

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3.ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema - SP

Autos nº 0006835-74.2021.8.26.0161

Cassio Bianchi Machado, engenheiro mecânico e civil, perito judicial nomeado nos autos à fl. 284, da ação movida por Conjunto Residencial San Pietro contra (Espólio) Sandro Rodrigues da Silveira, que se processa perante este r. Juízo, vem à presença de V. Ex.^a, **em atenção à fl. 345**, após estudos realizados e exame da matéria vem encaminhar para consideração o presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que

pede juntada.

São Paulo, 10 de março de 2026



Eng.º Cassio Bianchi Machado

LAUDO DE AVALIAÇÃO

- **3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema - SP**
- **Processo:** 0006835-74.2021.8.26.0161
- **Exequente:** Conjunto Residencial San Pietro
- **Executado:** (Espólio) Sandro Rodrigues da Silveira
- **Objetivo:** Avaliação de imóvel urbano

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
2. DESPACHO SANEADOR.....	4
3. METODOLOGIA	4
4. VISTORIA	5
5. TITULARIDADE DE DOMÍNIO	18
6. AVALIAÇÃO.....	19
7. CONCLUSÃO.....	26
8. ENCERRAMENTO.....	26

ANEXO A: PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO B: RESUMO DA AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO

O objetivo deste Laudo de Avaliação¹ é determinar o valor de mercado para fins de alienação do imóvel denominado apartamento nº 183 localizado no 18º pavimento do Conjunto Residencial San Pietro, com acesso pelo nº 121 da Rua São Pedro – Vila Conceição – município de Diadema/SP, objeto da matrícula nº 40.095 do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema/SP.

1.2. QUESITOS

- Exequente: Não formulou.
- Executado: Não formulou.

1.3. ASSISTENTES TÉCNICOS

- Exequente: Não indicou.
- Executado: Não indicou.

2. DESPACHO SANEADOR

O mérito da causa é a produção de prova pericial de engenharia necessária a determinar o valor de mercado para fins de alienação do imóvel objeto da matrícula nº 40.095 do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema/SP.

3. METODOLOGIA

O presente trabalho atende as seguintes normas:

1. Normas para avaliação de imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.
2. Norma Técnica de Avaliação de Bens – 14.653 – Parte 2: Imóveis Urbanos

¹ Norma Técnica ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – item 0.2: A avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes claramente explicitadas.

4. VISTORIA

No dia 29 de janeiro de 2026, este signatário procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste Laudo, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião da diligência, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para a realização da diligência este signatário atento ao artigo 474 do novo CPC informou às partes do dia e hora da diligência a ser realizada, estando presente somente o zelador do Edifício Sr. Edvaneu Silva Moura, ausente representantes da parte Executada.

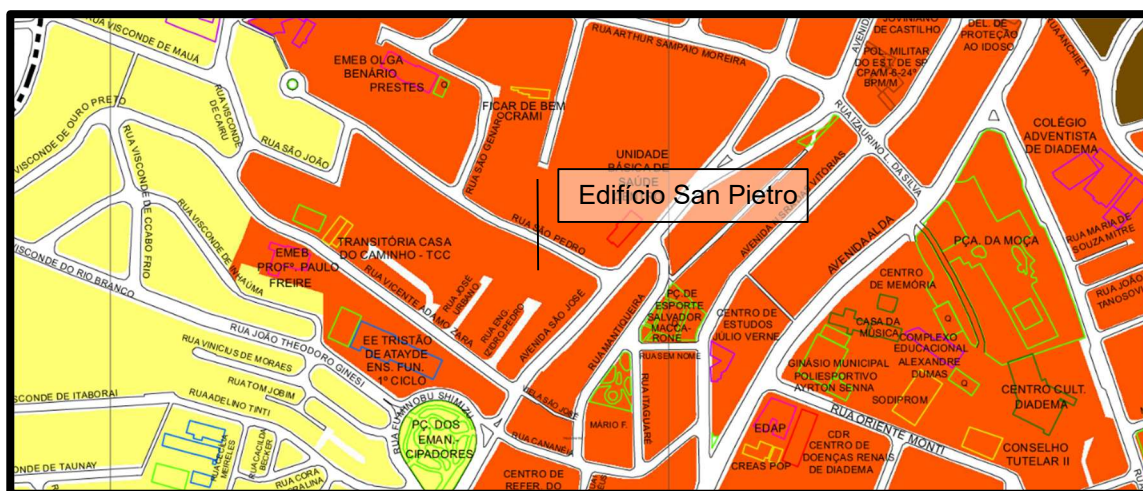
4.1. LOCALIZAÇÃO

O “Conjunto Residencial San Pietro” possui acesso pelo nº 121 da Rua São Pedro – Vila Conceição – município de Diadema/SP, vide a seguir:



4.2. ZONEAMENTO

O imóvel está situado em Zona Mista Central, conforme Plano Diretor do Município, Lei Complementar 550/20232, vide a seguir:



4.3. DO IMÓVEL

Consoante Matrícula nº 40.095 do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema/SP, o imóvel denominado apartamento nº 183 localizado no 18º pavimento do Conjunto Residencial San Pietro, possui área privativa de 48,45 m², área comum real de divisão não proporcional de 10,35 m² e área comum de divisão proporcional de 17,3081, totalizando a área de 76,1081 m² e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 1,41760% e direito a uma vaga de garagem sob nº 68.

A unidade autônoma é composta por sala de estar com acesso à varanda, dois dormitórios, um banheiro social, cozinha e área de serviço.

O Conjunto Residencial San Pietro consiste em edificação residencial implantada em estrutura mista composta por elementos em concreto armado e vedações em alvenaria, composto de 18

O edifício possui controle de acesso por meio de portaria com funcionamento permanente (24 horas), contando ainda com portão eletrônico destinado ao acesso de veículos.

O Edifício possui 18 pavimentos, sendo quatro unidades residenciais por pavimento, atendidas por dois elevadores.

² Disponível em: <https://www.cmdiadema.sp.gov.br/Textos/AnexoLC550-2023-CARTA3.pdf>

No que se refere às áreas comuns de uso coletivo, o condomínio conta com salão de festas, espaço com churrasqueira e sala de ginástica, destinados às atividades de lazer e convivência dos condôminos.

4.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Conta o local com todos os melhoramentos públicos principais, tais como pavimentação asfáltica, redes de iluminação pública e domiciliar, redes de água, esgoto e de telefonia, entre outros.

4.5. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Durante vistoria realizada no local objeto deste trabalho obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas, que permitem visualizar a situação de diversos ângulos para que pudéssemos coletar todos os pontos de interesse para o presente feito.



Foto nº 1: Vista da Rua São Pedro. O observador se encontra defronte ao Edifício San Pietro, olhando em direção à Avenida São José.

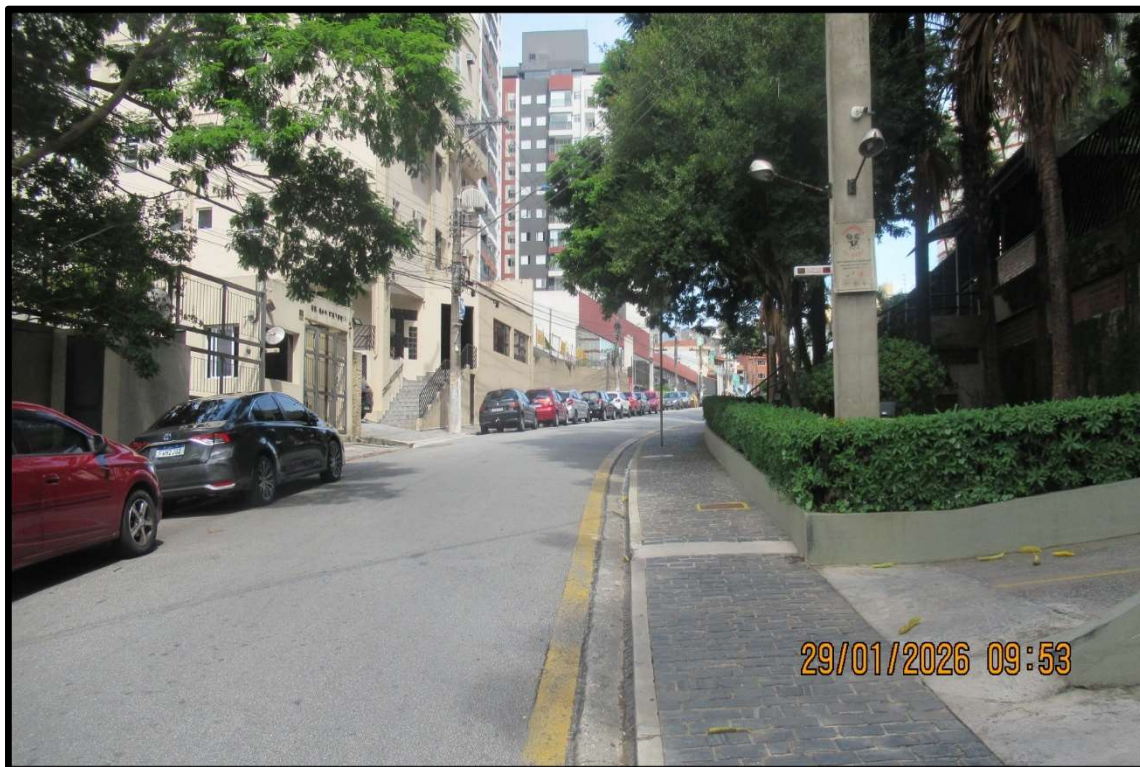


Foto nº 2: Outra vista da Rua São Pedro. O observador se encontra no mesmo local da foto anterior, dessa vez, olhando em direção oposta.



Foto nº 3: Vista do Edifício San Pietro, com acesso pelo nº 185 da Rua São Pedro.



Foto nº 4: Vista do acesso para o Edifício San **Pietro**, pelo nº 121 da Rua São Pedro.



Foto nº 5: Vista da porta de entrada da unidade nº 185.



Foto nº 6: Vista da cozinha. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas, forro em laje e esquadrias de alumínio.

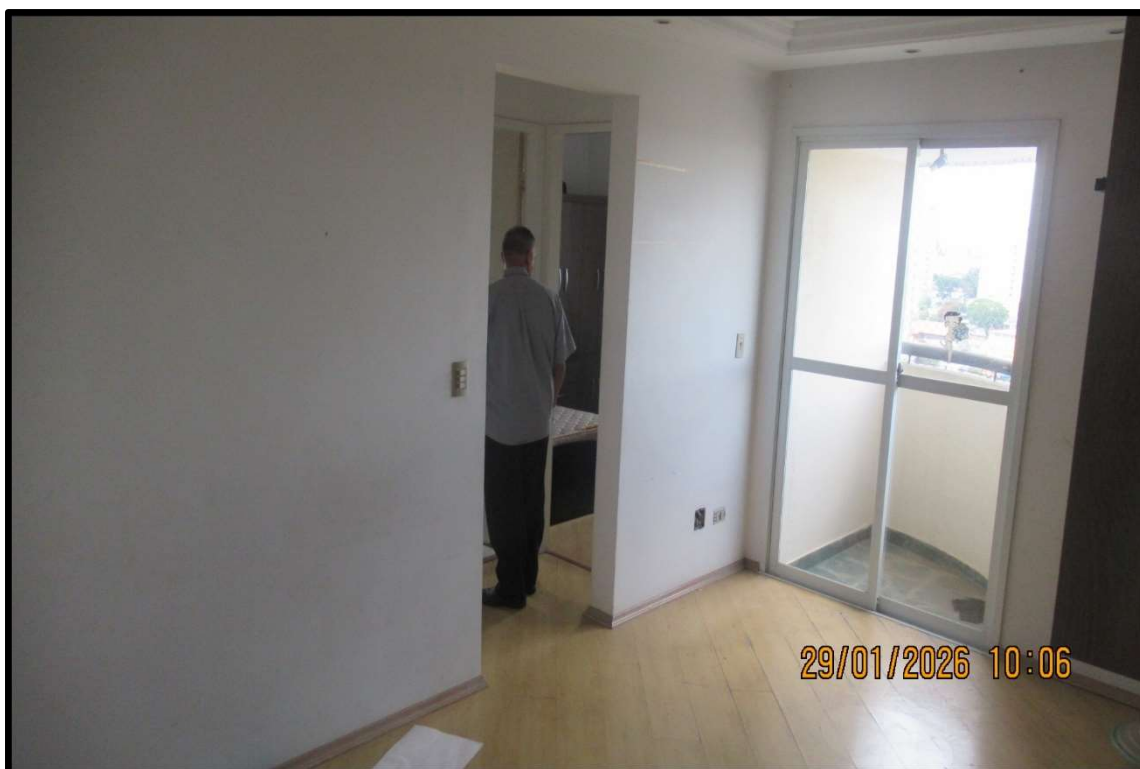


Foto nº 7: Vista da sala. Suas principais características construtivas são: piso em assoalho de madeira, paredes **revestidas** em massa corrida, pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de alumínio.



Foto nº 8: Vista de um dormitório. Suas principais características construtivas são: piso em assoalho de madeira, paredes revestidas em massa corrida, pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de alumínio.



Foto nº 9: Vista do banheiro. Suas **principais** características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas, forro em laje e esquadrias de alumínio.



Foto nº 10: Vista de outro dormitório. Suas principais características construtivas são: piso em assoalho de madeira, paredes revestidas em massa corrida, pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de alumínio.

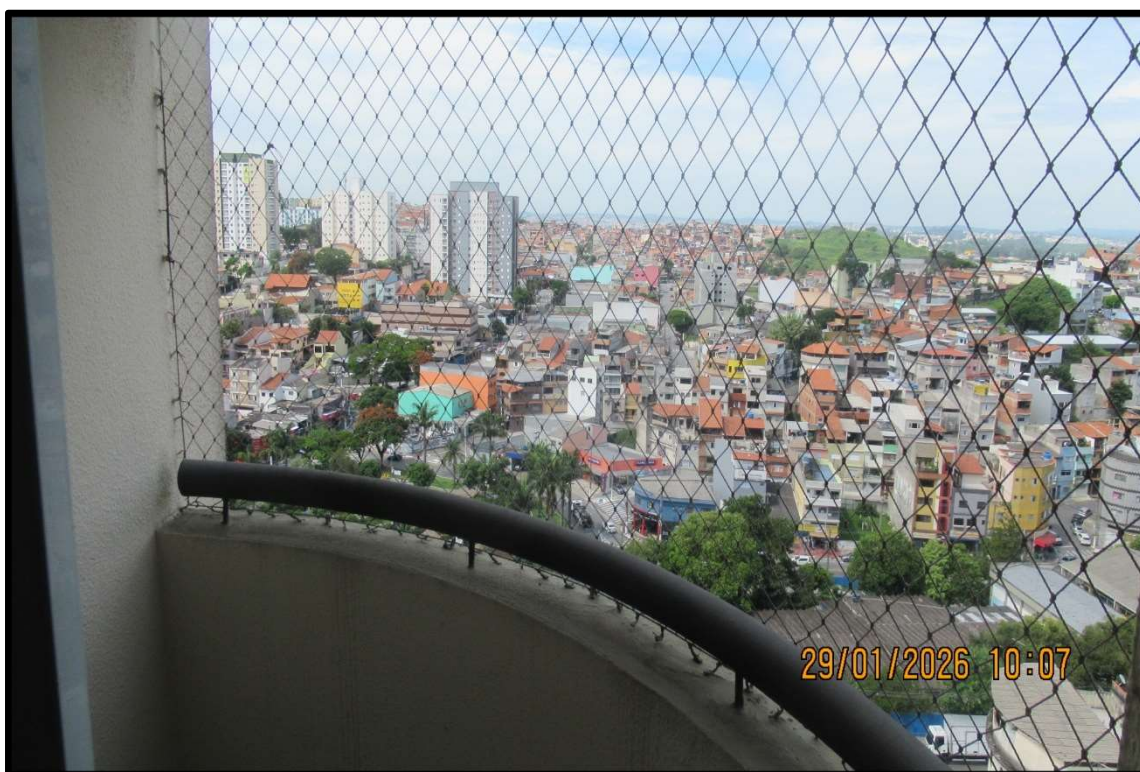


Foto nº 11: Detalhe da varanda.

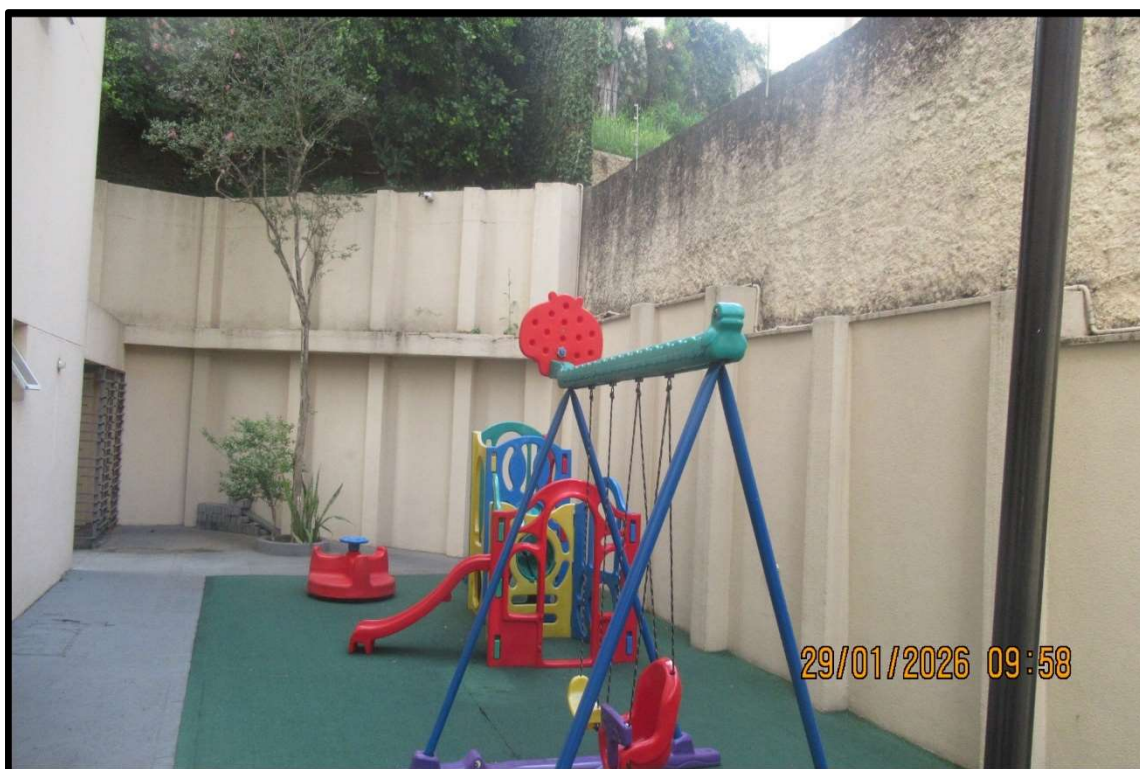


Foto nº 12: Vista do playground existente na área comum do Edifício.



Foto nº 13: Vista da academia existente na área comum do Edifício.

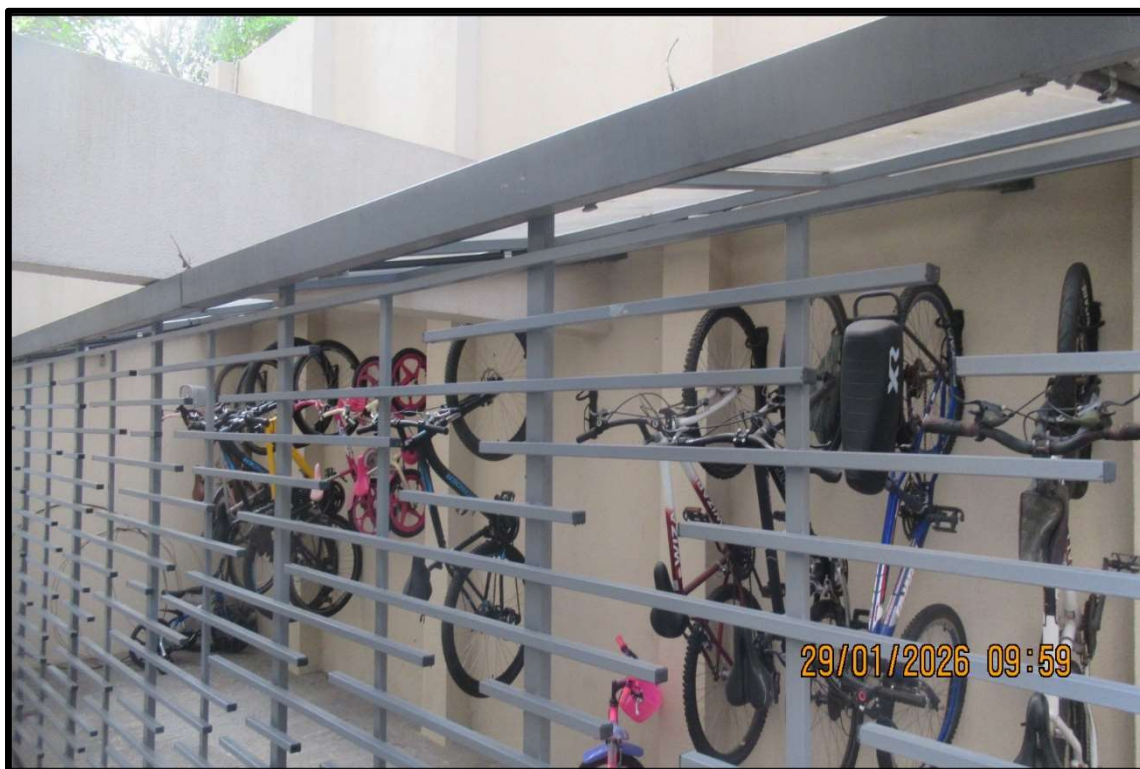


Foto nº 14: Vista do espaço destinado a abrigo de bicicletas.



Foto nº 15: Vista da área coberta com churrasqueira existente na área comum do Edifício.

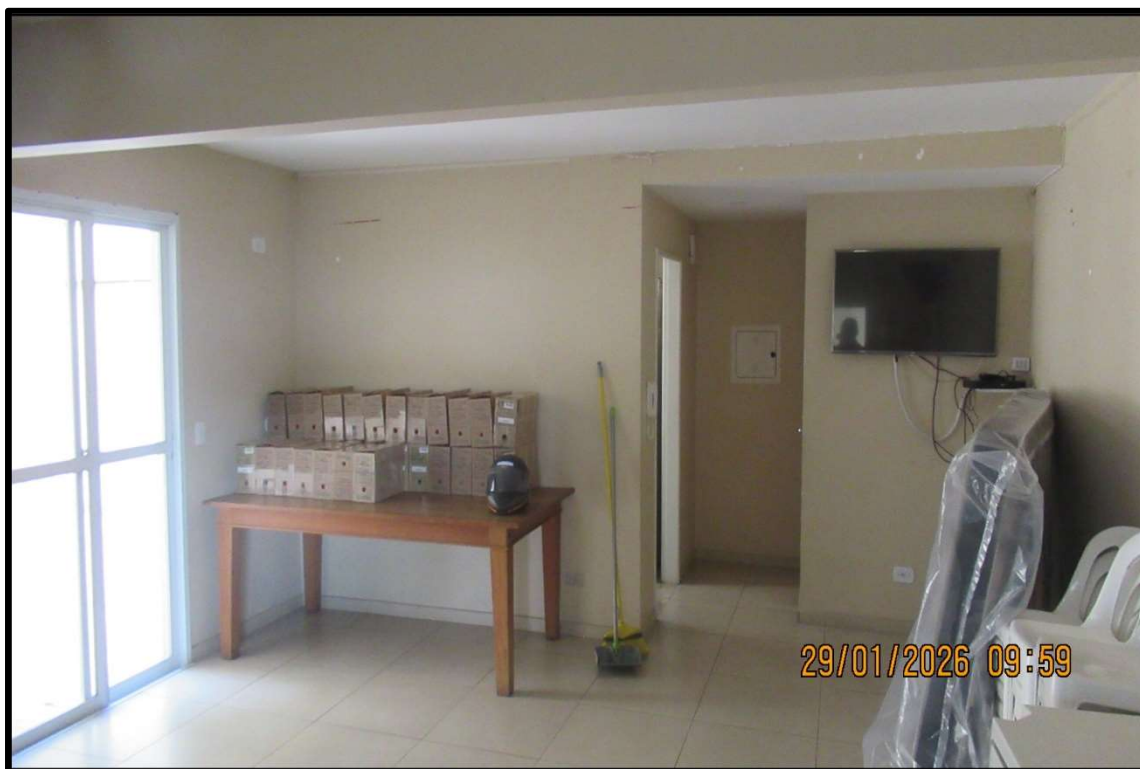


Foto nº 16: Detalhe do salão de festas existente na área comum do Edifício.

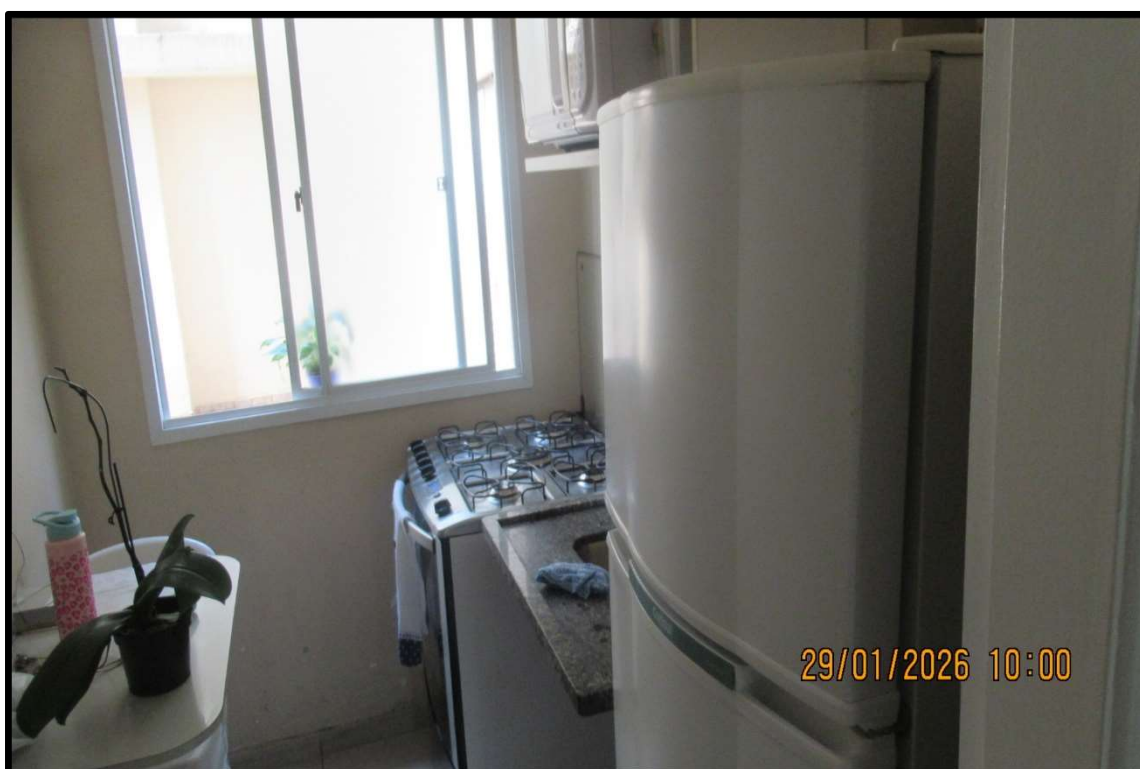


Foto nº 17: Vista da cozinha existente na área comum do Edifício.



Foto nº 18: Vista dos 2 elevadores de serviço existentes.

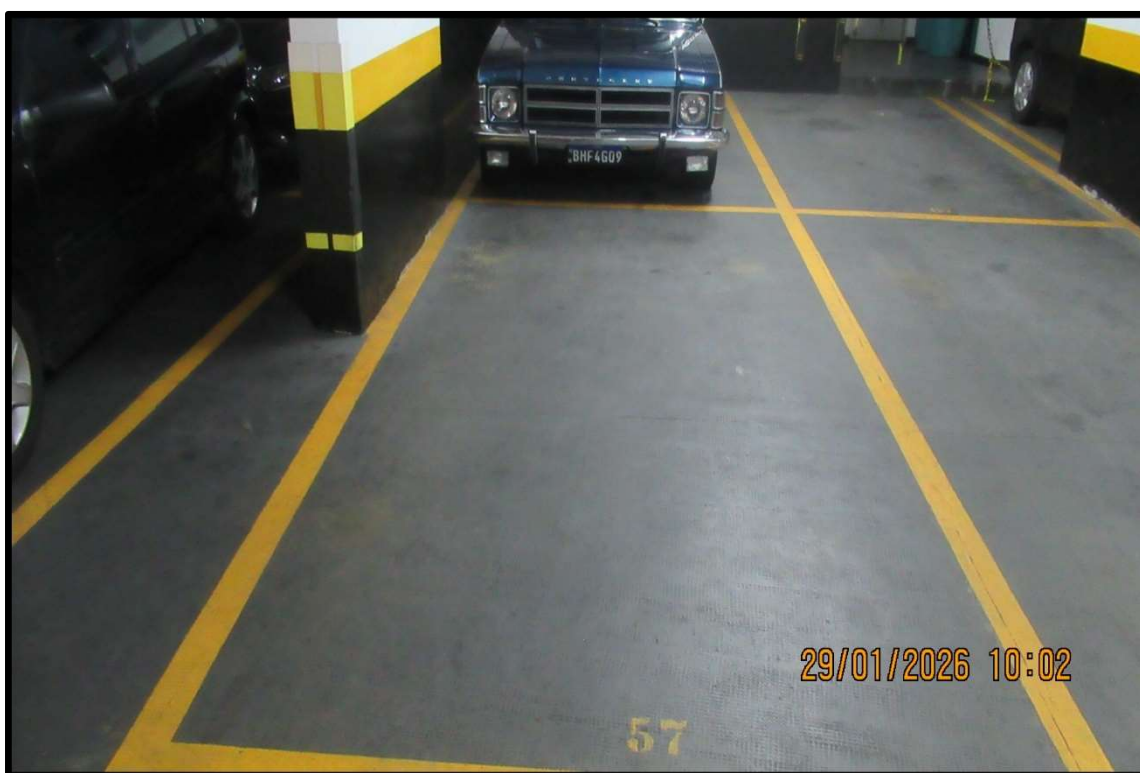


Foto nº 19: Vaga de garagem demarcada.

5. TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Resumo dos documentos juntados ao processo:

→ Documento 01

Fonte: fls. 245/247



Data: 08 de abril de 2022

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis da Comarca de Diadema/SP

Matrícula nº 40.095 (Registro Anterior: R.139 feito na matrícula nº 22.726 deste Registro).

Proprietário: Sandro Rodrigues da Silveira

Imóvel:

		CNM:119800.2.0040095-71 Pág.: 245/01	
COMARCA DE DIADEMA - ESTADO DE SÃO PAULO		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
MATRÍCULA 40095	FOLHA 01	LIVRO N.º 2 - (REGISTRO GERAL)	
O OFICIAL: Designada: 			
<p>DATA: 08.04.2002</p> <p>IMÓVEL: APARTAMENTO n.º 183, do Tipo "B", localizado no 18.º pavimento do Edifício denominado "RESIDENCIAL SAN PIETRO", na Rua São Pedro, n.º 61, na "VILA CONCEIÇÃO", neste distrito, município e comarca, com a área privativa real de 48,4500 metros quadrados, a área comum real de divisão não proporcional de 10,3500 metros quadrados e a área comum real de divisão proporcional de 17,3081 metros quadrados, nesta já incluída a área referente a uma vaga indeterminada na garagem coletiva coberta no subsolo para a guarda de um veículo de passeio, sujeito a utilização de manobrista, perfazendo a área total real de 76,1081 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,41760% no terreno de demais coisas de uso comum do condomínio.</p> <p>PROPRIETÁRIO: SANDRO RODRIGUES DA SILVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, representante comercial, portador da cédula de identidade, R.G. n.º 20.166.400-8-SSP/SP., inscrito no CPF. sob n.º 131.305.928-57, residente e domiciliado nesta cidade, à Avenida São José, n.º 406, apto. 11, Bloco B, Centro.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R. 139 feito na matrícula n.º 22.726 deste Registro, em data de 03 de dezembro de 2001.</p>			

Observação: Trata-se da matrícula do apartamento nº 183 localizado no 18º pavimento do Edifício San Pietro.

6. AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado³, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

No presente caso, tem-se que a presente avaliação versa sobre a determinação do valor de mercado para fins de alienação do imóvel denominado apartamento nº 183 localizado no 18º pavimento do Conjunto Residencial San Pietro, com acesso pelo nº 121 da Rua São Pedro – Vila Conceição – município de Diadema/SP, objeto da matrícula nº 40.095 do CRI de Diadema/SP.

6.1. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do imóvel valendo-nos de pesquisas realizadas na mesma região geoeconômica onde se localiza o imóvel a ser avaliado e com características próximas ao imóvel em questão.

6.2. CRITÉRIO DE CÁLCULO

Para o atendimento as Normas de Avaliações de Imóveis e para a determinação do valor de mercado do imóvel, serão analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

- ⇒ **FATOR OFERTA:** O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Para o atendimento a este item este signatário adotou o deságio já consagrado de 10% (dez por cento).
- ⇒ **PADRÃO CONSTRUTIVO:** Para a variação do fator padrão construtivo este signatário aferiu a correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE/SP. A edificação em

³ Norma Técnica ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – 3.1.47. **valor de mercado:** quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

apreço enquadra-se na Classe Residencial, grupo Apartamento Padrão Médio - limite inferior.

- ⇒ **FATOR DE DEPRECIÇÃO:** Para verificarmos a correlação entre os fatores de depreciação do imóvel avaliando e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, utilizamo-nos do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.
- ⇒ **FATOR ÁREA:** No caso da presente avaliação tem-se que o imóvel avaliando possui área privativa de 48,45 m². Sendo assim, face à homogeneização realizada com os elementos comparativos obtidos, adotar-se-á o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autora de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini, vide:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

6.3. ÁREA DO IMÓVEL

Consoante dados obtidos nos autos da presente ação obtém-se a área privativa da unidade avalianda de:

$$A_{\text{PRIVATIVA}} - \text{APARTAMENTO 183} = 48,45 \text{ m}^2$$

6.4. DOS ELEMENTOS PESQUISADOS E ESTUDOS REALIZADOS

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do imóvel valendo-nos de dados de mercado localizados na mesma região geoeconômica em que se situa o Conjunto Residencial San Pietro e com características próximas ao imóvel avaliando.

Sendo assim, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do Anexo A, obteve-se o valor básico unitário médio, devidamente demonstrado no Anexo B deste trabalho de:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 5.831,18/\text{m}^2$$

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 5.803,56	Média Unitários : 5.831,18
Desvio Padrão : 283,05	Desvio Padrão : 275,73
- 30% : 4.062,49	- 30% : 4.081,82
+ 30% : 7.544,63	+ 30% : 7.580,53
Coefficiente de Variação : 4,8800	Coefficiente de Variação : 4,7300

6.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme determinado pela Norma Técnica ABNT NBR 14.653:2019 Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas e é classificada através do Grau de Fundamentação e Precisão, indicadas com grau variando de I a III, sendo o grau I menos fundamentado e menos preciso e grau III fundamentação e precisão completa.

Isto posto, de acordo os dados de mercado disponíveis, temos que os graus obtidos na presente avaliação são:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO						
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II						
FORMAÇÃO DOS VALORES						
MÉDIA SANEADA (R\$): 5.831,18						
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.831,18000						
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO : 5.642,15			INTERVALO MÍNIMO : 5.642,14			
INTERVALO MÁXIMO : 6.020,21			INTERVALO MÁXIMO : 6.020,22			
GRAU DE PRECISÃO						
GRAU DE PRECISÃO: III						

6.6. PADRÃO CONSTRUTIVO

Para avaliação do apartamento, este perito realizou o levantamento de todas as características relevantes das benfeitorias e utilizou-se do EVV - Índice de Valores de Edificações fornecido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia que adota como referencial o CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil fornecido pelo SindusCon-SP; sendo analisadas as seguintes características: área construída, padrão construtivo, estado de conservação, idade da edificação e fator de depreciação obtido através da Tabela Ross Heideck, sendo:

“Apartamento Padrão Médio”, sendo adotado o nível inferior de valorização do intervalo de índices (Pc).

A seguir descrevemos as características construtivas da edificação ora valorada em conformidade com as referências descritas no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, vide:



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



6.7. DEPRECIÇÃO

De acordo com os índices obtidos em função do estado de conservação e idades aparentes através do Método do Valor Decrescente,

considerando-se a razão de depreciação de 2,5% aa. (Maior a depreciação = Menor a avaliação “Ross- Heideck”).

Depreciação pelo obsoleto e pelo estado de conservação:

O fator de adequação ao obsoleto e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

No presente caso a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade real de 24 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,40 ou 40 %.

Para o estado de conservação adotar-se-á para o imóvel a classificação “e – Necessitando de Reparos Simples”.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	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.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	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.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290

Assim sendo, tem-se o valor da depreciação obtido através da expressão supracitada de:

$$FOC = 0,2 + 0,5897 \times (1-0,2) = 0,6717$$

O valor unitário médio apurado assim o foi considerando a depreciação acima demonstrada.

6.8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Isto posto, o valor arbitrado⁴ do imóvel de acordo a conjuntura⁵ do mercado em que se situa, será dado por:

$V = A_{PRIVATIVA} \times V$, onde:

V = Valor do imóvel;

$A_{PRIVATIVA}$ = Área privativa do imóvel

V = Valor básico unitário, em R\$ / m²

Sendo assim, o valor do imóvel é de:

“APARTAMENTO Nº 183 DO CONJUNTO RESIDENCIAL SAN PIETRO, SITUADO À RUA SÃO PEDRO, Nº 121, VILA CONCEIÇÃO – DIADEMA/SP”

$$V = 48,45 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.831,18/\text{m}^2 = \text{R\$ } 282.520,67$$

Em numeros redondos:

V = R\$ 282.520,00 – (Duzentos e oitenta e dois mil, quinhentos e vinte reais).

⁴ Norma de Avaliação ABNT NBR 14.653-2: – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos: **Item 3.70 valor arbitrado:** valor pontual adotado como resultado final da avaliação, dentro dos limites do campo de arbítrio estabelecido nesta norma.

⁵ Norma de Avaliação ABNT NBR 14.653-2: – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos: **Item 3.10 conjuntura do mercado** conjunto de circunstâncias, tais como estrutura, conduta e desempenho, que influenciam no comportamento do mercado em determinado período.

7. CONCLUSÃO

Consoante Pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito avaliador o valor do imóvel:

**“APARTAMENTO Nº 183 DO CONJUNTO RESIDENCIAL SAN PIETRO, SITUADO À RUA SÃO PEDRO, Nº 61, VILA CONCEIÇÃO – DIADEMA/SP
MATRÍCULA Nº 40.095 – CRI DE DIADEMA”**

VALOR DE MERCADO PARA FINS DE ALIENAÇÃO:

em: **R\$ 282.520,00 – (Duzentos e oitenta e dois mil, quinhentos e vinte reais).**

– Data Base: Março de 2026

8. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente **Laudo de Avaliação** composto por 26 (vinte e seis) folhas impressas no anverso.

Termos em que
pede juntada.

São Paulo, 10 de março de 2026



Eng.º Cassio Bianchi Machado

ANEXO A

Pesquisa de Elementos Comparativos

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 1

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/03/2026

SETOR : 2 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua São Pedro NÚMERO : 121

COMP.: BARRO : Centro CIDADE : DIADEMA - SP

CEP : UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D O A P A R T A M E N T O

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

C A R A C T E R I S T I C A S

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,568 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,672 IDADE : 24 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

D I M E N S Õ E S

A. PRIVATIVA M²: 48,45 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 48,45

E D I F Í C I O

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

F A T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 329.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Viva Real Imóveis

CONTATO : Corretor Autônomo - André De Oliveira Pinto TELEFONE : (11)-00000000

OBSERVAÇÃO :

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.111,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.111,11
		VARIÇÃO : 1,00

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 10/03/2026

SETOR : 2 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 2

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/03/2026

SETOR : 2 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua São Pedro

NÚMERO : 121

COMP.: 9º andar

BARRIO : Centro

CIDADE : DIADEMA - SP

CEP : UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

D A D O S D O A P A R T A M E N T O

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

C A R A C T E R I S T I C A S

 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,568 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,672 IDADE : 24 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

D I M E N S Õ E S

A. PRIVATIVA M²: 48,45 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 48,45

E D I F Í C I O

 DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

F A T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 298.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Imobiliária Diadema

CONTATO :

TELEFONE : (11)-93585698

OBSERVAÇÃO :

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.535,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.535,00
		VARIÇÃO : 1,00

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CASSIO BIANCHI MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 19:37 sob o número WDDA26700262747. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006835-74.2021.8.26.0161 e código UFGJObAe.

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 10/03/2026

SETOR : 2 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/03/2026

SETOR : 2 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Pedro

NÚMERO : 121

COMP.:

BARRIO : Centro

CIDADE : DIADEMA - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,568 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,672 IDADE : 24 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 48,45 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 48,45

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Cristiane Freitas Corretora de Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-97183200

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.944,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.944,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIO BIANCHI MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 19:37 sob o número WDDA26700262747. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006835-74.2021.8.26.0161 e código UFGJObAe.

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 10/03/2026

SETOR : 2 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 4

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/03/2026

SETOR : 2 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua São Pedro

NÚMERO : 56

COMP.:

BARRIO : Centro

CIDADE : DIADEMA - SP

CEP : UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

D A D O S D O T E R R E N O

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D O A P A R T A M E N T O

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

C A R A C T E R I S T I C A S

 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,568 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

D I M E N S Õ E S

A. PRIVATIVA M²: 51,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 51,00

E D I F Í C I O

 DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

F A T O R E S A D I C I O N A I S

 ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 310.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vgv Assessoria Em Administração

CONTATO :

TELEFONE : (11)-2501030

OBSERVAÇÃO :

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	66,11	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.470,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.536,00
		VARIÇÃO : 1,01

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 10/03/2026

SETOR : 2 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/03/2026

SETOR : 2 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Pedro

NÚMERO : 90

COMP.:

BARRIO : Centro

CIDADE : DIADEMA - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,568 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 68,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,00

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Guáira Imóveis New Corporation

CONTATO :

TELEFONE : (11)-4348190

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	71,97	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.955,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.027,00
		VARIAÇÃO : 1,01

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 10/03/2026

SETOR : 2 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ANEXO B

Resumo da Avaliação

M O D E L O D E E S T A T Í S T I C A D E S C R I T I V A

DESCRIPÇÃO : Rua São Pedro, 121

DATA : 10/03/2026

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

FATOR O FERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITARIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FA T O R E S

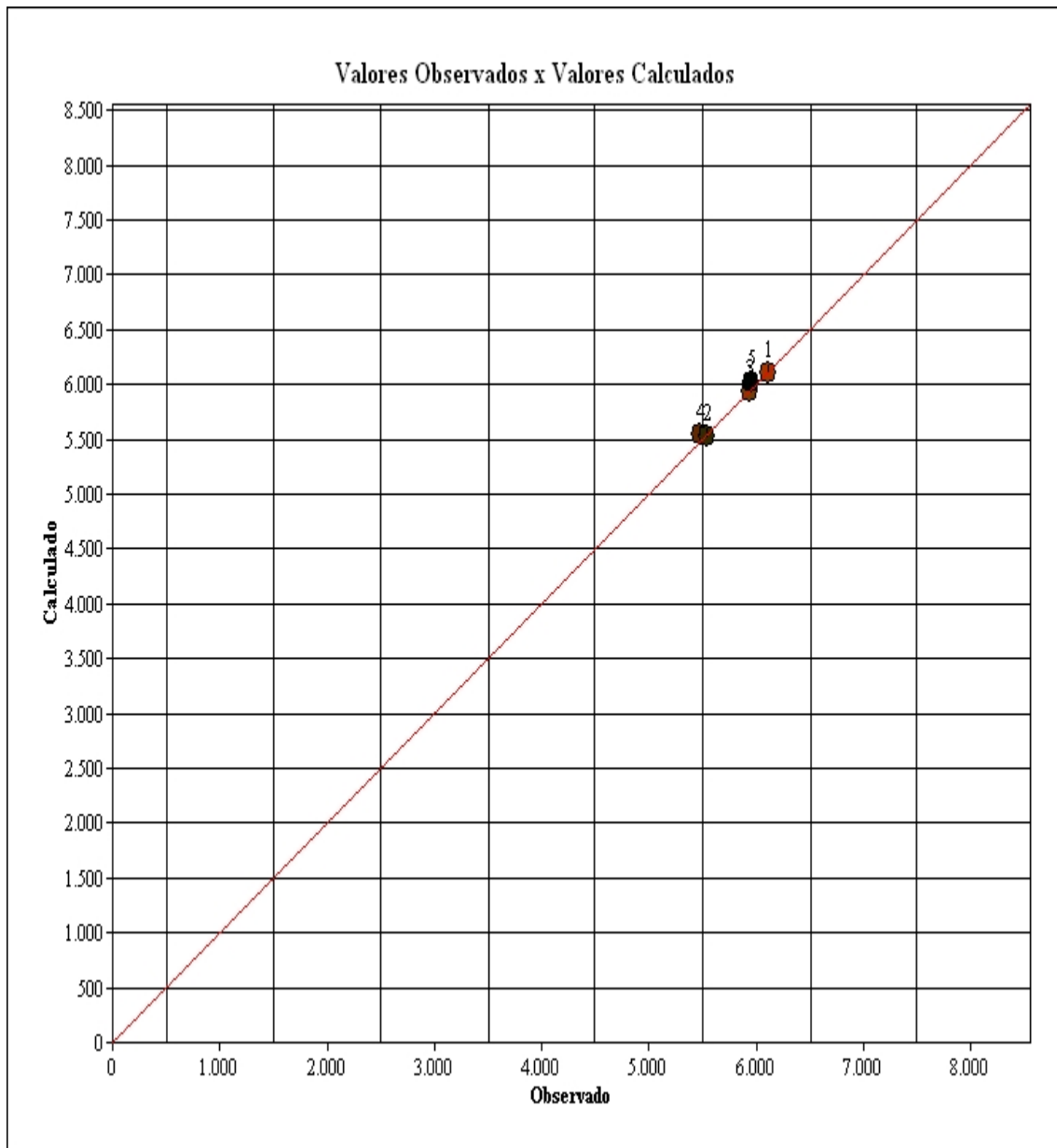
FA T O R	Í N D I C E
<input type="checkbox"/> Localização	0,01
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 24 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev. (-)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

MA TRIZ DE UNITÁ RIO S

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua São Pedro ,121	6.111,46	6.111,46	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua São Pedro ,121	5.535,60	5.535,60	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua São Pedro ,121	5.944,27	5.944,27	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua São Pedro ,56	5.470,59	5.536,70	1,0121
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua São Pedro ,90	5.955,88	6.027,86	1,0121

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

Núm.	X	Y
1	6.111,46	6.111,46
2	5.535,60	5.535,60
3	5.944,27	5.944,27
4	5.470,59	5.536,70
5	5.955,88	6.027,86

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS
DADOS DO AVALIANDO
Tipo : Apartamento **Local :** Rua São Pedro 121 Centro DIADEMA - SP **Data :** 10/03/2026

Cliente : 3ª Vara Cível de Diadema / SP

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 48,45

Modalidade : Venda

Distribuição espacial
VALORES UNITÁRIOS
Média Unitários : 5.803,56

Desvio Padrão : 283,05

- 30% : 4.062,49

+ 30% : 7.544,63

Coefficiente de Variação : 4,8800

VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 5.831,18

Desvio Padrão : 275,73

- 30% : 4.081,82

+ 30% : 7.580,53

Coefficiente de Variação : 4,7300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todas as caractdos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fatore p/ o conjde fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : II

FORMAÇÃO DOS VALORES
MÉDIA SANEADA (R\$): 5.831,18

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.831,18000

VALOR TOTAL (R\$): 282.520,67

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.642,15

INTERVALO MÍNIMO : 5.642,14

INTERVALO MÁXIMO : 6.020,21

INTERVALO MÁXIMO : 6.020,22

GRAU DE PRECISÃO
GRAU DE PRECISÃO : III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIO BIANCHI MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 19:37, sob o número WDDA26700262747. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006835-74.2021.8.26.0161 e código UFGJObAe.

REGISTRO FOTOGRAFICO DO AVALIANDO



FOTO N° 1