540,63

- Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no **Condomínio "Splendya Residencial II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155 – Melville Empresarial II – Alphaville – Barueri – São Paulo, unidade 66**, é de: **R\$ 603.540,63** (seiscentos e três mil, quinhentos e quarenta reais e sessenta e três centavos), considerando a área de 60,610 m2 do imóvel do objeto desta avaliação.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

UNIDADE 77								
$V_v = S \times q \times F_{pav} \times F_L \times F_{dm} \times F_{pc} \times F_{est}$								

S = área do imóvel
q = valor do m2 de aluguel homogeneizado

77	$V_v =$	S	q	F _{pav}	F _L	F _{dm}	F _{pc}	F _{est}
		70,590	R\$9.306,33	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
								R\$702.919,20

- Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no **Condomínio "Splendya Residencial II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155 – Melville Empresarial II – Alphaville – Barueri – São Paulo, unidade 77**, é de: **R\$ 702.919,20** (setecentos e dois mil, novecentos e dezenove reais e vinte centavos), considerando a área de 70,590 m2 do imóvel do objeto desta avaliação.

UNIDADE 81								
$V_v = S \times q \times F_{pav} \times F_L \times F_{dm} \times F_{pc} \times F_{est}$								

S = área do imóvel
q = valor do m2 de aluguel homogeneizado

81	$V_v =$	S	q	F _{pav}	F _L	F _{dm}	F _{pc}	F _{est}
		67,050	R\$9.306,33	1,07	1,00	1,10	1,00	1,10
								R\$734.435,55

- Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no **Condomínio "Splendya Residencial II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155 – Melville Empresarial II – Alphaville – Barueri – São Paulo, unidade 81**, é de: **R\$ 734.435,55** (setecentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e cinquenta e cinco centavos), considerando a área de 67,050 m2 do imóvel do objeto desta avaliação.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

UNIDADE 114								
$V_v = S \times q \times F_{pav} \times F_L \times F_{dm} \times F_{pc} \times F_{est}$								

S = área do imóvel
q = valor do m2 de aluguel homogeneizado

114	$V_v =$	S	q	F _{pav}	F _L	F _{dm}	F _{pc}	F _{est}
		40,650	R\$9.306,33	1,09	1,00	0,90	1,00	1,00
				$V_v =$	R\$371.114,57			

- Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no **Condomínio "Splendya Residencial II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155 – Melville Empresarial II – Alphaville – Barueri – São Paulo, unidade 114**, é de: **R\$ 371.114,57** (trezentos e setenta e um mil, cento e quatorze reais e cinquenta e sete centavos), considerando a área de 40,650 m2 do imóvel do objeto desta avaliação.

UNIDADE 151								
$V_v = S \times q \times F_{pav} \times F_L \times F_{dm} \times F_{pc} \times F_{est}$								

S = área do imóvel
q = valor do m2 de aluguel homogeneizado

151	$V_v =$	S	q	F _{pav}	F _L	F _{dm}	F _{pc}	F _{est}
		67,050	R\$9.306,33	1,09	1,00	1,10	1,00	1,10
				$V_v =$	R\$748.163,32			

- Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no **Condomínio "Splendya Residencial II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155 – Melville Empresarial II – Alphaville – Barueri – São Paulo, unidade 151**, é de: **R\$ 748.163,32** (setecentos e quarenta e oito mil cento e sessenta e três reais e trinta e dois centavos), considerando a área de 67,050 m2 do imóvel do objeto desta avaliação.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

UNIDADE 184									
$V_v = S \times q \times F_{pav} \times F_L \times F_{dm} \times F_{pc} \times F_{est}$									

S = área do imóvel
q = valor do m2 de aluguel homogeneizado

184	$V_v =$	S	q	F _{pav}	F _L	F _{dm}	F _{pc}	F _{est}	
		40,650		R\$9.306,33	1,12	1,00	0,90	1,00	1,00
									V_v = R\$381.328,73

- Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no **Condomínio "Splendya Residencial II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155 – Melville Empresarial II – Alphaville – Barueri – São Paulo, unidade 184**, é de: **R\$ 381.328,73** (trezentos e oitenta e um mil mil, trezentos e vinte e oito reais e setenta e três centavos), considerando a área de 40,650 m2 do imóvel do objeto desta avaliação.

UNIDADE 195									
$V_v = S \times q \times F_{pav} \times F_L \times F_{dm} \times F_{pc} \times F_{est}$									

S = área do imóvel
q = valor do m2 de aluguel homogeneizado

195	$V_v =$	S	q	F _{pav}	F _L	F _{dm}	F _{pc}	F _{est}	
		60,610		R\$9.306,33	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00
									V_v = R\$631.743,46

- Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no **Condomínio "Splendya Residencial II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155 – Melville Empresarial II – Alphaville – Barueri – São Paulo, unidade 195**, é de: **R\$ 631.743,46** (seiscentos e trinta e um mil, setecentos e quarenta e três reais e quarenta e seis centavos), considerando a área de 60,610 m2 do imóvel do objeto desta avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2021 às 08:36, sob o número WBRE21701359006. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002689-34.2016.8.26.0068 e código E5F2725.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

UNIDADE 217								
$V_v = S \times q \times F_{pav} \times F_L \times F_{dm} \times F_{pc} \times F_{est}$								

S = área do imóvel
q = valor do m2 de aluguel homogeneizado

217	V_v=	S	q	F_{pav}	F_L	F_{dm}	F_{pc}	F_{est}
		70,590	R\$9.306,33	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00
				V_v=	R\$735.765,89			

- Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no **Condomínio "Splendya Residencial II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155 – Melville Empresarial II – Alphaville – Barueri – São Paulo, unidade 217**, é de: **R\$ 735.765,89** (setecentos e trinta e cinco mil, setecentos e sessenta e cinco reais e oitenta e nove centavos), considerando a área de 70,590 m2 do imóvel do objeto desta avaliação.

UNIDADE 221								
$V_v = S \times q \times F_{pav} \times F_L \times F_{dm} \times F_{pc} \times F_{est}$								

S = área do imóvel
q = valor do m2 de aluguel homogeneizado

221	V_v=	S	q	F_{pav}	F_L	F_{dm}	F_{pc}	F_{est}
		67,050	R\$9.306,33	1,12	1,00	1,10	1,00	1,10
				V_v=	R\$768.754,97			

- Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no **Condomínio "Splendya Residencial II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155 – Melville Empresarial II – Alphaville – Barueri – São Paulo, unidade 221**, é de: **R\$ 768.754,97** (setecentos e sessenta e oito mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e noventa e sete centavos), considerando a área de 67,050 m2 do imóvel do objeto desta avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2021 às 08:36, sob o número WBRE21701359006. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002689-34.2016.8.26.0068 e código E5F2725.

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

UNIDADE 232									
$V_v = S \times q \times F_{pav} \times F_L \times F_{dm} \times F_{pc} \times F_{est}$									

S = área do imóvel
q = valor do m2 de aluguel homogeneizado

232	$V_v =$	S	q	F _{pav}	F _L	F _{dm}	F _{pc}	F _{est}	
		60,610	R\$9.306,33	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
									R\$631.743,46

- Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no **Condomínio "Splendya Residencial II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155 – Melville Empresarial II – Alphaville – Barueri – São Paulo, unidade 232**, é de: **R\$ 631.743,46** (seiscentos e trinta e um mil, setecentos e quarenta e três reais e quarenta e seis centavos), considerando a área de 60,610 m2 do imóvel do objeto desta avaliação.

UNIDADE 241									
$V_v = S \times q \times F_{pav} \times F_L \times F_{dm} \times F_{pc} \times F_{est}$									

S = área do imóvel
q = valor do m2 de aluguel homogeneizado

241	$V_v =$	S	q	F _{pav}	F _L	F _{dm}	F _{pc}	F _{est}	
		140,470	R\$9.306,33	1,12	1,00	1,10	1,00	1,10	
									R\$1.610.544,54

- Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no **Condomínio "Splendya Residencial II", situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155 – Melville Empresarial II – Alphaville – Barueri – São Paulo, unidade 66**, é de: **R\$ 1.610.544,54** (Um milhão seiscentos e dez mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), considerando a área de 140,470 m2 do imóvel do objeto desta avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2021 às 08:36, sob o número WBRE21701359006. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002689-34.2016.8.26.0068 e código E5F2725.