

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
SEGUNDA VARA CÍVEL DE DIADEMA - SÃO PAULO.**

PROCESSO Nº 0009279-17.2020.8.26.0161

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BARÃO DO TIETE

EXECUTADOS: VITOR HUGO MARQUES E OUTRO

JOÃO DORIVAL DE FREITAS, engenheiro civil, perito judicial nomeado e compromissado nos autos do processo em epígrafe, tendo concluído os trabalhos que lhe foram confiados, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, requerer:

- a) A juntada da referida atualização aos autos;**
- b) A liberação dos honorários periciais já depositados (fls. 621).**

Termos em que pede deferimento.

Diadema, 19 de dezembro de 2025.

JOÃO DORIVAL DE FREITAS
PERITO JUDICIAL

SEGUNDA VARA
CÍVEL DE
DIADEMA - SP

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

ATUALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Laudo Técnico
Pericial**

Processo n.º 0009279-17.2020.8.26.0161

EXEQUENTE:

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BARÃO DO TIETÊ

EXECUTADOS:

VITOR HUGO MARQUES E OUTRO

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
SEGUNDA VARA CÍVEL DE DIADEMA - SÃO PAULO.**

PROCESSO Nº 0009279-17.2020.8.26.0161

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BARÃO DO TIETE

EXECUTADOS: VITOR HUGO MARQUES E OUTRO

JOÃO DORIVAL DE FREITAS, engenheiro civil, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo sob nº 150.432/D, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em epígrafe, tendo procedido às diligências e estudos necessários ao cumprimento da tarefa que lhe foi confiada, vem apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente

LAUDO DE ATUALIZAÇÃO DE VALOR DE IMÓVEL

I.- DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I.1.- O presente trabalho tem por objetivo atualizar o valor do imóvel definido pelo apartamento nº 11, 1º andar, Edifício I, do Condomínio Residencial Barão do Tietê, localizado na Avenida Barão Visconde do Rio Branco 145, Jardim Rey, Diadema, São Paulo,

I.2.- Os trabalhos serão embasados nos mesmos parâmetros e procedimentos normativos adotados no laudo principal.

I.3.- As partes apresentaram quesitos e não indicaram assistentes técnicos para acompanhar a perícia.

I.4.- A atualização do imóvel terá como data **abril de 2025**.

II.- DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme definido no laudo pericial (fls. 76/111), o valor do imóvel corresponde a **Vi = R\$ 202.379,00** (duzentos e dois mil, trezentos e setenta e nove reais), para **março de 2021**.

Para a definição do valor atual foi realizada nova pesquisa de mercado, sobretudo no próprio condomínio que agrega o imóvel em apreço, observada a variação imobiliária ao longo desse período.

A perícia, apesar do agendamento prévio da vistoria, devidamente comunicado às partes, encontrou o imóvel fechado e sem a presença de moradores.

Segundo informações colhidas na portaria do condomínio com a Sra. Dalva, o imóvel foi desocupado pela Requerida, que se mudou para outro endereço sem comunicar o condomínio.

Apesar de o imóvel se encontrar fechado e sem a presença de um responsável para abri-lo e acompanhar a vistoria pericial, foi possível coletar as informações técnicas necessárias para a avaliação e confecção do laudo.

III.- DO VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL

De acordo com a nova pesquisa realizada pela perícia, que obteve 6 (seis) elementos com as mesmas características construtivas, áreas e localização do imóvel avaliando (Anexo 01), a perícia pode definir o seu real e atual valor de mercado.

DO QUADRO PROVENIENTE DAS FICHAS DE PESQUISA

ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO (M ²)
01	R\$ 4.937,78
02	R\$ 5.074,40
03	R\$ 4.391,31
04	R\$ 4.488,89
05	R\$ 5.445,22
06	R\$ 4.879,31

Os cálculos finais visam:

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

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

DOS ELEMENTOS PESQUISADOS RESULTA:

n.º de elementos.....	06
Média aritmética.....	29.216,85/6 = 4.869,48
- 30% da média.....	3.408,63
+ 30% da média.....	6.330,32

Obs. Não há elementos discrepantes.

Logo, o valor unitário do imóvel, para dezembro de 2025, será:

qm = R\$ 4.869,48
(quatro mil, oitocentos e sessenta e nove reais e quarenta e oito centavos)

Por conseguinte, o valor do imóvel (unitário x área privativa) será:

$$Vi = qm \times S$$

onde

Vi = valor do imóvel pelo método comparativo

qm = valor unitário = **R\$ 4.869,48**

S = área privativa do imóvel = **46,1138 m²**

logo

$$Vi = 4.869,48 \times 46,1138 = 224.550,23$$

Vi = R\$ 224.550,00 (valor arredondado)

Eis o valor total do imóvel, para **dezembro de 2025:**

Vi = R\$ 224.550,00
(duzentos e vinte e quatro mil, quinhentos e cinquenta reais)

III.- DO ENCERRAMENTO

Dá o perito por encerrada a sua missão, retratada no presente Laudo de Atualização de Valor de Imóvel, contendo 7 (sete) folhas mais dois anexos, assinados digitalmente.

O perito coloca-se ao inteiro dispor do Juízo e para maiores esclarecimentos e/ou complementação do trabalho.

Diadema, 19 de dezembro de 2025.

JOÃO DORIVAL DE FREITAS
PERITO JUDICIAL

ANEXO 01

ELEMENTOS DE PESQUISA

ELEMENTO 01



OBS. Apartamento situado no próprio Condomínio Residencial Barão do Tiete, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, idade etc.)

Endereço: Av. Visconde do Rio Branco, nº 145, Jardim Rey, Diadema/SP.

Área: Construção: 46,1138 m² **Valor venda:** R\$ 253.000,00

Fonte: Credito Real ABC (dez/2025 - Ref: 74138631)

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-diadema-centro-50m2-RS253000/id-33174127/>

Cálculo do Valor por m²:

$E_{l1} = \text{Valor Venda} / \text{Área Construída}$

$E_{l1} = \text{R\$ } 253.000,00 / 46,1138 \text{ m}^2$

$E_{l1} = \text{R\$ } 5.486,43/\text{m}^2$

Homogeneização do elemento:

Fatores:

⇒ Transporte: 1,00

⇒ Oferta (- 10%) = 0,90

Cálculo:

$q_1 = 5.486,43 \times 1,00 \times 0,90 = 4.937,78$

$q_1 = \text{R\$ } 4.937,78/\text{m}^2$

ELEMENTO 02



OBS. Apartamento situado no próprio Condomínio Residencial Barão do Tiete, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

Endereço: Av. Visconde do Rio Branco, nº 145, Jardim Rey, Diadema/SP.

Áreas: Construção: 46,1138 m² Valor venda: R\$ 260.000,00

Fonte: Casa Ideal Imóveis (dez/2025 - Ref: AP0097)

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-diadema-centro-RS260000/id-36689255/>

Cálculo do Valor por m²:

$El_2 = \text{Valor Venda} / \text{Área Construída}$

$El_2 = \text{R\$ } 260.000,00 / 46,1138 \text{ m}^2$

$El_2 = \text{R\$ } 5.638,23/\text{m}^2$

Homogeneização do elemento:

Fatores:

- ⇒ Transporte: 1,00
- ⇒ Oferta (- 10%) = 0,90

Cálculo:

$q_2 = 5.638,23 \times 1,00 \times 0,90 = 5.074,40$

$q_2 = \text{R\$ } /\text{m}^2$

ELEMENTO 03



OBS. Apartamento situado no próprio Condomínio Residencial Barão do Tiete, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

Endereço: Av. Visconde do Rio Branco, nº 145, Jardim Rey, Diadema/SP.

Áreas: Construção: 46,1138 m² Valor venda: R\$ 225.000,00

Fonte: Outlook Imóveis (dez/2025 - Ref: AP1420)

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-diadema-centro-55m2-RS225000/id-25885498/>

Cálculo do Valor por m²:

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

$El_3 = \text{R\$ } 225.000,00 / 46,1138 \text{ m}^2$

$El_3 = \text{R\$ } 4.879,23/\text{m}^2$

Homogeneização do elemento:

Fatores:

- ⇒ Transporte: 1,00
- ⇒ Oferta (- 10%) = 0,90

Cálculo:

$q_3 = 4.879,23 \times 1,00 \times 0,90 = 4.391,31$

$q_3 = \text{R\$ } 4.391.31/\text{m}^2$

ELEMENTO 04



OBS. Apartamento situado no próprio Condomínio Residencial Barão do Tiete, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

Endereço: Av. Visconde do Rio Branco, nº 145, Jardim Rey, Diadema/SP.

Áreas: Construção: 46,1138 m² **Valor venda:** R\$ 230.000,00

Fonte: André de Oliveira Pinto (dez/2025 - Ref: BARÃO)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-diadema-com-garagem-52m2-venda-RS230000-id-2841113822/?source=ranking%2Crp>

Cálculo do Valor por m²:

$El_4 = \text{Valor Venda} / \text{Área Construída}$

$El_4 = \text{R\$ } 230.000,00 / 46,1138 \text{ m}^2$

$El_4 = \text{R\$ } 4.987,66/\text{m}^2$

Homogeneização do elemento:

Fatores:

- ⇒ Transporte: 1,00
- ⇒ Oferta (- 10%) = 0,90

Cálculo:

$q_4 = 4.987,66 \times 1,00 \times 0,90 = 4.488,89$

$q_4 = \text{R\$ } /\text{m}^2$

ELEMENTO 05



OBS. Apartamento situado no próprio Condomínio Residencial Barão do Tiete, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

Endereço: Av. Visconde do Rio Branco, nº 145, Jardim Rey, Diadema/SP.

Áreas: Construção: 46,1138 m² **Valor venda:** R\$ 279.000,00

Fonte: André de Oliveira Pinto (dez/2025 - Ref: BARÃO 05)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-diadema-com-garagem-52m2-venda-RS279000-id-2848083914/?source=showcase%2Crp>

Cálculo do Valor por m²:

$El_5 = \text{Valor Venda} / \text{Área Construída}$

$El_5 = \text{R\$ } 279.000,00 / 46,1138 \text{ m}^2$

$El_5 = \text{R\$ } 6.050,25/\text{m}^2$

Homogeneização do elemento:

Fatores:

- ⇒ Transporte: 1,00
- ⇒ Oferta (- 10%) = 0,90

Cálculo:

$q_5 = 6.050,25 \times 1,00 \times 0,90 = 5.445,22$

$q_5 = \text{R\$ } 5.445,22 / \text{m}^2$

ELEMENTO 06



OBS. Apartamento situado no próprio Condomínio Residencial Barão do Tiete, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

Endereço: Av. Visconde do Rio Branco, nº 145, Jardim Rey, Diadema/SP.

Áreas: Construção: 46,1138 m² **Valor venda:** R\$ 250.000,00

Fonte: Monte Alegre Imóveis (dez/2025 - Ref: 7701)

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-lavanderia-coletiva-centro-diadema-sp-38m2-id-2834281019/?source=ranking%2Crp>

Cálculo do Valor por m²:

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

$El_6 = \text{R\$ } 250.000,00 / 46,1138 \text{ m}^2$

$El_6 = \text{R\$ } 5.421,37/\text{m}^2$

Homogeneização do elemento:

Fatores:

- ⇒ Transporte: 1,00
- ⇒ Oferta (- 10%) = 0,90

Cálculo:

$q_6 = 5.421,35 \times 1,00 \times 0,90 = 4.879,23$

$q_6 = \text{R\$ } 4.879,23/\text{m}^2$

ANEXO 02

ILUSTRACAO FOTOGRAFICA

FOTO 01



Condomínio Residencial Barão do Tietê

Avenida Visconde do Rio Branco nº 145, Jardim Rey, Diadema, São Paulo.

FOTO 02



Entrada principal do Edifício I

Acesso ao apartamento nº 11 (1º andar).