

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

**Autos nº 1001958-79.2018.8.26.0161**

**Cassio Bianchi Machado**, engenheiro, perito judicial nomeado nos autos à fl. 375, da ação movida por Maria Ivonete Barbosa Medeiros contra Associação dos Moradores da Vila Alice e Vila Claudia vem à presença de V. Ex.<sup>a</sup>, **em atendimento às decisões de fls. 375**, após estudos realizados e exame da matéria vem encaminhar para consideração o presente:

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Termos em que  
pede deferimento.

São Paulo, 26 de novembro de 2024



**Eng.º Cassio Bianchi Machado**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

- **3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema – SP**
- **Processo:** 1001958-79.2018.8.26.0161
- **Requerente:** Maria Ivonete Barbosa Medeiros
- **Requerida:** Associação dos Moradores da Vila Alice e Vila Claudia
- **Objetivo:** Laudo de avaliação do imóvel situado à Rua Bororos, 181, Conceição, Diadema/SP

## Sumário

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES ..... | 4  |
| 2. DESPACHO SANEADOR.....           | 4  |
| 3. METODOLOGIA .....                | 4  |
| 4. VISTORIA .....                   | 5  |
| 5. TITULARIDADE DE DOMÍNIO .....    | 9  |
| 6. AVALIAÇÃO .....                  | 10 |
| 7. CONCLUSÃO .....                  | 19 |
| 8. ENCERRAMENTO.....                | 20 |

**ANEXO A: HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**

**ANEXO B: FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 1.1. OBJETIVO

O objetivo deste Laudo de Avaliação é determinar o valor de mercado para compra e venda do imóvel situado à Rua Bororos, nº 181, Conceição, Diadema/SP, inscrito na municipalidade sob nº 000003101807000, vide a seguir:

| CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS                                                                                                                                                                                                                               |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Nº: 34798/2024                                                                                                                                                                                                                                             |                              |
| CERTIFICO, de ordem do chefe da Divisão de Tributos Imobiliários, e atendendo a requerimento do interessado, que no cadastro imobiliário fiscal da Prefeitura do Município de Diadema, constam os seguintes dados relativos ao imóvel identificado abaixo: |                              |
| CONTRIBUINTE: JOAQUIM ALFREDO GOMES DA COSTA                                                                                                                                                                                                               | CNPJ/CPF: 382.745.668-15     |
| ENDEREÇO: RUA BOROROS, Nº: 181                                                                                                                                                                                                                             | SITUAÇÃO: Ativo              |
| BAIRRO: CONCEIÇÃO                                                                                                                                                                                                                                          | CEP: 09990270                |
| CIDADE: DIADEMA                                                                                                                                                                                                                                            |                              |
| PROPRIETÁRIO SECUNDÁRIO / COMPROMISSÁRIOS                                                                                                                                                                                                                  |                              |
| FRANCISCO CARLOS DE FREITAS - CPF/CNPJ: 760.268.684-53                                                                                                                                                                                                     |                              |
| INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 000003101807000                                                                                                                                                                                                                     |                              |
| ÁREA TERRENO / FRAÇÃO IDEAL (m²): 70,00                                                                                                                                                                                                                    | ÁREA CONSTRUÍDA (m²): 209,04 |

### 1.2. QUESITOS

- Requerente: não formulou.
- Requeridos: não formulou.

### 1.3. ASSISTENTES TÉCNICOS

- Requerente: não nomeou.
- Requeridos: não nomeou.

## 2. DESPACHO SANEADOR

O mérito da causa é a produção de prova pericial de engenharia necessária a determinar o valor de mercado para compra e venda do imóvel situado à Rua Bororos, nº 181, Conceição, município de Diadema/SP, com área de terreno de 70,00 m² e área construída de 209,04 m².

## 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 Imóveis Urbanos – 14.653-2/2019

## 4. VISTORIA

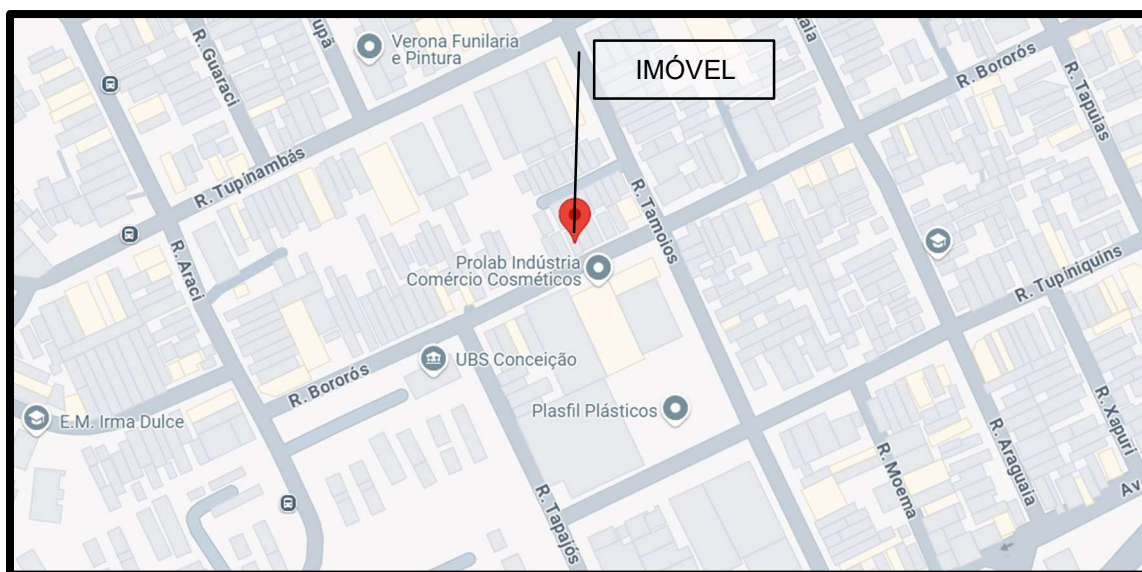
No dia 18 de outubro de 2024, este perito realizou vistoria ao imóvel objeto deste Laudo, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião da diligência, onde obtivemos todos os elementos necessários.

Na ocasião da diligência este perito esteve presente ao local, ocasião em que esteve presente o atual morador, Sra. Tatiana, e por telefone Sr. Francisco Carlos de Freitas, não permitiram a vistoria interna no imóvel.

Sendo assim, nos termos do artigo 7.3.5.2<sup>1</sup> da Norma Técnica de Avaliação ABNT NBR 14.653-2 procedemos à vistoria externa ante a impossibilidade de acesso ao interior do imóvel sem prejuízo da apuração do justo valor de mercado do bem avaliado.

### 4.1. LOCALIZAÇÃO

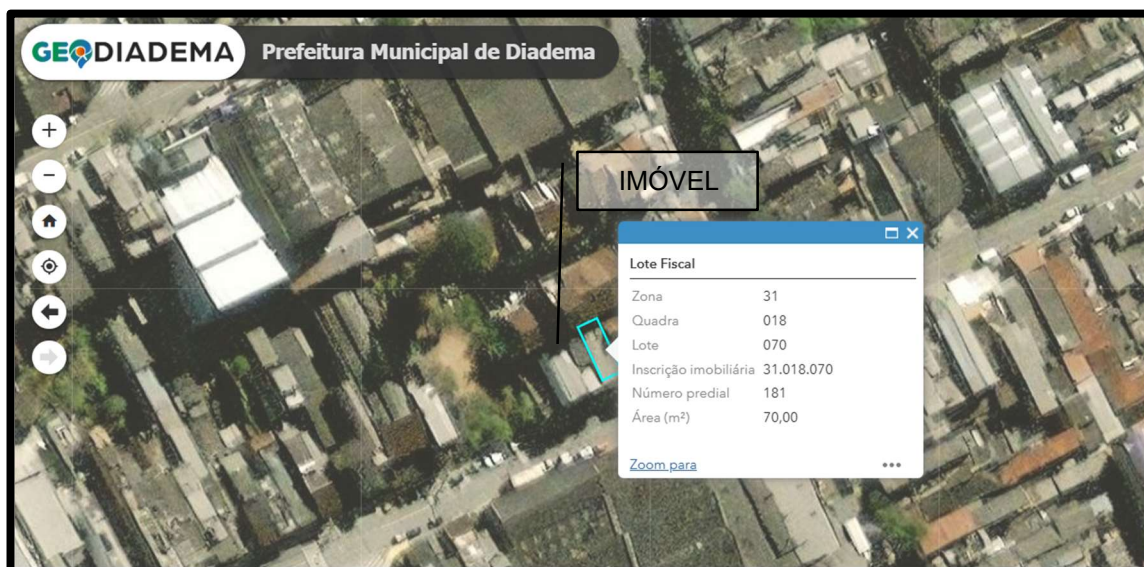
Trata-se do imóvel situado à Rua Bororós, nº 181, Conceição, Diadema/SP, no local a seguir ilustrado:



#### <sup>1</sup> 7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

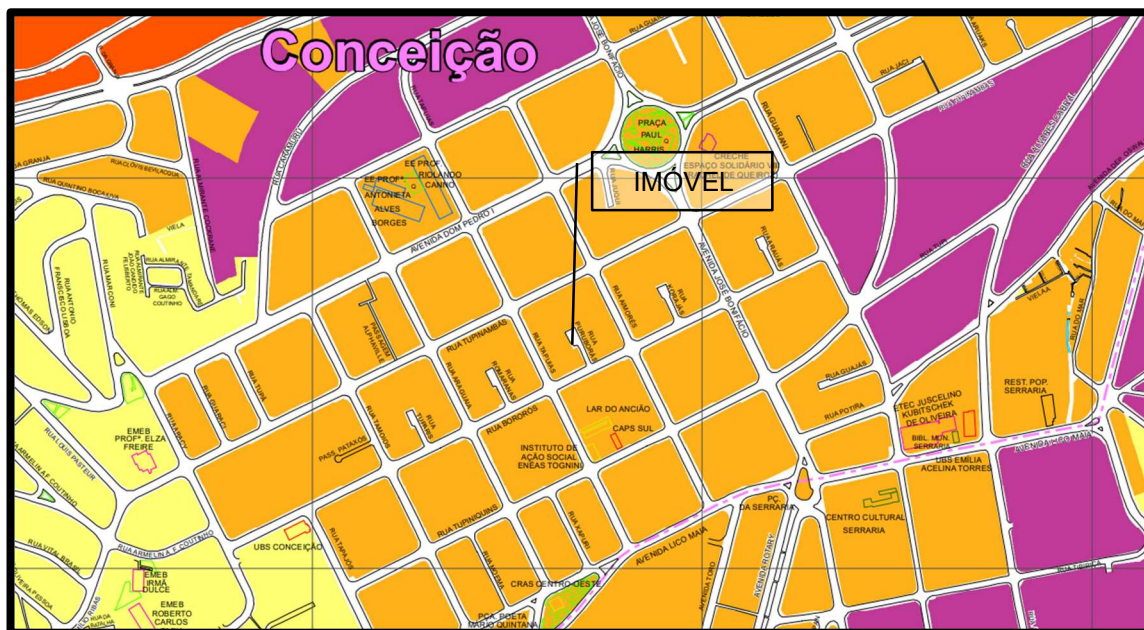
Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna; b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.



## 4.2. ZONEAMENTO

O imóvel está situado em Zona Eixo Estruturador Local, do município de Diadema/SP conforme Lei Complementar nº 550/2023<sup>2</sup>, vide a seguir:



## 4.3. 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.

<sup>2</sup> Dispõe sobre adequação de dispositivos da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que aprova o Plano Diretor do Município de Diadema, estabelecendo as diretrizes gerais da política municipal de desenvolvimento urbano e dá outras providências.

#### 4.4. DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno com área de 70,00 m<sup>2</sup> voltado para a Rua Bororos.

Sobre o terreno há uma construção assobradada erigida em estrutura mista de concreto e alvenaria, composta de 3 (três) pavimentos, revestida interna e externamente, coberta com telhas de barro e fibrocimento, com área construída cadastrada junto à municipalidade de 209,04 m<sup>2</sup>, vide a seguir:



#### 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 Bororos. O observador encontra-se defronte à viela de acesso ao imóvel, olhando em direção à Avenida José Bonifácio.



**Foto nº 2:** Outra vista da Rua Bororos. O observador encontra-se na mesma posição olhando em direção oposta.



**Foto nº 3:** Vista do imóvel avaliando sob nº 181 da Rua Bororós.

## 5. TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Resumo dos documentos juntados ao processo:

### ➔ Documento 01

Fonte: fls. 421/422 dos autos.

Data: 26 de março de 2019

Doc.: Matrícula do Oficial de Registro de Imóveis de Diadema/SP

Matrícula nº 65.970 – Registro Anterior: R.1/10.112, de 18/06/2004, deste Registro

### IMÓVEL:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| matrícula<br><b>65.970</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ficha<br><b>01</b> | <b>Diadema, 26 de março de 2019</b> |
| <p><b>IMÓVEL:</b> TERRENO consistente no lote C, oriundo do desmembramento dos lotes 08 (oito) e 09 (nove), da quadra 30 (trinta), da "VILA CONCEIÇÃO", neste município e comarca, medindo 5,00m de frente para a Rua Bororós, igual medida nos fundos, por 14,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando, de quem da rua olha para o terreno, pelo lado direito como lote D, pelo lado esquerdo com o lote B e nos fundos como lote J, encerrando a área de 70,00m<sup>2</sup>.</p> |                    |                                     |

Observação: Trata-se da matrícula onde se insere o imóvel avaliando.

## 6. AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, 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 compra e venda do imóvel situado à Rua Bororos, nº 181, Conceição, Diadema/SP, objeto da matrícula nº 65.970 do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema.

### 6.1. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) para o cálculo do valor do imóvel valendo-nos de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças do imóvel a ser avaliado e com características próximas ao imóvel em apreço.

### 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).
- ⇒ **FATOR DE DEPRECIAÇÃO:** 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”.

⇒ **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.

⇒ **FATOR ÁREA:** No caso da presente avaliação tem-se que o imóvel avaliando possui área de terreno de 70,00 m². Sendo assim, face à homogeneização realizada (paradigma de 250,00 m²) em relação aos elementos de pesquisa obtidos adotar-se-á o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria 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. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme determinado pela Norma Técnica ABNT NBR 14.653: 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.

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 Características do imóvel avaliado                       | Completa quanto a todas variáveis analisadas                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | Completa quanto aos fatores usados no tratamento                             | <input type="checkbox"/>            | Adoção de situação paradigma                                   | <input type="checkbox"/> 3 |
| 2 Quantidade mínima de dados de mercado usados             | 12                                                                           | <input type="checkbox"/>            | 5                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> | 3                                                              | <input type="checkbox"/> 2 |
| 3 Identificação dos dados de mercado                       | Apresentação de inform. ref. a todas as características dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform. ref. a todas as características dos dados analisados | <input type="checkbox"/>            | Apresentação de inform. ref. a todos os dados ref. aos fatores | <input type="checkbox"/> 3 |
| 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"/> 3 |

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II**

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.864,50

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.864,50000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.593,31

INTERVALO MÁXIMO: 2.135,69

GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO: II**

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$):

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.576,08

INTERVALO MÁXIMO: 2.152,92

## 6.4. CÁLCULO DO VALOR BÁSICO UNITÁRIO – ELEMENTOS PESQUISADOS

Para o cálculo do valor unitário diligenciamos junto a imobiliárias, corretores e pessoas que militam com imóveis em geral na região, levando-se a efeito um primeiro cálculo com todos os elementos de pesquisa obtidos contendo um resumo de todos os cálculos efetuados nas pesquisas objeto do Anexo A.

O melhor ajuste (revelado pelo menor coeficiente de variação da amostra se dá quando considerado apenas os fatores “localização” e “testada”.

Assim sendo levou-se a efeito uma nova homogeneização, ocasião em que se verificou que parte dos elementos de pesquisa se encontravam fora do intervalo de 30% preconizado pelas Normas de Avaliações de Imóveis em vigor.

Realizada nova média ainda se constatou a existência de outros elementos fora de tal intervalo, razão pela qual se efetuou um novo saneamento, obtendo-se então o valor básico unitário médio, devidamente demonstrado no Anexo B deste trabalho de:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 1.864,50/\text{m}^2$$

## 6.5. ÁREA DO TERRENO

Consoante dados colhidos dos autos e confirmados quando da vistoria realizada ao local (vide Certidão de fls. 425), obtivemos:

$$A_T = 70,00 \text{ m}^2$$

## 6.6. ZONA DE REFERÊNCIA

De acordo às Normas de Avaliações vigentes<sup>3</sup> e as características do imóvel, temos que este se encontra na 2ª Zona do Grupo I, vide a seguir:

| Tabela 1 – Grupos I e II                        |                                        |                       |                 |                 |                          |                                |                              |                                   |                                 |                                         |                                                                                   |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| ZONA                                            |                                        | Fatores de Ajuste     |                 |                 |                          |                                |                              |                                   | Características e Recomendações |                                         |                                                                                   |
|                                                 |                                        | Frente e Profundidade |                 |                 |                          |                                | Múltiplas frentes ou esquina | Coef de área                      | Área de referência do Lote (m²) | Intervalo característico de áreas. (m²) | Observações gerais                                                                |
|                                                 |                                        | Referências           |                 |                 | Expoente do Fator Frente | Expoente do Fator Profundidade |                              |                                   |                                 |                                         |                                                                                   |
|                                                 |                                        | Frente de Referência  | Prof. Mínima    | Prof. Máxima    |                          |                                |                              |                                   |                                 |                                         |                                                                                   |
|                                                 |                                        | F <sub>r</sub>        | P <sub>mi</sub> | P <sub>ma</sub> | "f"                      | "p"                            | C <sub>r</sub>               | C <sub>a</sub>                    |                                 |                                         |                                                                                   |
| Grupo I:<br>Zonas de uso residencial horizontal | 1ª Zona Residencial Horizontal Popular | 5                     | 15              | 30              | Não se aplica            | Não se aplica                  | Não se aplica                | Aplica-se item 10.3.2)            | 125                             | 100 – 400                               | Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. |
|                                                 | 2ª Zona Residencial Horizontal Médio   | 10                    | 25              | 40              | 0,20                     | 0,50                           | Não se aplica                | Não se aplica dentro do intervalo | 250                             | 200 – 500                               | Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.  |
|                                                 | 3ª Zona Residencial Horizontal Alto    | 15                    | 30              | 60              | 0,15                     | 0,50                           | Não se aplica                | Não se aplica dentro do intervalo | 600                             | 400 – 1000                              |                                                                                   |

## 6.7. VALOR DO CAPITAL TERRENO

O valor do terreno será dado por:

$$V_T = V_u \times (\sum f - n + 1) \times A_t$$

$V_T$  = Valor do terreno;

$A$  = Área do terreno = 70,00 m²

$V$  = Valor básico unitário, em R\$/m² = R\$ 1.864,50/m²

$C_{TEST}$

b) **Testada:** função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 < F_p < 2F_r$$

$C_{PROF} =$

a) **Profundidade:** função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P<sub>mi</sub> e P<sub>ma</sub>).

– Entre P<sub>mi</sub> e P<sub>ma</sub> admite-se que o fator profundidade C<sub>p</sub> é igual a 1,00

– Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma (1/2 P<sub>mi</sub> ≤ P<sub>e</sub> ≤ P<sub>mi</sub>), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

<sup>3</sup> Norma de Avaliação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

Para a zona de referência do imóvel temos que os valores de  $C_{TEST}$  e  $C_{PROF}$  é de:

$$C_{TEST} = C_f = (F_r / F_p)^f, (5,0/10,00)^{0,20} = 0,8705$$

$$C_{PROF} = 1/C_p = (P_{mi} / P_e)^p = 1/(25,00/14,00)^{0,50} = 0,7483$$

$$C_{AREA} = 1/[(70,00/250,00)^{(1/8)}] = 1,17$$

Sendo assim, temos que o valor do terreno é de:

$$V_T = 70,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.864,50/\text{m}^2 \times [(0,8705 + 0,7483 + 1,17) - (3-1)]$$

Em numeros redondos:

$$V_T = R\$ 103.285,00 - (\text{Cento e três mil, duzentos e oitenta e cinco reais})$$

## 6.8. DAS BENFEITORIAS

Da vistoria realizada ao local verificou-se a existência de uma edificação erigida em estrutura simples de concreto e alvenaria com área construída de 209,04 m².

## 6.9. DO VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias será dado por:

$$V_B = A_c \times v_c \times (1-D), \text{ onde :}$$

$V_B$  = Valor da benfeitoria

$A_c$  = Área de construção

$v_c$  = valor unitário de venda da construção, em R\$ / m²

$(1-D)$  = Depreciação

## 6.10. VALOR BÁSICO UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

Baseado no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP, trabalho este revisto para o exercício de 2019, aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios e previstos na Norma de Avaliações do IBAPE quando a mesma cita em seu item 9.6, acerca do Método do Custo o quanto abaixo se transcreve:

<sup>4</sup> Segundo cadastro junto à municipalidade sob nº 000003101807000

“Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo. Estão previstos os seguintes critérios para identificação do custo de reedição do imóvel:

- Método da quantificação do custo – **por custos unitários** ou por orçamentos analíticos
- Método comparativo direto de custo”

Sendo assim, considerando-se os padrões de acabamentos da edificação classificar-se-á as benfeitorias como sendo “Casa Padrão Simples – limite médio”, cujo valor de venda será obtido através da seguinte fórmula:

$$vc = 1,497 \times R8N = 1,497 \times R\$ 2.032,00/m^2$$

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:

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



#### 2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

## 6.11. DEPRECIAÇÃO

O fator de adequação ao obsolescimento 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 (Casa Padrão Econômico), a vida referencial corresponde a 70 e o valor residual equivale a 20%, possuindo as benfeitorias a idade estimada aparente de 35 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,50 ou 50%.

| Grupo      | Padrão                  | Idade Referencial – Ir (anos) | Valor Residual – R (%) |
|------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------|
| 1. BARRACO | 1.1 – Padrão Rústico    | 5                             | 0%                     |
|            | 1.2 – Padrão Simples    | 10                            | 0%                     |
| 2. CASA    | 2.1 – Padrão Rústico    | 60                            | 20%                    |
|            | 2.2 – Padrão Proletário | 60                            | 20%                    |
|            | 2.3 – Padrão Econômico  | 70                            | 20%                    |
|            | 2.4 – Padrão Simples    | 70                            | 20%                    |
|            | 2.5 – Padrão Médio      | 70                            | 20%                    |
|            | 2.6 – Padrão Superior   | 70                            | 20%                    |
|            | 2.7 – Padrão Fino       | 60                            | 20%                    |
|            | 2.8 – Padrão Luxo       | 60                            | 20%                    |

Para o estado de conservação adotar-se-á a classificação “e – necessitando de reparos simples” em face do que se verificou no local.

|   |                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---|---------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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<br>% da vida<br>referencial | Estado de Conservação – Ec |            |            |            |             |             |             |             |
|--------------------------------------|----------------------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                      | A<br>0,00%                 | B<br>0,32% | C<br>2,52% | D<br>8,09% | E<br>18,10% | F<br>33,20% | G<br>52,60% | H<br>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      |

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

$$FOC = 0,2 + 0,512 \times (1-0,2) = 0,6096$$

### 6.12. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

O valor das benfeitorias será dado por:

| BENFEITORIA                                           |         |                                                             |                |
|-------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------|----------------|
| Grupo:                                                | Casa    | Padrão construtivo:                                         | Simple         |
| Coef - Coeficiente unitário do padrão construtivo:    |         |                                                             | 1,497          |
| Área total da edificação em m <sup>2</sup> :          |         |                                                             | 209,04         |
| Ie - Idade aparente da edificação em anos:            | 35      | Ir - Vida útil referencial em anos:                         | 70             |
| R - Valor residual:                                   | 20%     | Ie / Ir:                                                    | 50%            |
| Estado de conservação:                                | e       | Necessitando de Reparos Simple                              |                |
| k - Coeficiente de Ross/Heideck:                      | 0,512   | Foc - Fator de obsolescência e conservação (= R + k*(1-R)): | 0,6096         |
| R8N em R\$ apurado pelo Sinduscon em Novembro de 2024 | 2032,00 | Valor da Edificação em R\$ (= Ae * Coef * R8N * Foc):       | R\$ 387.632,21 |

Em numeros redondos:

**V<sub>B</sub> = R\$ 387.630,00 – (Trezentos e oitenta e sete mil, seiscentos e trinta reais)**

### 6.13. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado pela soma do valor do terreno acrescido do valor da benfeitoria, ou seja:

- Valor do terreno.....R\$ 103.285,00
- Valor da benfeitoria.....R\$ 387.630,00
- Valor do imóvel .....R\$ 490.915,00
- (Quatrocentos mil e novecentos e quinze reais)
- DATA BASE: MAIO DE 2023.

## 7. CONCLUSÃO

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

**IMÓVEL: RUA BOROROS, Nº 181, CONCEIÇÃO,  
DIADEMA/SP, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 65.970 DO  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE DIADEMA.**

**VALOR DE MERCADO:**

**em: R\$ 400.915,00 – (Quatrocentos mil, novecentos e quinze reais)**

**– DATA BASE: NOVEMBRO DE 2024.**

## 8. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação composto por 20 (vinte) folhas digitalizadas e assinadas digitalmente.

Termos em que  
pede deferimento.

São Paulo, 26 de novembro de 2024



**Eng.º Cassio Bianchi Machado**

# ANEXO A

## PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2024

SETOR : 1QUADRA :ÍNDICE DO LOCAL: 0,00CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda da SaudadeNÚMERO : 566

COMP.:BARRO : ConceiçãoCIDADE : 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: 250,00TESTADA - (cf) m 10,00PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : DiretaFORMATO : RegularESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretor Autônomo

CONTATO : Sr. Carlos ArabeTELEFONE : (11)-00000000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP |      | FA TO RES A DIC IO NA IS |      | VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O     |          |
|-----------------------------|------|--------------------------|------|-----------------------------|----------|
| LO CALZA Ç Ã O Flo c :      | 0,00 | FTADICIONAL01 :          | 0,00 | VA LO R UN ITÁ R IO :       | 4.320,00 |
| TESTADA Cf :                | 0,00 | FTADICIONAL02 :          | 0,00 | HO MO G ENE IZA Ç Ã O :     | 4.320,00 |
| PRO FUND IDA DE Cp :        | 0,00 | FTADICIONAL03 :          | 0,00 | VA RIA Ç Ã O :              | 1,0000   |
| FREN TES MÚ LTIP LAS Ce :   | 0,00 | FTADICIONAL04 :          | 0,00 | VA RIA Ç Ã O A VA LIAN DO : | 1,0000   |
| CONSISTÊNCIA Fc :           | 0,00 | FTADICIONAL05 :          | 0,00 |                             |          |
| ÁREA Ca :                   | 0,00 | FTADICIONAL06 :          | 0,00 |                             |          |
| TO PO GRA FIA Ft :          | 0,00 |                          |      |                             |          |

Este documento é original, assinado digitalmente por CASSIO BIANCHI MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2024 às 09:31, sob o número WDDA24702187597. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001958-79.2018.8.26.0161 e código W7MWJOMB.

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 25/11/2024

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2024

SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Conceição NÚMERO : SN

COMP.: BARRO : Conceição CIDADE : DIADEMA - SP

CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTO S :

☒ 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : dentro regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 2.032,00

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 259.170,22 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

## FATORES ADICIONAIS

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\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : DCor Corretora de Seguros

CONTATO : TELEFONE : (11)-430838

OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP |      | FATORES ADICIONAIS |      | VALORES/ VARIÇÃO    |          |
|------------------------|------|--------------------|------|---------------------|----------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :    | 0,00 | FTADICIONAL01 :    | 0,00 | VALOR UNITÁRIO :    | 1.483,00 |
| TESTADA Cf :           | 0,00 | FTADICIONAL02 :    | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO :    | 1.483,00 |
| PROFUNDIDADE Cp :      | 0,00 | FTADICIONAL03 :    | 0,00 | VARIÇÃO :           | 1,00     |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FTADICIONAL04 :    | 0,00 | VARIÇÃO AVALIANDO : | 1,00     |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00 | FTADICIONAL05 :    | 0,00 |                     |          |
| ÁREA Ca :              | 0,00 | FTADICIONAL06 :    | 0,00 |                     |          |
| TOPOGRAFIA Ft :        | 0,00 |                    |      |                     |          |

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 25/11/2024

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2024  
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Arnelin Antônio Francisco Coutinho NÚMERO : 135  
COMP.: BARRO : Conceição CIDADE : DIADEMA - SP  
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 189,00 m²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.032,00  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (R\$) : 350.701,11 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,07 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
MOBILIÁRIA : D. Gonçalves Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (11)-345806  
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP |      | FA TO RES A DIC IO NA IS |      | VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O     |          |
|-----------------------------|------|--------------------------|------|-----------------------------|----------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :         | 0,00 | FTADICIONAL01 :          | 0,00 | VA LO R UN ITÁ R IO :       | 1.261,19 |
| TESTADA Cf :                | 0,15 | FTADICIONAL02 :          | 0,00 | HO MO G ENE IZA Ç Ã O :     | 1.449,53 |
| PROFUNDIDADE Cp :           | 0,00 | FTADICIONAL03 :          | 0,00 | VA RIA Ç Ã O :              | 1.147,77 |
| FREN TES MÚ LTIP LAS Ce :   | 0,00 | FTADICIONAL04 :          | 0,00 | VA RIA Ç Ã O A VA LIAN DO : | 1.060,11 |
| CONSISTÊNCIA Fc :           | 0,00 | FTADICIONAL05 :          | 0,00 |                             |          |
| ÁREA Ca :                   | 0,00 | FTADICIONAL06 :          | 0,00 |                             |          |
| TOPOGRAFIA Ft :             | 0,00 |                          |      |                             |          |

Este documento é assinado digitalmente por CASSIO BIANCHI MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2024 às 09:31, sob o número WDDA24702187597. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001958-79.2018.8.26.0161 e código W7MWJOMB.

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 25/11/2024

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2024  
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alabastro NÚMERO : 9  
COMP.: BARRO : Conceição 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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 m²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 45 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 2.032,00  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (R\$) : 185.799,50 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,09 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 : Auxiliadora Predial  
CONTATO : Sr. Claudio Batista dos Santos TELEFONE : (11)-00000000  
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP |      | FATORES ADICIONAIS |      | VALORES/ VARIAÇÃO    |          |
|-------------------------|------|--------------------|------|----------------------|----------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :     | 0,00 | FTADICIONAL01 :    | 0,00 | VALOR UNITÁRIO :     | 1.753,00 |
| TESTADA Cf :            | 0,15 | FTADICIONAL02 :    | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO :     | 2.014,88 |
| PROFUNDIDADE Cp :       | 0,00 | FTADICIONAL03 :    | 0,00 | VARIAÇÃO :           | 1,1477   |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce :  | 0,00 | FTADICIONAL04 :    | 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1,0001   |
| CONSISTÊNCIA Fc :       | 0,00 | FTADICIONAL05 :    | 0,00 |                      |          |
| ÁREA Ca :               | 0,00 | FTADICIONAL06 :    | 0,00 |                      |          |
| TOPOGRAFIA Ft :         | 0,00 |                    |      |                      |          |

Este documento é assinado digitalmente por CASSIO BIANCHI MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2024 às 09:31, sob o número WDDA24702187597. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001958-79.2018.8.26.0161 e código w7MWJOMB.

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 25/11/2024

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2024  
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Borros NÚMERO : sn  
COMP.: BARRO : Conceição 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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\$) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
MOBILIÁRIA : JACQUES GASSMANN IMÓVEIS  
CONTATO : TELEFONE : (11)-436819  
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP |      | FATORES ADICIONAIS |      | VALORES/ VARIAÇÃO    |          |
|-------------------------|------|--------------------|------|----------------------|----------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :     | 0,00 | FTADICIONAL01 :    | 0,00 | VALOR UNITÁRIO :     | 3.240,00 |
| TESTADA Cf :            | 0,00 | FTADICIONAL02 :    | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO :     | 3.240,00 |
| PROFUNDIDADE Cp :       | 0,00 | FTADICIONAL03 :    | 0,00 | VARIAÇÃO :           | 1,00     |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce :  | 0,00 | FTADICIONAL04 :    | 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1,00     |
| CONSISTÊNCIA Fc :       | 0,00 | FTADICIONAL05 :    | 0,00 |                      |          |
| ÁREA Ca :               | 0,00 | FTADICIONAL06 :    | 0,00 |                      |          |
| TOPOGRAFIA Ft :         | 0,00 |                    |      |                      |          |

Este documento é assinado digitalmente por CASSIO BIANCHI MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2024 às 09:31, sob o número WDDA24702187597. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001958-79.2018.8.26.0161 e código W7MWJOMB.

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 25/11/2024

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2024  
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Guaraci NÚMERO : SN  
COMP.: BARRO : Conceição 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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 m²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.032,00  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (R\$) : 278.334,22 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,09 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
MOBILIÁRIA : Corretora Autônoma  
CONTATO : Sra. Vera Lucia Moreira dos Santos TELEFONE : (11)-00000000  
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBA PE/ SP |      | FATORES ADICIONAIS |      | VALORES/ VARIAÇÃO    |          |
|--------------------------|------|--------------------|------|----------------------|----------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :      | 0,00 | FTADICIONAL01 :    | 0,00 | VALOR UNITÁRIO :     | 1.733,33 |
| TESTADA Cf :             | 0,15 | FTADICIONAL02 :    | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO :     | 1.991,15 |
| PROFUNDIDADE Cp :        | 0,00 | FTADICIONAL03 :    | 0,00 | VARIAÇÃO :           | 1,14     |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce :   | 0,00 | FTADICIONAL04 :    | 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1,00     |
| CONSISTÊNCIA Fc :        | 0,00 | FTADICIONAL05 :    | 0,00 |                      |          |
| ÁREA Ca :                | 0,00 | FTADICIONAL06 :    | 0,00 |                      |          |
| TOPOGRAFIA Ft :          | 0,00 |                    |      |                      |          |

Este documento é assinado digitalmente por CASSIO BIANCHI MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2024 às 09:31, sob o número WDDA24702187597. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001958-79.2018.8.26.0161 e código W7MWJOMB.

## REGISTRO FOTOGRAFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 25/11/2024

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2024

SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Transilvânia

NÚMERO : 33

COMP.: BARRO : Se maria

CIDADE : DIADEMA - SP

CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTO S :

☒ 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.032,00

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 186.076,74 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

## FATORES ADICIONAIS

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\$) : 869.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Guáira Imóveis New Corporation

CONTATO :

TELEFONE : (11)-412673

OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBA PE/ SP |      | FATORES ADICIONAIS |      | VALORES/ VARIAÇÃO    |          |
|--------------------------|------|--------------------|------|----------------------|----------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :      | 0,00 | FTADICIONAL01 :    | 0,00 | VALOR UNITÁRIO :     | 2.384,99 |
| TESTADA Cf :             | 0,00 | FTADICIONAL02 :    | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO :     | 2.384,99 |
| PROFUNDIDADE Cp :        | 0,00 | FTADICIONAL03 :    | 0,00 | VARIAÇÃO :           | 1,0000   |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce :   | 0,00 | FTADICIONAL04 :    | 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1,0000   |
| CONSISTÊNCIA Fc :        | 0,00 | FTADICIONAL05 :    | 0,00 |                      |          |
| ÁREA Ca :                | 0,00 | FTADICIONAL06 :    | 0,00 |                      |          |
| TOPOGRAFIA Ft :          | 0,00 |                    |      |                      |          |

## REGISTRO FOTOGRAFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 25/11/2024

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

# ANEXO B

## RESUMO DA AVALIAÇÃO

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIPCIÓN : Rua Bororo, 181 DATA : 25/11/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

| Fr    | f    | Ce   | Pmi   | Pma   | p    | Ar     | Fa   | Amín   |
|-------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 10,00 | 0,20 | 1,00 | 25,00 | 40,00 | 0,50 | 250,00 | 1,00 | 200,00 |

FATORES

FATOR ÍNDICE

|                                                 |       |
|-------------------------------------------------|-------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 0,01  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada     | 10,00 |
| <input type="checkbox"/> Profundidade           |       |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas      | Não   |
| <input type="checkbox"/> Área                   |       |
| <input type="checkbox"/> Topografia             | plano |
| <input type="checkbox"/> Consistência           | seco  |

FATORES ADICIONAIS

FATOR ÍNDICE INCIDÊNCIA

|                                          |      |         |
|------------------------------------------|------|---------|
| <input type="checkbox"/> Valor Arbitrado | 1,00 | Terreno |
| Fator Área                               |      |         |

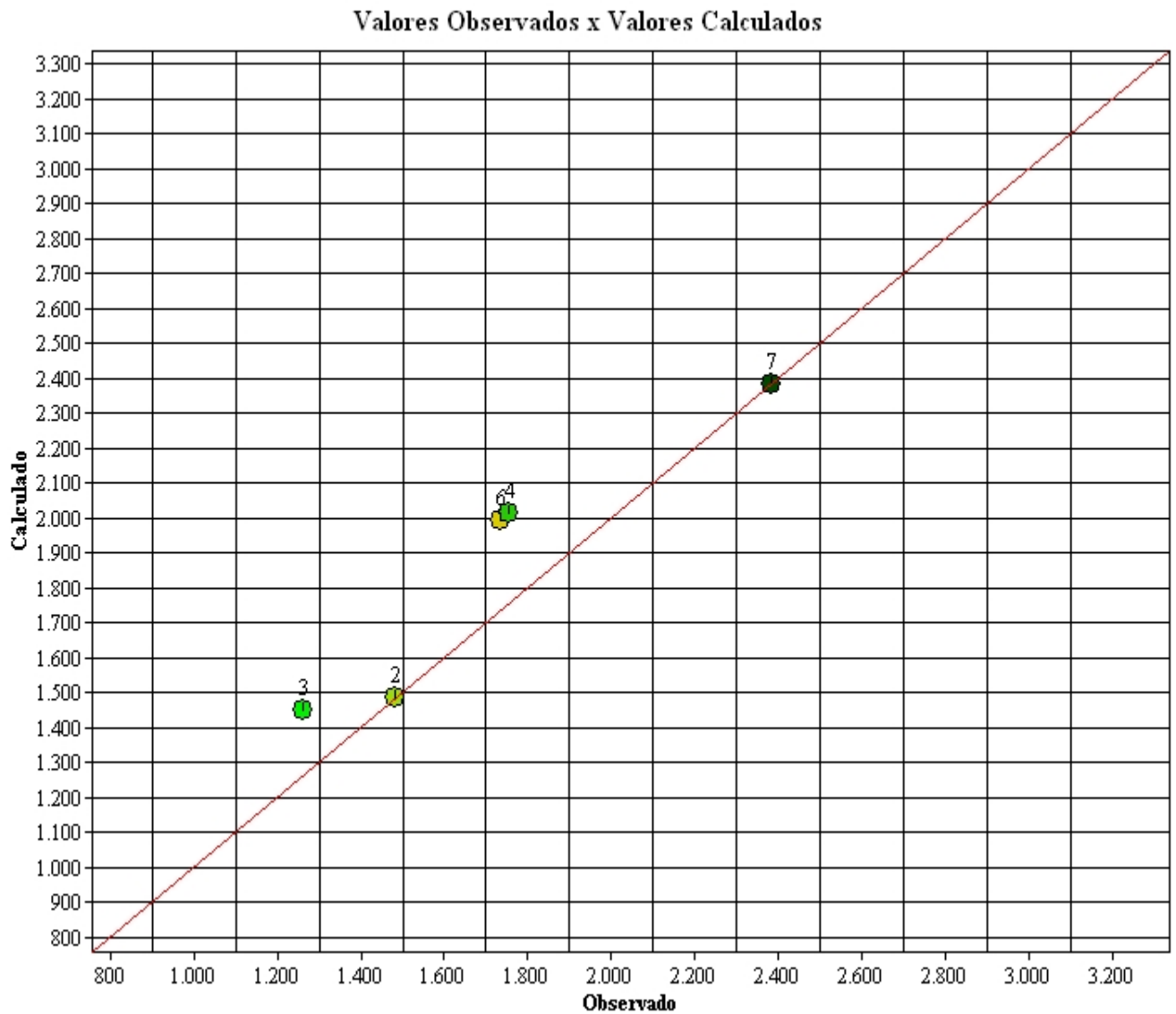
**M A T R I Z D E U N I T Á R I O S**

| Núm .                               | Endereço                                    | Valor<br>Unitário | Homogeneização | Variação<br>Paradigma | Variação<br>Avaliada |
|-------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|----------------|-----------------------|----------------------|
| <input type="checkbox"/>            | 1 Alameda da Saudade ,566                   | 4.320,00          | 4.320,00       | 1,0000                | 1,0000               |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 Conceição ,SN                             | 1.483,32          | 1.483,32       | 1,0000                | 1,0000               |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 R. Amelín Antônio Francisco Coutinho ,135 | 1.261,99          | 1.449,65       | 1,1487                | 1,0000               |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 Rua Alabastro ,9                          | 1.753,60          | 2.014,36       | 1,1487                | 1,0000               |
| <input type="checkbox"/>            | 5 Rua Borros ,sn                            | 3.240,00          | 3.240,00       | 1,0000                | 1,0000               |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 Rua Guaraçá ,SN                           | 1.733,33          | 1.991,07       | 1,1487                | 1,0000               |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 7 Rua Transilvânia ,33                      | 2.384,09          | 2.384,09       | 1,0000                | 1,0000               |

## A DERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1    | 4.320,00  | 4.320,00  |
| 2    | 1.483,32  | 1.483,32  |
| 3    | 1.261,99  | 1.449,65  |
| 4    | 1.753,60  | 2.014,36  |
| 5    | 3.240,00  | 3.240,00  |
| 6    | 1.733,33  | 1.991,07  |
| 7    | 2.384,09  | 2.384,09  |

## 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 : Terreno Local : Rua Borros 181 Conceição SAO PAULO - SP Data : 25/11/2024  
Cliente : 3ª Vara Cível do Foro de Diadema  
Área m² : 250,00 Modalidade : Venda  
Distribuição espacial

| VALORES UNITÁRIOS                  | VALORES HOMOGENEIZADOS             |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Média Unitários : 1.723,27         | Média Unitários : 1.864,50         |
| Desvio Padrão : 420,73             | Desvio Padrão : 395,56             |
| - 30% : 1.206,29                   | - 30% : 1.305,15                   |
| + 30% : 2.240,25                   | + 30% : 2.423,85                   |
| Coefficiente de Variação : 24,4100 | Coefficiente de Variação : 21,2200 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição                                                 | GRAU III                                                                                             | GRAU II                                                                                   | GRAU I                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 refa todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/> | Apresentação inform refa todos as caract dos dados refa os 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\$): 1.864,50             | PROFUNDIDADE 0,0000                       |
| TESTADA: 0,0000                           | FATOR ÁREA: 0,0000                        |
| FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000                 | VALOR TOTAL (R\$) : 466.124,60            |
| VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.864,50000      |                                           |
| INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) : Paradigma | INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) : Avaliando |
| INTERVALO MÍNIMO : 1.593,31               | INTERVALO MÍNIMO : 1.576,08               |
| INTERVALO MÁXIMO : 2.135,69               | INTERVALO MÁXIMO : 2.152,92               |

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO : II

## REGISTRO FOTOGRAFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº 1

