



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Exmo(a) Doutor(a). Juiz(a) de Direito Da 32^a Vara Cível do Foro Central da Comarca da Cidade e Estado de São Paulo.

Autos nº 0019783-76.2017.8.26.0100

Pamella M. F. Ferreira Siqueira, arquiteta e urbanista, Perita Judicial, CAU A 53213-4, em atenção à solicitação de V. Ex.^a, nomeada nos autos da ação de **Cumprimento de sentença – Espécies de Contratos** promovida pelo **Adilson Crispim da Fonseca** em face de **Conviva Empreendimentos Imobiliários Ltda/ Patri Construções**, tendo procedido às diligências que se fizeram necessárias vem, respeitosamente, apresentar à consideração de V. Ex.^a as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

Laudo Judicial

Arq.^a Pamella M. F. Ferreira Siqueira
Cau/SP A 53213-4 | Ibape/SP, nº1636
Creci/SP nº109912-F
Pós-Graduada em Avaliações e Perícias
Faap/Ibape

1



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

RESUMO

A signatária conclui o valor de venda de mercado das unidades do **Edifício Cardeal - Bloco nº 01 - unidades nºs 198, 25 e 28, Edifício Canário - Bloco nº 02 - unidades nºs 192 e 193, Edifício Sabiá - Bloco nº 03 - unidades nºs 198 e 26** situado na Avenida Giovani Atílio Tolaini, nº 30, Residencial "Conviva Barueri", bairro Jardim Maria Helena, cidade de Barueri/SP, registrada na matrícula nº 108.350 no Registro de Imóveis de Barueri/SP.

Fachada do Residencial "Conviva Barueri", onde se localizam as unidades da perícia.



Valor de mercado da unidade nº26 - Bloco Sabiá - nº 03

R\$ 364.700,00

(trezentos e sessenta e quatro mil setecentos reais)

Válido para novembro/2024



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Valor de mercado da unidade nº198 – Bloco Sabiá – nº 03

R\$ 475.270,00

(quatrocentos e setenta e cinco mil e duzentos e setenta reais)

Válido para novembro/2024

Valor de mercado da unidade nº193 – Bloco Canário – nº 02

R\$ 407.630,00

(quatrocentos e sete mil seiscentos e trinta reais)

Válido para novembro/2024

Valor de mercado da unidade nº192 – Bloco Canário – nº 02

R\$ 512.640,00

(quinhentos e doze mil e seiscentos e quarenta reais)

Válido para novembro/2024

Valor de mercado da unidade nº198 – Bloco Cardeal – nº 01

R\$ 552.910,00

(quinhentos e cinquenta e dois mil novecentos e dez reais)

Válido para novembro/2024

Valor de mercado da unidade nº25 – Bloco Cardeal – nº 01

R\$ 407.630,00

(quatrocentos e sete mil e seiscentos e trinta reais)

Válido para novembro/2024

Valor de mercado da unidade nº28 – Bloco Cardeal – nº 01

R\$ 552.610,00

(quinhentos e cinquenta e dois mil e seiscentos e dez reais)

Válido para novembro/2024



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

1. Considerações iniciais

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de venda de mercado das unidades do **Edifício Cardeal - Bloco nº 01** - unidades nºs 198, 25 e 28, **Edifício Canário - Bloco nº 02** - unidades nºs 192 e 193, **Edifício Sabiá - Bloco nº 03** - unidades nºs 198 e 26, situado na Avenida Giovani Atílio Tolaini, nº 30, Residencial "Conviva Barueri", bairro Jardim Maria Helena, cidade de Barueri/SP, válido para novembro de 2024.

Através do despacho de fl. 645, a signatária foi nomeada para realização da avaliação dos referidos imóveis já descritos.

A vistoria nos imóveis foi realizada no dia 24 de outubro de 2024.

Para a realização da presente avaliação, foi considerado pela signatária os seguintes documentos: matrícula nº 108.350 no Registro de Imóveis de Barueri/SP (juntada às fls. 734/914 dos autos), referente as unidades em análise e documentos fornecidos pela prefeitura de Barueri/SP.



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

2. Vistoria

2.1 Características gerais da microrregião

2.1.1 Localização

O imóvel, objeto da presente avaliação, situa-se na Avenida Giovani Atílio Tolaini, bairro Jardim Maria Helena, na cidade de Barueri /SP, conforme ilustra a reprodução a seguir:

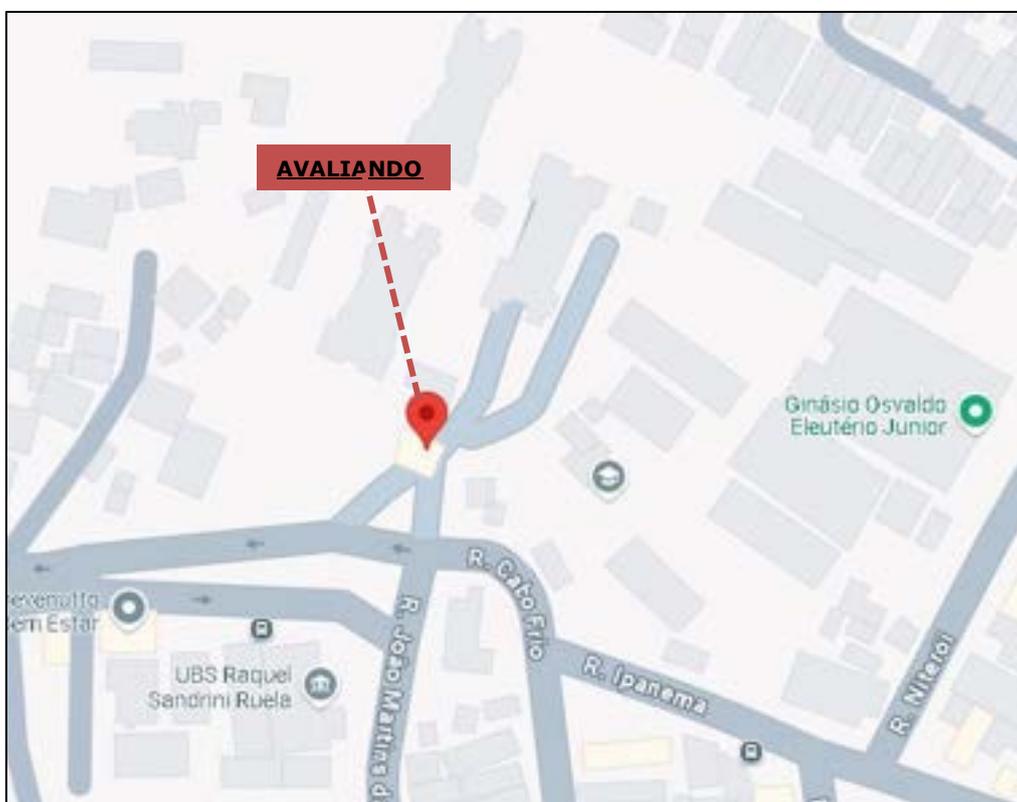


Imagem 01: Localização



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia



Imagem 02: Vista aérea



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

2.1.2 Melhoramentos públicos

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: rede de água domiciliar, energia elétrica, telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, correios, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

2.1.3 Atributos do local

Trata-se de zona mista, possuindo infraestrutura completa, com concentração de população de renda média.

Na região constatou-se prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos são médios e na sua maioria antigos (acima de 30 anos).

A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se: bares, lanchonetes, restaurantes, imobiliárias, postos de serviços, cabeleireiros, drogarias, agências bancárias, padarias, pizzarias, supermercados, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.2 Do Terreno

Topografia: Declive;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.

2.3 Do Edifício

Sobre o terreno encontra-se erigido um condomínio, denominado Residencial "Conviva Barueri", composto por 04 edifícios com 648 unidades

7



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

autônomas Bloco 01 – Edifício Cardeal e Bloco 04 – Edifício Tucano com 160 unidades e 164 unidades pelo Bloco nº 02 Edifício Canário e Bloco 03 Sabiá.

A garagem terá 655 vagas de automóveis, 35 ciclomotores e área de lazer club.

O Residencial "**Conviva Barueri**" é constituído por 01 (uma) entrada de garagem e de pedestre pela Avenida Giovani Atilio Tolaini, nº 30. O prédio é servido de portão automático, interfone e encontra-se recuado do alinhamento da via pública.

Conforme informado na vistoria atualmente o condomínio é de aproximadamente R\$500,00 (quinhentos reais) para as unidades com área aproximada de 52,00m², R\$600,00 (seiscentos reais) para as unidades com área aproximada de 66,00m² e R\$700,00 (setecentos reais) para as unidades com área aproximada de 71,00m².

Nos subsolos estão localizados: hall de elevadores social, extintores, hidrantes, caixas de passagem, luzes de emergência, 01 (uma) escadaria, lixeira, rampa de acesso de veículos aos subsolos, quadro de luz e vagas para estacionamento de veículos de passeio que são rotativas e não fixas.

No andar térreo estão localizados: hall social / entrada e elevadores social e de serviços, extintores, hidrante, escadaria com porta – corta fogo e caixas de passagem.



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

2.4 Unidade avaliada

Preliminarmente, a signatária deve deixar consignado que, atendendo ao disposto no artigo 431-A, do Código de Processo Civil, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria a ser realizada no local.

A Perita, com o intuito de coletar todos os subsídios necessários na elaboração de seu laudo, realizou 01 (uma) diligência ao imóvel.

A diligência foi realizada as 10:00hs no dia 24.10.24 e a vistoria foi acompanhada pela síndica Sra. Tatiana Abranches, as partes não compareceram no dia da vistoria.

A síndica Sra. Tatiana Abranches, informou que o Condomínio teve sua entrega no ano de 2012 e o Bloco nº01 e 02 ainda estão na fase de entrega das unidades.

A matrícula nº 108.350, descreve as características das unidades periciadas nas fls. 738 dos autos:

Edifício Cardeal - Bloco nº 01		Edifício Cardeal - Bloco nº 01	
Unidade 198		Unidade 25	
Área privativa real	71,4	Área privativa real	52,64
Área comum real	71,145	Área comum real	46,101
Área total	142,555	Área total	98,741
Fração ideal	0,185	Fração ideal	0,1302
Situação	Unidade não entregues pela construtora	Situação	Unidade não entregues pela construtora



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Edifício Cardeal - Bloco nº 01	
Unidade 28	
Área privativa real	71,4
Área comum real	71,145
Área total	142,555
Fração ideal	0,185
Situação	Unidade não entregues pela construtora

Edifício Canário - Bloco nº 02		Edifício Canário - Bloco nº 02	
Unidade 192		Unidade 193	
Área privativa real	66,2	Área privativa real	52,64
Área comum real	54,189	Área comum real	46,101
Área total	120,389	Área total	98,741
Fração ideal	0,1601	Fração ideal	0,1302
Situação	Unidade não entregues pela construtora	Situação	Unidade não entregues pela construtora

Edifício Sabiá - Bloco nº 03		Edifício Sabiá - Bloco nº 03	
Unidade 198		Unidade 26	
Área privativa real	71,4	Área privativa real	54,79
Área comum real	71,145	Área comum real	47,399
Área total	142,555	Área total	102,189
Fração ideal	0,185	Fração ideal	0,135
Situação	Unidade em locação	Situação	Unidade em locação

Unidade **final 02**, é composta por 01 (uma) sala de jantar, 01 (uma) sacada, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, 02 (dois) dormitórios, 01 varanda e 01 (uma) vaga de garagem.



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

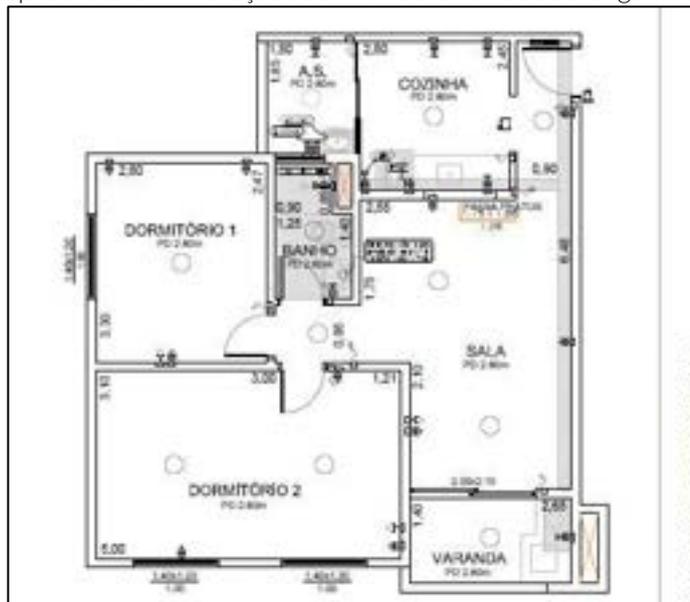


Imagem 08: Planta-tipo do final 02, disponibilizada pelo condomínio.

Unidade **final 03**, é composta por 01 (uma) sala de jantar, 01 (uma) sacada, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, 02 (dois) dormitórios, 01 varanda e 01 (uma) vaga de garagem.

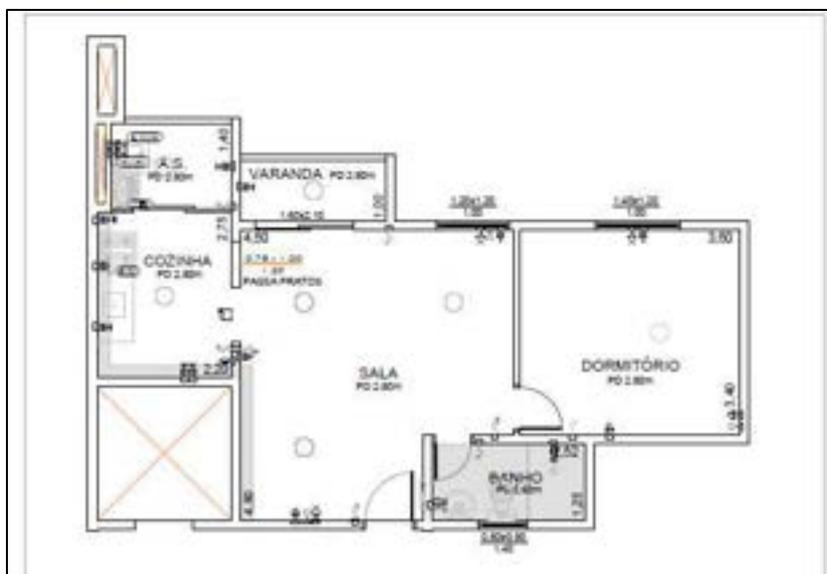


Imagem 09: Planta-tipo do final 03, disponibilizada pelo condomínio.



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Unidade **final 05**, é composta por 01 (uma) sala de jantar, 01 (uma) sacada, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, 02 (dois) dormitórios, 01 varanda e 01 (uma) vaga de garagem.

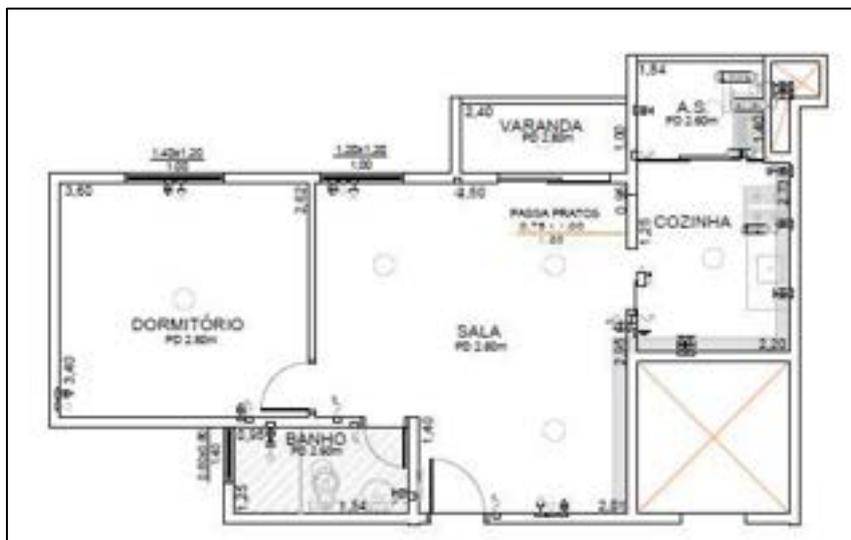


Imagem 10: Planta-tipo do final 05, disponibilizada pelo condomínio.

Unidade **final 06**, é composta por 01 (uma) sala de jantar, 01 (uma) sacada, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, 02 (dois) dormitórios, 01 varanda e 01 (uma) vaga de garagem.

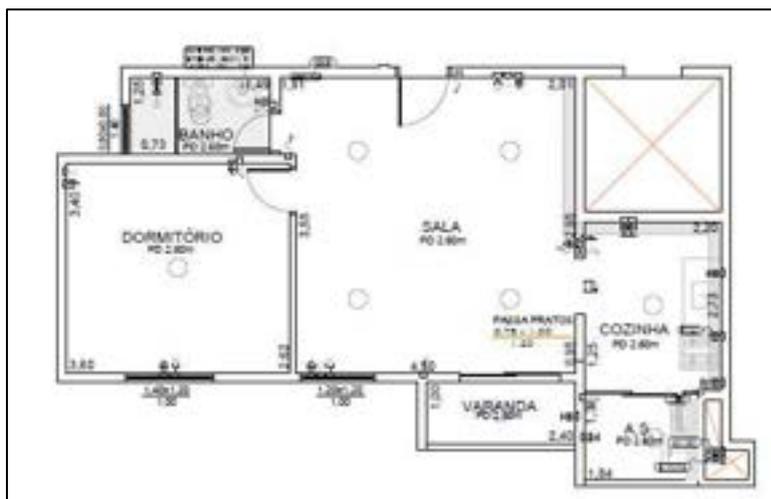


Imagem 11: Planta-tipo do final 06, disponibilizada pelo condomínio.



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Unidade **final 08**, é composta por 01 (uma) sala de jantar, 01 (uma) sacada, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, 02 (dois) dormitórios, 01 varanda e 01 (uma) vaga de garagem.



Imagem 12: Planta-tipo do final 08, disponibilizada pelo condomínio.

Edifício Cardeal – Bloco nº 01 – unidades nº 25, 28 e 198 não entregue pela Construtora, com base na vistoria realizada no dia 24/10/2024 em unidades paradigmas e nas informações coletada no local, o imóvel em questão pode classificar-se no padrão “1.1.3 - Apartamento Padrão Médio – com elevador”, cuja idade é de 2 (dois anos), enquadrando - se na referência B (Entre nova e regular) de estado de conservação que, de acordo com o Quadro 1, do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – 2019 do IBAPE/SP, é “Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência”.

Edifício Canário– Bloco nº 02 – unidades nº 192 e 193 não entregue pela Construtora, com base na vistoria realizada no dia 24/10/2024 em unidades paradigmas e nas informações coletada no local, o imóvel em questão pode classificar-se no padrão “1.1.3 - Apartamento Padrão Médio – com elevador”, cuja idade é de 2 (dois anos), enquadrando - se na referência B (Entre nova e regular)



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

de estado de conservação que, de acordo com o Quadro 1, do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – 2019 do IBAPE/SP, é “Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência”.

Edifício Sabiá- Bloco nº 03 – unidades nº 26 e 198, unidades já entregue e estão locada e não houve autorização na realização da vistoria, com base na vistoria realizada no dia 24/10/2024 em unidades paradigmas e nas informações coletada no local, o imóvel em questão pode classificar-se no padrão “1.1.3 - Apartamento Padrão Médio – com elevador”, cuja idade é de 12 (doze anos), enquadrando - se na referência D (Entre regular e necessitando de reparos simples) de estado de conservação que, de acordo com o Quadro 1, do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – 2019 do IBAPE/SP, é “Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.”

As unidades do Edifício Sabiá- Bloco nº 03 – unidades nº 26 e 198 estão locadas e os inquilinos não autorizaram a entrada na unidade, desta forma a avaliação será baseada na unidade paradigma disponibilizada no dia da diligência.

As características construtivas do Residencial “Conviva Barueri”, e da unidade residencial, objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, são mais bem observadas na documentação fotográfica que segue no item a seguir:



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

2.5 Relatório fotográfico

As fotografias a seguir ilustram a diligência realizada no dia 24 de outubro de 2024 nos imóveis da Avenida Giovani Atílio Tolaini, nº 30, unidades paradigmas nº 12, 15, 16, 18 e L13 do Residencial “Conviva Barueri”, e os aspectos gerais do condomínio:

Foto 01: Vista da Avenida Giovani Atílio Tolaini no trecho onde se situa o imóvel avaliando.





Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 02: Outra vista da Avenida Giovani Atílio Tolaini no trecho onde se situa o imóvel avaliando.



Foto 03: Vista da identificação do Residencial “Conviva Barueri”, onde está a unidade avalianda, tomada pela Avenida Giovani Atílio Tolaini.



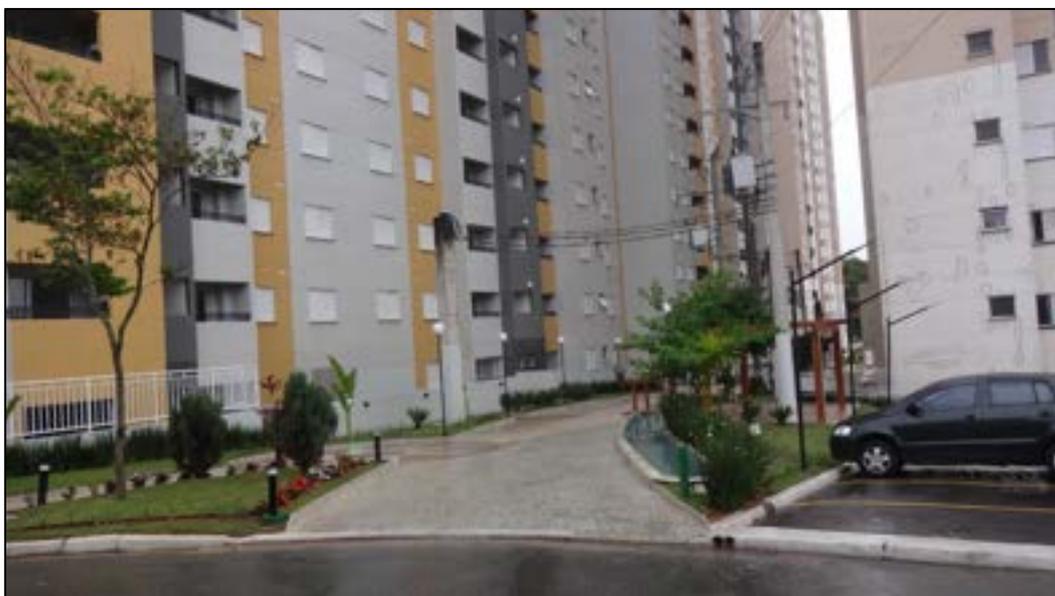


Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 04: Vista da Fachada dos edifícios do Residencial “Conviva Barueri”.



Foto 05: Vista do acesso aos edifícios do Residencial “Conviva Barueri”.





Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 06: Vista do acesso aos edifícios do Residencial “Conviva Barueri”.



Foto 07: Vista da área de lazer dos edifícios do Residencial “Conviva Barueri”.





Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 08: Vista do acesso a unidade paradigma de **final 2** avalianda.



Foto 09: Vista da cozinha da unidade paradigma de **final 2** avalianda.





Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 10: Vista da cozinha da unidade paradigma de **final 2** avalianda.



Foto 11: Vista da área de serviço da unidade paradigma de **final 2** avalianda.





Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 12: Vista da sala da unidade paradigma de **final 2** avalianda.



Foto 13: Vista da sacada da unidade paradigma de **final 2** avalianda.





Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 14: Outra vista da sala da unidade paradigma de **final 2** avalianda.



Foto 15: Vista do banheiro da unidade paradigma de **final 2** avalianda.





Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 16: Vista do dormitório da unidade paradigma de **final 2** avalianda.



Foto 17: Vista do segundo dormitório da unidade paradigma de **final 2** avalianda.





Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 18: Vista do Banheiro da unidade paradigma de **final 2** avalianda.



Foto 19: Vista do acesso a unidade paradigma de **final 3** avalianda.





Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 20: Vista da sala da unidade paradigma de **final 3** avalianda.



Foto 21: Vista da sala da unidade paradigma de **final 3** avalianda.





Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 22: Vista do banheiro da unidade paradigma de **final 3** avalianda.



Foto 23: Vista do dormitório da unidade paradigma de **final 3** avalianda.





Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 24: Vista da sacada da unidade paradigma de **final 3** avalianda.



Foto 25: Vista da cozinha da unidade paradigma de **final 3** avalianda.





Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 26: Vista da área de serviço da unidade paradigma de **final 3** avalianda.



Foto 27: Vista do acesso a unidade paradigma de **final 5** avalianda.





Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 28: Vista da sala da unidade paradigma de **final 5** avalianda.



Foto 29: Vista da sala da unidade paradigma de **final 5** avalianda.





Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 30: Vista do banheiro da unidade paradigma de **final 5** avalianda.

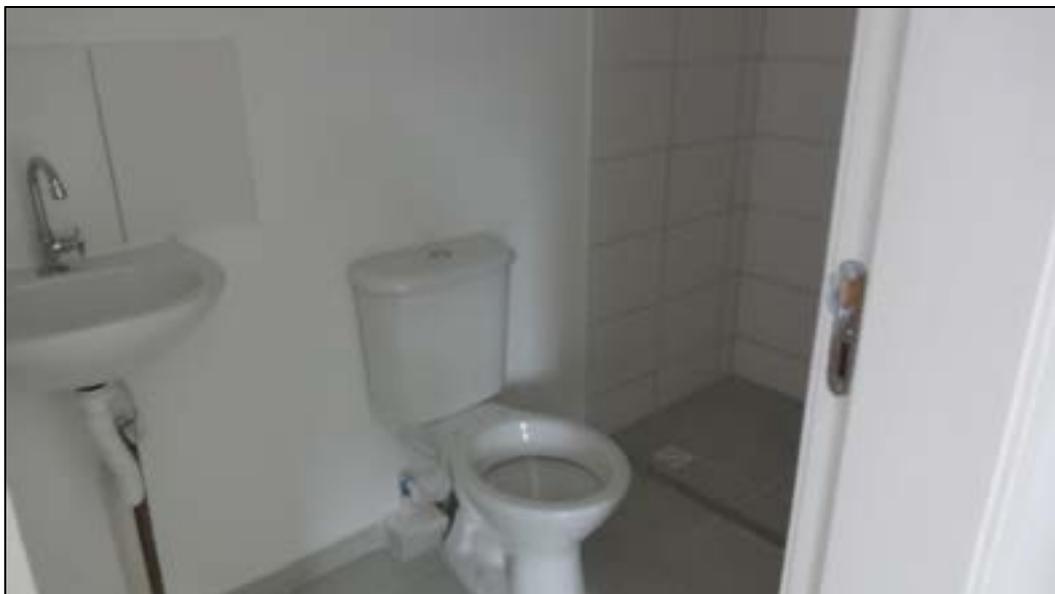


Foto 31: Vista da cozinha da unidade paradigma de **final 5** avalianda.





Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 32: Vista da área de serviço da unidade paradigma de **final 5** avalianda.



Foto 33: Vista de acesso a unidade paradigma de **final 6** avalianda.





Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 34: Vista da sala da unidade paradigma de **final 6** avalianda.



Foto 35: Vista do banheiro da unidade paradigma de **final 6** avalianda





Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 36: Vista do banheiro da unidade paradigma de **final 6** avalianda



Foto 37: Vista da sacada da unidade paradigma de **final 6** avalianda





Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 38: Vista da cozinha da unidade paradigma de **final 6** avalianda



Foto 39: Vista da área de serviço da unidade paradigma de **final 6** avalianda





Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 40: Vista do acesso a unidade paradigma de **final 8** avalianda



Foto 41: Vista da sala e do acesso a cozinha da unidade paradigma de **final 8** avalianda



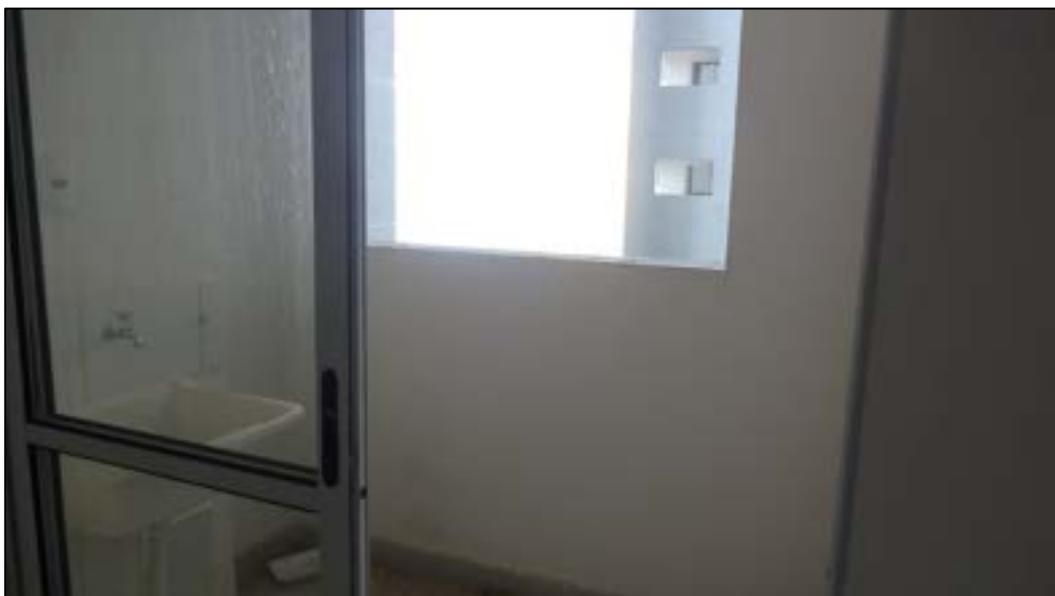


Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 42: Vista da cozinha da unidade paradigma de **final 8** avalianda



Foto 43: Vista da área de serviço da unidade paradigma de **final 8** avalianda





Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 44: Vista da sala da unidade paradigma de **final 8** avalianda



Foto 45: Vista da sacada da unidade paradigma de **final 8** avalianda





Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 46: Vista do banheiro da unidade paradigma de **final 8** avalianda



Foto 47: Vista do primeiro dormitório da unidade paradigma de **final 8** avalianda





Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 48: Vista do segundo dormitório da unidade paradigma de **final 8** avalianda



Foto 49: Vista da segunda suíte da unidade paradigma de **final 8** avalianda





Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 50: Vista do banheiro da suíte da unidade paradigma de **final 8** avalianda





3. Metodologia de avaliação

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR - 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa a complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011”, e do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP – versão 2002/2006/2017/2019”.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos semelhantes, constituindo-se em método básico.

Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida, a priori, a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

- A transformação de preços à vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, verificar-se que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de localização e fatores de padrão construtivo e depreciação.

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

- Localização
- Tipo do Imóvel
- Dimensões
- Padrão Construtivo
- Idade
- Estado de conservação

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

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



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

- **Fator Oferta:** Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de o imóvel já ter sido vendido, não haverá o referido desconto.

- **Fator Padrão Construtivo:** A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002/2017/2019”. Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.1.3 – APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO”, adotando-se o valor unitário igual a 5,075 (com elevador).

Quadro A6 – Índice Mínimo, Médio e Máximo

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,827
			Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
			Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
			Com elevador	6,144	6,827	7,089
1.1.5- Padrão Fino		7,090	7,410	7,983		
1.1.6- Padrão Luxo		7,984	8,683	9,551		
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
			Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
			Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
			Com elevador	5,768	6,371	7,072
2.1.5- Padrão Fino		7,073	7,929	8,722		
2.1.6- Padrão Luxo		9,935	10,376	-		

- **Fator Depreciação (Idade real da construção e estado de conservação):** O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

O coeficiente de depreciação (Foc - fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação) é obtido através da seguinte equação:

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200);

K = Coeficiente de Ross/Heidecke;

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO
A	Novo
B	Entre Novo e Regular
C	Regular
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples
E	Necessitando de Reparos Simples
F	Necessitando de Reparos Simples a Importantes
G	Necessitando de Reparos Importantes
H	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor
I	Edificação sem Valor

O fator "K" é obtido da tabela de Estado de Conservação.

- **Fator Transposição:** Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local do imóvel, serão utilizados índices determinados e aferidos no local, pela planta genérica de valores de São Paulo/ SP.



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

4. Avaliação

4.1 Determinação do valor de mercado

A tabela a seguir mostra o resumo dos valores obtidos após a homogeneização e saneamento das amostras coletadas, cujas informações detalhadas estão inseridas no anexo do presente laudo, utilizados para a determinação do Valor Unitário Médio, em função dos fatores acima mencionados e a situação paradigma (avaliando) da unidade:

a) Edifício Sabiá – Bloco nº03

Paradigma (avaliando) – apartamento nº 26:

Área privativa = 54,79 m² (Conforme matrícula nº108.350)

Padrão Construtivo = 1.1.3 – Apartamento Padrão Médio

Idade estimada = 12 anos

Conservação = Entre regular e necessitando de reparos simples (D)

Andar = 2º andar

Resumo dos elementos coletados após a homogeneização e saneamento

Elementos	Valor Unitário
1	R\$ 7.269,28/m ²
2	R\$ 6.333,61/m ²
3	R\$ 7.279,83/m ²
4	R\$ 6.216,89/m ²
5	R\$ 7.048,85/m ²
6	R\$ 5.789,90/m ²

Número de elementos = 6

Média geral = R\$ 6.656,38/m²

Limite superior (+30%) = R\$ 8.653,29/m²

Limite inferior (-30%) = R\$ 4.659,46/m²

45



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores de fonte, transposição, padrão, e estado de conservação obteve-se o seguinte valor unitário básico, conforme planilha de homogeneização, em anexo.

Valor Unitário Médio **R\$ 6.656,38/m²**

Multiplicando-se o valor anteriormente calculado, considerando os fatores provenientes da homogeneização temos, para novembro de 2024, um Valor de Mercado:

FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/m ²):	6.656,38
Área privativa (m ²):	54,79
VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL UNIDADE 26	364.700,00

FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/m ²):	6.656,38
Área privativa (m ²):	71,40
VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL UNIDADE 198	475.270,00

Valor de mercado da unidade nº26 – Bloco Sabiá – nº 03

R\$ 364.700,00

(trezentos e sessenta e quatro mil setecentos reais)

Válido para novembro/2024

Valor de mercado da unidade nº198 – Bloco Sabiá – nº 03

R\$ 475.270,00

(quatrocentos e setenta e cinco mil e duzentos e setenta reais)

Válido para novembro/2024



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

b) Edifício Cardeal – Bloco nº01

c) Edifício Canário – Bloco nº02

Paradigma (avaliando) – apartamento nº 193:

Área privativa = 52,64 m² (Conforme matrícula nº108.350)

Padrão Construtivo = 1.1.3 – Apartamento Padrão Médio

Idade estimada = 2 anos

Conservação = Entre nova e regular (B)

Andar = 19º andar

Resumo dos elementos coletados após a homogeneização e saneamento

Elementos	Valor Unitário
1	R\$ 8.456,81/m ²
2	R\$ 7.368,28/m ²
3	R\$ 8.469,07/m ²
4	R\$ 7.232,49/m ²
5	R\$ 8.200,36/m ²
6	R\$ 6.735,63/m ²

Número de elementos = 6

Média geral = R\$ 7.743,77/m²

Limite superior (+30%) = R\$ 10.066,91/m²

Limite inferior (-30%) = R\$ 5.420,64/m²

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores de fonte, transposição, padrão, e estado de conservação obteve-se o seguinte valor unitário básico, conforme planilha de homogeneização, em anexo.

Valor Unitário Médio

R\$ 7.743,77/m²

Multiplicando-se o valor anteriormente calculado, considerando os



Arq.^a Pamela M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

fatores provenientes da homogeneização temos, para novembro de 2024, um

Valor de Mercado:

VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL UNIDADE 193 - Ed. Canário - Bloco nº 02	407.630,00
FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/m ²):	7.743,77
Área privativa (m ²):	66,20
VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL UNIDADE 192 - Ed. Canário - Bloco nº02	512.640,00
FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/m ²):	7.743,77
Área privativa (m ²):	71,40
VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL UNIDADE 198 - Ed. Cardeal - Bloco nº 01	552.910,00
FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/m ²):	7.743,77
Área privativa (m ²):	52,64
VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL UNIDADE 25 - Ed. Cardeal - Bloco 01	407.630,00
FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/m ²):	7.743,77
Área privativa (m ²):	71,40
VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL UNIDADE 28 - Ed. Cardeal - Bloco 01	552.910,00



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Valor de mercado da unidade nº193 – Bloco Canário – nº 02

R\$ 407.630,00

(quatrocentos e sete mil seiscientos e trinta reais)

Válido para novembro/2024

Valor de mercado da unidade nº192 – Bloco Canário – nº 02

R\$ 512.640,00

(quinhentos e doze mil e seiscientos e quarenta reais)

Válido para novembro/2024

Valor de mercado da unidade nº198 – Bloco Cardeal – nº 01

R\$ 552.910,00

(quinhentos e cinquenta e dois mil novecentos e dez reais)

Válido para novembro/2024

Valor de mercado da unidade nº25 – Bloco Cardeal – nº 01

R\$ 407.630,00

(quatrocentos e sete mil e seiscientos e trinta reais)

Válido para novembro/2024

Valor de mercado da unidade nº28 – Bloco Cardeal – nº 01

R\$ 552.610,00

(quinhentos e cinquenta e dois mil e seiscientos e dez reais)

Válido para novembro/2024



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

4.2 Especificação da avaliação

As especificações de uma avaliação estão relacionadas tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas.

Tanto o grau de precisão como o grau de fundamentação podem ser classificados em Grau III, Grau II e Grau I.

O grau de precisão depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas.

O grau de fundamentação depende além das características do mercado e das amostras coletadas, do empenho do engenheiro avaliador.

Nas tabelas a seguir, serão demonstrados os graus de precisão e fundamentação atingidos neste laudo.

4.2.1 Grau de precisão com o uso de tratamento de fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

4.2.2 Grau de fundamentação com o uso de tratamento de fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
Graus		III	II	I
Pontos mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

5. Conclusão

Pelo que ficou exposto no presente laudo de avaliação, o valor de venda de mercado válido para unidades do Edifício Cardeal - Bloco nº 01 - unidades nºs 198, 25 e 28, Edifício Canário - Bloco nº 02 - unidades nºs 192 e 193, Edifício Sabiá - Bloco nº 03 - unidades nºs 198 e 26, situado na Avenida Giovani Atílio Tolaini, nº 30, Residencial "Conviva Barueri", bairro Jardim Maria Helena, cidade de Barueri/SP, registrada na matrícula nº 108.350 no Registro de Imóveis de Barueri/SP corresponde a:

Valor de mercado da unidade nº26 - Bloco Sabiá - nº 03

R\$ 364.700,00

(trezentos e sessenta e quatro mil setecentos reais)

Válido para novembro/2024

Valor de mercado da unidade nº198 - Bloco Sabiá - nº 03

R\$ 475.270,00

(quatrocentos e setenta e cinco mil e duzentos e setenta reais)

Válido para novembro/2024

Valor de mercado da unidade nº193 - Bloco Canário - nº 02

R\$ 407.630,00

(quatrocentos e sete mil seiscentos e trinta reais)

Válido para novembro/2024

Valor de mercado da unidade nº192 - Bloco Canário - nº 02

R\$ 512.640,00

(quinhentos e doze mil e seiscentos e quarenta reais)

Válido para novembro/2024



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Valor de mercado da unidade nº198 – Bloco Cardeal – nº 01

R\$ 552.910,00

(quinhentos e cinquenta e dois mil novecentos e dez reais)

Válido para novembro/2024

Valor de mercado da unidade nº25 – Bloco Cardeal – nº 01

R\$ 407.630,00

(quatrocentos e sete mil e seiscentos e trinta reais)

Válido para novembro/2024

Valor de mercado da unidade nº28 – Bloco Cardeal – nº 01

R\$ 552.610,00

(quinhentos e cinquenta e dois mil e seiscentos e dez reais)

Válido para novembro/2024



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

6. Encerramento

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente **LAUDO**, que se compõe de 64 (sessenta e quatro) folhas impressas de um só lado, incluindo anexo, vindo as demais rubricadas e a última, datada e assinada

ANEXO I – Pesquisa de mercado e apresentação dos resultados

São Paulo, 14 de novembro de 2024

PAMELLA M.F. FERREIRA SIQUEIRA
CAU/SP A 53213-4 - IBAPE/SP, sob o nº 1636
Pós-graduação em Avaliações e Perícias de Engenharia
Ibape/Faap



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Anexo I – Pesquisa de mercado e apresentação dos resultados



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

a) Edifício Sabiá – Bloco nº03

Elementos – Homogeneização

Avaliando		Código:		Data:		14/11/2024	
Empreendimento:		Residencial "Conviva Barueri"					
Endereço:		Avenida Giovanni Attilio Tolaini, nº 30					
Bairro:	Jardim Maria Helena	Cidade:	Barueri	UF:	SP		
Fonte:		Contato:		Telefone:			
Tipo:	Apartamento/Superior	Padrão Construtivo:	1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	Limite	Médio	Estado de Conservação:	Entre Regular e necessitando de reparos simples
Área Privativa (m²):	54,79	Andar:	3º	Idade:	12	anos	
Índice Fiscal:	1,00	Setor:		Quadra:		Distância do avaliando:	0
Zoneamento:		Nº de vagas:	1		Status:		
Preço de Venda:		R\$/m²:	0,00				
Obs.:	01 dormitório, cozinha, sala de estar e tv, banheiro social, sacada com churrasqueira e 01 vaga de garagem. Unidades entregues no ano de 2012						

ELEMENTO 1		Código:		Data:		14/11/2024	
Endereço:		Avenida Giovanni Attilio Tolaini, nº 30					
Bairro:	Jardim Maria Helena	Cidade:	São Paulo	UF:	SP		
Fonte:	Jrs Imóveis	Contato:		Telefone:	(11) 4326-9714		
Tipo:	Apartamento/Superior	Padrão Construtivo:	1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	Limite	Médio	Estado de Conservação:	Regular
Área Privativa (m²):	71,00	Andar:	7º	Idade:	12	anos	
Índice Fiscal:	1,00	Setor:		Quadra:		Distância do avaliando:	0
Zoneamento:		Nº de vagas:	2		Status:	Oferta	
Preço de Venda:	R\$600.000,00		R\$/m²:	8.450,70			
Obs.:	03 dormitórios, cozinha, sala de estar e tv, banheiro social, sacada com churrasqueira e 01 vaga de garagem.						

ELEMENTO 2		Código:		Data:		14/11/2024	
Endereço:		Avenida Giovanni Attilio Tolaini, nº 30					
Bairro:	Jardim Maria Helena	Cidade:	São Paulo	UF:	SP		
Fonte:	By Home	Contato:	Gunter	Telefone:	(11) 97966-1339		
Tipo:	Apartamento/Superior	Padrão Construtivo:	1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	Limite	Médio	Estado de Conservação:	Regular
Área Privativa (m²):	54,00	Andar:	4º	Idade:	12	anos	
Índice Fiscal:	1,00	Setor:		Quadra:		Distância do avaliando:	0
Zoneamento:		Nº de vagas:	1		Status:	Oferta	
Preço de Venda:	R\$397.600,00		R\$/m²:	7.362,96			
Obs.:	01 dormitório, cozinha, sala de estar e tv, banheiro social, sacada com churrasqueira e 01 vaga de garagem.						



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

ELEMENTO		3		Código:		AP08501		Data:		14/11/2024		
Endereço:		Avenida Giovanni Atílio Tolaini, nº 30										
Bairro:	Jardim Maria Helena	Cidade:	São Paulo		UF:	SP						
Fonte:	Anderson Hernandes	Contato:			Telefone:	(11) 94021-4358						
Tipo:	Apartamento/Superior	Padrão Construtivo:	1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador		Limite	Médio		Estado de Conservação:	Regular			
Área Privativa (m²):	54,00	Andar:	5º		Idade:	12		anos				
Índice Fiscal:	1,00	Setor:			Quadra:			Distância do avaliando:	0			
Zoneamento:			Nº de vagas:	1		Status:	Oferta					
Preço de Venda:	R\$457.000,00		R\$/m²:	8.462,96								
Obs.:	01 dormitório, cozinha, sala de estar e tv, banheiro social, sacada com churrasqueira e 01 vaga de garagem.											

ELEMENTO		4		Código:		1-3045956		Data:		14/11/2024		
Endereço:		Avenida Giovanni Atílio Tolaini, nº 30										
Bairro:	Jardim Maria Helena	Cidade:	São Paulo		UF:	SP						
Fonte:	Imob Alfa	Contato:			Telefone:	15 99149-3262						
Tipo:	Apartamento/Superior	Padrão Construtivo:	1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador		Limite	Médio		Estado de Conservação:	Regular			
Área Privativa (m²):	66,00	Andar:	15º		Idade:	12		anos				
Índice Fiscal:	1,00	Setor:			Quadra:			Distância do avaliando:	0			
Zoneamento:			Nº de vagas:	1		Status:	Oferta					
Preço de Venda:	R\$477.000,00		R\$/m²:	7.227,27								
Obs.:	02 dormitório, cozinha, sala de estar e tv, banheiro social, sacada com churrasqueira e 01 vaga de garagem.											

ELEMENTO		5		Código:		AP6346		Data:		14/11/2024		
Endereço:		Avenida Giovanni Atílio Tolaini, nº 30										
Bairro:	Jardim Maria Helena	Cidade:	São Paulo		UF:	SP						
Fonte:	Almeida Titto	Contato:	Fernando / Jaqueline		Telefone:	(11) 2680-7811						
Tipo:	Apartamento/Superior	Padrão Construtivo:	1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador		Limite	Médio		Estado de Conservação:	Regular			
Área Privativa (m²):	72,00	Andar:	17º		Idade:	12		anos				
Índice Fiscal:	1,00	Setor:			Quadra:			Distância do avaliando:	0			
Zoneamento:			Nº de vagas:	2		Status:	Oferta					
Preço de Venda:	R\$590.000,00		R\$/m²:	8.194,44								
Obs.:	03 dormitórios, cozinha, sala de estar e tv, banheiro social, sacada com churrasqueira e 02 vaga de garagem.											



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

ELEMENTO	6			Código:	6661		Data:	05/02/2024			
Endereço:	Avenida Giovanni Atílio Tolaini, nº 30										
Bairro:	Jardim Maria Helena	Cidade:	São Paulo		UF:	SP					
Fonte:	ATTUDE NEGOCIOS	Contato:			Telefone:	(11) 99259-5570					
Tipo:	Apartamento/Superior	Padrão Construtivo:	1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador		Limite	Médio	Estado de Conservação:	Regular			
Área Privativa (m²):	52,00	Andar:	7º		Idade:	12		anos			
Índice Fiscal:	1,00	Sector:			Quadra:			Distância do avaliando:	0		
Zoneamento:			Nº de vagas:			Status:	Venda				
Preço de Venda:	R\$350.000,00			R\$/m²:	6.730,77						
Obs.:	01 dormitório, cozinha, sala de estar e tv, banheiro social, sacada com churrasqueira e 01 vaga de garagem.										

Fatores Utilizados na Homogeneização

Amostra	Endereço	Valor Pedido de Venda	Área privativa (m²)	Índice Fiscal	Índice Padrão Construtivo	Coefficiente de Depreciação	Coefficiente x	Valor unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta
Avaliando	Avenida Giovanni Atílio Tolaini, nº 30		54,79	1,00	6,827	0,8472	1,00			
1	Avenida Giovanni Atílio Tolaini, nº 30	600.000,00	71,00	1,00	6,827	0,8864	1,00	8.450,70	0,90	7.605,63
2	Avenida Giovanni Atílio Tolaini, nº 30	397.600,00	54,00	1,00	6,827	0,8864	1,00	7.362,96	0,90	6.626,67
3	Avenida Giovanni Atílio Tolaini, nº 30	457.000,00	54,00	1,00	6,827	0,8864	1,00	8.462,96	0,90	7.616,67
4	Avenida Giovanni Atílio Tolaini, nº 30	477.000,00	66,00	1,00	6,827	0,8864	1,00	7.227,27	0,90	6.504,55
5	Avenida Giovanni Atílio Tolaini, nº 30	590.000,00	72,00	1,00	6,827	0,8864	1,00	8.194,44	0,90	7.375,00
6	Avenida Giovanni Atílio Tolaini, nº 30	350.000,00	52,00	1,00	6,827	0,8864	1,00	6.730,77	0,90	6.057,69
Média								R\$ 7.738,19		R\$ 6.964,37
Desvio Padrão								729,09		656,18
Coef. Variação								9,42%		9,42%

Homogeneização

Fator Transposição			Fator Padrão Construtivo			Fator Depreciação			Fator x			Fator de Homogeneização (somatória)	Valor Unitário Homogeneizado	Valor Unitário Saneado
Fator Transp	Varição R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²	Fator Padrão Construtivo	Varição R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²	Fator Depreciação	Varição R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²	Fator Andar	Varição R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²			
			6,827			0,847								
1,00	0,00	7.605,63	1,000	0,00	7.605,63	0,956	-336,35	7.269,28	1,00	0,00	7.605,63	0,96	7.269,28	7.269,28
1,00	0,00	6.626,67	1,000	0,00	6.626,67	0,956	-293,06	6.333,61	1,00	0,00	6.626,67	0,96	6.333,61	6.333,61
1,00	0,00	7.616,67	1,000	0,00	7.616,67	0,956	-336,84	7.279,83	1,00	0,00	7.616,67	0,96	7.279,83	7.279,83
1,00	0,00	6.504,55	1,000	0,00	6.504,55	0,956	-287,66	6.216,89	1,00	0,00	6.504,55	0,96	6.216,89	6.216,89
1,00	0,00	7.375,00	1,000	0,00	7.375,00	0,956	-326,15	7.048,85	1,00	0,00	7.375,00	0,96	7.048,85	7.048,85
1,00	0,00	6.057,69	1,000	0,00	6.057,69	0,956	-267,89	5.789,80	1,00	0,00	6.057,69	0,96	5.789,80	5.789,80
		R\$ 6.964,37			R\$ 6.964,37			R\$ 6.656,38			R\$ 6.964,37	Média =	R\$ 6.656,38	R\$ 6.656,38
		656,18			656,18			627,163			656,182		627,163	627,163
		9,42%			9,42%			9,42%			9,42%		9,42%	9,42%



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Saneamento – Determinação da precisão da avaliação

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos:	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m ²):	6.656,38
Limite superior (+30%):	8.653,29
Limite inferior (-30%):	4.659,46
Intervalo Proposto	30%
SANEAMENTO	
Nº de elementos após saneamento:	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m ²):	6.656,38
Desvio Padrão:	627,16
Coefficiente (Desvio/Média):	9,42%
Distr. "t" Student:	1,48
Limite superior:	7.035,31
Limite inferior:	6.398,86
Amplitude do Intervalo de Confiança:	9,56%
FORMAÇÃO DE VALORES	
o Médio (R\$/m ²):	6.656,38
Área privativa (m ²):	54,79
VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL UNIDADE 26	364.700,00
FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/m ²):	6.656,38
Área privativa (m ²):	71,40
VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL UNIDADE 198	475.270,00



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Gráfico de Verificação dos Valores Estimados x Preços Observados





Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

d) Edifício Cardeal – Bloco nº01

e) Edifício Canário – Bloco nº02

Elementos – Homogeneização

Avaliando		Código: Residencial "Conviva Barueri"		Data: 14/11/2024	
Empreendimento:		Residencial "Conviva Barueri"			
Endereço:		Avenida Giovanni Atilio Tolaini, nº 30			
Bairro:	Jardim Maria Helena	Cidade:	Barueri	UF:	SP
Fonte:		Contato:		Telefone:	
Tipo:	Apartamento/Superior	Padrão Construtivo:	1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	Limite:	Médio
Área Privativa (m²):	52,64	Andar:	19º	Idade:	2 anos
Índice Fiscal:	1,00	Setor:		Distância do avaliando:	
Zoneamento:		Nº de vagas:	1	Status:	-
Preço de Venda:		RS/m²:		Status:	0,00
Obs.:	01 dormitório, cozinha, sala de estar e tv, banheiro social, sacada com churrasqueira e 01 vaga de garagem. Unidades em fase de entrega.				

ELEMENTO 1		Código: AP8206		Data: 14/11/2024	
Endereço:		Avenida Giovanni Atilio Tolaini, nº 30			
Bairro:	Jardim Maria Helena	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Fonte:	Jrs Imóveis	Contato:		Telefone:	(11) 4326-9714
Tipo:	Apartamento/Superior	Padrão Construtivo:	1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	Limite:	Médio
Área Privativa (m²):	71,00	Andar:	7º	Idade:	12 anos
Índice Fiscal:	1,00	Setor:		Distância do avaliando:	0
Zoneamento:		Nº de vagas:	2	Status:	Oferta
Preço de Venda:	RS\$600.000,00	RS/m²:		Status:	8.450,70
Obs.:	03 dormitórios, cozinha, sala de estar e tv, banheiro social, sacada com churrasqueira e 01 vaga de garagem.				

ELEMENTO 2		Código: 1412		Data: 14/11/2024	
Endereço:		Avenida Giovanni Atilio Tolaini, nº 30			
Bairro:	Jardim Maria Helena	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Fonte:	By Home	Contato:	Gunter	Telefone:	(11) 97966-1339
Tipo:	Apartamento/Superior	Padrão Construtivo:	1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	Limite:	Médio
Área Privativa (m²):	54,00	Andar:	4º	Idade:	12 anos
Índice Fiscal:	1,00	Setor:		Distância do avaliando:	0
Zoneamento:		Nº de vagas:	1	Status:	Oferta
Preço de Venda:	RS\$397.600,00	RS/m²:		Status:	7.362,96
Obs.:	01 dormitório, cozinha, sala de estar e tv, banheiro social, sacada com churrasqueira e 01 vaga de garagem.				



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

ELEMENTO		3		Código:		AP08501		Data:		14/11/2024		
Endereço:		Avenida Giovanni Atílio Tolaini, nº 30										
Bairro:	Jardim Maria Helena	Cidade:	São Paulo		UF:	SP						
Fonte:	Anderson Hernandes	Contato:			Telefone:	(11) 94021-4358						
Tipo:	Apartamento/Superior	Padrão Construtivo:	1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador		Limite	Médio	Estado de Conservação:	Regular				
Área Privativa (m²):	54,00	Andar:	5º		Idade:	12		anos				
Índice Fiscal:	1,00	Setor:			Quadra:			Distância do avaliando:	0			
Zoneamento:			Nº de vagas:	1		Status:	Oferta					
Preço de Venda:	R\$457.000,00		R\$/m²:	8.462,96								
Obs:	01 dormitório, cozinha, sala de estar e tv, banheiro social, sacada com churrasqueira e 01 vaga de garagem.											

ELEMENTO		4		Código:		1-3045956		Data:		14/11/2024		
Endereço:		Avenida Giovanni Atílio Tolaini, nº 30										
Bairro:	Jardim Maria Helena	Cidade:	São Paulo		UF:	SP						
Fonte:	Imob Alfa	Contato:			Telefone:	15 99149-3262						
Tipo:	Apartamento/Superior	Padrão Construtivo:	1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador		Limite	Médio	Estado de Conservação:	Regular				
Área Privativa (m²):	66,00	Andar:	15º		Idade:	12		anos				
Índice Fiscal:	1,00	Setor:			Quadra:			Distância do avaliando:	0			
Zoneamento:			Nº de vagas:	1		Status:	Oferta					
Preço de Venda:	R\$477.000,00		R\$/m²:	7.227,27								
Obs:	02 dormitório, cozinha, sala de estar e tv, banheiro social, sacada com churrasqueira e 01 vaga de garagem.											

ELEMENTO		5		Código:		AP6346		Data:		14/11/2024		
Endereço:		Avenida Giovanni Atílio Tolaini, nº 30										
Bairro:	Jardim Maria Helena	Cidade:	São Paulo		UF:	SP						
Fonte:	Almeida Titto	Contato:	Fernando / Jaqueline		Telefone:	(11) 2680-7811						
Tipo:	Apartamento/Superior	Padrão Construtivo:	1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador		Limite	Médio	Estado de Conservação:	Regular				
Área Privativa (m²):	72,00	Andar:	17º		Idade:	12		anos				
Índice Fiscal:	1,00	Setor:			Quadra:			Distância do avaliando:	0			
Zoneamento:			Nº de vagas:	2		Status:	Oferta					
Preço de Venda:	R\$590.000,00		R\$/m²:	8.194,44								
Obs:	03 dormitórios, cozinha, sala de estar e tv, banheiro social, sacada com churrasqueira e 02 vaga de garagem.											



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

ELEMENTO	6		Código:	6661		Data:	05/02/2024	
Endereço:	Avenida Giovanni Atílio Tolaini, nº 30							
Bairro:	Jardim Maria Helena	Cidade:	São Paulo		UF:	SP		
Fonte:	ATTITUDE NEGOCIOS	Contato:			Telefone:	(11) 99259-5570		
Tipo:	Apartamento/Superior	Padrão Construtivo:	1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador		Limite	Médio	Estado de Conservação:	Regular
Área Privativa (m²):	52,00	Andar:	7ª		Idade:	12	anos	
Índice Fiscal:	1,00	Sector:			Quadra:	Distância do avaliando:		0
Zoneamento:			Nº de vagas:			Status:	Venda	
Preço de Venda:	R\$350.000,00		R\$/m²:	6.730,77				
Obs:	01 dormitório, cozinha, sala de estar e tv, banheiro social, sacada com churrasqueira e 01 vaga de garagem.							

Fatores Utilizados na Homogeneização

Amostra	Endereço	Valor Pedido de Venda	Área privativa (m²)	Índice Fiscal	Índice Padrão Construtivo	Coefficiente de Depreciação	Coefficiente x	Valor unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta	
Avaliando	Avenida Giovanni Atílio Tolaini, nº 30		52,64	1,00	6,827	0,9856	1,00				
1	Avenida Giovanni Atílio Tolaini, nº 30	600.000,00	71,00	1,00	6,827	0,8864	1,00	8.450,70	0,90	7.605,63	
2	Avenida Giovanni Atílio Tolaini, nº 30	397.600,00	54,00	1,00	6,827	0,8864	1,00	7.362,96	0,90	6.626,67	
3	Avenida Giovanni Atílio Tolaini, nº 30	457.000,00	54,00	1,00	6,827	0,8864	1,00	8.462,96	0,90	7.616,67	
4	Avenida Giovanni Atílio Tolaini, nº 30	477.000,00	66,00	1,00	6,827	0,8864	1,00	7.227,27	0,90	6.504,55	
5	Avenida Giovanni Atílio Tolaini, nº 30	590.000,00	72,00	1,00	6,827	0,8864	1,00	8.194,44	0,90	7.375,00	
6	Avenida Giovanni Atílio Tolaini, nº 30	350.000,00	52,00	1,00	6,827	0,8864	1,00	6.730,77	0,90	6.057,69	
								Média	R\$ 7.738,19		R\$ 6.964,37
								Desvio Padrão	729,09		656,18
								Coef. Variação	9,42%		9,42%

Homogeneização

Fator Transposição			Fator Padrão Construtivo			Fator Depreciação			Fator x			Fator de Homogeneização (somatória)	Valor Unitário Homogeneizado	Valor Unitário Saneado
Fator Transp	Varição R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²	Fator Padrão Construtivo	Varição R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²	Fator Depreciação	Varição R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²	Fator Andar	Varição R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²			
			6,827			0,986								
1,00	0,00	7.605,63	1,000	0,00	7.605,63	1,112	851,17	8.456,81	1,00	0,00	7.605,63	1,11	8.456,81	8.456,81
1,00	0,00	6.626,67	1,000	0,00	6.626,67	1,112	741,61	7.368,28	1,00	0,00	6.626,67	1,11	7.368,28	7.368,28
1,00	0,00	7.616,67	1,000	0,00	7.616,67	1,112	852,41	8.469,07	1,00	0,00	7.616,67	1,11	8.469,07	8.469,07
1,00	0,00	6.504,55	1,000	0,00	6.504,55	1,112	727,95	7.232,49	1,00	0,00	6.504,55	1,11	7.232,49	7.232,49
1,00	0,00	7.375,00	1,000	0,00	7.375,00	1,112	825,36	8.200,36	1,00	0,00	7.375,00	1,11	8.200,36	8.200,36
1,00	0,00	6.057,69	1,000	0,00	6.057,69	1,112	677,94	6.735,63	1,00	0,00	6.057,69	1,11	6.735,63	6.735,63
		R\$ 6.964,37			R\$ 6.964,37			R\$ 7.743,77			R\$ 6.964,37	Média =	R\$ 7.743,77	R\$ 7.743,77
		656,18			656,18			729,617			656,182		729,617	729,617
		9,42%			9,42%			9,42%			9,42%		9,42%	9,42%



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Saneamento – Determinação da precisão da avaliação

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos:	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m ²):	7.743,77
Limite superior (+30%):	10.066,91
Limite inferior (-30%):	5.420,64
Intervalo Proposto	30%
SANEAMENTO	
Nº de elementos após saneamento:	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m ²):	7.743,77
Desvio Padrão:	729,62
Coefficiente (Desvio/Média):	9,42%
Distr. "t" Student:	1,48
Limite superior:	8.184,61
Limite inferior:	7.444,43
Amplitude do Intervalo de Confiança:	9,56%
FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/m ²):	7.743,77
Área privativa (m ²):	52,64

VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL UNIDADE 193 - Ed. Canário - Bloco nº 02	407.630,00
--	-------------------

FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/m ²):	7.743,77
Área privativa (m ²):	66,20

VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL UNIDADE 192 - Ed. Canário - Bloco nº02	512.640,00
---	-------------------



Arq.^a Pamella M. F. F. Siqueira
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/m ²):	7.743,77
Área privativa (m ²):	71,40
VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL UNIDADE 198 - Ed. Cardeal - Bloco nº 01	552.910,00

FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/m ²):	7.743,77
Área privativa (m ²):	52,64
VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL UNIDADE 25 - Ed. Cardeal - Bloco 01	407.630,00

FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/m ²):	7.743,77
Área privativa (m ²):	71,40
VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL UNIDADE 28 - Ed. Cardeal - Bloco 01	552.910,00

Gráfico de Verificação dos Valores Estimados x Preços Observados

