
Maísa Machado Turolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da Segunda Vara Cível do
Foro da Comarca de Diadema/SP.

Processo n.º 0006418-53.2023.8.26.0161

MAÍSA MACHADO TUROLLA, arquiteta/urbanista, inscrita no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, sob nº A 9738-1 e no Portal de Auxiliares da Justiça, perita judicial nomeada e compromissada nos autos da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA que CONDOMÍNIO BOSQUE DOS EUCALIPTOS move em face de ALMIR RODRIGUES DE SOUZA, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões após detalhado exame da matéria em questão, consubstanciadas neste.....

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

- 1.Considerações Preliminares**
- 2. Objetivo da Perícia**
- 3. Vistoria**
- 4. Dados Obtidos**
 - 1.1. Do Local**
 - 1.1.1 Localização**
 - 1.1.2 Melhoramentos Públicos**
 - 1.1.3 Mapas Fiscais da Municipalidade**
 - 1.1.4 Zoneamento**
 - 1.1.5 Circunvizinhança**
 - 2.1. Do Imóvel**
 - 2.1.1 Terreno**
 - 2.1.2 Benfeitorias**
 - 2..1.3 Unidade**
- 5. Avaliação do Imóvel**
- 6. Conclusões Finais**
- 7. Encerramento.**

Três Anexos:

Anexo 1 – Foto Aérea da Localização do Imóvel;

Anexo 2 – Cálculo do Valor da Unidade e das Amostras;

Anexo 3 – Documentação Fotográfica.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 128 dos autos digitais o presente Laudo visa apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor de unidade habitacional vertical no mercado imobiliário. O imóvel está localizado no Residencial Bosque dos Eucaliptos sito à Avenida Sete de Setembro, 930 apto 53 do bloco A, Vila Conceição, cep 09912-010, neste município de Diadema/SP.

Desta forma, esta signatária foi nomeada para avaliação do imóvel correspondente a matrícula nº 44.087 do Oficial de Registro de Imóveis de Diadema, com inscrição municipal nº 2001503400. Portanto, após detalhado estudo da questão, análise dos autos, vistoria, esta signatária deu prosseguimento ao trabalho e concluiu o presente laudo.

2. OBJETIVO DA PERÍCIA.

Segundo despacho proferido por Vossa Excelência o objetivo da perícia reside na avaliação do valor de mercado da unidade de nº 53 localizada no 5º andar da torre A, do Condomínio Residencial Bosque dos Eucaliptos sito à Avenida Sete de Setembro, 930, Vila Conceição/Centro, neste município de Diadema.

Para tanto, esta signatária adotou como procedimento à vistoria presencial, acompanhada da Sra. Aparecida Elizabete Rodrigues (moradora atual e ex esposa do Réu do imóvel avaliando), e a anuência do zelador para visitar áreas comuns. Não foram apresentados quesitos ou Assistentes Técnicos, nem do Autor e nem tampouco dos Réus.

3. VISTORIA

Com o objetivo de cumprir a determinação deste Douto Juízo esta signatária só conseguiu efetuar a vistoria interna do imóvel na data de 24/03/2025, após duas tentativas. Nas áreas comuns e garagens do condomínio em questão, a vistoria se deu na data de 17/03/2025, quando a esposa do Sr. William Roger da Silva Lima, síndico do condomínio, nos acompanhou. As vistorias estão caracterizadas na documentação fotográfica anexa ao presente trabalho, as quais foram obtidas no local.

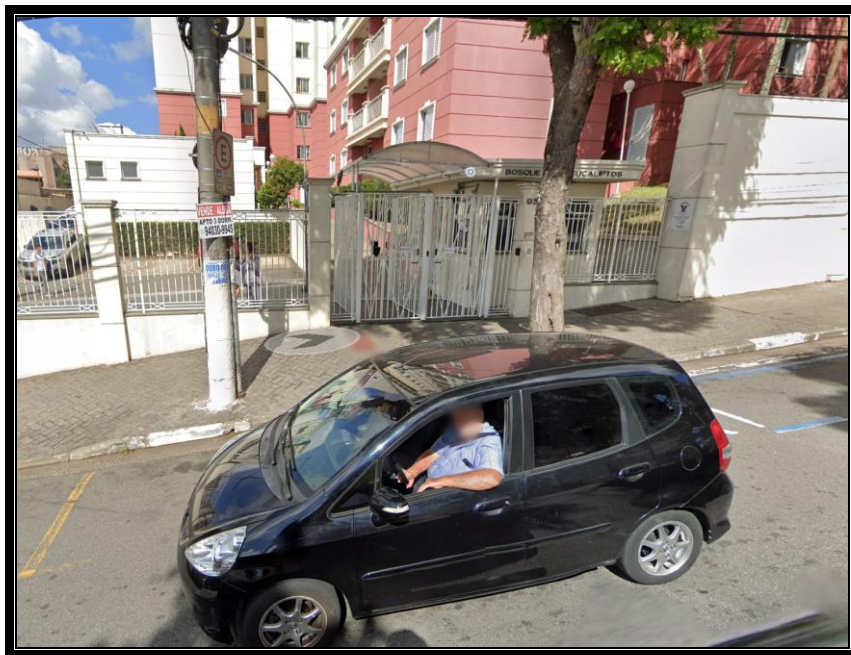
O imóvel está localizado à Avenida Sete de Setembro, 930 apto 53 no 5º pavimento da Torre A do Condomínio Residencial Bosque dos Eucaliptos – bairro Vila Conceição/Centro de Diadema/SP, objeto da matrícula 44.087 do CRI de Diadema, datado de 10 de julho de 2006, de uso residencial com área privativa de 63,54 m² e área total de 143,432 m², idade de 19 anos e com direito a uma vaga de garagem descoberta e indeterminada. A unidade possui 03 dormitórios, sala, cozinha, banheiro social, lavanderia e pequena varanda.

A topografia do terreno possui aclive, localizado acima do nível da rua e declive para os fundos. Trata-se de três torres com 10 (dez) pavimentos cada, 04 (quatro) apartamentos por andar com elevador. Cada unidade tem direito a uma vaga para auto, distribuídas no térreo, descobertas e indeterminadas. Ainda possui no térreo e áreas comuns: quadra, salão de festas, academia, piscina e garagens descobertas. O condomínio encontra-se devidamente delimitado e murado e possui guarita para segurança.

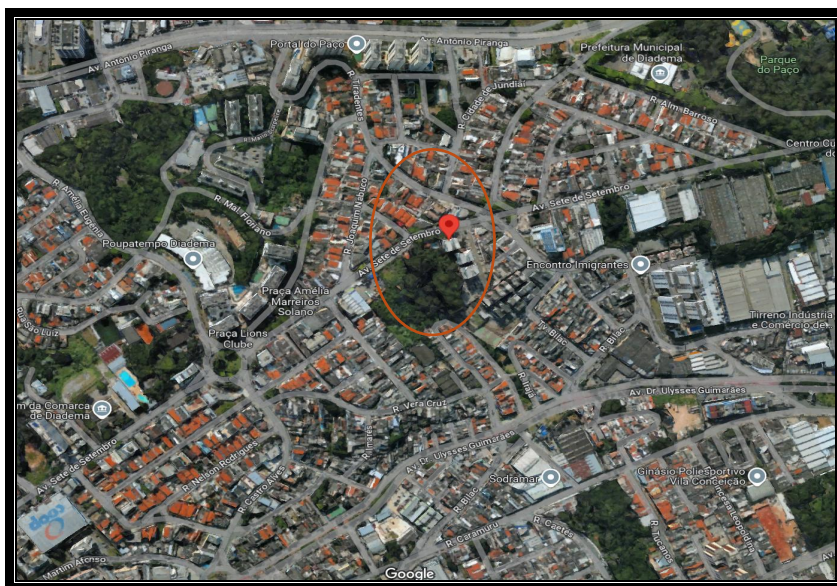
Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

A situação fática constatada por esta signatária por ocasião da vistoria, encontra-se em anexo a este laudo, com documentação fotográfica do imóvel, cálculo do valor dos comparativos e cálculo do avaliando com descrição de cada amostra.



Fachada do condomínio do avaliando.



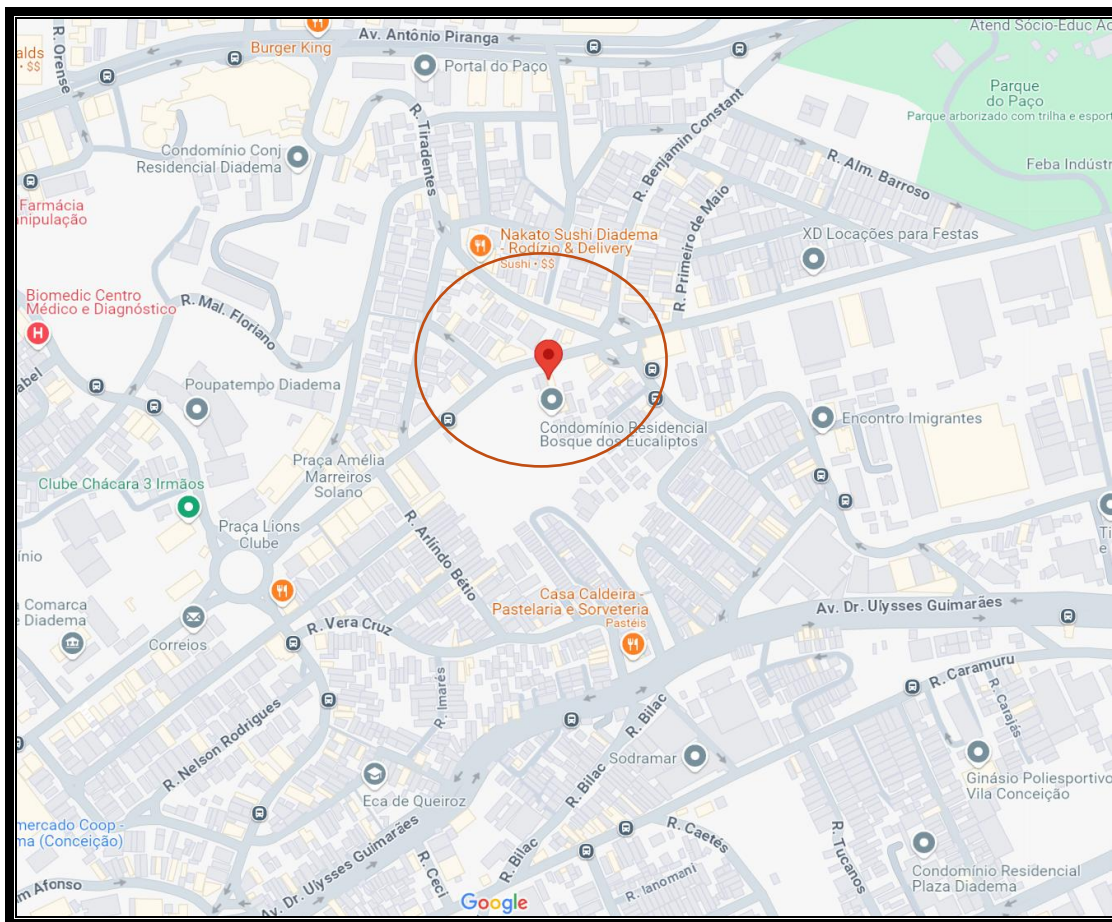
Fonte: Google Earth

4. DADOS OBTIDOS

4.1 Do Local

1.1.1 Localização

O imóvel objeto do presente estudo localiza-se à Avenida Sete de Setembro, 930, apto 53 da torre A – bairro Vila Conceição no Centro Diadema/SP - cep 09912-010, nesta capital na quadra formada pela Avenida Sete de Setembro, Rua Bandeirantes, Travessa Cintia, Travessa Bilac, Rua Vera Cruz e Rua Arlindo Bétio, próximo ao acesso à Rodovia dos Imigrantes, Shopping Praça da Moça e Parque do Paço, pontos de referência como vias de acesso.



Fonte: Google Mapas

1.1.2 Melhoramentos Públicos

O Imóvel está localizado em Zona Urbana, próximo ao comércio de densidade média, dotado de toda a infraestrutura de serviços públicos urbanos, sendo servidos de redes de água, telefone e energia elétrica domiciliares, iluminação pública, coleta de lixo, guias e sarjetas, pavimentação, transporte coletivo próximo e arborização.

1.1.3 Mapas Fiscais da Municipalidade

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de Diadema, o local onde se encontra localizado o imóvel está enquadrado em Zona de Qualificação Urbana.

1.1.4 Zoneamento

Conforme a Planta de Macrozoneamento de Estruturação e Qualificação Urbana da Prefeitura do Município de Diadema, o referido imóvel está situado em Zona Urbana. Como particularidade favorável ao imóvel em estudo tem-se a localização privilegiada, fácil acesso e proximidade com diversas vias de acesso importantes como Rodovia Imigrantes.

1.1.5 Circunvizinhança

O imóvel localiza-se próximo ao centro da cidade de Diadema. O local apresenta características de uso residencial/comercial com densidade demográfica média.

4.2 Do Imóvel

2.1.1. Terreno

O terreno relativo ao imóvel objeto do presente estudo possui formato regular, com topografia acidentada composta por acíves e

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

declives, localizado acima da Avenida Sete de Setembro, no bairro Vila Conceição/Centro, neste município de Diadema/SP, apresentando solo aparentemente firme e seco e devidamente delimitado com grande área arborizada.

2.1.2. Benfeitorias

Sobre o referido terreno, encontra-se construído 03 torres de aptos com pavimento térreo e 09 andares com 04 aptos por andar, com elevador.

O pavimento térreo em áreas comuns podemos encontrar: quadra poliesportiva, salão de festas, piscina, academia e um bosque com vegetação farta, além de vagas descobertas de estacionamento para moradores.

As unidades habitacionais são construídas em alvenaria de tijolos, esquadrias em madeira e alumínio, revestimentos em massa fina com idade de 19 anos de construção.

2.1.3. Unidade

A unidade de nº 53 da Torre A, possui 03 dormitórios, sala com varanda, cozinha, banheiro e área de serviços, totalizando área privativa de 63,54 m² e área comum de 21,38 m² e área total de 143,432 m² com inscrição municipal nº 2001503400.

2.1.4. Vagas de Garagem

As vagas de garagem dos elementos comparativos serão homogeneizadas de acordo com o item VI. 9 – Recomendações do

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE. O condomínio e as amostras, todas as unidades possuem 01 vaga de garagem.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. Diretrizes

O presente laudo de avaliação obedece como diretrizes gerais, às normas técnicas e recomendações da **ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14.653 parte 1 e 2**, bem como às do **IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos/2011 e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2019 - Unidades Padronizadas**.

5.2. Metodologia Básica

Conforme prescreve a Norma e o **IBAPE**, em especial na “**Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos**” de 2011, a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado com o maior número possível de elementos comparativos contemporâneos e similares ao imóvel avaliando. Assim sendo, os métodos básicos para o cálculo do valor do imóvel objeto deste trabalho, serão o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e o Método de Custo.

5.2.1. Método Direto ou Comparativo

Neste método, o valor do terreno é atribuído através da comparação direta com as informações de elementos assemelhados, após o adequado tratamento e homogeneização dos dados obtidos por meio de pesquisa no mercado imobiliário local, envolvendo preços comercializados ou ofertados, e as demais características, atributos e fatores que possam influenciar no resultado.

5.2.2. Método de Custo

O valor total do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno, calculado através do método comparativo neste caso, acrescido do valor das benfeitorias, ou seja, a construção existente no imóvel, apropriada através do custo de sua reprodução, utilizando-se como base o Custo Unitário Básico de Edificações – **CUB** – fornecido pelo **SINDUSCON**.

5.2.3. Fatores de Homogeneização

O denominador comum, ou situação paradigma, sob a qual todos os elementos comparativos serão analisados e tratados, levando-se em conta os atributos e variáveis que influenciam na variação do valor dos imóveis, para Grupo II, Zonas de Ocupação Vertical Padrão Alto, será:

Fator Transposição (IF):	1,00
Fator Profundidade:	não se aplica
Fator Referência:	16,00
Fator frentes múltiplas:	10.3
Fator Topografia:	1,00

5.2.4. Fator Fonte

Visando a consideração da elasticidade das ofertas pesquisadas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos às ofertas serão abatidos em até 10%, compensando assim a eventual superestimativa das mesmas, tendo em vista a atual situação do mercado local, para só então serem considerados nos cálculos estatísticos.

5.2.5. Fator Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, da situação do imóvel avaliando, serão utilizados índices determinados e aferidos no local no caso Índice Fiscal da Planta Genérica de Valores da PMD para 2025.

5.2.6. Fator Frentes Múltiplas

O Fator de frentes múltiplas deve estar relacionado com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de levar os valores estimados à situação paradigma (terreno em meio de quadra), devendo-se, portanto, empregar os coeficientes indicados nas tabelas na forma inversa, quando necessário.

5.2.7. Pesquisa de Valores

O presente laudo está baseado em uma ampla e detalhada pesquisa na região, datada de março/abril de 2025, visando à obtenção de elementos comparativos, tendo sido consultadas as fontes competentes para a obtenção de valores, de ofertas e informações específicas do mercado local para o tipo de imóvel avaliando. Esses elementos se encontram devidamente caracterizados no **anexo 2** do presente trabalho.

Após a devida análise de todos os elementos e informações coletadas, foram efetuados os devidos tratamentos de homogeneização dos elementos comparativos, considerando todas as características, atributos, e fatores que exercem influência sobre o valor do imóvel, de acordo com os critérios de praxe.

5.3. Valor do imóvel

Desta forma, feita estas considerações e explicações, o valor do imóvel avaliando, de acordo com os cálculos apresentados em anexo, é igual a:

R\$ 410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais) para abril de 2025.
(ver anexo 2)

6. CONCLUSÃO

Desta forma, esta signatária, perita de confiança do Douto Juízo, honrada com a sua nomeação, procurou cumprir adequadamente à sua designação e encerra aqui suas considerações, concluindo o valor total do imóvel para o mês de abril de 2025 (conforme anexo 2), tudo conforme pesquisa efetuada no mercado imobiliário local, fundamentado pelas Normas descritas neste trabalho.

7. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e digitado este Laudo, que se compõe de **34 (trinta e quatro) folhas** incluindo **3 (três) anexos**. Todas as folhas e anexos foram assinadas digitalmente sendo esta última datada.

Três Anexos:

Anexo 1 – Foto Aérea da Localização do Imóvel;

Anexo 2 – Cálculo do Valor da Unidade e das Amostras;

Anexo 3 – Documentação Fotográfica.

Diadema, 02 de abril de 2025.

_____assinatura digital_____

Maísa Machado Tuolla

CAU A9738-1

Anexo 2- Cálculo do Valor da Unidade e Amostras

1. Pesquisa do Preço Unitário do Terreno

1.1. Método Comparativo

Será empregado o Método Direto ou Comparativo de Dados de Mercado. Recomendam as Normas Técnicas que a pesquisa deva abranger várias e diversas fontes de maneira que se possam obter elementos comparativos aproveitáveis.

2. Critérios de Seleção e Tratamento de Dados

2.1. Seleção

Na seleção de dados foram considerados como pontos primordiais à obtenção dos elementos semelhantes ao objeto da avaliação, considerando-se para tanto a mesma situação geográfica e urbanística do imóvel e a tipologia do mesmo.

2.2. Valor à Vista

Será resultado do desconto de um ágio de 10%, quando se tratar de ofertas ou opiniões, a fim de se compensar a elasticidade natural do mercado imobiliário.

2.3. Homogeneização

Os elementos obtidos nas amostras foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências, e a frequência e influência dos atributos na formação dos preços. Visa ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma.

2.4. Avaliação

Para determinar o Valor do Imóvel Avaliando, deve-se ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Dados Referenciais do Imóvel

Local: Avenida Sete de Setembro, 930 apto 53 A, 5º pavimento – bairro Vila Conceição/Diadema/SP;

Construção: residencial – apto de 03 dormitórios, sala com varanda, cozinha, 1 banheiro social, área de serviços. Todos com uma vaga de garagem descoberta e indeterminada.

Padrão Construtivo: residencial/apartamento padrão simples com elevador – 3,958 R8N;

Idade: 19 anos

Estado de Conservação: regular “E”, depreciação de 18,10 % de acordo com o quadro de classificação de Ross/Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações.

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,738; Área Privativa: 63,54m².



Bloco A.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.



Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,837
	Com elevador	3,562	3,958	4,354

17

Classificação para a unidade.

3.Paradigma

Para o imóvel avaliando temos os seguintes dados:

Ap : área privativa = 63,54 m²

Foc : fator de adequação ao obsoleto a ao estado de conservação do imóvel = 0,738 (19 anos)

K : fator padrão = simples com elevador 3,958

a. Classificação da zona

De acordo com a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP – 2011, o imóvel em lide enquadra-se na 4ª zona – Grupo II, Zona de Ocupação Vertical, na qual recomenda-se:

Fr : frente de referência = 16,00 m (mínimo);

Pmi : profundidade mínima = não se aplica;

Pma : profundidade máxima = não se aplica.

Nos cálculos utilizados para os elementos pesquisados, serão feitas as inversões necessárias:

Pe (4.ª zona) = não se aplica ;

Fe (4.ª zona) = não se aplica;

O expoente do fator múltiplas frentes ou esquina será item 10.3.3 e não se aplica o coeficiente de área dentro do intervalo.

b.Fator Obsoleto e estado de conservação

Foc = 19/60 = 0,32 ou 32% = 0,6460

Foc = 0,20 + 0,5168 (1 – 0,20)

Foc = 0,717

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
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.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Tabela Ross-Heideck (k)

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

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

Tabela coeficiente K

4.Coleta de Dados

Fórmulas básicas utilizadas:

$$V_{ut} = [(V_i - V_c) / A_t] \times F_f \times I_f / I_f \times C_f \times C_p ;$$

$$V_c = (A_c \times C_c \times K \times F_{oc});$$

$$C_f = (F_e/F_r)^{1/5} ; \text{ dentro dos limites } F_r/2 \leq F_e \leq 2F_r$$

$$C_p = (P_e/P_{mi})^{1/2} ; \text{ dentro dos limites } 1/2P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi},$$

$$C_p = (P_{ma}/P_e)^{1/2} ; \text{ dentro dos limites } P_{ma} \leq P_e \leq 2P_{ma},$$

$$F_{oc} = R + K (1 - R),$$

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Onde temos que :

Vu : Valor unidade isolada;

Ap : Área Privativa/útil

Vc : Valor da construção;

Ac : Área construída;

Cub :Custo da construção/ Sinduscon R\$1.946,11/março 2025;

K : Fator do padrão da construção (tabela específica);

Fp : Fator padrão;

Foc : Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação do imóvel avaliando;

R : Coeficiente residual correspondente ao padrão(tabela específica);

Vut : Valor unitário do terreno pesquisado;

Vi : Valor da oferta do imóvel pesquisado;

At : Área do terreno;

Ff : Fator de desconto sobre a oferta;

Cf : Coeficiente de frente;

Cp : Coeficiente de Profundidade;

Ce : Coeficiente de esquina;

Ca : Coeficiente de área;

Ft : Fator topografia

Fr : Frente de referência;

Fe : Frente do imóvel pesquisado;

Pmi : Profundidade mínima para a região;

Pma : Profundidade máxima para a região;

Pe : Profundidade do imóvel pesquisado;

If : Índice Fiscal .

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 1

Local: Rua Tiradentes, 181 – Centro/Diadema/SP.

Dormitórios: 03 dormitórios - garagem: 1 vaga

Área Privativa: 65,00 m²

Fonte: Olívia Imóveis fone: (11)93701.0033

Oferta: R\$ 477.000,00 data: abril/2025

Padrão: simples coeficiente: 3,958

Idade Aparente: 19 anos Foc: 0,717

Elementos de cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Fator padrão = $3,958/3,958 = 1,000$

(3) Fator obsolescência = $0,717/0,717 = 1,000$

(4) Fator Fiscal = 1,000 (mesm região no raio de 3 km)

Cálculo :

$$Vu = \frac{R\$ 477.000,00 \times 0,90}{65,00m^2} \times (1,000 + 1,000 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu = 6.604,61/M^2.$$

$$Foc = 19/60 = 0,32 \text{ ou } 32\% = 0,6460$$

$$Foc = 0,20 + 0,6460 (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,717$$



Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 2

Local: Rua São Francisco de Salles, 191 – Centro/Diadema/SP.

Dormitórios: 03 dormitórios - garagem: 1 vaga

Área Privativa: 60,00 m²

Fonte: D. Gonçalves Imóveis fone: 3458.0667

Oferta: R\$ 460.000,00 data: abril/2025

Padrão: simples coeficiente: 3,958

Idade Aparente: 20 anos Foc: 0,706

Elementos de cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Fator padrão = $3,958/3,958 = 1,000$

(3) Fator obsolescência = $0,717/0,706 = 1,015$

(4) Fator Fiscal = 1,000 (mesma região no raio de 3 km)

Cálculo :

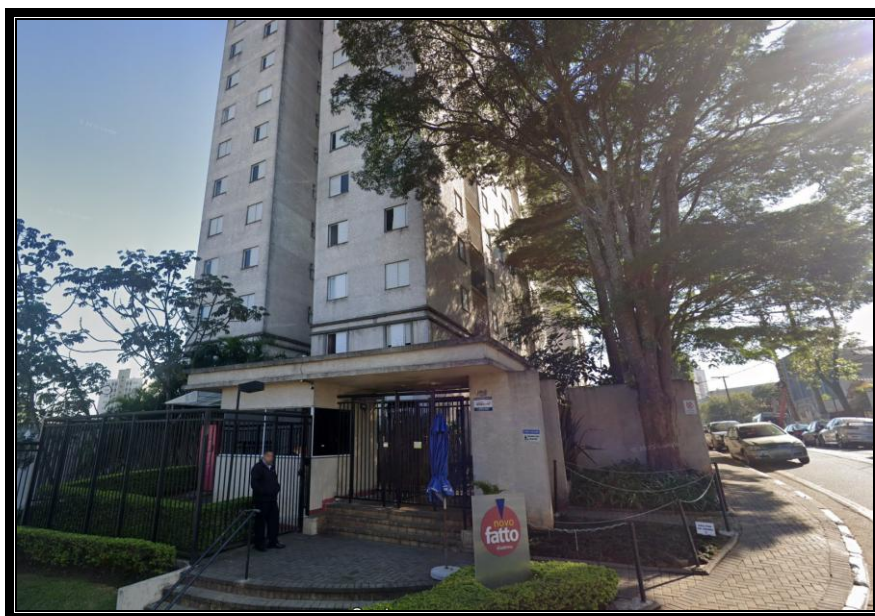
$$Vu = \frac{R\$ 460.000,00 \times 0,90}{60,00m^2} \times (1,000 + 1,015 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu = 7.003,50/M^2.$$

$$Foc = 20/60 = 0,34 \text{ ou } 34\% = 0,6324$$

$$Foc = 0,20 + 0,6324 (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,706$$



Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 3

Local: Rua Antônio Piranga, 830 – Centro/Diadema/SP.

Dormitórios: 03 dormitórios - garagem: 1 vaga

Área Privativa: 65,00 m²

Fonte: DMTA Imóveis fone: 96053.5811

Oferta: R\$ 385.000,00 data: abril/2025

Padrão: simples coeficiente: 3,958

Idade Aparente: 15 anos Foc: 0,748

Elementos de cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Fator padrão = $3,958/3,958 = 1,000$

(3) Fator obsolescência = $0,717/0,748 = 0,958$

(4) Fator Fiscal = 1,000 (mesma região no raio de 3 km)

Cálculo :

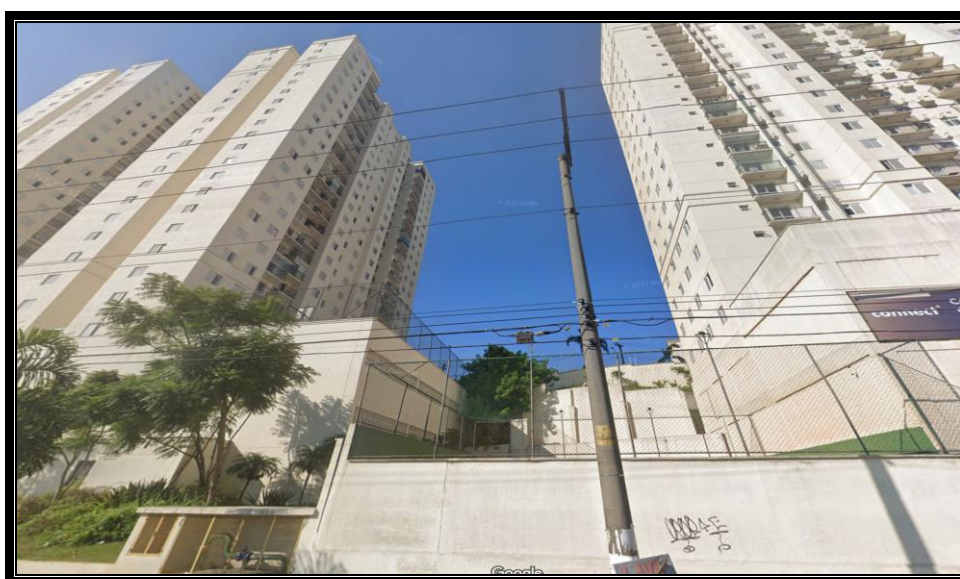
$$Vu = \frac{R\$ 385.000,00 \times 0,90}{65,00m^2} \times (1,000 + 0,958 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu = 5.106,87/M^2.$$

$$Foc = 15/60 = 0,26 \text{ ou } 26\% = 0,6848$$

$$Foc = 0,20 + 0,6848 (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,748$$



Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 4

Local: Rua Araraquara, 41 - Centro/Diadema/SP.

Dormitórios: 03 dormitórios - garagem: 1 vaga

Área Privativa: 59,00 m²

Fonte: Vera Lucia Imóveis fone: 98833.1504

Oferta: R\$ 395.000,00

data: abril/2025

Padrão: simples

coeficiente: 3,958

Idade Aparente: 15 anos

Foc: 0,748

Elementos de cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Fator padrão = $3,958/3,958 = 1,000$

(3) Fator obsolescência = $0,717/0,748 = 0,958$

(4) Fator Fiscal = 1,000 (mesma região no raio de 3 km)

Cálculo :

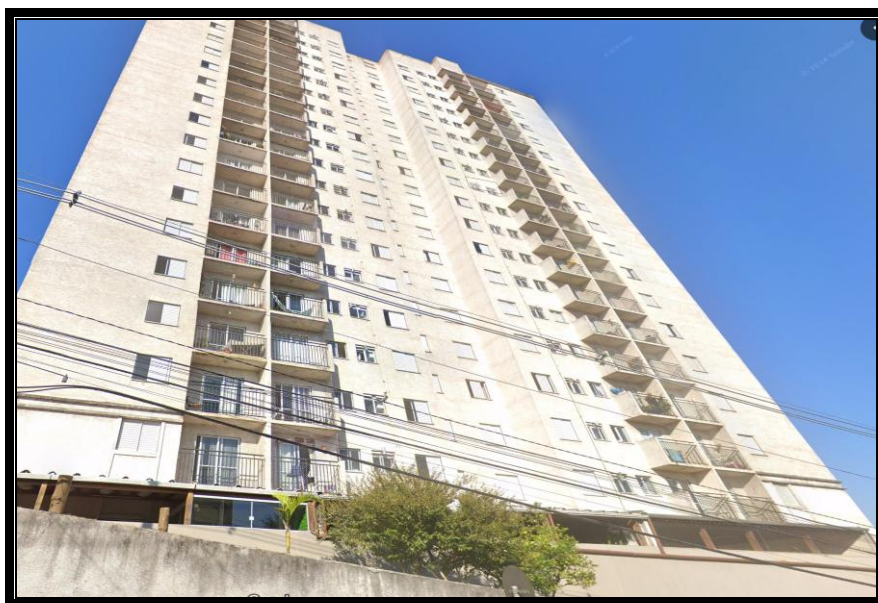
$$Vu = \frac{R\$ 395.000,00 \times 0,90}{59,00m^2} \times (1,000 + 0,958 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu = 5.772,35/M^2.$$

$$Foc = 15/60 = 0,26 \text{ ou } 26\% = 0,6848$$

$$Foc = 0,20 + 0,6848 (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,748$$



Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 5

Local: Rua Artur Sampaio Moreira, 170 – Centro/Diadema/SP.

Dormitórios: 03 dormitórios - garagem: 1 vaga

Área Privativa: 56,00 m²

Fonte: Sampa Imóveis fone: 99832.7715

Oferta: R\$ 480.000,00

data: abril/2025

Padrão: simples

coeficiente: 3,958

Idade Aparente: 15 anos

Foc: 0,748

Elementos de cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Fator padrão = $3,958/3,958 = 1,000$

(3) Fator obsolescência = $0,717/0,748 = 0,958$

(4) Fator Fiscal = 1,000 (mesma região no raio de 3 km)

Cálculo :

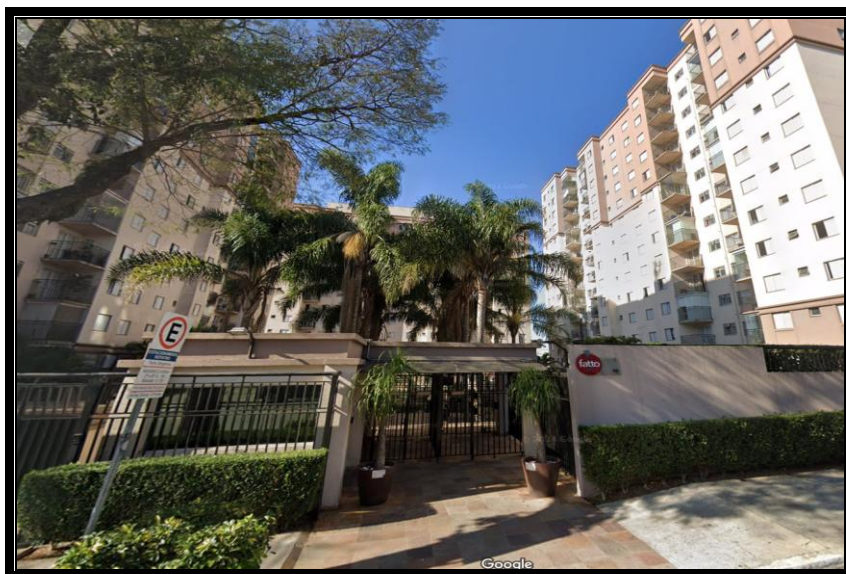
$$Vu = \frac{R\$ 480.000,00 \times 0,90}{56,00m^2} \times (1,000 + 0,958 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu = 7.390,28/M^2.$$

$$Foc = 15/60 = 0,26 \text{ ou } 26\% = 0,6848$$

$$Foc = 0,20 + 0,6848 (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,748$$



Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 6

Local: Rua Sete de Setembro, 120 – Centro/Diadema/SP.

Dormitórios: 03 dormitórios - garagem: 1 vaga

Área Privativa: 65,00 m²

Fonte: Robson Imóveis fone: 94.727.4115

Oferta: R\$ 440.000,00

data: abril/2025

Padrão: simples

coeficiente: 3,958

Idade Aparente: 19 anos

Foc: 0,748

Elementos de cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Fator padrão = $3,958/3,958 = 1,000$

(3) Fator obsolescência = $0,717/0,717 = 1,000$

(4) Fator Fiscal = 1,000 (mesma região no raio de 3 km)

Cálculo :

$$Vu = \frac{R\$ 440.000,00 \times 0,90}{56,00m^2} \times (1,000 + 1,000 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$56,00m^2$$

$$Vu = 7.071,42/M^2.$$

$$Foc = 19/60 = 0,32 \text{ ou } 32\% = 0,6460$$

$$Foc = 0,20 + 0,6460 (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,717$$



4.2. Homogeneização dos dados obtidos

Elementos	Vut (R\$/m ²)
1 _____	6.604,61
2 _____	7.003,50
3 _____	5.106,87
4 _____	5.772,35
5 _____	7.390,28
6 _____	7.071,42

Média Aritmética ____ **R\$ 38.949,03/6 = R\$ 6.491,50 (seis mil, quatrocentos e noventa e um reais e centavos) por m2.**

Limite superior (6.491,50 + 30%) = R\$ 8.438,95

Limite inferior (6.491,50 - 30%) = R\$ 4.544,05

Considerando que todos os elementos estão dentro do intervalo de variação admissível, temos, portanto, a Média Aritmética correspondente a:

$$\text{M.A.} = 38.949,03 / 6 = \text{R\$ } 6.491,50 / \text{m}^2$$

Portanto temos:

O valor da unidade avaliando de nº 53 da Torre A localizada no 5º pavimento será dado pela fórmula:

$$V_i = A_p \times V_{ub}$$

$$V_i = 63,54 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.491,50$$

V_i = R\$ 412.469,91 (quatrocentos e doze mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e centavos) para abril de 2025 ou em números redondos R\$ 410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais) para abril de 2025.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Anexo 3 – Documentação Fotográfica.



Foto – Vista entrada bloco A do avaliando.



Foto – Vista piscina.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

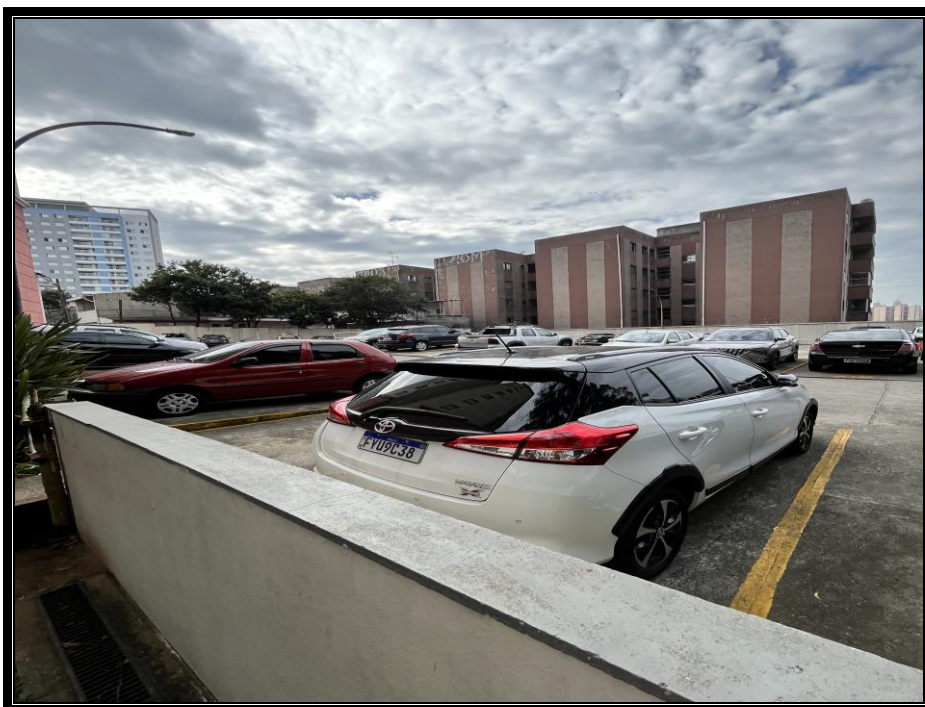


Foto – Vista estacionamento.



Foto – Salão de festas.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



Foto – Espaço verde do condomínio.

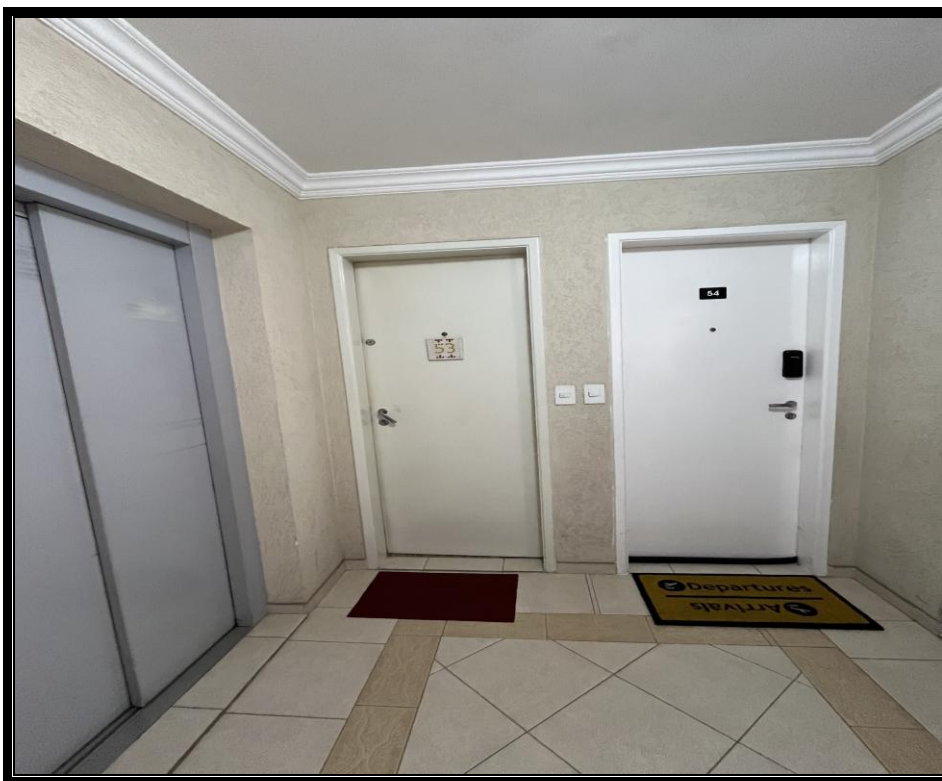


Foto – Hall social do andar do avaliando.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



Foto – Sala.

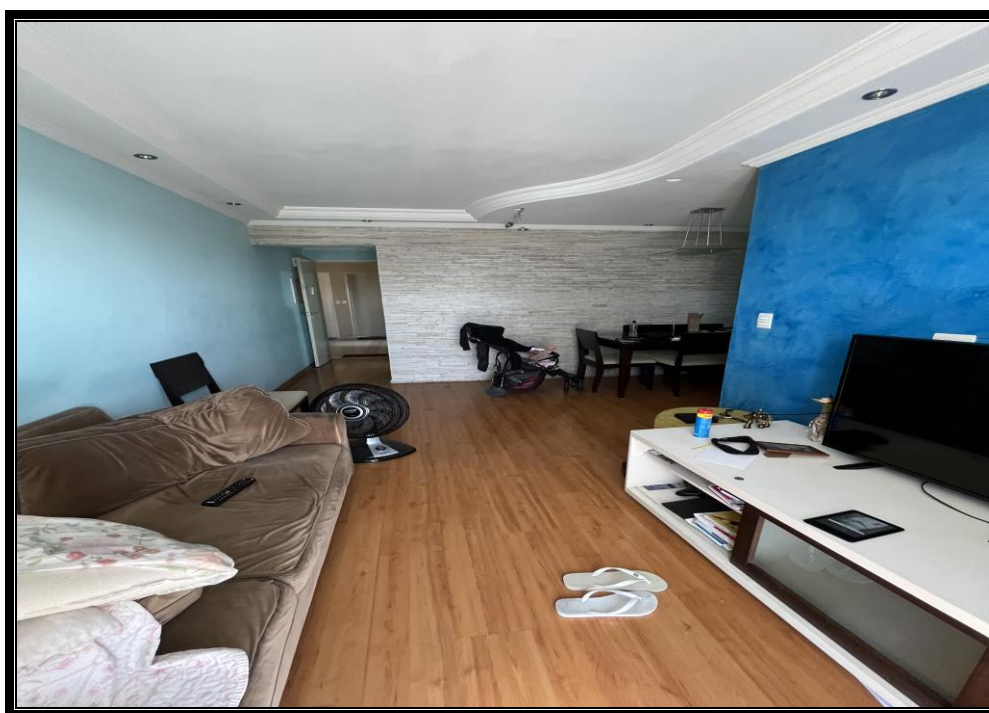


Foto – Outra vista da sala de estar e jantar.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



Foto – Dormitório 1.



Foto – Dormitório 2.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

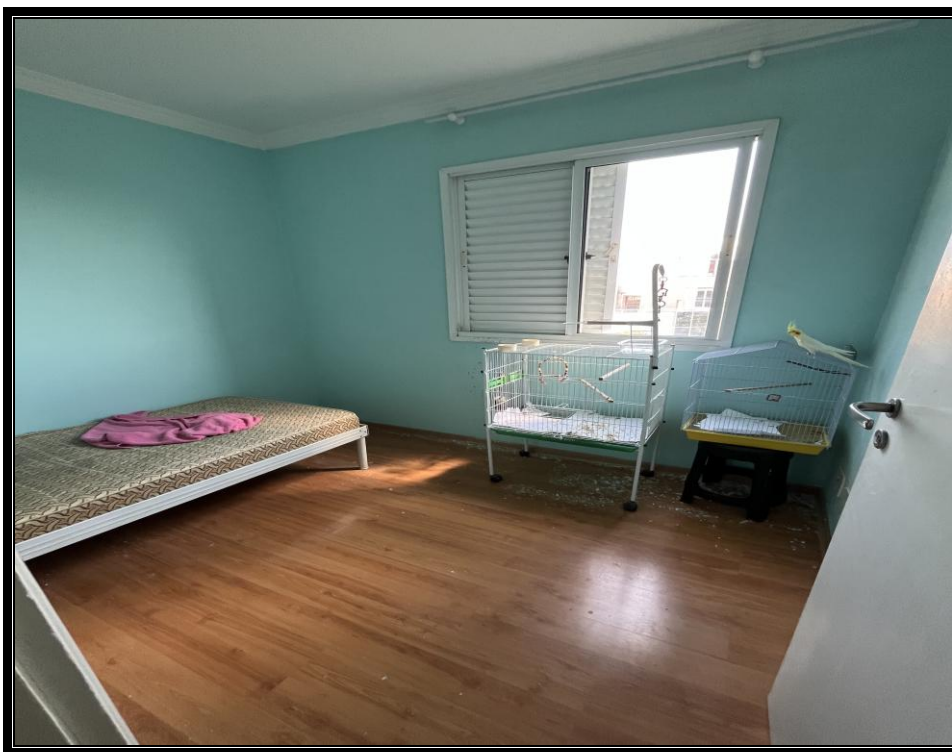


Foto – Dormitório 3.



Foto – Cozinha.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

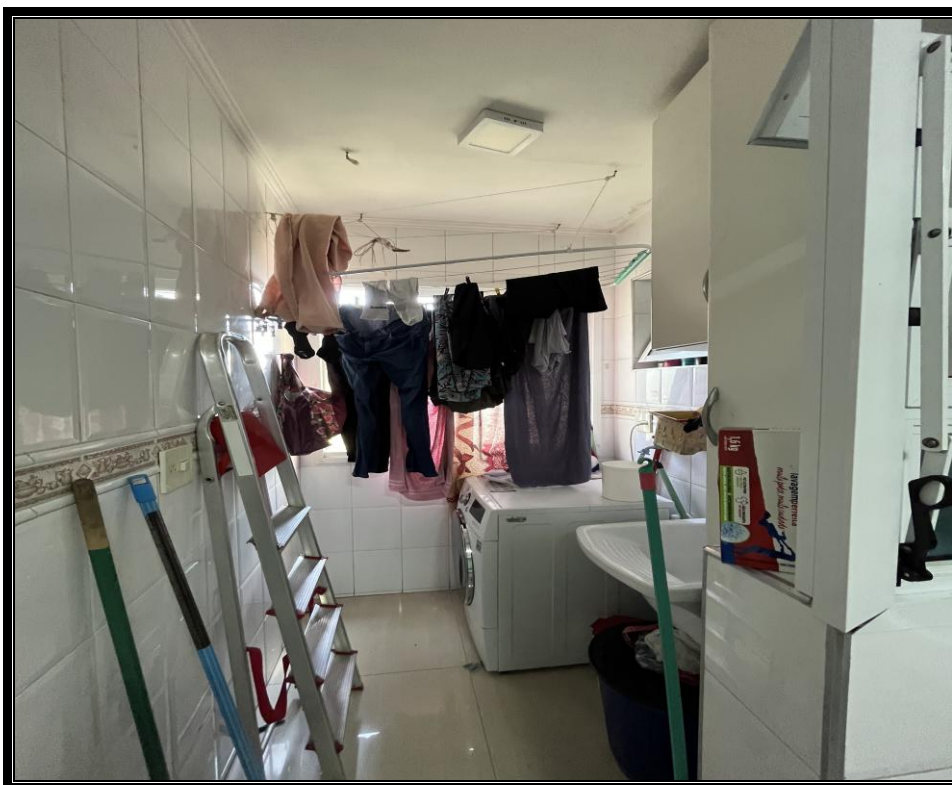


Foto – Vista lavanderia.



Foto – Varanda do avaliando.