

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

Autos nº 0002612-10.2023.8.26.0161

Cassio Bianchi Machado, engenheiro, perito judicial nomeado nos Autos à fl. 48, da ação movida por Greice Cristina Almeida contra Rogerio Escordamaia Martins de Almeida e outro, que se processa perante este r. Juízo, vem à presença de V. Ex.ª, **em atendimento à decisão de fl. 103**, após estudos realizados e exame da matéria vem encaminhar para consideração o presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que
pede juntada.

São Paulo, 12 de julho de 2025



Eng.º Cassio Bianchi Machado

LAUDO DE AVALIAÇÃO

- **3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema - SP**
- **Processo:** 0002612-10.2023.8.26.0161
- **Exequente:** Greice Cristina Almeida
- **Executado:** Rogerio Escordamaia Martins de Almeida e outro
- **Objetivo:** Avaliação de imóvel urbano

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. DESPACHO SANEADOR.....	4
3. METODOLOGIA	4
4. VISTORIA	5
5. TITULARIDADE DE DOMÍNIO	15
6. AVALIAÇÃO.....	16
7. CONCLUSÃO	25
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 situado à Avenida das Nações, nº 155, Bairro Taboão, município de Diadema/SP, objeto da Matrícula nº 18.710 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca 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 locação do imóvel objeto da Matrícula nº 18.710 do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema/SP.

3. METODOLOGIA

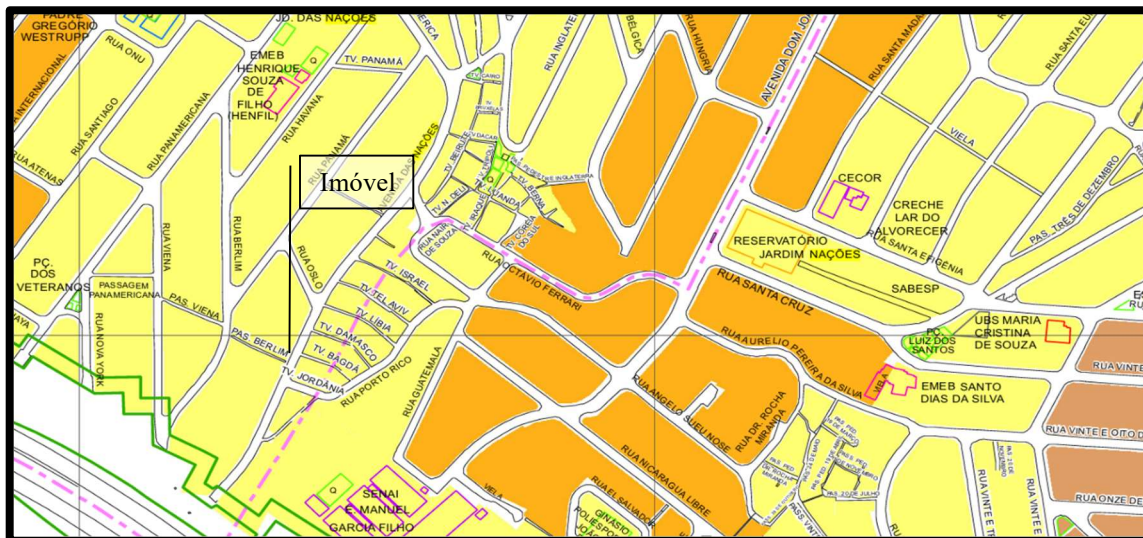
O presente trabalho atende as seguintes normas:

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.

4.2. ZONEAMENTO

O imóvel está situado em Zona de Renovação Urbana – ZRU, do município de Diadema/SP, conforme Plano Diretor do Município², integrante da Lei Complementar nº 413/2019, vide a seguir:



4.3. DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel urbano com 5,05 metros de frente para a Avenida das Nações, por 30,47 metros pelo lado direito, 31,21 metros pelo lado esquerdo, perfazendo a área total de 153,23 m².

Possui uma edificação composta de 2 pavimentos erigida em estrutura simples de concreto armado e blocos de alvenaria, coberta com telhas de barro, com área construída averbada (Av.2) de 94,35 m², com as seguintes características construtivas:

- ❖ **Pisos:** cerâmico
- ❖ **Paredes:** pintura látex comum (áreas secas) e azulejos (áreas molhadas)
- ❖ **Forro:** laje
- ❖ **Instalações elétricas:** sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- ❖ **Instalações hidráulicas:** embutidas e dotadas de aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- ❖ **Esquadrias:** alumínio

² Disponível em: [AnexoLC550-2023 CARTA 3 ZONAS EIXOS E SUBAREAS DE USO_compressed.pdf](https://anexoLC550-2023_CARTA_3_ZONAS_EIXOS_E_SUBAREAS_DE_USO_compressed.pdf)

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 Avenida das Nações. O observador se encontra defronte ao imóvel avaliando, sob nº 155, olhando em direção à Rodovia dos Imigrantes.



Foto nº 2: Outra vista da Avenida das Nações. O observador se encontra no mesmo local da foto anterior, dessa vez olhando em direção oposta.



Foto nº 3: Vista da fachada do imóvel avaliando sob nº 155 da Avenida das Nações.

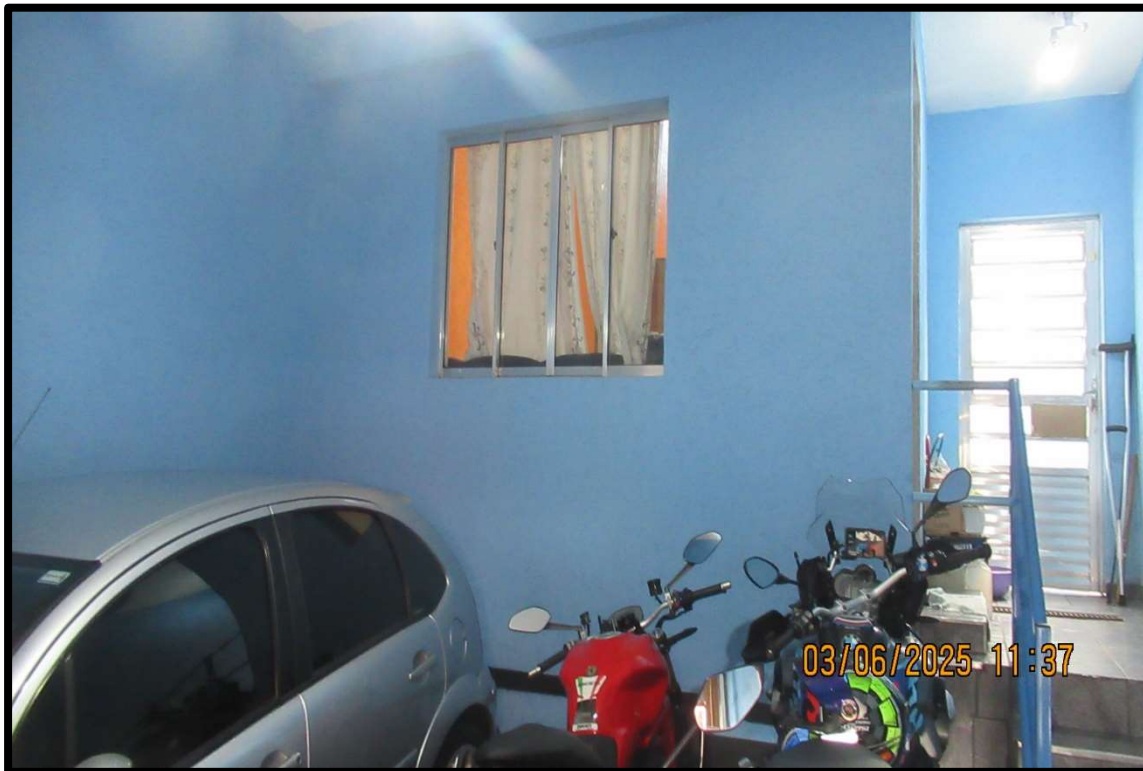


Foto nº 4: Vista da garagem.



Foto nº 5: Vista do recuo lateral direito e acesso para o pavimento superior.



Foto nº 6: Vista dos fundos do imóvel.



Foto nº 7: Detalhe da alvenaria com fissuras e trincas e manchas de umidade em avançado estado de depreciação.



Foto nº 8: Vista da área de serviço. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje.



Foto nº 9: Vista da sala. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, predes revestidas em massa corrida, pintadas em látex, forro em laje.

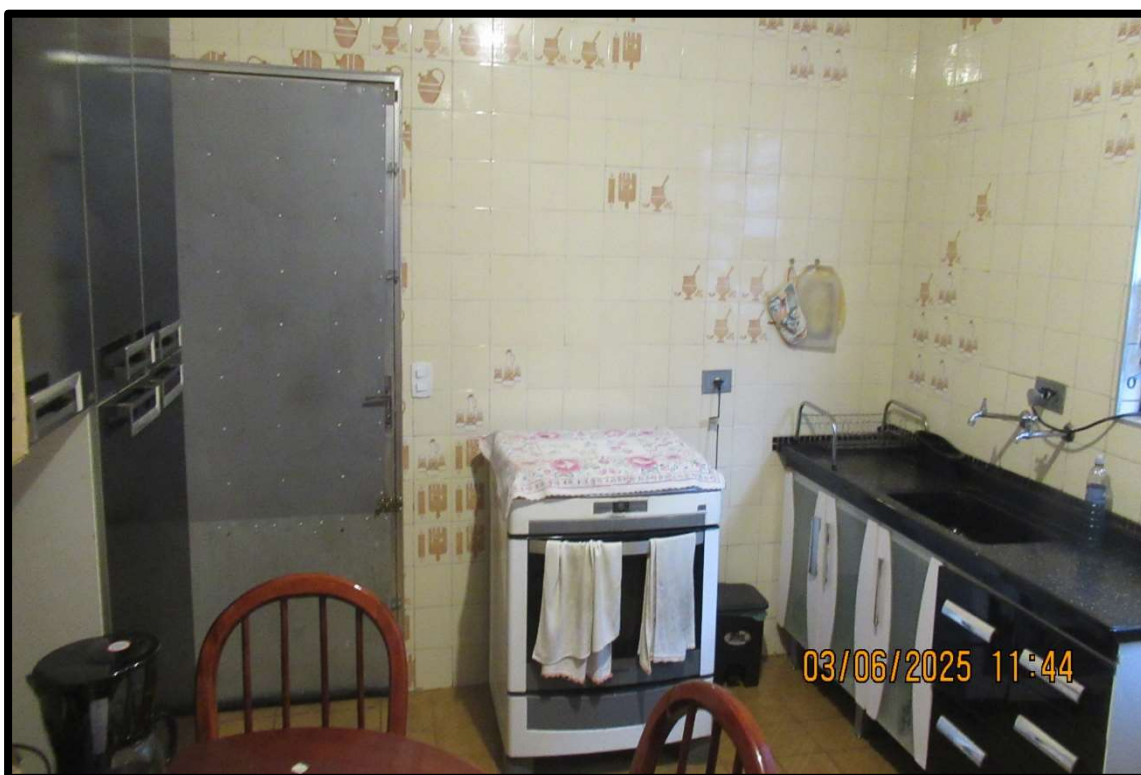


Foto nº 10: Vista da cozinha. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje.

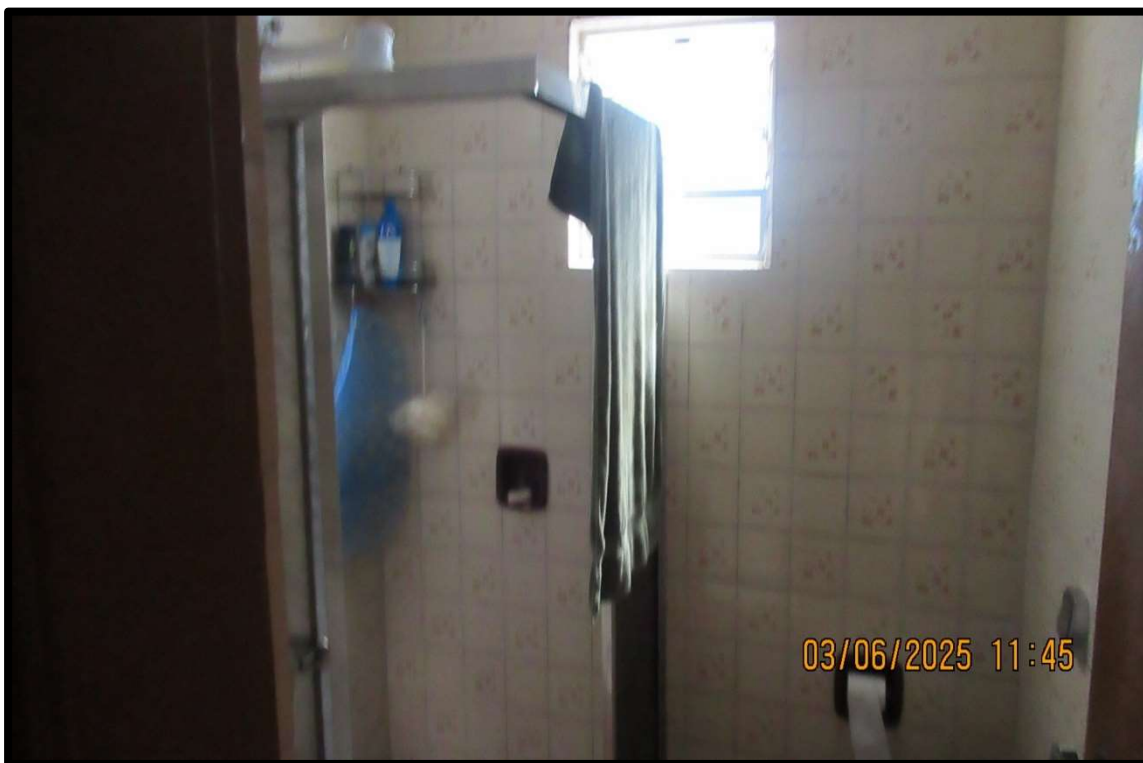


Foto nº 11: Vista do banheiro. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de alumínio.

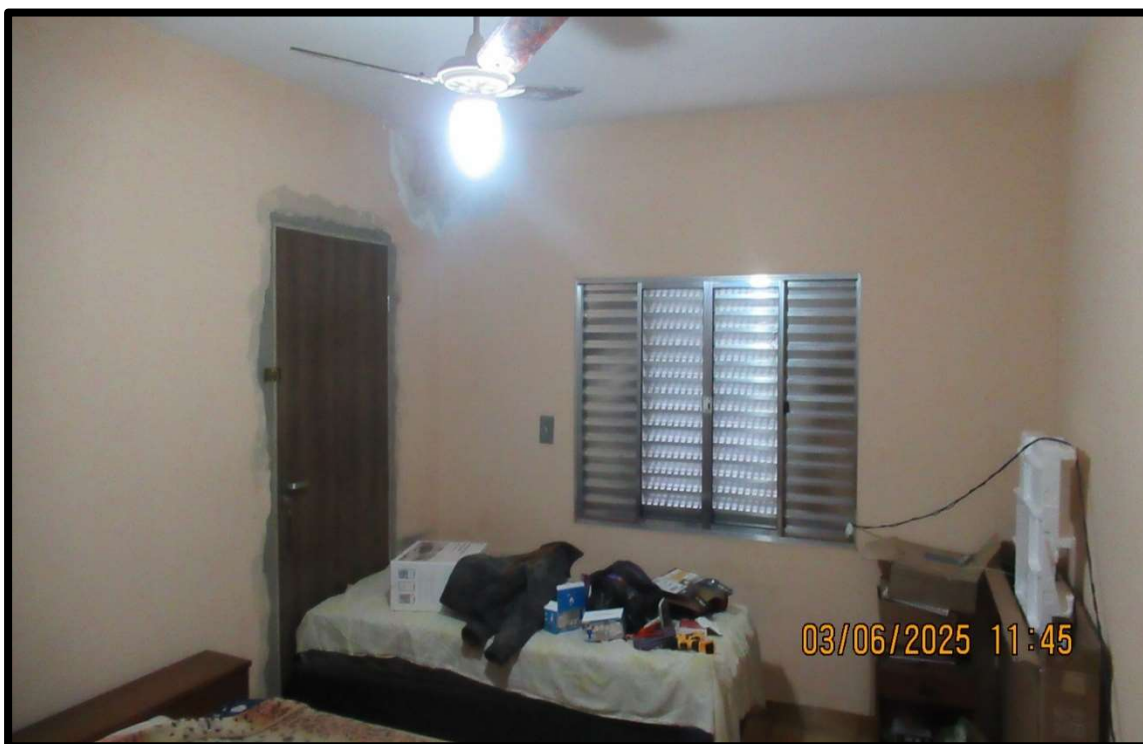


Foto nº 12: Vista de um dormitório. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, predes revestidas em massa corrida, pintadas em látex, forro em laje.



Foto nº 13: Vista de um dormitório. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, predes revestidas em massa corrida, pintadas em látex, forro em laje.

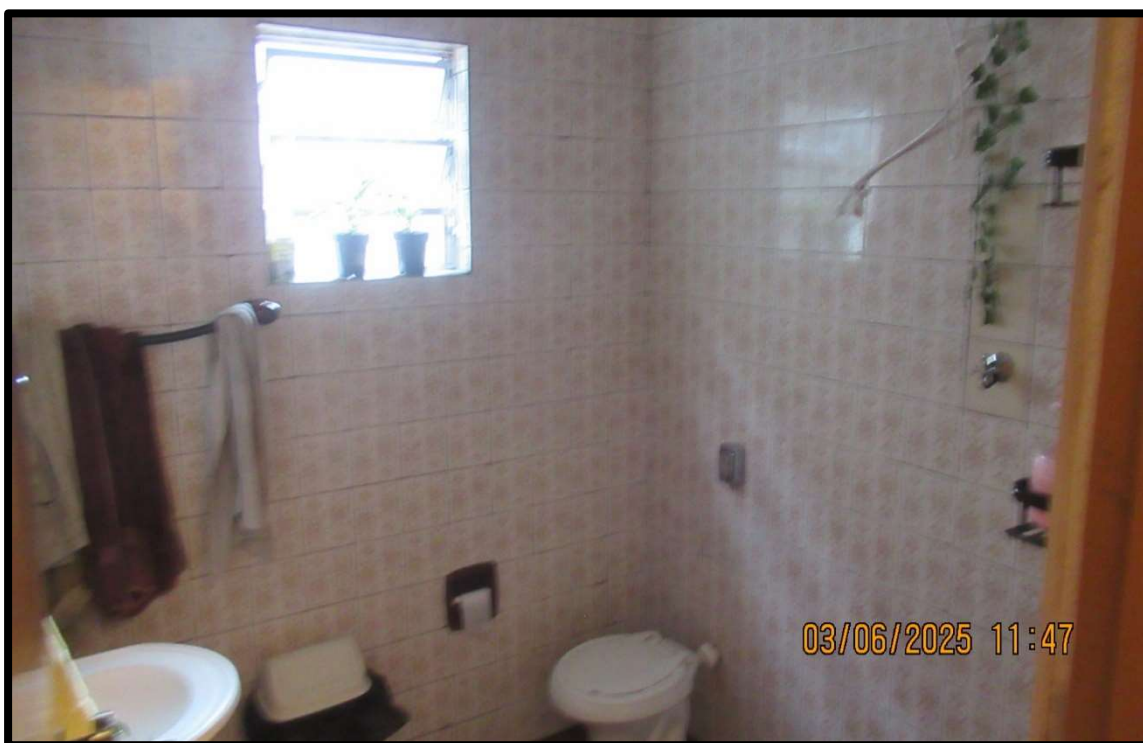


Foto nº 14: Vista de outro banheiro. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de alumínio.

5. TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Resumo dos documentos juntados ao processo:

→ Documento 01

Fonte: fls. 98/10

Data: 05 de outubro de 1982

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

Matrícula nº 18.710 do Cartório do Registro de Imóveis de Diadema (Registro

Anterior: R.1 na Matrícula nº 4224 deste Registro)

Proprietário: Belmiro Martins de Almeida

Imóvel:

COMARCA DE DIADEMA - EST. SÃO PAULO Pág.: 98 01

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
CNM:1198002.0018710-12

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

O OFICIAL: x. Cortina Jm.

MATRÍCULA 18710 FOLHA 01

DATA: 05.10.1982

IMÓVEL: Um terreno situado neste distrito, município e comarca, remanescente do lote 13 da quadra 33, do Jardim das Nações, no bairro do Taboão, medindo 5,05 metros de frente para a Avenida das Nações 5,01 metros nos fundos, onde confronta com parte do lote 1, da frente aos fundos, de quem da avenida olha para o imóvel, no lado direito mede 30,47 metros e confronta com o lote 12, no lado esquerdo, na mesma posição, mede 31,21 metros e confronta com a outra parte do mesmo lote 13, de propriedade de João Pereira da Silva, com a área de 153,23 metros quadrados. IM. nº 11.035.007.

PROPRIETÁRIOS: ABRAS HANAY YONES

Observação: Trata-se da matrícula do imóvel objeto da presente ação.

6. AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado³, que é o que o imóvel obterá 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 situado à Avenida das Nações, nº 155, Bairro Taboão, município de Diadema/SP, objeto da Matrícula nº 18.710 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca 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 Casa Padrão Simples - limite médio.

- ⇒ **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”.
- ⇒ **FATOR ÁREA:** 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

Depreende-se da Matrícula nº 18.710 do Oficial de Registro de Imóveis de Diadema/SP, que o imóvel avaliando possui área de terreno de:

$$A_{\text{TERRENO}} = 153,23 \text{ m}^2$$

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 pesquisas realizadas na região geoeconômica em que se situa o imóvel avaliando e com características próximas ao imóvel em apreço.

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:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 749,38/\text{m}^2$$

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 780,62	Média Unitários : 749,38
Desvio Padrão : 142,98	Desvio Padrão : 114,59
- 30% : 546,43	- 30% : 524,57
+ 30% : 1.014,80	+ 30% : 974,20
Coefficiente de Variação : 18,3200	Coefficiente de Variação : 15,2900

O valor unitário foi obtido para um imóvel considerado paradigma situado na 2ª Zona Residencial Padrão Médio, segundo a Norma de Avaliações do IBAPE/SP, vide a seguir:

Tabela 1 – Grupos I e II											
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade						Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais	
		Referências			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C _e				Coef de área C _a
		Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _{mi}	Prof. Máxima P _{ma}							
		F _r	P _{mi}	P _{ma}							
	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. 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	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	

6.5. 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, 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	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II							
FORMAÇÃO DOS VALORES							
MÉDIA SANEADA (R\$):	749,38						
TESTADA:	0,0000		PROFUNDIDADE	0,0000			
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,0000		FATOR ÁREA:	0,0000			
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 749,38000							
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma				INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO : 687,01				INTERVALO MÍNIMO : 671,58			
INTERVALO MÁXIMO : 811,75				INTERVALO MÁXIMO : 827,18			
GRAU DE PRECISÃO							
GRAU DE PRECISÃO: III							

6.6. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado por:

$$V_T = V_U \times A_T \times (C_{TEST} \times C_{PROF} \times C_{AREA})$$

V_T = Valor do terreno

A_T = Área do terreno

V = Valor básico unitário, em R\$/m² = R\$ 749,38/m²

C_{TEST} = Coeficiente de testada: Função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

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

$$C_{TEST} = (5,05/10,0)^{0,20} = 0,87$$

C_{PROF} = Coeficiente de profundidade: Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

- Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00
- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$
- Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$
- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p\}]$$
- Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

Profundidade Equivalente = 30,34 m - $C_{PROF} = 1,00$

$$C_{AREA} = (250,00/153,23)^{1/8} = 1,06$$

MATRÍCULA Nº 18.710 – CRI DIADEMA/SP

$$V_T = 153,23 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 749,38/\text{m}^2 \times 0,87 \times 1 \times 1,06 = \text{R\$ } 105.893,91$$

Em números redondos:

$V_T = \text{R\$ } 105.895,00$ – (Cento e cinco mil, oitocentos e noventa e cinco reais)

6.7. 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 94,35 m²⁴.

6.8. DO VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias será dado por:

$V_B = A_c \times v_c \times (1-D)$, 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

6.9. VALOR BÁSICO UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

Basear-se-á 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:

“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 reedificação 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 a benfeitoria como sendo “Casa Padrão Simples – limite médio”, cujo valor de venda será obtido através da seguinte fórmula:

⁴ Segundo averbação Av.2 da Matrícula nº 18.710 – CRI de Diadema – fl.98

$$v_c = 1,497 \times R_8N = 1,497 \times R\$ 2.067,04/m^2.$$

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.

6.10. 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 Simples), a vida referencial corresponde a 70 e o valor residual equivale a 20%, possuindo as benfeitorias a idade estimada aparente de 43 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,62 ou 62%.

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

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 “f – necessitando de reparos simples a importantes” em face do que se verificou no local.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

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
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3473	0,3274	0,2917	0,2379	0,1689	0,0893

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

$$FOC = 0,2 + 0,333 \times (1-0,2) = 0,466$$

6.11. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

O valor da benfeitoria será dado por:

Benfeitoria: Casa			
Grupo:	Casa	Padrão construtivo:	Simplex
Coef - Coeficiente unitário do padrão construtivo:			1,497
Área total da edificação em m ² :			94,35
Ie - Idade aparente da edificação em anos:	43	Ir - Vida útil referencial em anos:	70
R - Valor residual:	20%	Ie / Ir:	62%
Estado de conservação:	f	necessitando de reparos simples a importantes	
k - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,333	Foc - Fator de obsolescência e conservação (= R + k*(1-R)):	0,4664
R8N em R\$ apurado pelo Sinduscon em julho de 2025	2067,04	Valor da Edificação em R\$ (= Ae * Coef * R8N * Foc):	R\$ 136.166,77

Em numeros redondos:

V_B = R\$ 136.165,00 – (Cento e trinta e seis mil, cento e sessenta e cinco reais)

6.12. CÁLCULO DO VALOR 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\$ 105.895,00
 - Valor da benfeitoria.....R\$ 136.165,00
- Valor do imóvelR\$ 242.060,00

– (Duzentos e quarenta e dois mil e sessenta reais)

– DATA BASE: JULHO DE 2025

7. CONCLUSÃO

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

**“AVENIDA DAS NAÇÕES, Nº 155 – BAIRRO TABOÃO –
MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP, OBJETO DA MATRÍCULA
Nº 18.710 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE DIADEMA/SP”**

VALOR DE MERCADO ARBITRADO⁵ PARA FINS DE ALIENAÇÃO:

em: R\$ 242.060,00 – (Duzentos e quarenta e dois mil e sessenta reais)

– Data Base: Julho de 2025

⁵ 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.

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, 12 de julho de 2025



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 : 12/07/2025
SETOR : 4 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ângelo Sueu Nose NÚMERO : 337
COMP.: BARRO : Taboão 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: 320,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 210,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 2.067,04
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 425.629,06 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,94 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 699.999,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Lopes Barão 2 Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (11)-94584324
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 ÇÃ O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,06	VA LO R UN ITÁ R IO :	638,56
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HO MO G ENE IZA ÇÃ O :	679,12
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VA RIA ÇÃ O :	1,0088
FREN TES MÚ LTIP LAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VA RIA ÇÃ O A VA LIAN DO :	1,0011
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é assinado digitalmente por PAULO BIANCHI MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/07/2025 às 13:56, sob o número WDDA25701082776. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-10.2023.8.26.0161 e código tGWZwgjq.

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 12/07/2025

SETOR : 4

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/07/2025

SETOR : 4 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Aurélio Pereira da Silva

NÚMERO : 190

COMP.: BARRO : Taboão

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: 172,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 24,57
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 econômico (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,221 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.067,04
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 230.932,81 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,05 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : L4S - Premier

CONTATO :

TELEFONE : (11)-91955088

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	-0,05	VALOR UNITÁRIO :	907,77
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	864,86
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9844
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9839
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 : 12/07/2025

SETOR : 4

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

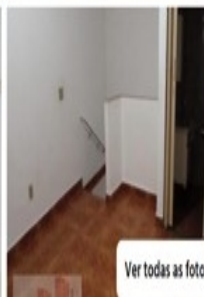
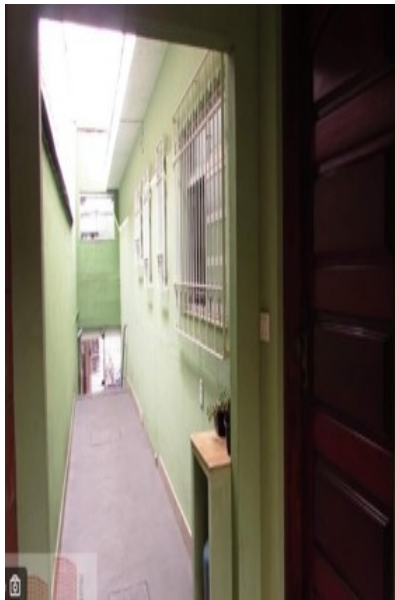


FOTO Nº 1

[Ver todas as fotos](#)

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/07/2025
SETOR : 4 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Berlim NÚMERO : 113
COMP.: BARRO : Taboão 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 : 130,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 2.067,04
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 220.186,58 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\$) : 379.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (11)-4020196
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	-0,08	VALOR UNITÁRIO :	967,11
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	887,14
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,964
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,959
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 14/07/2025 às 13:56, sob o número WDDA25701082776. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-10.2023.8.26.0161 e código tGWZwgjq.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 12/07/2025

SETOR : 4

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/07/2025

SETOR : 4 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua França

NÚMERO : 318

COMP.: BARRO : Taboão

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: 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 : 201,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.067,04
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 441.745,53 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\$) : 579.999,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Lopes Barão 2

CONTATO :

TELEFONE : (11)-94584327

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : -0,08	VALOR UNITÁRIO : 642,33
TESTADA Cf : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 589,18
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,94
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99
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 : 4

DATA DA PESQUISA : 12/07/2025

SETOR : 4

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/07/2025

SETOR : 4 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Onu

NÚMERO : 86

COMP.: BARRO : Taboão

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 : 170,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.067,04

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 242.848,26 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\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : L4S - Premier

CONTATO :

TELEFONE : (11)-91955088

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	648,11
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	648,11
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 : 5

DATA DA PESQUISA : 12/07/2025

SETOR : 4

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

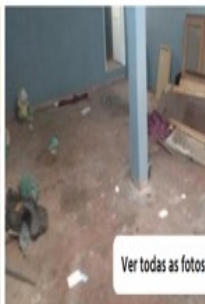
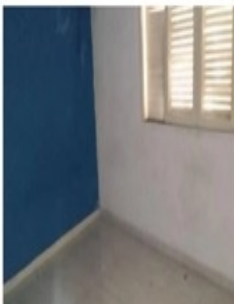
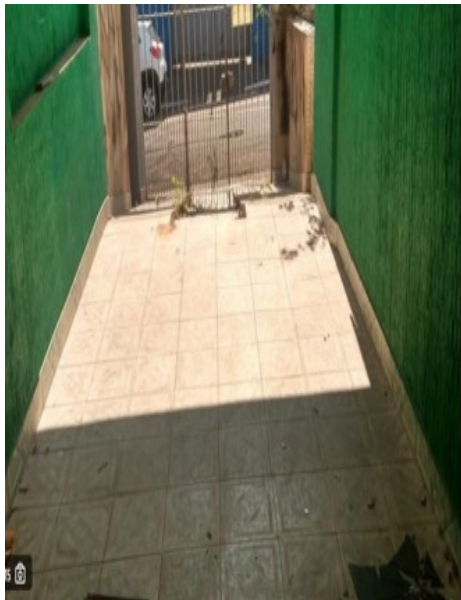


FOTO Nº 1

Ver todas as fotos

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/07/2025
SETOR : 4 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Panaméric a NÚMERO : 229
COMP.: BARRO : Taboão 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: 240,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 24,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 155,00 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\$): 2.067,04
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 339.760,61 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,01 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (11)-4020196
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 :	-0,01	VA LO R UN ITÁ R IO :	759,33
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HO MO G ENE IZA Ç Ã O :	751,91
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VA RIA Ç Ã O :	0,99
FREN TES MÚ LTIP LAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VA RIA Ç Ã O A VA LIAN DO :	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 14/07/2025 às 13:56, sob o número WDDA25701082776. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-10.2023.8.26.0161 e código tGWZwgjq.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 12/07/2025

SETOR : 4

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

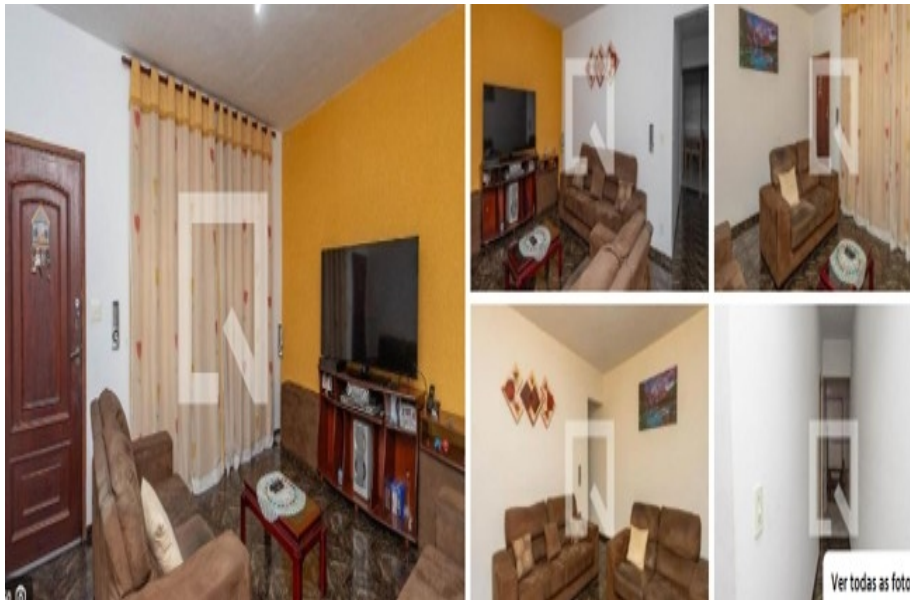


FOTO Nº 1

[Ver todas as fotos](#)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/07/2025

SETOR : 4 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Viena

NÚMERO : 163

COMP.: BARRO : Taboão

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 econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.067,04

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 202.373,55 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\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Leads4Sales Brasil

CONTATO :

TELEFONE : (11)-91955088

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	-0,08	VALOR UNITÁRIO :	901,11
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	826,02
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9544
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9599
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 : 7

DATA DA PESQUISA : 12/07/2025

SETOR : 4

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ANEXO B

Resumo da Avaliação

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Avenida das Nações, 155 DATA : 12/07/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - 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

- ☐ Localização0,01
- ☐ Testada10,00
- ☐ Profundidade
- ☐ Frontes MúltiplasNão
- ☐ Área
- ☒ Topografiaplano
- ☐ Consistênciaseco

FATORES ADICIONAIS

FATOR ÍNDICE INCIDÊNCIA

- ☒ Valor Arbitrado1,00Terreno
- Fator Área

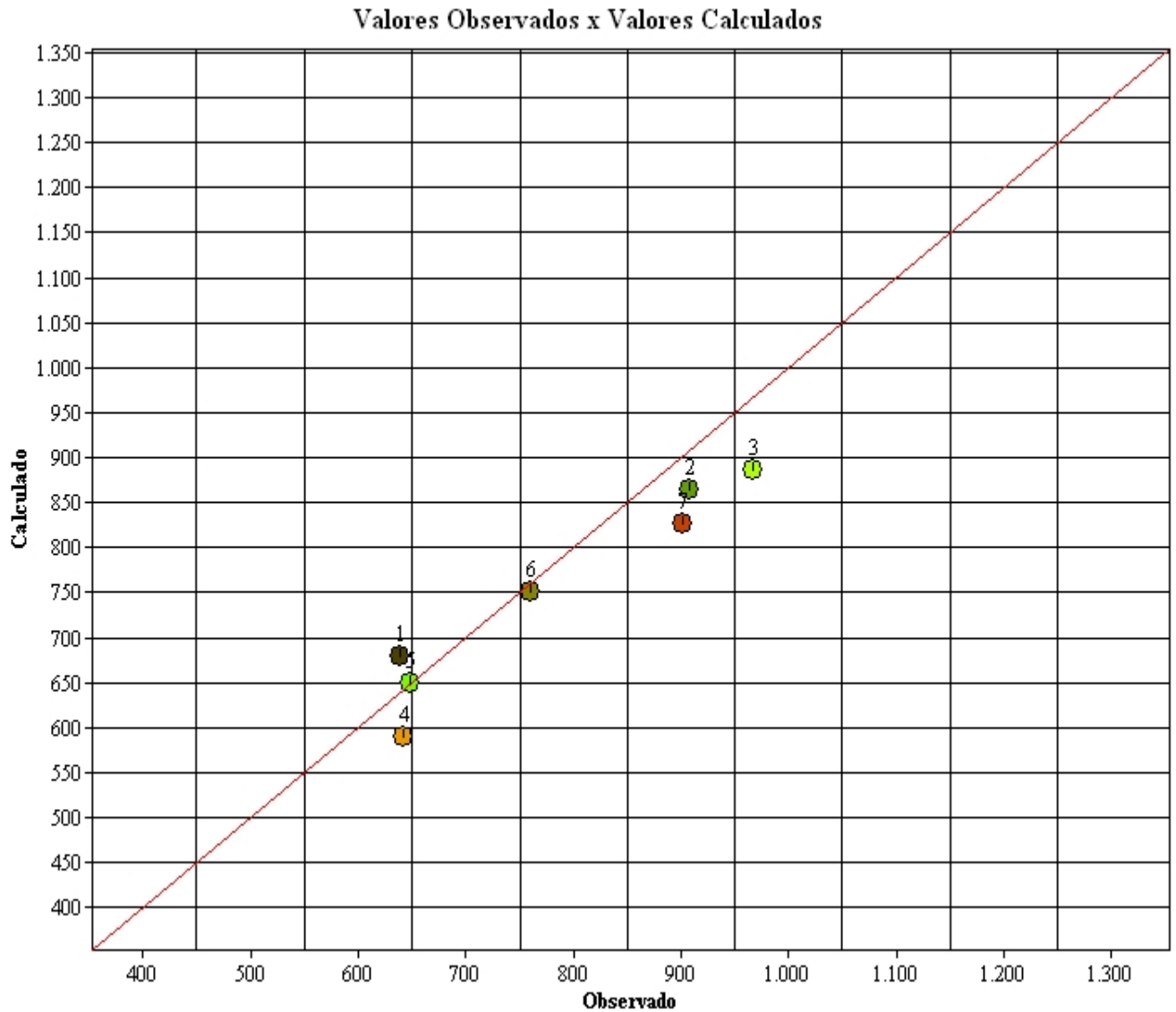
M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

Núm .	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
☒	1 Rua Ângelo Sueu Nose ,337	638,66	679,42	1,0638	1,0000
☒	2 Rua Aurélio Pereira da Silva , 190	907,37	864,16	0,9524	0,9956
☒	3 Rua Berlim ,113	967,31	887,44	0,9174	0,9956
☒	4 Rua França ,318	642,03	589,02	0,9174	0,9956
☒	5 Rua Onu ,86	648,61	648,61	1,0000	1,0000
☒	6 Rua Panaméica ,229	759,33	751,81	0,9901	1,0000
☒	7 Rua Viena ,163	901,01	826,62	0,9174	0,9956

A DERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	638,66	679,42
2	907,37	864,16
3	967,31	887,44
4	642,03	589,02
5	648,61	648,61
6	759,33	751,81
7	901,01	826,62

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 : Avenida das Nações 155 Taboão DADEMA - SP Data : 12/07/2025

Cliente : 3ª Vara Cível de Diadema

Área m² : 250,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 780,62

Desvio Padrão : 142,98

- 30% : 546,43

+ 30% : 1.014,80

Coeficiente de Variação : 18,3200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 749,38

Desvio Padrão : 114,59

- 30% : 524,57

+ 30% : 974,20

Coeficiente de Variação : 15,2900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caract dos dados refa os fatores	☐
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 749,38

TESTADA: 0,0000

FRENTE MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 749,38000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 187.345,62

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) : Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 687,01

INTERVALO MÁXIMO : 811,75

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO : III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) : Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 671,58

INTERVALO MÁXIMO : 827,18

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1