

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

Processo nº 1004710-07.2021.8.26.0068

HENRIQUE APARECIDO ROCHA SANTOS, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP sob o nº 507.041.9053, Perito Judicial nomeado nestes autos, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seus trabalhos, através do presente LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, que segue anexo.

Ademais, aproveita o ensejo para estimar os honorários definitivos, conforme cálculo discriminado a seguir, salientando que o critério adotado para o cálculo está de acordo com a regulamentação expedida pelo IBAPE/SP, que estipula o valor de R\$ 570,00 pela hora técnica básica. Assim, temos:

Exame dos autos e cadastro de petições	=	04 horas;
Vistoria técnica nos imóveis	=	06 horas;
Coleta e tratamento dos dados comparativos	=	06 horas;
Elaboração do Laudo Pericial	=	08 horas;

E, multiplicando-se a quantidade de horas efetivamente trabalhadas (24 horas) pelo valor da hora técnica básica (R\$ 570,00), apura-se o total de **R\$ 13.680,00 (treze mil seiscentos e oitenta reais)**, para fazer frente às despesas periciais.

Nesses termos, pede deferimento.

Barueri, 09 de março de 2025.

HENRIQUE APARECIDO ROCHA SANTOS
CREA/SP nº 507.041.9053

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1) Informações gerais:

- **Sobre o avaliador:** O subscritor é inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo (CREA/SP) sob o número 507.041.9053.
- **Sobre a avaliação:**
 - **Data da vistoria:** 25/02/2025 às 11h30min (imóvel a) e às 13h00min (imóvel b).
 - **Objeto:** Os objetos do presente laudo são os seguintes imóveis:
 - O lote de terreno nº 58 da quadra A, do loteamento Villa Velha, Gleba I, Chácaras Residenciais, de frente para a Estrada Municipal, Santana de Parnaíba/SP, doravante denominado “imóvel a”;
 - O imóvel residencial (tipo casa) edificado sobre os lotes 11, 12, 21 e 22 da quadra 21, do loteamento denominado Aldeia da Serra – Residencial Morada dos Pássaros, Barueri/SP, doravante denominado “imóvel b”;
 - **Finalidade:** Determinar o valor de mercado para venda do imóvel.
 - **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Importa salientar que a metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas).
- **Dados do imóvel:**
 - **Localização:**
 - **Imóvel a)** Lote nº 58 da quadra A, do loteamento Villa Velha, Gleba I, Chácaras Residenciais, Estrada Municipal, Santana de Parnaíba/SP;
 - **Imóvel b)** Alameda Azulão nº 363, Residencial Morada dos Pássaros, Aldeia da Serra, Barueri/SP;

○ **Documentação:**

- **Imóvel a)** Matrícula nº 23.011 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP;
- **Imóvel b)** Matrícula nº 86.998 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP;

○ **Área total:**

- **Imóvel a)** 2.505,00 m²;
- **Imóvel b)** 1.912,41 m²;

2) Objeto:

Individualização do objeto: As unidades objeto deste laudo são os seguintes imóveis:

- **Imóvel a)** O lote de terreno nº 58 da quadra A, do loteamento Villa Velha, Gleba I, Chácaras Residenciais, de frente para a Estrada Municipal, Santana de Parnaíba/SP, objeto da matrícula nº 23.011 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP;
- **Imóvel b)** O imóvel residencial (tipo casa) edificado sobre os lotes 11, 12, 21 e 22 da quadra 21, do loteamento denominado Aldeia da Serra – Residencial Morada dos Pássaros, Barueri/SP, objeto da matrícula nº 86.998 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP;

Características da região: Ambos os imóveis estão inseridos em regiões urbanizadas, dotadas de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, energia elétrica, iluminação, telefonia e transmissão de dados. Todas as vias possuem pavimentação com asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal. O entorno é dotado de imóveis residenciais e comerciais, tais como supermercados, panificadoras, restaurantes, bares, mercearias, postos de combustível, lojas de produtos diversos e prestadores de serviços em geral, além de aparelhos públicos, tais como escolas, unidades de saúde e postos de segurança pública.

A seguir, mapa referente à localização onde está inserido o imóvel a):



Por seu turno, mapa referente à localização onde está inserido o imóvel b):





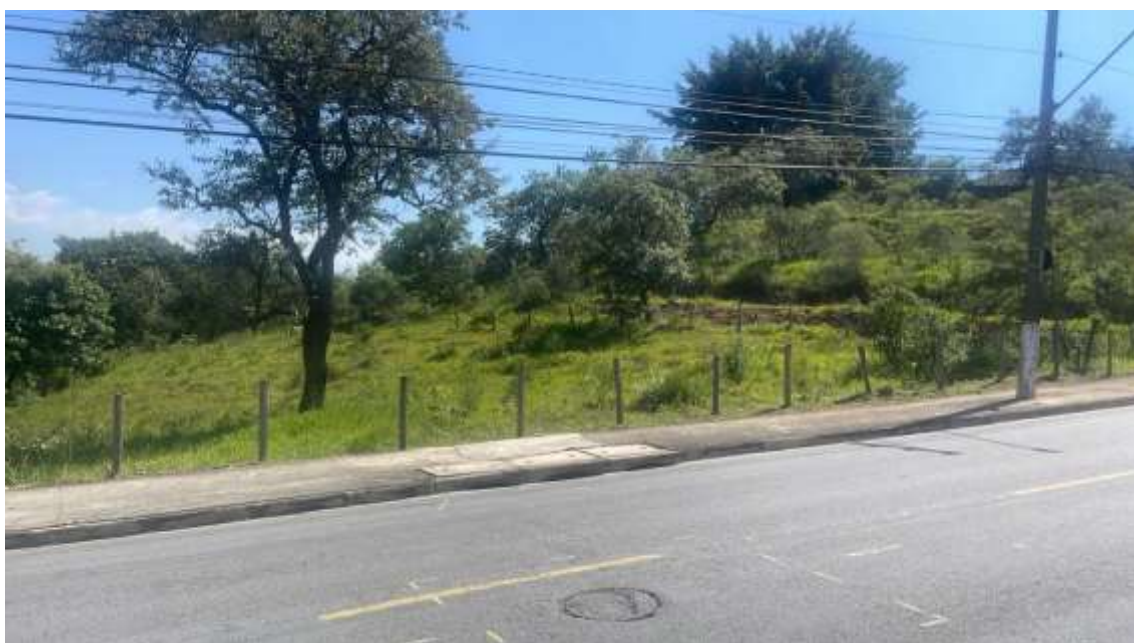
3) Relatório fotográfico:

Imóvel a):









Imóvel b):























4) Demonstração do método de avaliação:

O método de avaliação utilizado foi o método comparativo direto de dados de mercado, razão pela qual, visando obter subsídios para realização da avaliação do bem objeto de estudo, reunimos dados relativos a imóveis da região, semelhantes ou assemelhados ao imóvel ora avaliado.

Sobre tais conceitos, à título de esclarecimento, tem-se por semelhante o elemento que esteja inserido na mesma região, em condições econômicas e mercadológicas equivalentes à do bem avaliado, onde este esteja mais próximo possível do centroide amostral, bem como que seja de tipo (terreno, galpão, apartamento, etc.), dimensões, número de dependências, padrão construtivo e estado de conservação mais próximos possível do imóvel a ser avaliado.

Homogeneização dos dados:

Para tratamento e homogeneização dos dados coletados, utilizamos os fatores oferta, depreciação e padrão construtivo, explicados a seguir:

Fator oferta: Este fator leva em consideração a elasticidade dos negócios, isto é, a quantidade de ofertas semelhantes ou assemelhadas disponíveis no mercado, tendo como base o padrão do bem a ser avaliado.

Fator localização: Este fator leva em consideração o efetivo posicionamento do imóvel avaliado e dos imóveis referenciais nas regiões em que se encontram inseridos.

Fator padrão construtivo: Este fator leva em consideração as benfeitorias observadas no imóvel avaliado e nos imóveis referenciais, sendo ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que mais se aproximam dos padrões construtivos das edificações tratadas, conforme normativa do IBAPE/SP.

Prosseguindo, passamos à etapa da efetiva homogeneização dos dados, de acordo com os fatores especificados anteriormente, conforme tabela a seguir:

Imóvel A	Valor	M²	R\$/m²	Fator Oferta	Fator Local.	Fator Padrão	R\$/m² homog.
Ref. 01	R\$ 13.856.482,00	20377	R\$ 680,01	0,9	1,00	1,00	R\$ 657,34
Ref. 02	R\$ 13.800.000,00	13732	R\$ 1.004,95	0,9	1,00	1,00	R\$ 971,45
Ref. 03	R\$ 5.250.000,00	3750	R\$ 1.400,00	0,9	1,00	1,00	R\$ 1.353,33
Ref. 04	R\$ 2.655.076,00	2637	R\$ 1.006,85	0,9	1,00	1,00	R\$ 973,29
Ref. 05	R\$ 2.500.000,00	3500	R\$ 714,29	0,9	1,00	1,00	R\$ 690,48
Ref. 06	R\$ 3.057.000,00	3057	R\$ 1.000,00	0,9	1,00	1,00	R\$ 966,67
Ref. 07	R\$ 2.500.000,00	2389	R\$ 1.046,46	0,9	1,00	1,00	R\$ 1.011,58
Ref. 08	R\$ 2.600.000,00	2000	R\$ 1.300,00	0,9	1,00	1,00	R\$ 1.256,67

Imóvel B	Valor	M²	R\$/m²	Fator Oferta	Fator Localização	Fator Padrão	R\$/m² homog.
Ref. 01	R\$ 5.500.000,00	1615	R\$ 3.405,57	0,9	1,00	0,60	R\$ 2.837,98
Ref. 02	R\$ 5.500.000,00	1700	R\$ 3.235,29	0,9	1,00	0,60	R\$ 2.696,08
Ref. 03	R\$ 4.900.000,00	1377	R\$ 3.558,46	0,9	1,00	0,60	R\$ 2.965,38
Ref. 04	R\$ 3.500.000,00	927	R\$ 3.775,62	0,9	1,00	0,60	R\$ 3.146,35
Ref. 05	R\$ 2.996.000,00	1000	R\$ 2.996,00	0,9	1,00	0,60	R\$ 2.496,67
Ref. 06	R\$ 2.800.000,00	704	R\$ 3.977,27	0,9	1,00	0,60	R\$ 3.314,39
Ref. 07	R\$ 2.699.990,00	840	R\$ 3.214,27	0,9	1,00	0,60	R\$ 2.678,56
Ref. 08	R\$ 1.650.000,00	480	R\$ 3.437,50	0,9	1,00	0,60	R\$ 2.864,58

Importante salientar que nenhum dos imóveis referenciais foi descartado, uma vez que não houve discrepância superior ou inferior a 50% do valor médio amostral.

Desta forma, aplicados os fatores de homogeneização, temos o valor do metro quadrado para o imóvel A em **R\$ 985,10**, e o valor total do imóvel, isto é, o valor do metro quadrado multiplicado pela área total, em **R\$ 2.467.675,50 (dois milhões quatrocentos e sessenta e sete mil seiscentos e setenta e cinco reais e cinquenta centavos)**, enquanto para o imóvel B, o metro quadrado em **R\$ 2.875,00**, e o valor total do imóvel, isto é, o valor do metro quadrado multiplicado pela área total, em **R\$ 5.498.178,75 (cinco milhões quatrocentos e noventa e oito mil cento e setenta e oito reais e setenta e cinco centavos)**.

5) Conclusão:

Com base nos trabalhos aqui apresentados, através da pesquisa e análise de elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, por meio do método comparativo

direto de dados de mercado, concluo o valor de mercado para venda dos imóveis objetos do estudo, conforme segue:

- **Imóvel a)** O lote de terreno nº 58 da quadra A, do loteamento Villa Velha, Gleba I, Chácara Residenciais, de frente para a Estrada Municipal, Santana de Parnaíba/SP, objeto da matrícula nº 23.011 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, é de **R\$ 2.467.675,50 (dois milhões quatrocentos e sessenta e sete mil seiscentos e setenta e cinco reais e cinquenta centavos)**.
- **Imóvel b)** O imóvel residencial (tipo casa) edificado sobre os lotes 11, 12, 21 e 22 da quadra 21, do loteamento denominado Aldeia da Serra – Residencial Morada dos Pássaros, Barueri/SP, objeto da matrícula nº 86.998 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, é de **R\$ 5.498.178,75 (cinco milhões quatrocentos e noventa e oito mil cento e setenta e oito reais e setenta e cinco centavos)**.

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

Barueri, 09 de março de 2025.

HENRIQUE APARECIDO ROCHA SANTOS

Perito Judicial - CREA/SP nº 507.041.9053

ANEXO 01 – IMÓVEIS REFERENCIAIS UTILIZADOS NESTE ESTUDO:

- Para a avaliação do imóvel a):

Imóvel referencial 01:

Link de acesso: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-tanquinho-santana-de-parnaiba-sp-20377m2-id-2727741651/>

Área total: 20.377 m²

Valor: R\$ 13.856.482,00

Imagem do anúncio:

Compartilhar

Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Santana de Parnaíba / Tanquinho

Venda

R\$ 13.856.482

Condomínio

R\$ 1

IPTU

R\$ 1

20377 m²

Gramado

Praça

Endereço

Tanquinho, Santana de Parnaíba - SP

Explore a localização do imóvel

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 20377m² - Tanquinho

(Código do anunciante: 608 | Código no Zapi: 2727741651)

OPORTUNIDADE EM ALPHAVILLE - Excelente GLEBA , em Alphaville, Localizado na Estrada Bela Vista, Próximo aos Residenciais 11,12 e BurleMarx.

Entrada de 15% + (SALDO EM 48 MESES 85% , utilizando Tabela Price com 0,75%/mês. Direto com o Proprietário!).

Mostrar descrição completa

(11) 94767-... Ver telefone

Anúncio criado em 11 de julho de 2024, atualizado há 14 horas.

3.7/5 (3 classificações)

578 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno - Tanquinho, Santana de Parnaíba - SP que encontrei no Zap. Aguardo seu contato, obrigado.

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(11) 94767-... Ver telefone

23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE APARECIDO ROCHA SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/03/2025 às 20:36 , sob o número WBRE25700527944. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004710-07.2021.8.26.0068 e código Wemmd2ZF5.

Imagem do anúncio:

Venda

/ SP / Lotes/Terrenos à venda em Santana de Parnaíba / Tanquinho

Venda

R\$ 13.800.000

Condomínio
isento

IPTU
R\$ 3.849

🏠 13732 m²

Endereço

Estrada de Ipanema, 254 - Tanquinho, Santana de Parnaíba - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terroreno à Venda, 13732 m² por R\$ 13.800.000

(Código do anunciante: 9611 | Código no Viva Real: 2736201106)

ÁREA PARA INCORPORAÇÃO Localização: Santana de Parnaíba SP

Metroagem:13.731,92

Percentual Construtivo: 75%

ZONEAMENTO

Vocação | Construção de empreendimentos residenciais de médio e alto padrão.

Mostrar descrição completa

(11) 4689-...[Ver telefone](#)

Anúncio criado em 20 de agosto de 2024, atualizado há 1 semana.

Compartilhar

Favoritar

★ 3.5/5 (3 classificações)

🏠 636 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Inserir seu nome

Inserir seu e-mail

Inserir seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
lote/terreno, Estrada de Ipanema, 254 - Tanquinho, Santana de Parnaíba - SP

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado.
[Acesse a nossa Política de privacidade.](#)

Fale com o anunciante

Área total: 3.750 m²

Valor: R\$ 5.250.000,00

Imagem do anúncio:

Compartilhar

Favoritar

Nenhuma classificação

298 imóveis cadastrados

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Santana de Parnaíba / **Tanquinho**

Venda

R\$ 5.250.000

Condomínio não informado

IP/TU R\$ 1.116

3750 m²

Endereço

Estrada Municipal Bela Vista, 2639 - Tanquinho, Santana de Parnaíba - SP

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 3750 m² por R\$ 5.250.000

Código do anunciante: 2393 | Código no Viva Real: 2896805574

Maravilhoso Lote à Venda em Alphaville em local Bem Movimentado com Várias possibilidades para o Uso Comercial!!!! Não deixe de Visitar!!!!

(11) 98838-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 8 de março de 2024, atualizado há 1 semana.

Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

[Denunciar anúncio](#)

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Estrada Municipal Bela Vista, 2639 - Tanquinho.

☐

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(11) 98838-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

Imóvel referencial 04:

Link de acesso: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-2636-m-por-r\\$-2.655.076-34-2948743483.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-2636-m-por-r$-2.655.076-34-2948743483.html)

Área total: 2.637 m²

Valor: R\$ 2.655.076,00

Imagem do anúncio:

Terreno - 2637m²

Venda R\$ 2.655.076

© Estrada Tenente Marques 3427, Vila Velha, Santana de Parnaíba



2637 m² tot. 2637 m² útil

Área à venda, 2636 m² por R\$ 2.655.076,34 - Centerville Empresarial - Santana de Parnaíba/SP

CENTERVILLE EMPRESARIAL
Sua Empresa na Melhor Região de Grande São Paulo.
FACILIDADE PARA O SEU NEGÓCIO. PRONTO PARA CONSTRUIR.
Localizado em Santana de Parnaíba, estrategicamente posicionado entre as Rodovias dos Bandeirantes e Castelo Branco e o Rodoviário, a 35KM do

Ver descrição completa

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade



Imóvel referencial 05:

Link de acesso: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-sa-o-luis-2991704818.html>

Área total: 3.500 m²

Valor: R\$ 2.500.000,00

Imagem do anúncio:

The screenshot displays a real estate listing on the Imovelweb platform. At the top, it specifies 'Terreno - 2500m²' and 'Venda R\$ 2.500.000'. Below this, a map shows the location in Jardim São Luís, with a label 'O anúncio está aqui e endereço'. To the right of the map, there is a contact form titled 'Contate o anunciante' with fields for email, name, and phone number, and buttons for 'Contatar' and 'Contate por WhatsApp'. Below the map, it shows '3500 m² tot.' and '3500 m² útil'. The title of the listing is 'Terreno a venda no Jardim São Luís', followed by 'Terreno no Jardim São Luís', 'Área total: 3.500m²', 'Testada: 45 m', and a link to 'Ver descrição completa'.

Área total: 3.057 m²

Valor: R\$ 3.057.000,00

Imagem do anúncio:

Compartilhar

Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Santana de Parnaíba / Suru

Venda

R\$ 3.057.000

Condomínio isento IPTU isento

3057 m²

Endereço

Suru, Santana de Parnaíba - SP

📍

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 3057 m² por R\$ 3.057.000

(Código do anunciante: 5902 | Código no Viva Real: 2757802018)

Vende-se Terreno – Excelente Oportunidade para Investimento!

•Área Total: 3.057 m2

•Topografia: Ative, proporcionando uma vista privilegiada e excelente aproveitamento da ventilação natural. Perfeito para quem busca construir com aproveitamento máximo da paisagem e das condições climáticas.

Mostrar descrição completa

(11) 4154-...Ver telefone

Anúncio criado em 19 de novembro de 2024, atualizado há 11 horas.

★ 4.8/5 (5 classificações)

🏠 1.010 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno - Suru, Santana de Parnaíba - SP ou encontrar o

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou cliente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(11) 4154-... Ver telefone

Imóvel referencial 07:

Link de acesso: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-santana-de-parnaiba-2944638554.html>

Área total: 2.389 m²

Valor: R\$ 2.500.000,00

Imagem do anúncio:

Terreno - 2389m²

Venda R\$ 2.500.000

📍 Santana de Parnaíba, São Paulo

Mapa mostrando a localização do terreno em Santana de Parnaíba, próximo ao Hospital Municipal Santa Ana e ao Estádio Romão de Faria.

2389 m² tot. 2389 m² útil

Terreno em Santana de Parnaíba

Código Referência: 608

Ver descrição completa

Contate o anunciante

Email:

Nome: Telefone:

Observação:

Quero saber mais sobre este imóvel em venda que vi em seu anúncio.

Contatar

Contato por WhatsApp

Atenção: você está acordando os termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

paracollimoveis@guiz.com.br

Imóvel referencial 08:

Link de acesso: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-jardim-rancho-alegre-santana-de-2984096285.html>

Área total: 2.000 m²

Valor: R\$ 2.600.000,00

Imagem do anúncio:

Terreno - 2000m²

Venda R\$ 2.600.000
IPTU R\$ 2.000

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço rotulado

O anunciante oculta o endereço

2000 m² tot.
2000 m² útil

Terreno à venda Jardim Rancho Alegre - Santana de Parnaíba - São Paulo

Terreno à venda: 2000 m² - Jardim Rancho Alegre - Santana de Parnaíba - São Paulo

Ao ligar, mencione a referência: TE1319

Trata-se de um terreno à venda com 2000 m² de área total, com leve declive.

Ver descrição completa >

Contate o anunciante

Email:

Nome: Telefone:

Observação:
Onde quero ser contatado sobre este imóvel em venda, que vi em Imovelweb:

Contatar

Contato por WhatsApp

Assim, você está auxiliando os Terceiros e parâmetros de uso e as Políticas de privacidade

Armanda Titta - Inteligência Imobiliária

- Para a avaliação do imóvel b):

Imóvel referencial 01:

Link de acesso: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-morada-dos-passaros-bairros-barueri-com-garagem-1615m2-venda-RS5500000-id-2701923781/>

Área total: 1.615 m²

Valor: R\$ 5.500.000,00

Imagem do anúncio:

Destaque

Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Barueri / Morada dos Pássaros / Alameda Colibri

Venda

R\$ 5.500.000

Condomínio: **R\$ 2.800** IPTU: **R\$ 3.050**

1615 m²

4 quartos

6 banheiros

4 vagas

4 suítes

Aceita animais

Todas as características

Endereço
Alameda Colibri, 144 - Morada dos Pássaros, Barueri - SP
Explore a localização do imóvel

Casa de Condomínio com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 1615 m² por R\$ 5.500.000
(Código do anunciante: _1-3180464 | Código no Viva Real: 2701923781)

Casa em Condomínio para Venda, Morada dos pássaros no bairro Residencial Morada dos Pássaros-Aldeia da Serra, localizado na cidade de Barueri / SP.

Com 4 dormitórios, sendo 4 suítes, possui 6 banheiros, 4 vagas de garagem, localizado em condomínio.

Área Total de 1.615,00 m², Área Privativa de 1.615,00 m², Área Construída com 455,00 m², Área do Terreno com 1.615,00 m².

Valor do Imóvel R\$ 5.500.000,00, IPTU R\$ 3.050,00, Valor do Condomínio R\$ 2.800,00.

3.2/5 (8 classificações)

1.700 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa de condomínio, Alameda Colibri, 144 - Morada dos Pássaros, Barueri

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Fale com o anunciante

(15) 99149-... Ver telefone

Imóvel referencial 02:

Link de acesso: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-piscina-morada-dos-passaros-barueri-sp-1000m2-id-2779263417/>

Área total: 1.700 m²

Valor: R\$ 5.500.000,00

Imagem do anúncio:

Compartilhar

Favoritar

Casas de Condomínio à Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Barueri / Morada dos Pássaros / Alameda Rouxinol

Venda

R\$ 5.500.000

Condomínio

R\$ 1.200

IPTU

R\$ 2.500

Preço abaixo do mercado

1000 m²

4 quartos

8 banheiros

3 vagas

4 suítes

Piscina

Todas as características

Endereço

Alameda Rouxinol - Morada dos Pássaros, Barueri - SP

Explore a localização do imóvel

Casa de Condomínio com 4 Quartos à venda, 1000m² - Morada dos Pássaros

(Código do anunciante: RE0251016 | Código no Zap: 2779263417)

Mansão suntuosa localizada em Condomínio Fechado em Aldeia da Serra, com 1.000 m² de Área Construída e 1.700 m² de Terreno. Tem 4 amplas Suítes, sendo a Master com 50 m². Possui 3 Salas, Sala de Almoço, Escritório e Cozinha Planejada. Toda decorada com Armários de Ótima Qualidade. Lazer Privativo, com Piscina, Churrasqueira e Salão de Festas. Possui Jardim e um Quintal todo Gramado. Possui 4 Vagas de Garagem e Cobertas. Aceita permuta por Aptos.

(11) 3094-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 14 de fevereiro de 2025, atualizado há 2 horas.

4/5 (8 classificações)

4.691 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa de condomínio, Alameda Rouxinol - Morada dos Pássaros, Barueri - SP que encontramos

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(11) 3094-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

Imóvel referencial 03:

Link de acesso: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-morada-dos-passaros-bairros-barueri-com-garagem-1377m2-venda-RS4900000-id-2589180998/>

Área total: 1.377 m²

Valor: R\$ 4.900.000,00

Imagem do anúncio:

Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Barueri / Morada dos Pássaros / Alameda Andorinha

Compartilhar

Favoritar

5/5 (1 classificação)

1.806 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa de condomínio, Alameda Andorinha - Morada dos Pássaros...

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. [Acesse a nossa Política de privacidade.](#)

Fale com o anunciante

(11) 4208-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

Venda

R\$ 4.900.000

Condomínio R\$ 2.100

IPPU R\$ 215

Preço abaixo do mercado

1377 m²

5 quartos

4 banheiros

6 vagas

2 andar

4 suítes

Todas as características

Endereço

Alameda Andorinha - Morada dos Pássaros, Barueri - SP

Explore a localização do imóvel

Casa de Condomínio com 5 Quartos e 4 banheiros à Venda, 1377 m² por R\$ 4.900.000

(Código do anunciante: 702366 | Código no Viva Real: 2589180998)

Casa Terrea, de esquina, com 600 metros quadrados construídos, são 3 terrenos, 4 suítes + 1 quarto, sala de TV, Sala de estar, sala de jantar, sala de almoço, sala de jogos, lavabo, escritório, cozinha com dispensa, área de serviço, banheiro e quarto de funcionários, total de 7 banheiros, ar condicionado quente e frio em todos os quartos, sistema de aquecimento solar para banho, reservatório de água 4 mil litros, em cima da casa, mais 20 mil litros na área externa com piscina, jardim, área de churrasco,

Mostrar descrição completa

(11) 4208-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 1 de novembro de 2022, atualizado há 1 dia.

33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE APARECIDO ROCHA SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/03/2025 às 20:36, sob o número WBRE25700527944. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004710-07.2021.8.26.0068 e código Wemid2ZF5.

Imóvel referencial 04:

Link de acesso: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-4-quartos-com-piscina-morada-dos-passaros-barueri-sp-927m2-id-2651310225/>

Área total: 927 m²

Valor: R\$ 3.500.000,00

Imagem do anúncio:

Destaque

Sobrados à Venda / SP / Sobrados à venda em Barueri / Morada dos Pássaros

Venda

R\$ 3.500.000

Condomínio

R\$ 1.574

IPTU

R\$ 3.187

Preço abaixo do mercado

927 m²

4 quartos

7 banheiros

4 vagas

4 suítes

Piscina

Todas as características

Endereço

Morada dos Pássaros, Barueri - SP

Explore a localização do imóvel

Sobrado com 4 Quartos à venda, 927m² - Morada dos Pássaros

(Código do anunciante: VP8039 | Código no Zap: 2651310225)

SOBRADO ALTISSIMO PADRÃO NA ALDEIA DA SERRA

927m², 4 suítes (1 master com closet), sala para 3 ambientes com lareira e toda mobiliada, cozinha ampla e arejada com mobília e eletrodoméstico, 7 banheiros, escritório amplo e bem iluminado com mobília, área de serviço, adega para 1000 garrafas, dep. empregada com banheiro e 4 vagas.

Mostrar descrição completa

(11) 2915-... [Ver telefone](#)

🕒

Anúncio criado em 23 de agosto de 2023, atualizado há 1 semana.

3.8/5 (3 classificações)

589 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa - Morada dos Pássaros, Barueri - SP que encontrei no Zap. Aguardo seu contato, obrigado.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(11) 2915-... [Ver telefone](#)

+13 anúncios desse mesmo imóvel

34

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE APARECIDO ROCHA SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/03/2025 às 20:36, sob o número WBRE25700527944. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004710-07.2021.8.26.0068 e código Wemd2ZF5.

Imóvel referencial 05:

Link de acesso: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-mobiliado-morada-dos-passaros-barueri-sp-1000m2-id-2636765071/>

Área total: 1.000 m²

Valor: R\$ 2.996.000,00

Imagem do anúncio:

Compartilhar

Favoritar

Casas de Condomínio à Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Barueri / Morada dos Pássaros

Venda

R\$ 2.996.000

Condomínio R\$ 2.000 IPTU isento

1000 m²

3 quartos

8 banheiros

8 vagas

3 suítes

Mobiliado

Todas as características

Endereço
Morada dos Pássaros, Barueri - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Casa de Condomínio com 3 Quartos à venda, 1000m² - Morada dos Pássaros

(Código do anunciante: CA0418 | Código no Zap: 2636765071)

A Residência é única,
Inserida em dois lotes, ocupa uma área de 1.000m².
Possui duplo acesso através de suas alamedas, frente e fundos.
A casa principal possui: ampla garagem, hall de entrada, lavabo social, estar com lareira, jantar, sala de almoço, cozinha, lavanderia, despensa e dependências de funcionário (a). São 3 suítes amplas com closets, sala íntima no

Mostrar descrição completa

(11) 3858-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 5 de junho de 2023, atualizado há 1 semana.

Nenhuma classificação

524 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa de condomínio - Morada dos Pássaros, Barueri - SP que encontrei no Zap. Aguardo seu contato.

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(11) 3858-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE APARECIDO ROCHA SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/03/2025 às 20:36, sob o número WBRE25700527944. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004710-07.2021.8.26.0068 e código Wemd2ZFs.

Imóvel referencial 06:

Link de acesso: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-condominio-para-venda-em-morada-dos-passaros-3007597713.html>

Área total: 704 m²

Valor: R\$ 2.800.000,00

Imagem do anúncio:

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Casa - 704m² - 4 quartos - 6 vagas

Venda R\$ 2.800.000
Condomínio R\$ 572 - IPTU R\$ 2.430

Alameda Azulão, 249, Morada dos Passaros, Barueri

Contate o anunciante

Email:

Nome: Telefone:

Mensagem:

Quer saber mais sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb?

[Enviar mensagem](#)

Imóvel referencial 07:

Link de acesso: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-morada-dos-passaros-bairros-barueri-com-garagem-840m2-venda-RS2699990-id-2782021413/>

Área total: 840 m²

Valor: R\$ 2.699.990,00

Imagem do anúncio:

Compartilhar

Favoritar

Venda / SP / Casas à venda em Barueri / Morada dos Pássaros / Alameda Patativa

Venda

R\$ 2.699.990

Aluguel

R\$ 10.999/mês

Condomínio **R\$ 1.604** IPTU **R\$ 320**

Preço abaixo do mercado

840 m²

4 quartos

6 banheiros

5 vagas

2 suítes

Aceita animais

Todas as características

Endereço

Alameda Patativa, 179 - Morada dos Pássaros, Barueri - SP

Explore a localização do imóvel

Casa com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 840 m² por R\$ 2.699.990

(Código do anunciante: 2225 | Código no Viva Real: 2782021413)

Em um ótimo bairro Sobrado Com 4 Dormitórios, Sendo 2 Dormitórios No Piso Terreo E 2 Suítes No Piso Superior; Salas Amplas, Cozinha Planejada, Lavabo, Despensa, Area De Lazer Com Amplo Gramado, Canil E Espaço Gourmet Coberto Com Churrasqueira; Em Condomínio Fechado, Segurança 24 E Infraestrutura Completa, Como: Academia, Salaô De Festas, Quadra Poliesportiva, Playgrounds, Pista De Cooper E Loja De Conveniência. Agende Já Sua Visita!

(11) 4192-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 25 de fevereiro de 2025, atualizado há 8 horas.

5/5 (1 classificação)

25 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa, Alameda Patativa, 179 - Morada dos Pássaros, Barueri - SP ou...

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. [Acesse a nossa Política de privacidade.](#)

Fale com o anunciante

(11) 4192-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

Imóvel referencial 08:

Link de acesso: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-5-quartos-com-piscina-morada-dos-passaros-barueri-sp-480m2-id-2672882681/>

Área útil: 480 m²

Valor: R\$ 1.650.000,00

Imagem do anúncio:

Destaque

Casas de Condomínio à Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Barueri / Morada dos Pássaros / Alameda João de Barro

Venda

R\$ 1.650.000

Condomínio R\$ 1.100 IPTU R\$ 2.500

480 m²

5 quartos

6 banheiros

4 vagas

5 suítes

Aceita animais

Todas as características

Endereço

Alameda João de Barro - Morada dos Pássaros, Barueri - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Casa de Condomínio com 5 Quartos à venda, 480m² - Morada dos Pássaros

(Código do anunciante: _1-3073624 | Código no Zap: 2672882681)

Casa em Condomínio para Venda, Condomínio dos Pássaros no bairro Residencial Morada dos Pássaros-Aldeia da Serra, localizado na cidade de Barueri / SP.

Com 5 dormitórios, sendo 5 suítes, possui 6 banheiros, 4 vagas de garagem, localizado em condomínio, construído no ano de 2020.

Área Total de 480,00 m², Área Privativa de 480,00 m², Área do Terreno com 480,00 m².

Valor do Imóvel R\$ 1.650.000,00, IPTU R\$ 2.500,00, Valor do Condomínio R\$ 1.100,00.

Características: Portão Eletrônico, Permite animais, Varanda/Sacada.

Cômodos: Área de Serviço, Escritório.

3.2/5 (8 classificações)

1.700 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa de condomínio, Alameda João de Barro - Morada dos Pássaros, Barueri - SP para encontrar no...

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(15) 99149-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE APARECIDO ROCHA SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/03/2025 às 20:36, sob o número WBRE25700527944. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004710-07.2021.8.26.0068 e código Wemd2ZFs.

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

PROCESSO Nº 1004710-07.2021.8.26.0068

TELECENTER ADMINISTRAÇÃO LTDA,
devidamente qualificada nos autos da Ação em epígrafe que move em face de
GOINCORP INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e
OUTROS, por intermédio suas advogadas e procuradoras “in fine” assinado, vem, mui
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

Requer a substituição da Leiloeira nomeada às fls.
562, devendo ser nomeado o Leiloeiro Oficial Danilo Cardoso da Silva, profissional
com vasta experiência, gestor do sistema **leilão judicial eletrônico**, endereço
eletrônico www.arenaleilao.com.br, com escritório Rua Vigário João Jose Rodrigues,
694 – sala 23 – Centro Jundiaí/SP, cep nº 13201.001, fone (11) 3101-0927, e-mail:
contato@arenaleilao.com.br e arenaleilao@arenaleilao.com.br, para a realização
da hasta pública para venda dos bens penhorados.

Requer seja fixada a comissão pelos trabalhos no
patamar de 5% (cinco por cento) do valor da venda, pagamento este de
responsabilidade do arrematante, devendo os pagamentos serem feitos diretamente
na conta do Leiloeiro em conta por ele indicada.

Requer ainda, determinar-se à digna serventia que providencie a intimação do leiloeiro, através do e-mail: contato@arenaleilao.com.br, quanto a realização da alienação judicial dos bens a serem leiloados, com divulgação e captação de lances em tempo real via internet diretamente no portal do **Leilão Judicial Eletrônico**: www.arenaleilao.com.br, para confeccionar a minuta de edital e demais diligências necessárias para realização do Leilão Judicial Eletrônico.

Aproveita a oportunidade e indica ao nobre magistrado o cadastro, Danilo Cardoso da Silva - JUCESP 906 - www.arenaleilao.com.br

<https://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/ConsultaPublica/Perfil/7794>

Nestes termos,
Pede e espera deferimento.

São Paulo, 15 de maio de 2025.

SOLANGE CANTINHO DE OLIVEIRA
OAB/SP 264.051

HELIANE P. S. SUSIGAN ALMEIDA
OAB/SP 273.833