

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
QUARTA VARA CÍVEL DE DIADEMA – SÃO PAULO.**

PROCESSO N.º 0021282-92.2006.8.26.0161

CONTROLE N.º 1412/06

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL CONDOMÍNIO

Requerente: **CONDOMÍNIO COSTA MARINA**

Requeridos: **JACYR VERSINHASSI E OUTROS**

JOÃO DORIVAL DE FREITAS, Engenheiro Civil,
Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos em epígrafe, tendo
concluído os seus trabalhos, nos termos do despacho judicial de fl. 561,
retratados em **LAUDO DE ATUALIZAÇÃO DE VALOR DE IMÓVEL**, ,
vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, requerer:

- a) A Juntada do referido laudo aos autos;**
- b) O arbitramento de seus honorários complementares em R\$ 1.800,00
(mil e oitocentos reais).**

Termos em que pede deferimento.

Diadema, 13 de maio de 2024.

JOÃO DORIVAL DE FREITAS
PERITO JUDICIAL

QUARTA VARA
CÍVEL DE
DIADEMA - SP

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – CONDOMÍNIO
ATUALIZAÇÃO DE VALOR DE IMÓVEL

Laudo Técnico Pericial

PROCESSO N.º 0021282-92.2006.8.26.0161 (CONTROLE N.º 1412/06)

REQUERENTE:

CONDOMÍNIO COSTA MARINA

REQUERIDOS:

JACYR VERSINHASSI E OUTROS

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
QUARTA VARA CÍVEL DE DIADEMA – SÃO PAULO.**

PROCESSO N.º 0021282-92.2006.8.26.0161
CONTROLE N.º 1412/06

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL CONDOMÍNIO

Requerente: **CONDOMÍNIO COSTA MARINA**

Requeridos: **JACYR VERSINHASSI E OUTROS**

JOÃO DORIVAL DE FREITAS, engenheiro civil, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo sob nº 150.432/D, perito judicial nomeado e compromissado nos autos do processo em epígrafe, tendo procedido as diligências e estudos necessários ao cumprimento do despacho de fls. 503, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, apresentar

LAUDO DE ATUALIZAÇÃO DE VALOR DE IMÓVEL

I.- DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho consiste em atualizar o valor do imóvel apt. nº 131 do Edifício Cote D'azur, do Condomínio Costa Marina, localizado na Rua Armando Pinelli no 262, Bairro do Taboão, Diadema – SP.

O valor do imóvel será atualizado para maio de 2024, considerando as mesmas diretrizes e procedimentos adotados no laudo principal.

II.- DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com o laudo pericial de fls. 147/179, o valor foi definido em **R\$ 174.261,00** (cento e setenta e quatro mil e duzentos e sessenta e um reais), para **abril de 2012**.

Para a situação presente, observadas as mesmas diretrizes aplicadas no laudo principal, o valor atualizado provirá de pesquisas na mesma região do imóvel.

III.- DA ATUALIZAÇÃO PARA MAIO DE 2024

Nos termos da pesquisa efetuada (**ANEXO 01**), o **Valor Unitário Básico do imóvel, para maio de 2024, é de R\$ 4.711,60** quatro mil, setecentos e onze reais e sessenta centavos).

Efetuando os cálculos definidos no corpo do laudo principal, o valor atualizado do imóvel (Unitário x Área Privativa) será:

$$V_i = q_m \times S$$

onde

V_i = VALOR DO IMÓVEL PELO MÉTODO COMPARATIVO

q_m = VALOR UNITÁRIO ATUALIZADO = R\$ 4.711,60

S = ÁREA PRIVATIVA DO IMÓVEL = 56,0370 m²

logo

$$V_i = 4.711,60 \times 56,0370 = \mathbf{264.023,92} \text{ (arredondado para R\$ 264.024,00)}$$

Eis o valor total, do **Apartamento no 131, do Edifício Cote D'Azur, do Condomínio Costa Marina, para maio de 2024:**

$V_i = \text{R\$ } 264.024,00$
(duzentos e sessenta e quatro mil e vinte e quatro reais)

IV.- DO ENCERRAMENTO

Dá o perito por encerrada a sua missão, retratada no presente Laudo de Avaliação Definitivo, no anverso de 5 (cinco) folhas, e um anexo, assinadas digitalmente, sendo esta última devidamente datada.

O perito coloca-se ao inteiro dispor do Juízo e das partes interessadas para dirimir quaisquer dúvidas em relação ao seu trabalho.

Diadema, 13 de maio de 2024.

JOÃO DORIVAL DE FREITAS
PERITO JUDICIAL

ANEXO

**ELEMENTOS DE PESQUISA
E
CALCULOS DE HOMEGENEIZAÇÃO**

ELEMENTO 01

<p>Endereço:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Av. Armando Pinelli nº 262✓ Taboão - Diadema/SP.	<p><u>Foto da Sala:</u></p> 
<p><u>Área privativa:</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ Construção: 56,00 m²	
<p><u>Valor venda:</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ R\$ 299.000,00	
<p><u>Fonte:</u></p> <p>Quinto andar (maio/2024) https://www.quintoandar.com.br/imovel/894383452/comprar/apartamento-2-quartos-taboao-diadema?from_route=%22condominium_page%22 (COD. Imóvel 1683452)</p>	

OBS. Apartamento situado no próprio Costa Marina, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

<p><u>Cálculo do Valor por m²:</u></p> <p>$E_{11} = \text{Valor Venda} / \text{Área Construída}$ $E_{11} = \text{R\\$ } 299.000,00 / 56,00 \text{ m}^2$ $E_{11} = \text{R\\$ } 5.339,28/\text{m}^2$</p>

<p><u>Homogeneização do elemento:</u></p> <p><u>Fatores:</u></p> <ul style="list-style-type: none">⇒ Transporte: 1,00⇒ Oferta (- 10%) = 0,90 <p><u>Cálculo:</u></p> <p>$q_1 = 5.339,28 \times 1,00 \times 0,90 = 4.805,35$</p> <p>$q_1 = \text{R\\$ } 4.805,35/\text{m}^2$</p>
--

ELEMENTO 02

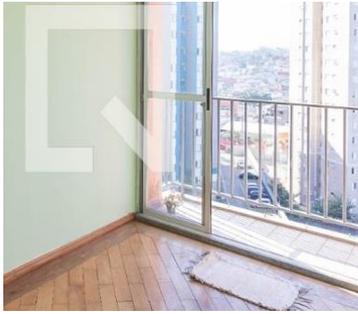
<p>Endereço:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Av. Armando Pinelli nº 262.✓ Taboão - Diadema/SP.	<p><u>Foto da Sala:</u></p> 
<p><u>Área privativa:</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ Construção: 56,00 m²	
<p><u>Valor venda:</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ R\$ 295.000,00	
<p><u>Fonte:</u></p> <p>Quinto andar (maio/2024) https://www.quintoandar.com.br/imovel/894381472/comprar/apartamento-2-quartos-taboao-diadema?from_route=%22condominium_page%22 (COD. Imóvel 1681472)</p>	

OBS. Apartamento situado no próprio Costa Marina, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

<p><u>Cálculo do Valor por m²:</u></p> <p>$El_2 = \text{Valor Venda} / \text{Área Construída}$ $El_2 = \text{R\\$ } 295.000,00 / 56,00 \text{ m}^2$ $El_2 = \text{R\\$ } 5.267,85/\text{m}^2$</p>

<p><u>Homogeneização do elemento:</u></p> <p><u>Fatores:</u></p> <ul style="list-style-type: none">⇒ Transporte: 1,00⇒ Oferta (- 10%) = 0,90 <p><u>Cálculo:</u></p> <p>$q_2 = 5.267,85 \times 1,00 \times 0,90 = 4.741,07$</p> <p>$q_2 = \text{R\\$ } 4.741,07/\text{m}^2$</p>
--

ELEMENTO 03

<p>Endereço:</p> <p>✓ Av. Armando Pinelli nº 262. ✓ Taboão - Diadema/SP.</p>	<p><u>Foto da Sala:</u></p> 
<p><u>Área privativa:</u></p> <p>✓ Construção: 56,00 m²</p>	
<p><u>Valor venda:</u></p> <p>✓ R\$ 286.000,00</p>	
<p><u>Fonte:</u></p> <p>Quinto andar (maio/2024) https://www.quintoandar.com.br/imovel/893302355/comprar/apartamento-2-quartos-taboao-diadema?from_route=%22condominium_page%22 (COD. Imóvel 602355)</p>	

OBS. Apartamento situado no próprio Costa Marina, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

Cálculo do Valor por m²:

$El_3 = \text{Valor Venda} / \text{Área Construída}$

$El_3 = R\$ 286.000,00 / 56,00 \text{ m}^2$

$El_3 = R\$ 5.107,14/\text{m}^2$

Homogeneização do elemento:

Fatores:

⇒ Transporte: 1,00

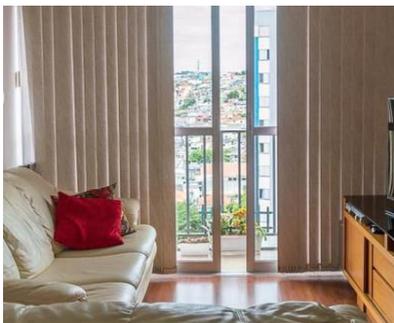
⇒ Oferta (- 10%) = 0,90

Cálculo:

$q_3 = 5.107,14 \times 1,00 \times 0,90 = 4.596,42$

$q_3 = R\$ 4.596,42/\text{m}^2$

ELEMENTO 04

<p>Endereço:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Av. Armando Pinelli nº 262.✓ Taboão - Diadema/SP.	<p><u>Foto da Sala:</u></p> 
<p><u>Área privativa:</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ Construção: 56,00 m²	
<p><u>Valor venda:</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ R\$ 299.000,00	
<p><u>Fonte:</u></p> <p>Quinto andar (maio/2024)</p> <p>https://www.quintoandar.com.br/imovel/893215112/comprar/apartamento-2-quartos-taboao-sao-bernardo-do-campo?from_route=%22unavailable%22&house_tags=buyRented&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%7D (COD. Imóvel 515112)</p>	

OBS. Apartamento situado no próprio Costa Marina, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

<p><u>Cálculo do Valor por m²:</u></p> <p>$EI_4 = \text{Valor Venda} / \text{Área Construída}$</p> <p>$EI_4 = R\\$ 299.000,00 / 56,00 \text{ m}^2$</p> <p>$EI_4 = R\\$ 5.339,28/\text{m}^2$</p>

<p><u>Homogeneização do elemento:</u></p> <p><u>Fatores:</u></p> <ul style="list-style-type: none">⇒ Transporte: 1,00⇒ Oferta (- 10%) = 0,90 <p><u>Cálculo:</u></p> <p>$q_4 = 5.339,28 \times 1,00 \times 0,90 = 4.805,35$</p> <p>$q_4 = R\\$ 4.805,35/\text{m}^2$</p>
--

ELEMENTO 05

<p>Endereço:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Av. Armando Pinelli nº 262.✓ Taboão - Diadema/SP.	<p><u>Foto da Sala:</u></p> 
<p><u>Área privativa:</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ Construção: 56,00 m²	
<p><u>Valor venda:</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ R\$ 295.000,00	
<p><u>Fonte:</u></p> <p>Mix Nascimento imóveis (maio/2024) https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-taboao-diadema-sp-55m2-id-2567641421/ (COD. Imóvel AP2073_MIX)</p>	

OBS. Apartamento situado no próprio Costa Marina, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

<p><u>Cálculo do Valor por m²:</u></p> <p>$EI_5 = \text{Valor Venda} / \text{Área Construída}$ $EI_5 = R\\$ 295.000,00 / 56,00 \text{ m}^2$ $EI_5 = R\\$ 5.267,86/\text{m}^2$</p>

<p><u>Homogeneização do elemento:</u></p> <p><u>Fatores:</u></p> <ul style="list-style-type: none">⇒ Transporte: 1,00⇒ Oferta (- 10%) = 0,90 <p><u>Cálculo:</u></p> <p>$q_5 = 5.267,86 \times 1,00 \times 0,90 = 4.741,07$</p> <p>$q_5 = R\\$ 4.741,07/\text{m}^2$</p>
--

ELEMENTO 06

<p>Endereço:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Av. Armando Pinelli nº 262.✓ Taboão - Diadema/SP.	<p><u>Foto da Sala:</u></p> 
<p><u>Área privativa:</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ Construção: 56,00 m²	
<p><u>Valor venda:</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ R\$ 285.000,00	
<p><u>Fonte:</u></p> <p>Revaps Serviços de Corretagem (maio/2024) https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-taboao-diadema-sp-56m2-id-2676634002/ (COD. Imóvel AP7421)</p>	

OBS. Apartamento situado no próprio Costa Marina, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

Cálculo do Valor por m²:

$El_6 = \text{Valor Venda} / \text{Área Construída}$

$El_6 = R\$ 285.000,00 / 56,00 \text{ m}^2$

$El_6 = R\$ 5.089,29/\text{m}^2$

Homogeneização do elemento:

Fatores:

⇒ Transporte: 1,00

⇒ Oferta (- 10%) = 0,90

Cálculo:

$q_6 = 5.625,00 \times 1,00 \times 0,90 = 4.580,35$

$q_6 = R\$ 4.580,35/\text{m}^2$

DO QUADRO PROVENIENTE DAS FICHAS DE PESQUISA

ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO/M²
01	R\$ 4.805,35
02	R\$ 4.741,07
03	R\$ 4.596,42
04	R\$ 4.805,35
05	R\$ 4.741,07
06	R\$ 4.580,35

Os cálculos finais visam:

- a) - Extração da média aritmética representativa dos valores pesquisados.
- b) - O coeficiente de variação da média.

Obs. Os elementos comparados estando dentro do limite +/- 30%, conclui-se que a média aritmética é estatisticamente representativa.

DOS ELEMENTOS PESQUISADOS TEMOS:

n.º de elementos..... **06**
Média aritmética..... **28.269,61/6 = 4.711,60**
- 30% da média..... **3.298,12**
+ 30% da média..... **6.125,08**

Obs. Não há elementos discrepantes.

Eis o valor unitário do imóvel, para **maio de 2024** é de:

<u>Vi = R\$ 4.711,60</u> (quatro mil, setecentos e onze reais e sessenta centavos)
