

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

Processo nº 0001763-55.2025.8.26.0068

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\$ 625,00 pela hora técnica básica. Assim, temos:

Exame dos autos e cadastro de petições	=	04 horas;
Vistoria técnica no imóvel	=	03 horas;
Coleta e tratamento dos dados comparativos	=	05 horas;
Elaboração do Laudo Pericial	=	08 horas;

E, multiplicando-se a quantidade de horas efetivamente trabalhadas (20 horas) pelo valor da hora técnica básica (R\$ 625,00), apura-se o total de **R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais)**, para fazer frente às despesas periciais.

Nesses termos, pede deferimento.

Barueri, 25 de janeiro de 2026.

HENRIQUE APARECIDO ROCHA SANTOS
CREA/SP nº 507.041.9053

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1) Informações gerais:

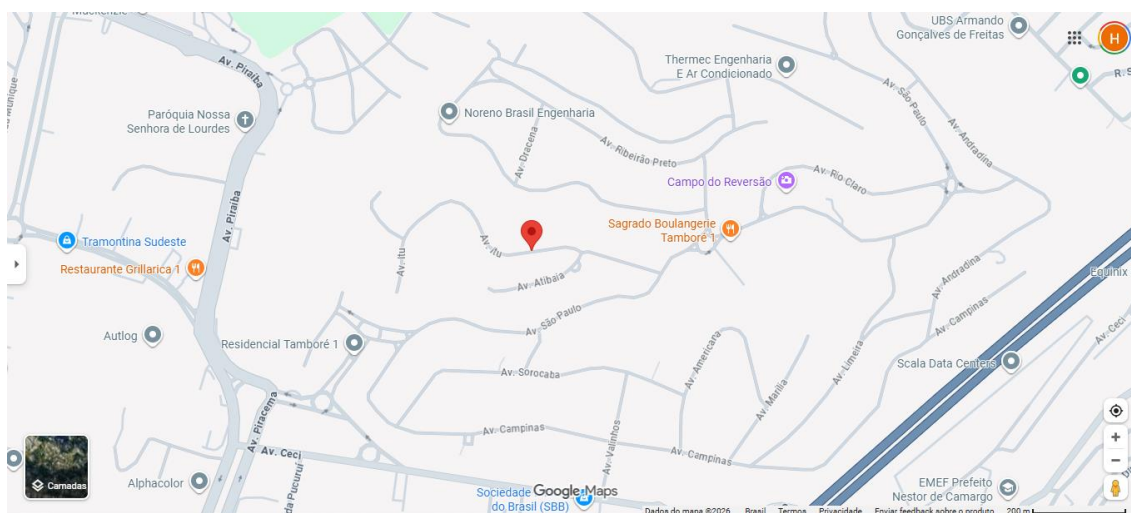
- **Sobre o avaliador:** O subscritor é inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo (CREA/SP) sob o número 507.041.9053.
- **Sobre a avaliação:**
 - **Data da vistoria:** 27/11/2025 às 09h30min.
 - **Objeto:** O imóvel residencial (tipo casa) localizada na Avenida Itu nº 294, Fazenda Tamboré Residencial, bairro Tamboré, Barueri/SP.
 - **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:** Avenida Itu nº 294, Fazenda Tamboré Residencial, bairro Tamboré, Barueri/SP;
 - **Documentação:** Matrícula nº 48.232 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP;
 - **Área total:** 1.636,64 m²;

2) Objeto:

Individualização do objeto: A unidade objeto deste laudo é o imóvel residencial (tipo casa) localizada na Avenida Itu nº 294, Fazenda Tamboré Residencial, bairro Tamboré, 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

A seguir, mapa referente à localização da associação onde está inserido o imóvel:

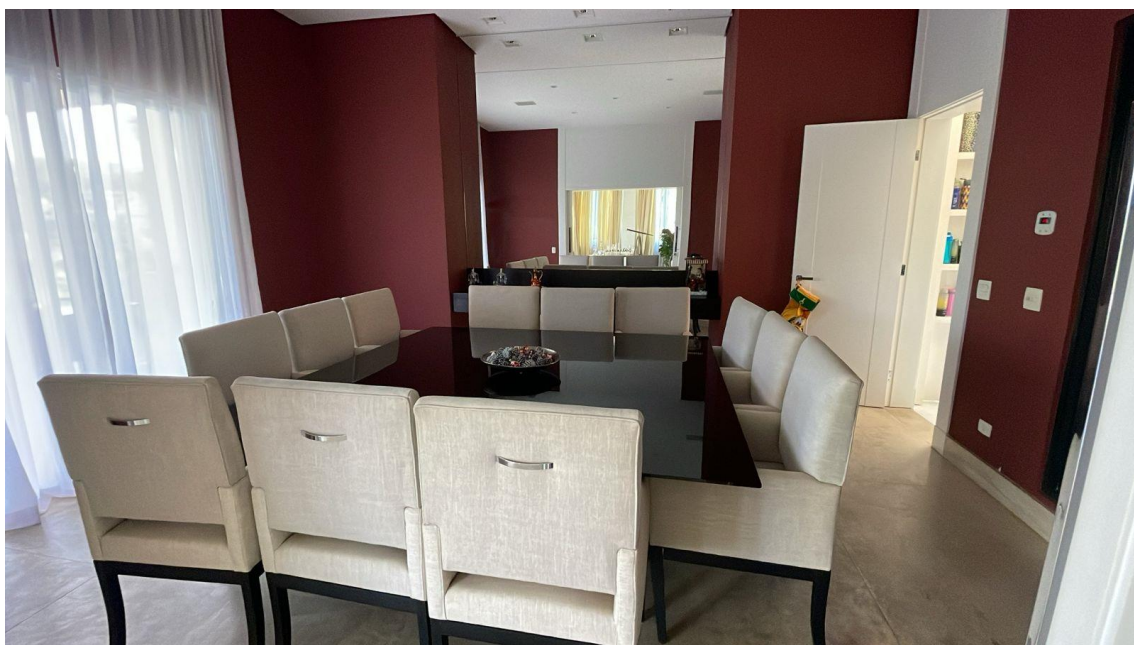


3) Relatório fotográfico:







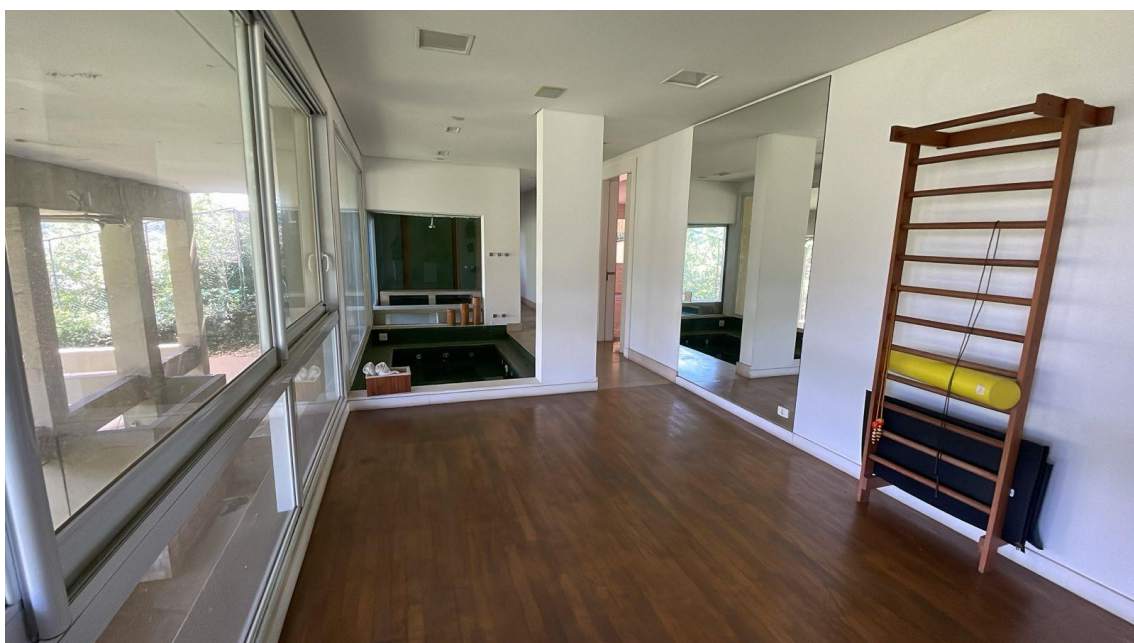




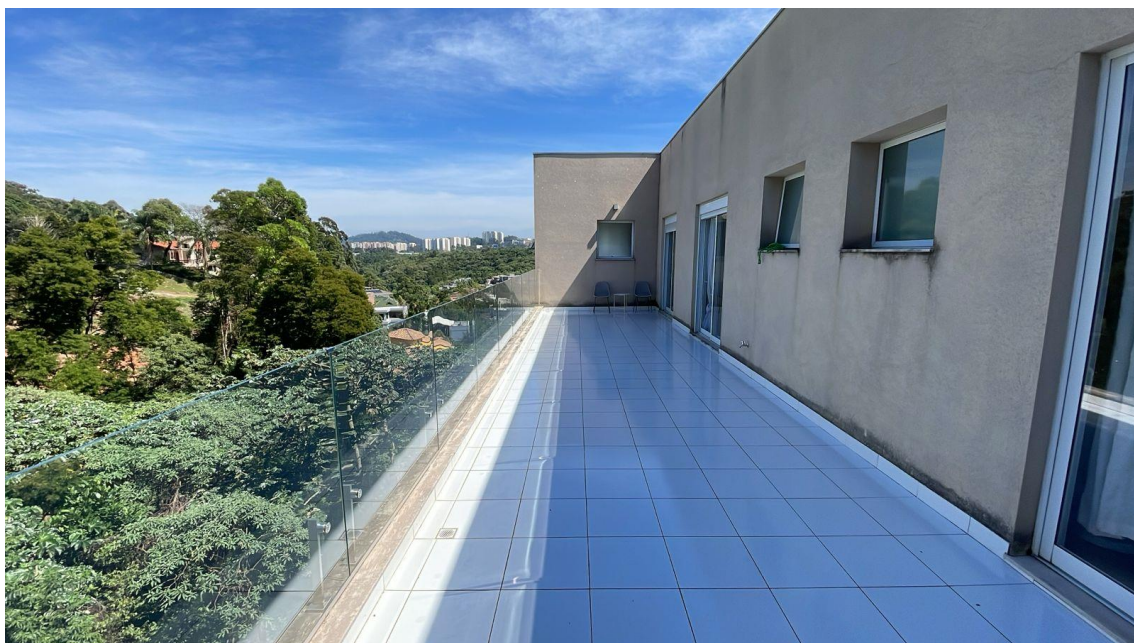
















4) Demonstração do método de avaliação:

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.

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:

	Valor	M²	R\$/m²	Fator Oferta	Fator Localização	Fator Padrão	R\$/m² homog.
Ref. 01	R\$ 19.900.000,00	1500	R\$ 13.266,67	0,9	1,00	1,00	R\$ 12.824,44
Ref. 02	R\$ 18.000.000,00	2247	R\$ 8.010,68	0,9	1,00	1,00	R\$ 7.743,66
Ref. 03	R\$ 18.000.000,00	1350	R\$ 13.333,33	0,9	1,00	1,00	R\$ 12.888,89
Ref. 04	R\$ 14.900.000,00	1900	R\$ 7.842,11	0,9	1,00	1,10	R\$ 7.842,11
Ref. 05	R\$ 13.000.000,00	1500	R\$ 8.666,67	0,9	1,00	1,00	R\$ 8.377,78
Ref. 06	R\$ 12.800.000,00	1170	R\$ 10.940,17	0,9	1,00	1,00	R\$ 10.575,50
Ref. 07	R\$ 12.000.000,00	1200	R\$ 10.000,00	0,9	1,00	1,00	R\$ 9.666,67
Ref. 08	R\$ 12.000.000,00	1003	R\$ 11.964,11	0,9	1,00	1,15	R\$ 12.163,51

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 em **R\$ 10.260,32**, e o valor total do imóvel, isto é, o valor do metro quadrado multiplicado pela área total, em **R\$ 16.792.450,12 (dezesseis milhões setecentos e noventa e dois mil quatrocentos e cinquenta reais e doze 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 que o valor de mercado para venda do imóvel objeto do estudo, qual seja, o imóvel residencial (tipo casa) localizada na Avenida Itu nº

294, Fazenda Tamboré Residencial, bairro Tamboré, Barueri/SP, objeto da matrícula nº 48.232 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, é de **R\$ 16.792.450,12 (dezesseis milhões setecentos e noventa e dois mil quatrocentos e cinquenta reais e doze centavos)**.

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

Barueri, 25 de janeiro de 2026.

HENRIQUE APARECIDO ROCHA SANTOS

Perito Judicial - CREA/SP nº 507.041.9053

ANEXO 01 – IMÓVEIS REFERENCIAIS UTILIZADOS NESTE ESTUDO:

Imóvel referencial 01:

Link de acesso: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-tambore-bairros-barueri-com-garagem-1500m2-venda-RS19900000-id-2828465723/?source=ranking%2Crp>

Área total: 1.500 m²

Valor: R\$ 19.900.000,00

Imagem do anúncio:

Casa com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 1500 m² por R\$ 19.900.000

Metragem: 1500 m² | Quartos: 4 | Banheiros: 6 | Vagas: 12

Mobiliado | Piscina | Varanda +21

Publicado há 5 meses, atualizado há 3 horas.

Localização
 Avenida Campos de Jordão, S/Nº - Tamboré, Barueri - SP

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 19.900.000	R\$ 2.200/mês	R\$ 6.926

Características

Imóvel | Condomínio

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa, R\$ 19.900.000, Avenida Campos de Jordão, S/Nº - Tamboré, Barueri - SP

☒ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Após clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com

Imóvel referencial 02:

Link de acesso: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/exclusiva-casa-terrea-no-tambore-1-com-5-suites-e-3015912887.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=12

Área total: 2.247 m²

Valor: R\$ 18.000.000,00

Imagem do anúncio:

Casa - 1006m² - 5 quartos - 6 vagas

Venda R\$ 18.000.000 [Me avise se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 2.200 - IPTU R\$ 700

Publicidade

Consórcio com 10% de cashback
 Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar
 Simular agora →

Contate o anunciante

Email:

Nome: Telefone:

Mensagem:
 Olá! Quero ser contactado 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](#)

Jansen Corretor
 11 9927 [Ver o telefone](#)

Mapa: Avenida São Paulo, 836, Residencial Tamboré, Barueri

Ícones e informações:

- 2247 m² tot.
- 1006 m² útil
- 5 banheiros
- 6 vagas
- 5 quartos
- 5 suítes

Imóvel referencial 03:

Link de acesso: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/linda-mansao-tambore-i-3023305518.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=16

Área total: 1.350 m²

Valor: R\$ 18.000.000,00

Imagem do anúncio:

Casa - 800m² - 5 quartos - 8 vagas

Venda R\$ 18.000.000 Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 2.400 · IPTU R\$ 2.500

Publicidade

Consórcio com 10% de cashback
 Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar
 Simular agora →

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço oculto

O anunciante ocultou o endereço

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Ola! 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](#)

AOP Imóveis

11994 Ver o telefone

1350 m² tot. 800 m² útil 8 banheiros 8 vagas 5 quartos 5 suítes

Linda mansão - Tamboré I

Casa espetacular inteiramente reformada pela renomada arquiteta Laonice Alves, 580 5 suítes, tendo uma térrace, escritório, home theater, amplo living, área gourmet completíssima com piscina e jacuzzi rodeada de uma bela área verde, edaga para 500 garrafas, eletrodomésticos viking, Automação completa. Agende sua visita! - 24/01/2026

Imóvel referencial 04:

Link de acesso: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-tambore-barueri-sp-1466m2-id-2836588675/?source=ranking%2Crp>

Área total: 1.900 m²

Valor: R\$ 14.900.000,00

Imagem do anúncio:

The image is a screenshot of a real estate listing on the ZAP Imóveis website. The listing is for a house with 4 bedrooms in Tamboré, São Paulo. The price is R\$ 14,900,000. The total area is 1,466 m². The listing includes a 'Análise do preço' section with a QR code and a 'Casa com 4 Quartos à venda, 1466m² - Tamboré' title. The listing also includes a 'Ver mais' link and a 'Salva mais sobre o imóvel' button. The right side of the image shows a contact form with fields for name, email, and phone, and a 'Enviar mensagem' button. Below the form is a 'Fale com o anunciante' section with a phone number and a 'Ver telefone' link, and a 'WhatsApp' button.

Placina • Varanda • Elevador +18

Publicado há 4 meses, atualizado há 1 mês

Salva mais sobre o imóvel

Valores

Venda: R\$ 14.900.000

Condomínio: R\$ 1.650/mês

IPTU: R\$ 3.747

Valor abaixo do mercado

Ver mais

Características

Imóvel	Condomínio
1466 m²	4 quartos
5 banheiros	12 vagas

Análise do preço

Consideramos imóveis similares a esse para esta análise.

Preço da venda

Conteúdo exclusivo do app

Aponte a câmera para o QR Code e acesse o app.

Casa com 4 Quartos à venda, 1466m² - Tamboré

(Código do anunciante: CA1350_PITA | Código no Zap: 2836588675)

Vista PERMANENTE para a mata, sem obstáculos. Casa de altíssimo padrão, moderna, projeto minimalista, decoração impecável em cada ambiente, o verde e a tranquilidade prevalece, pois está ao fundo de uma grande reserva de área verde. SEGURANÇA TOTAL. Belíssimo terreno praticamente todo plano, área total de 1.900 m² e área construída de 1.466 m², projeto paisagístico formado e diferenciado, e todo automatizado. Casa em três pavimentos, sendo: Pavimento Subsolo, Térreo e Superior. Destaques: Iluminação de Led em toda casa, A NOITE NÃO TEM IGUAL, Armários em todos os ambientes Deliano. Aspiração Central, Central telefônica, Automação

Envie uma mensagem

Insira seu nome:

Insira seu e-mail:

Insira seu telefone:

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa, R\$ 14.900.000, Avenida Campos de Jordão - Tamboré, Barueri - SP para anunciar no Zap.

☒ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Atenção: Em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e no "WhatsApp", você está ciente e concordando com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para melhorar o contato publicitário. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(11) 2685- Ver telefone

WhatsApp

Imóvel referencial 05:

Link de acesso: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-tambore-1-com-4-suites-9-vagas-a-3007178791.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=21

Área total: 1.500 m²

Valor: R\$ 13.000.000,00

Imagem do anúncio:





Unificamos este anúncio publicado por várias imobiliárias, as informações exibidas dependem de cada anunciante.

Casa - 800m² - 4 quartos - 9 vagas

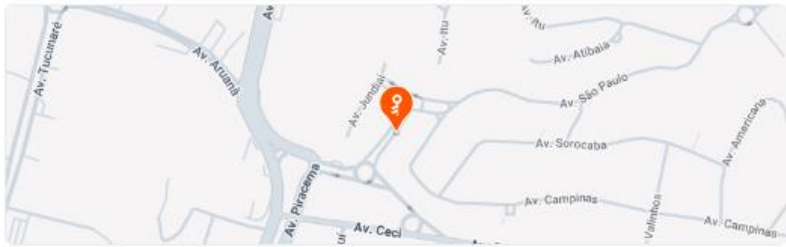
Venda R\$ 13.000.000 Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 1.650 · IPTU R\$ 334

Publicidade

QuintoAndar Consórcio com 10% de cashback
 Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar
 Simular agora →

📍 Avenida Ceci 100 100, Residencial Tamboré, Barueri



1500 m² tot. 800 m² útil 5 banheiros 9 vagas 4 quartos 4 suítes

Envie sua mensagem!
 Lembre-se que este imóvel foi publicado por várias imobiliárias.

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](#)

Elomax Negócios Imobiliários
 Publicado por várias imobiliárias Ver dados

Imóvel referencial 06:

Link de acesso: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-mobiliado-alphaville-residencial-zero-barueri-sp-1430m2-id-2823235122/?source=ranking%2Crp>

Área total: 1.170 m²

Valor: R\$ 12.800.000,00

Imagem do anúncio:

The screenshot displays a real estate listing on the ZAP Imóveis platform. At the top, key statistics are shown: 1430 m² of area, 4 bedrooms, 6 bathrooms, and 8 parking spaces. A location map of Alphaville, SP, is included with a 'Ver mapa ampliado' link. The listing is categorized as 'Mobiliado', 'Aceita animais', and 'Varanda'. The price is listed as R\$ 12.800.000, with a monthly condominium fee of R\$ 2.867 and an IPTU of R\$ 2.000. The 'Características' section highlights the 1430 m² area, 4 bedrooms, 6 bathrooms, and 8 parking spaces. A 'Ver mais' link is provided. The 'Análise do preço' section includes a 'Preço da venda' slider and a QR code for app access. The title of the listing is 'Casa de Condomínio com 4 Quartos à venda, 1430m² - Alphaville Residencial Zero'. The description mentions a unique opportunity, a beautiful isolated house with 4 suites, 8 parking spaces, a fireplace, and a private infinity pool, situated on a 1,170 m² plot in Alphaville Zero - Alpha1200. The listing is published by CRIS2403 and has a ZAP code of 2823235122.

Valores

Valor	Condomínio	IPTU
R\$ 12.800.000	R\$ 2.867/mês	R\$ 2.000

Características

Imóvel	Condomínio
1430 m²	4 quartos
6 banheiros	8 vagas

Análise do preço

Consideramos imóvel similares a esse para esta análise.

Preço da venda

Código de acesso

QR Code

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa de condomínio, R\$ 12.800.000, Avenida Barretos, 58 - Alphaville Residencial Zero, Barueri - SP

☒ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Fale com o anunciante

(11) 99294-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

Imóvel referencial 07:

Link de acesso: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-5-quartos-tambore-barueri-sp-1200m2-id-2501609177/?source=ranking%2Crp>

Área total: 1.200 m²

Valor: R\$ 12.000.000,00

Imagem do anúncio:

Casa de Condomínio com 5 Quartos para venda ou aluguel, 1200m² - ...

Localização
Avenida Ceci, 100 - Tamboré, Barueri - SP

Valores

Para comprar	Para alugar	Condomínio	IPTU	Valor total previsto
Venda R\$ 12.000.000	Aluguel R\$ 60.000/mês	R\$ 1.615/mês	R\$ 200	R\$ 61.815

Características do imóvel

- 1200 m²
- 5 quartos
- 8 banheiros
- 8 vagas

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa de condomínio, R\$ 12.000.000, Avenida Ceci, 100 - Tamboré, Barueri - SP. [Ver mais detalhes](#)

☒ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Fale com o anunciante

Imóvel referencial 08:

Link de acesso: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-tambore-bairros-barueri-com-garagem-1003m2-venda-RS12000000-id-2779265723/?source=ranking%2Crp>

Área total: 1.003 m²

Valor: R\$ 12.000.000,00

Imagem do anúncio:

The image is a screenshot of a real estate listing on the Vivareal website. It features three main photographs at the top: a driveway, an outdoor swimming pool, and a garden area. Below the photos, the listing details are displayed in a structured layout. The title is 'Sobrado com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 1003 m² por R\$...'. Key features include 1003 m² of area, 4 bedrooms, 6 bathrooms, and 4 parking spaces. The location is specified as Avenida Campinas in Tamboré, Barueri - SP. The listing is categorized as 'Sobrado' (apartment) and is for sale. The price is listed as R\$ 12.000.000. The listing is published by 'LOCAL IMÓVEIS - Alto De Pinheiros', who have been advertising since March 30, 2018. A contact form on the right allows users to send a message, with fields for name, email, and phone. A message preview shows a greeting and the property details. At the bottom, there are links for 'Ver mapa ampliado' and 'Saiba mais sobre o imóvel'.

Sobrado com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 1003 m² por R\$...

Metroagem: 1003 m² | Quartos: 4 | Banheiros: 6 | Vagas: 4

Localização
 Avenida Campinas - Tamboré, Barueri - SP

Valores
 Venda: R\$ 12.000.000
 Condomínio: R\$ 2.044/mês
 IPTU: R\$ 6.312

Características do imóvel
 1003 m² | 4 quartos | 6 banheiros | 4 vagas

Envie uma mensagem
 Insira seu nome
 Insira seu e-mail
 Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: sobrado, R\$ 12.000.000, Avenida Campinas - Tamboré, Barueri - 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](#).