

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

**Processo nº 1009208-20.2019.8.26.0068**

**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\$ 450,00 pela hora técnica básica. Assim, temos:

Exame dos autos	=	06 horas;
Vistoria no local	=	02 horas;
Elaboração do Laudo Pericial	=	16 horas;
<b>Total</b>	=	<b>24 horas (x R\$ 450,00 = R\$ 10.800,00)</b>

E, multiplicando-se a quantidade de horas efetivamente trabalhadas (11 horas) pelo valor da hora técnica básica (R\$ 450,00), apura-se o total de **R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais)**, para fazer frente às despesas periciais.

Nesses termos, pede deferimento.

Barueri, 07 de fevereiro de 2022.

**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:** 12/11/2021 às 09h00min.
  - **Objeto:** 07 unidades residenciais autônomas, designadas apartamentos, integrantes do empreendimento imobiliário denominado “Residencial Conviva Barueri”, localizado na Avenida Giovanni Atílio Tolaini nº 30, Jardim Maria Helena, Barueri/SP, a saber:
    - 1) Apartamento nº 32 do bloco 03 – Ed. Sabiá (Tipo I), com 66,200 m<sup>2</sup> de área privativa e 01 vaga de estacionamento;
    - 2) Apartamento nº 87 do bloco 03 – Ed. Sabiá (Tipo IV), com 71,410 m<sup>2</sup> de área privativa e 01 vaga de estacionamento;
    - 3) Apartamento nº 97 do bloco 03 – Ed. Sabiá (Tipo IV), com 71,410 m<sup>2</sup> de área privativa e 01 vaga de estacionamento;
    - 4) Apartamento nº 144 do bloco 03 – Ed. Sabiá (Tipo III), com 54,790 m<sup>2</sup> de área privativa e 01 vaga de estacionamento;
    - 5) Apartamento nº 166 do bloco 03 – Ed. Sabiá (Tipo III), com 54,790 m<sup>2</sup> de área privativa e 01 vaga de estacionamento;
    - 6) Apartamento nº 176 do bloco 04 – Ed. Tucano (Tipo III), com 54,790 m<sup>2</sup> de área privativa e 01 vaga de estacionamento;
    - 7) Apartamento nº 182 do bloco 04 – Ed. Tucano (Tipo I), com 66,200 m<sup>2</sup> de área privativa e 01 vaga de estacionamento;
  - **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 dos imóveis:**

- **Localização:** Avenida Giovani Atílio Tolaini nº 30, Jardim Maria Helena, Barueri/SP, CEP 06445-000;
- **Documentação:** Matrícula nº 108.350 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri – SP;
- **Planejamento urbano:** B-10 SCE (Setor de Uso Predominantemente Comercial e Empresarial);

## 2) Objeto:

**Individualização do objeto:** As unidades objetos deste laudo são as unidades autônomas residenciais (tipo apartamento) números 32, 87, 97, 144 e 166 do bloco 03 e 176 e 182 do bloco 04, todas localizadas na Avenida Giovani Atílio Tolaini nº 30, Jardim Maria Helena, Barueri/SP, descritos na matrícula nº 108.350, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri – SP.

**Características da região:** O imóvel está inserido em uma região urbanizada, dotada 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.

**Características do logradouro:** A Avenida Giovani Atílio Tolaini começa na Rua João Martins da Cruz e termina na Estrada Velha de Itapevi. A avenida tem calçadas laterais, guias, sarjetas, iluminação pública, cabeamento de telefonia e dados. O trânsito no local flui em pista dupla, com os sentidos separados por canteiro central, exceto em pequeno trecho próximo da Estrada Velha de Itapevi, sendo uma importante via de ligação entre os bairros Jardim Maria Helena e Vila Militar/Jardim Tupã.

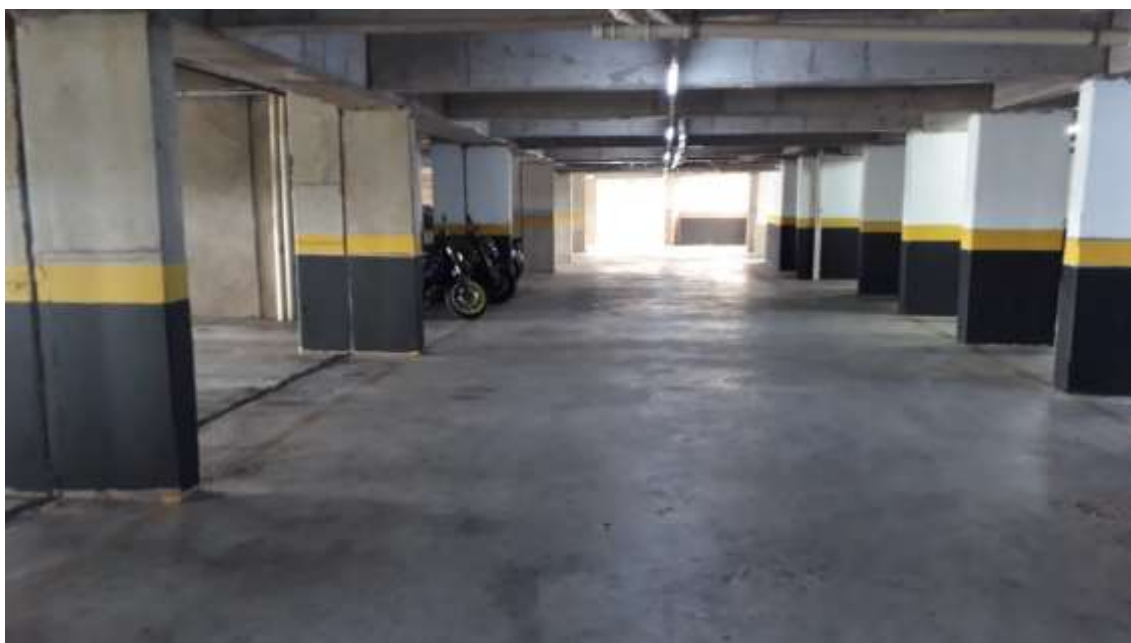
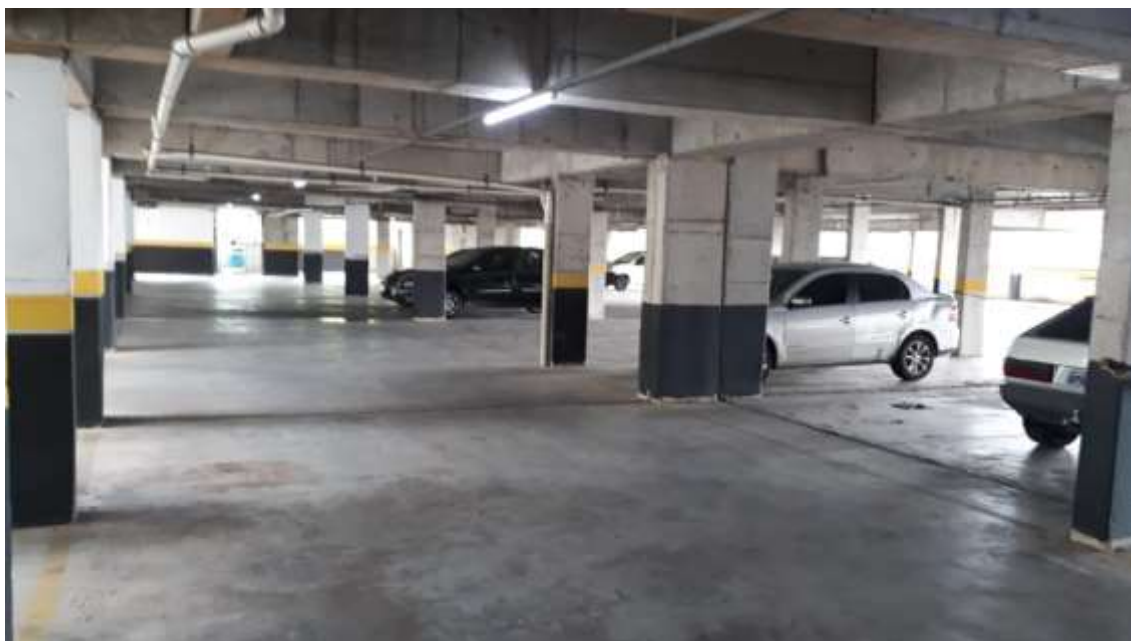
A seguir, mapa referente à localização do imóvel:



**3) Relatório fotográfico:**

















#### **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 o possível do imóvel a ser avaliado.

Tecidas tais considerações, logramos reunir os dados compilados a seguir:

#### **IMÓVEIS REFERENCIAIS PARA AS UNIDADES DE 54,790 m<sup>2</sup>:**

Imóvel referencial 01: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-residencial-conviva-barueri-2941849661.html>

Venda  
**R\$ 270.000**  
 Apartamento · 54m<sup>2</sup> · 1 Quarto · 1 Vaga

Financiamento a partir de R\$1.813

Imoveleweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Barueri > Jardim Maria Helena > Apartamento à Venda Residencial Conviva Barueri.

Publicado há mais de 1 ano

**Apartamento à Venda Residencial Conviva Barueri**  
 Avenida Giovanni Attilio Tolaini 30, Jardim Maria Helena, Barueri [Ver no mapa](#)

54 m<sup>2</sup> Total · 54 m<sup>2</sup> Útil · 1 Banheiro · 1 Vaga · 1 Quarto · 10 Idade do imóvel

Imóvel referencial 02: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-maria-helena-bairros-barueri-com-garagem-54m2-venda-RS285000-id-2435699781/>

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Barueri · Jardim Maria Helena

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54 m<sup>2</sup> por R\$ 285.000** COD. AP1815

Jardim Maria Helena, Barueri - SP [VER NO MAPA](#)

54m<sup>2</sup> · 2 quartos · 1 banheiro · 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Imóvel referencial 03: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-condominio-conviva-barueri-54-m-2-dorms-1-2960338072.html?utm\\_source=Mitula&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=outros&ocultarDados=true](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-condominio-conviva-barueri-54-m-2-dorms-1-2960338072.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=outros&ocultarDados=true)



Imóvel referencial 04: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-residencial-conviva-barueri-2941849654.html?utm\\_source=Mitula&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=outros&ocultarDados=true](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-residencial-conviva-barueri-2941849654.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=outros&ocultarDados=true)



Imóvel referencial 05: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jardim-maria-helena-bairros-barueri-com-garagem-54m2-venda-RS212000-id-2511437277/>

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Barueri - Jardim Maria Helena

## Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 54 m<sup>2</sup> por R\$ 212.000

COD. APO84E1

Jardim Maria Helena, Barueri - SP [VER NO MAPA](#)

54m<sup>2</sup> 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

Imóvel referencial 06: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-apartamento-a-venda-no-condominio-colore-no-2960302913.html>

**Venda**  
**R\$ 297.000**  
 + R\$ 390 Condomínio  
 IPTU R\$ 150  
**Apartamento · 55m<sup>2</sup> · 2 Quartos · 1 Vaga**

**Financiamento a partir de R\$1.994**

Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Barueri > Jardim Maria Helena > Excelente Apartamento à Venda no Condomínio Colore no Bairro Maria Helena em Barueri

Publicado há 37 dias

**Excelente Apartamento à Venda no Condomínio Colore no Bairro Maria Helena em Barueri**

55 m<sup>2</sup> Total 55 m<sup>2</sup> Útil 1 Banheiro 1 Vaga 2 Quartos

### IMÓVEIS REFERENCIAIS PARA AS UNIDADES DE 66,200 m<sup>2</sup>:

Imóvel referencial 01: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-jardim-maria-helena-barueri-sp-66m2-id-2445975685/>

Apartamentos à Venda - SP - Apartamentos à venda em Barueri - Jardim Maria Helena - Avenida Giovanni Tolstói

**Belíssimo apartamento de 66m<sup>2</sup> a venda no condomínio Conviva em...**

apartamento para comprar em  
 Avenida Giovanni Tolstói, 30 - Jardim Maria Helena, Barueri - SP

**R\$ 335.000**  
 condomínio R\$ 400 - IPTU não informado.

66 m<sup>2</sup> 2 quartos 1 vaga 1 banheiro

Almeida Titto Inteligência...  
 Creci: 29947-J-SP

**Contatar anunciante**

Imóvel referencial 02: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-maria-helena-bairros-barueri-com-garagem-66m2-venda-RS330000-id-2532170272/>

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Barueri · Jardim Maria Helena · Avenida Giovanni Attilio Tolaini

### Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 66 m<sup>2</sup> por R\$ 330.000

COD. AP1717

Condomínio Residencial Conviva Barueri · Avenida Giovanni Attilio Tolaini, 30 · Jardim Maria Helena, Barueri · SP

[VER NO MAPA](#)

66m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

Imóvel referencial 03: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-maria-helena-bairros-barueri-com-garagem-66m2-venda-RS299000-id-2532169836/>

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Barueri · Jardim Maria Helena · Avenida Giovanni Attilio Tolaini

### Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 66 m<sup>2</sup> por R\$ 299.000

COD. AP3580

Condomínio Residencial Conviva Barueri · Avenida Giovanni Attilio Tolaini, 30 · Jardim Maria Helena, Barueri · SP

[VER NO MAPA](#)

66m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Imóvel referencial 04: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-maria-helena-bairros-barueri-com-garagem-66m2-venda-RS290000-id-2449409186/>

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Barueri · Jardim Maria Helena · Avenida Giovanni Attilio Tolaini

## Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 66 m<sup>2</sup> por R\$ 290.000

COD. AP1716

Condomínio Residencial Conviva Barueri · Avenida Giovanni Attilio Tolaini, 30 - Jardim Maria Helena, Barueri - SP

[VER NO MAPA](#)

 66m<sup>2</sup>  2 quartos  1 banheiro  1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

Imóvel referencial 05: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-maria-helena-bairros-barueri-com-garagem-66m2-venda-RS338000-id-2445976588/>

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Barueri · Jardim Maria Helena · Avenida Giovanni Attilio Tolaini

## Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 66 m<sup>2</sup> por R\$ 338.000

COD. AP1599

Condomínio Residencial Conviva Barueri · Avenida Giovanni Attilio Tolaini, 30 - Jardim Maria Helena, Barueri - SP

[VER NO MAPA](#)

 66m<sup>2</sup>  2 quartos  1 banheiro  1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(7\)](#)

Imóvel referencial 06: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-maria-helena-bairros-barueri-com-garagem-66m2-venda-RS370000-id-2541809382/>


Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Barueri · Jardim Maria Helena · Avenida Giovanni Attilio Tolaini

## Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 66 m<sup>2</sup> por R\$ 370.000

COD. AP3954

Condomínio Residencial Conviva Barueri · Avenida Giovanni Attilio Tolaini, 30 - Jardim Maria Helena, Barueri - SP

[VER NO MAPA](#)

 66m<sup>2</sup>  2 quartos  1 banheiro  1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)



**IMÓVEIS REFERENCIAIS PARA AS UNIDADES DE 71,410 m²:**

Imóvel referencial 01: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-maria-helena-bairros-barueri-com-garagem-71m2-venda-RS380000-id-2430490182/>

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Barueri · Jardim Maria Helena

**Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 71 m² por R\$ 380.000** COD. AP1681

Jardim Maria Helena, Barueri - SP [VER NO MAPA](#)

71m²
3 quartos
2 banheiros  
1 suite
2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

Imóvel referencial 02: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-maria-helena-bairros-barueri-com-garagem-70m2-venda-RS400000-id-2500775930/>

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Barueri · Jardim Maria Helena

**Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 70 m² por R\$ 400.000** COD. AP1839

Jardim Maria Helena, Barueri - SP [VER NO MAPA](#)

70m²
3 quartos
2 banheiros  
1 suite
2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

Imóvel referencial 03: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-jardim-maria-helena-barueri-sp-71m2-id-2541019682/>

[Apartamentos à Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em Barueri](#) / [Jardim Maria Helena](#) / [Avenida Giovanni Artâgo Tolaini](#)

**Apartamento 3 dormitórios 71 m², 2 banheiros sendo 1 suite, varanda...**

apartamento para comprar em  
 Avenida Giovanni Artâgo Tolaini, 30 - Jardim Maria Helena, Barueri - SP

**R\$ 400.000**  
 condomínio R\$ 510 • IPTU R\$ 360

71 m²
3 quartos
2 vagas
2 banheiros
16º andar

Maria Aparecida  
 Alves Rozzine

Creci: 108737-F-SP

[Contatar anunciante](#)

Imóvel referencial 04: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-71-m-sup2--por-2949020663.html?utm\\_source=Mitula&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=outros&ocultarDados=true](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-71-m-sup2--por-2949020663.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=outros&ocultarDados=true)

**Venda**  
**R\$ 340.000**  
+ R\$ 419 Condomínio  
Apartamento · 71m<sup>2</sup> · 3 Quartos · 2 Vagas

Financiamento a partir de R\$2.283

Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Barueri > Jardim Maria Helena > Apartamento com 3 dormitórios à venda, 71 m<sup>2</sup> por R\$ 340.000,00 - Jardim Maria Helena - Barueri/SP

Publicado há mais de 1 ano | 19 visualizações

**Apartamento Com 3 Dormitórios à Venda, 71 m<sup>2</sup> Por R\$340.000 - Jardim Maria Helena - Barueri/sp**

Avenida Giovanni Attilio Tolaini 297, Jardim Maria Helena, Barueri [Ver no mapa](#)

72 m<sup>2</sup> Total · 71 m<sup>2</sup> Útil · 2 Banheiros · 2 Vagas · 3 Quartos · 1 Suite

Imóvel referencial 05: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-votupoca-bairros-barueri-com-garagem-71m2-venda-RS465000-id-2434756565/>

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Barueri · Votupoca · Avenida Giovanni Attilio Tolaini

## Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 71 m<sup>2</sup> por R\$ 465.000

COD. ZAP1380480

Avenida Giovanni Attilio Tolaini - Votupoca, Barueri - SP [VER NO MAPA](#)

71m<sup>2</sup>

2 quartos

1 banheiro  
1 suite

2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(10\)](#)

Imóvel referencial 06: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-maria-helena-bairros-barueri-com-garagem-71m2-venda-RS335000-id-2484500862/>

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Barueri · Jardim Maria Helena · Rua Cabo Frio

## Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 71 m<sup>2</sup> por R\$ 335.000

COD. RR2092

Rua Cabo Frio - Jardim Maria Helena, Barueri - SP [VER NO MAPA](#)

 71m<sup>2</sup>

 3 quartos

 2 banheiros  
1 suíte

 2 vagas

### **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 depreciação:** Este fator leva em consideração os aspectos físicos e funcionais do imóvel avaliado e dos imóveis referenciais. A idade da edificação, real ou estimada, é considerada nesta fase de homogeneização dos dados, e ponderada pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, conforme normativa do IBAPE/SP.

**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.

Cabe observar que deixamos de levar em consideração os fatores localização e depreciação, uma vez que todos os imóveis referenciais estão localizados no mesmo empreendimento do imóvel avaliado, ou em empreendimentos muito assemelhados, não implicando, em consequência, em variações relevantes ao estudo em tela.

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

Para as unidades de 54,790 m<sup>2</sup>:

	Preço	M <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>	Fator Oferta	Fator Padrão	R\$/m <sup>2</sup> homogeneizado
Referência 01	R\$ 270.000,00	54	R\$ 5.000,00	0,95	0,9	R\$ 4.625,00
Referência 02	R\$ 285.000,00	54	R\$ 5.277,78	0,95	0,85	R\$ 4.750,00
Referência 03	R\$ 265.000,00	52	R\$ 5.096,15	0,95	0,9	R\$ 4.713,94
Referência 04	R\$ 300.000,00	54	R\$ 5.555,56	0,95	0,85	R\$ 5.000,00
Referência 05	R\$ 212.000,00	54	R\$ 3.925,93	0,95	0,85	R\$ 3.533,33
Referência 06	R\$ 297.000,00	55	R\$ 5.400,00	0,95	0,85	R\$ 4.860,00

Para as unidades de 66,200 m<sup>2</sup>:

	Preço	M <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>	Fator Oferta	Fator Padrão	R\$/m <sup>2</sup> homogeneizado
Referência 01	R\$ 335.000,00	66	R\$ 5.075,76	0,95	0,85	R\$ 4.568,18
Referência 02	R\$ 330.000,00	66	R\$ 5.000,00	0,95	0,9	R\$ 4.625,00
Referência 03	R\$ 299.000,00	66	R\$ 4.530,30	0,95	0,9	R\$ 4.190,53
Referência 04	R\$ 290.000,00	66	R\$ 4.393,94	0,95	0,9	R\$ 4.064,39
Referência 05	R\$ 338.000,00	66	R\$ 5.121,21	0,95	0,85	R\$ 4.609,09
Referência 06	R\$ 370.000,00	66	R\$ 5.606,06	0,95	0,9	R\$ 5.185,61

Para as unidades de 71,410 m<sup>2</sup>:

	Preço	M <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>	Fator Oferta	Fator Padrão	R\$/m <sup>2</sup> homogeneizado
Referência 01	R\$ 380.000,00	71	R\$ 5.352,11	0,95	0,95	R\$ 5.084,51
Referência 02	R\$ 400.000,00	70	R\$ 5.714,29	0,95	1,00	R\$ 5.571,43
Referência 03	R\$ 400.000,00	71	R\$ 5.633,80	0,95	0,9	R\$ 5.211,27
Referência 04	R\$ 340.000,00	71	R\$ 4.788,73	0,95	1,00	R\$ 4.669,01
Referência 05	R\$ 465.000,00	71	R\$ 6.549,30	0,95	0,9	R\$ 6.058,10
Referência 06	R\$ 335.000,00	71	R\$ 4.718,31	0,95	1,00	R\$ 4.600,35

Importante salientar que nenhum dos imóveis referenciais foi descartado, uma vez que não houve discrepância superior ou inferior a 30% do valor médio amostral.

Desta forma, aplicados os fatores de homogeneização, temos o valor médio do metro quadrado em:

- Para as unidades de 54,790 m<sup>2</sup>: **R\$ 4.580,38;**
- Para as unidades de 66,200 m<sup>2</sup>: **R\$ 4.540,47;**

- Para as unidades de 71,410 m<sup>2</sup>: **R\$ 5.199,11;**

## **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, apresento o valor de mercado para venda dos imóveis objetos do estudo:

- 1) Apartamento nº 32 do bloco 03 (66,200 m<sup>2</sup>) – **R\$ 300.579,11;**
- 2) Apartamento nº 87 do bloco 03 (71,410 m<sup>2</sup>) – **R\$ 371.268,44;**
- 3) Apartamento nº 97 do bloco 03 (71,410 m<sup>2</sup>) – **R\$ 371.268,44;**
- 4) Apartamento nº 144 do bloco 03 (54,790 m<sup>2</sup>) – **R\$ 250.959,02;**
- 5) Apartamento nº 166 do bloco 03 (54,790 m<sup>2</sup>) – **R\$ 250.959,02;**
- 6) Apartamento nº 176 do bloco 04 (54,790 m<sup>2</sup>) – **R\$ 250.959,02;**
- 7) Apartamento nº 182 do bloco 04 (66,200 m<sup>2</sup>) – **R\$ 300.579,11;**

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

Barueri, 07 de fevereiro de 2022.

**HENRIQUE APARECIDO ROCHA SANTOS**

**Perito Judicial - CREA/SP nº 507.041.9053**