

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª.
VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE DIADEMA / SP*****Processo nº 4000290-95.2013.8.26.0161***

VANESSA JESUS SOUZA, PERITA JUDICIAL nomeada no processo em epígrafe, no qual figura como requerente **Condomínio Diadema Park Edifício Santo André** e como requerido **Luiz do Nascimento Barbosa**, tendo concluído todas as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar suas conclusões através de seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417

LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL (PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA)

Processo nº 4000290-95.2013.8.26.0161

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema / SP

JULHO / 2023



FACHADA DO “CONDOMÍNIO DIADEMA PARK EDIFÍCIO SANTO ANDRÉ”

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417

RESUMO**IMÓVEL:**

Rua São Pedro nº 90, apartamento nº 42
Condomínio Diadema Park Edifício Santo André
Bairro Centro
Diadema / SP
CEP 09910-620

CATEGORIA:

Imóvel Urbano Residencial (apartamento)

OBJETIVO:

Determinar o Valor de Mercado para Venda à Vista (Valor para Comercialização)

FINALIDADE:

Perícia Judicial referente ao Processo nº 4000290-95.2013.8.26.0161 da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema / SP

DATA DA VISTORIA:

27 de julho de 2023

VALOR DA AVALIAÇÃO:

R\$320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417

1 - APRESENTAÇÃO

O presente **Laudo Pericial Judicial** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado por uma Perita Avaliadora de Imóveis, profissional Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis – São Paulo – 2ª. Região).

Esta Perita Avaliadora de Imóveis também está cadastrada no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI do COFECI sendo possuidora de “Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias” emitido pelo CRECI-SP, o que lhe confere comprovada especialização na matéria em que está opinando, estando habilitado como Avaliadora de Imóveis.

A competência legal dos Corretores de Imóveis em avaliar imóveis está autorizada na Resolução COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis) nº 1.066/2007.

Entende-se por “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica” o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que está em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653.

A ABNT NBR 14.653 apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

- **Parecer Técnico:** *Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.*

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417

- **Perícia:** Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Para que não reste dúvida sobre a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª. Região - Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 0010520-92.2007.4.01.3400 de em 29 de junho de 2.010, pacificando a matéria.

Desta forma, os Corretores de Imóveis / Peritos Avaliadores de Imóveis estão autorizados legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Por fim, este Parecer Técnico segue, principalmente, os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº 362/92.

2 - PREMISSAS

O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados ou consultados no local.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa-fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

O imóvel foi vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se o imóvel acabado e concluído, com toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica em perfeita ordem.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Parecer Técnico constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

3 - METODOLOGIA

Procurou-se adotar o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417

Complementarmente, e na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros).

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

O Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação.

Assim, os valores expressos ao final desse Parecer Técnico representam basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

Tal análise subjetiva, leva em consideração os elementos de referência e seus componentes de abstração, com variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio cartesiano, seguindo lógica diferente.

A análise subjetiva é a que realmente determina o *quantum* um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é composto apenas por imóveis, mas também e principalmente por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417

Vendedores e compradores ou locadores e locatários, em última instância, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel feita por um Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis reflete uma convicção pessoal de valor deste profissional, já que valor é uma condição subjetiva de um objeto ou bem

4 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Este Parecer está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

5 - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

Matrícula de Imóvel nº 44.390 do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema / SP (às fls. 418 a 419 dos autos do processo).

Vale ressaltar que na referida matrícula a numeração do prédio é nº 50, porém na vistoria foi constatada que a numeração atual é nº 90.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417

6 - VISTORIA

Na data e horário agendado nos autos – 27 de julho de 2023 às 14 horas - esta Perita esteve no condomínio e foi atendida pelo zelador, sr. Cassio, que informou que não havia ninguém no imóvel.

Apesar de encontrar o imóvel fechado, não possibilitando a vistoria interna no apartamento avaliando, considera-se que não houve qualquer prejuízo ao presente trabalho, sendo possível determinar o valor de mercado do imóvel com as informações obtidas pela documentação, pelas observações resultantes da vistoria ao local e com coleta dos dados.

A impossibilidade de vistoria interna está regulamentada no item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2 da ABNT.

7 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel urbano residencial (apartamento nº 42), está localizado no “Condomínio Diadema Park Edifício Santo André”, situado na Rua São Pedro nº 90, Bairro Centro, Município de Diadema / SP – CEP 09910-620.

Dista cerca de 500 metros do Terminal Metropolitano de Ônibus de Diadema.

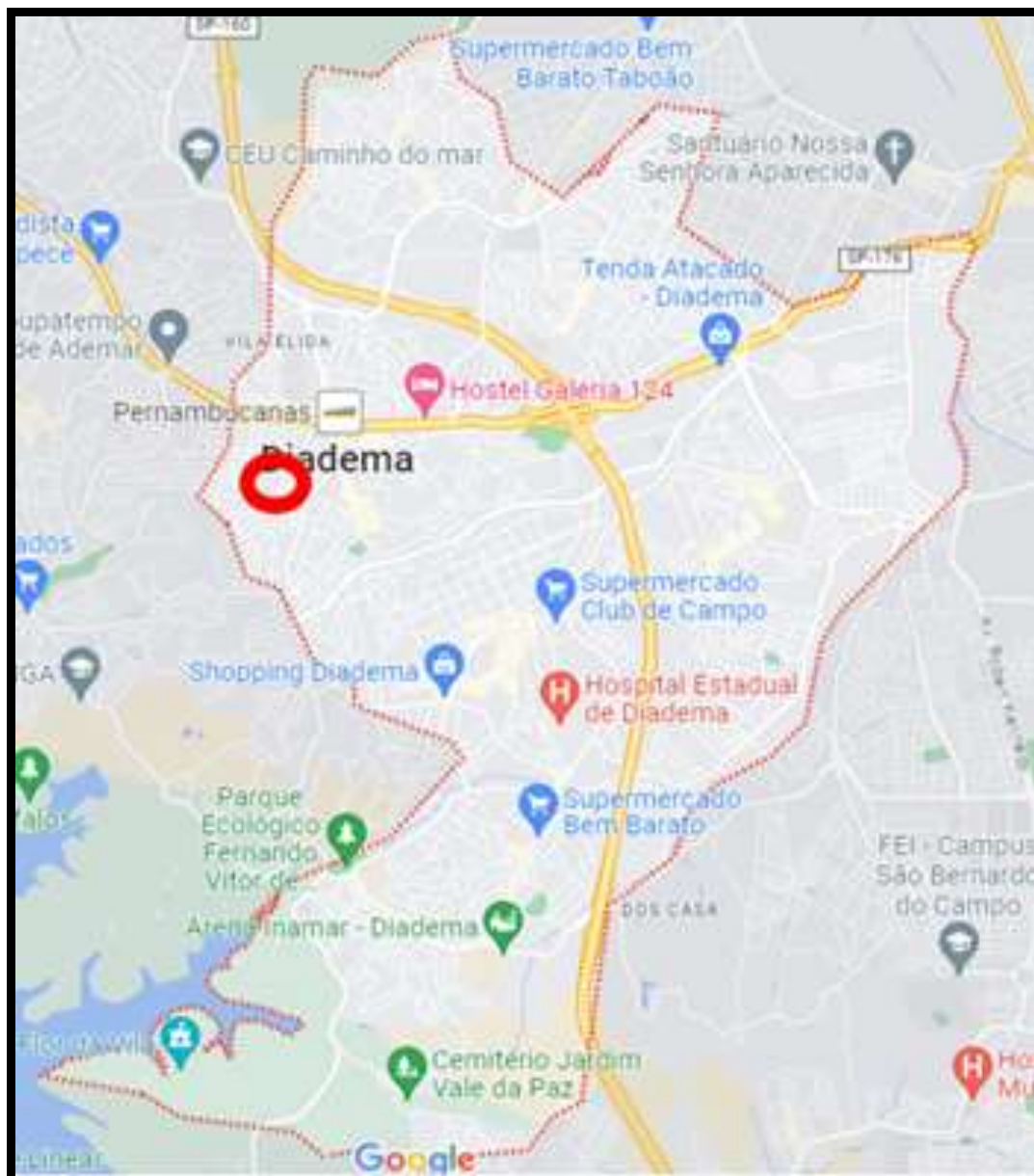
A região de localização do imóvel é dotada de toda infraestrutura urbana, composta por residências e comércio local.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417



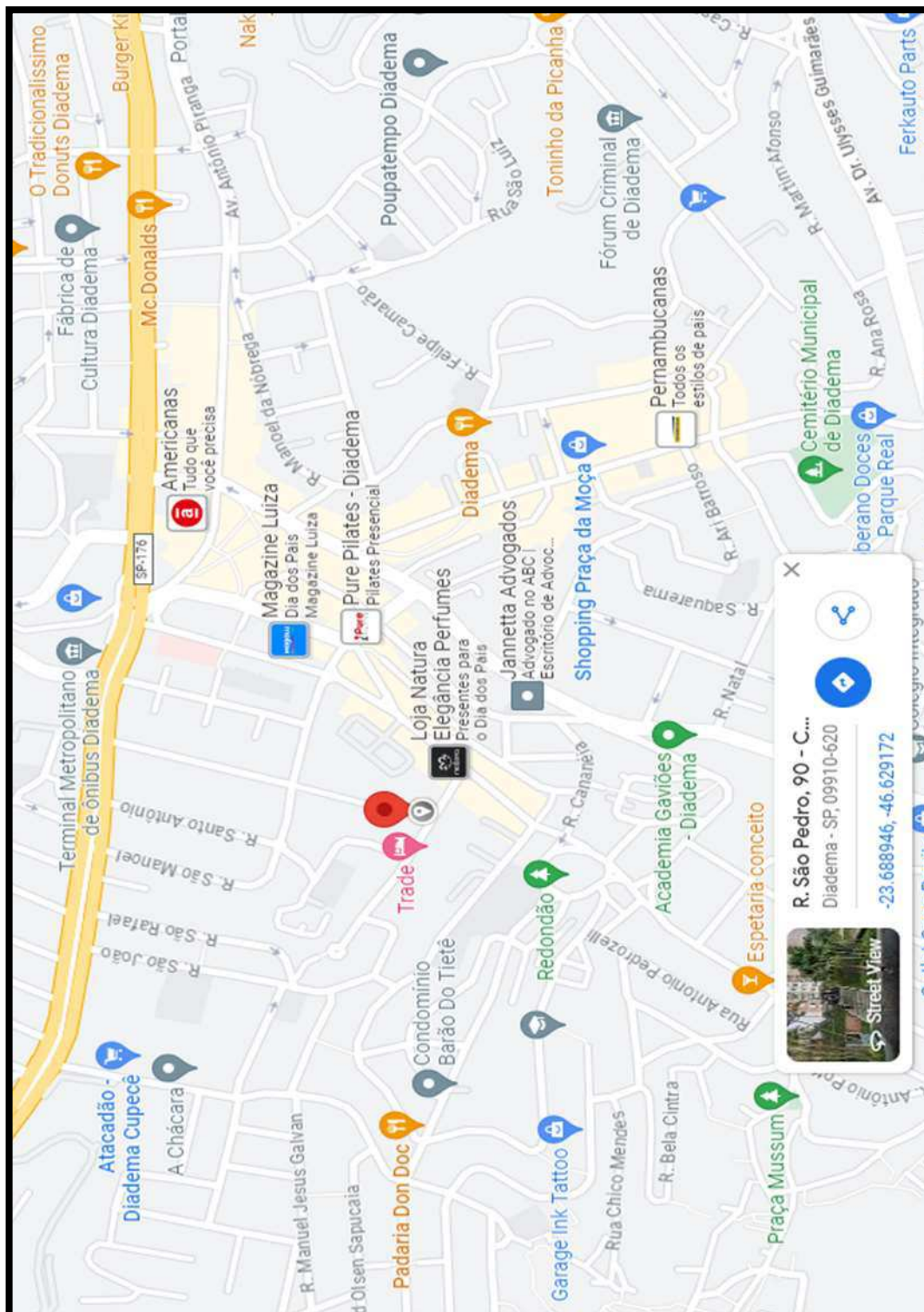
MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO DE DIADEMA

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO BAIRRO CENTRO

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417



VISTA ÁEREA DO CONDOMÍNIO

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417



RUASÃO PEDRO



VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417

8 – DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

O “Condomínio Diadema Park Edifício Santo André” é um condomínio edifício de torre única que possui 17 andares com 4 apartamentos por andar, totalizando 68 apartamentos residenciais, servida por 2 elevadores. O condomínio também possui 2 subsolos para vagas de garagem, sendo todas as vagas cobertas e determinadas. No pavimento térreo é localizada a área de lazer do condomínio com 1 quadra poliesportiva, playground, salão de festas e piscina.

A segurança do condomínio é monitorada por portaria virtual 24 horas.

Sua idade é de aproximadamente 20 anos, apresentando-se aparentemente bem cuidado e bem administrado.



VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417



VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO



VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417



VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO



VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417



VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO



VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417



VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO



VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417



VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO



VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417



VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

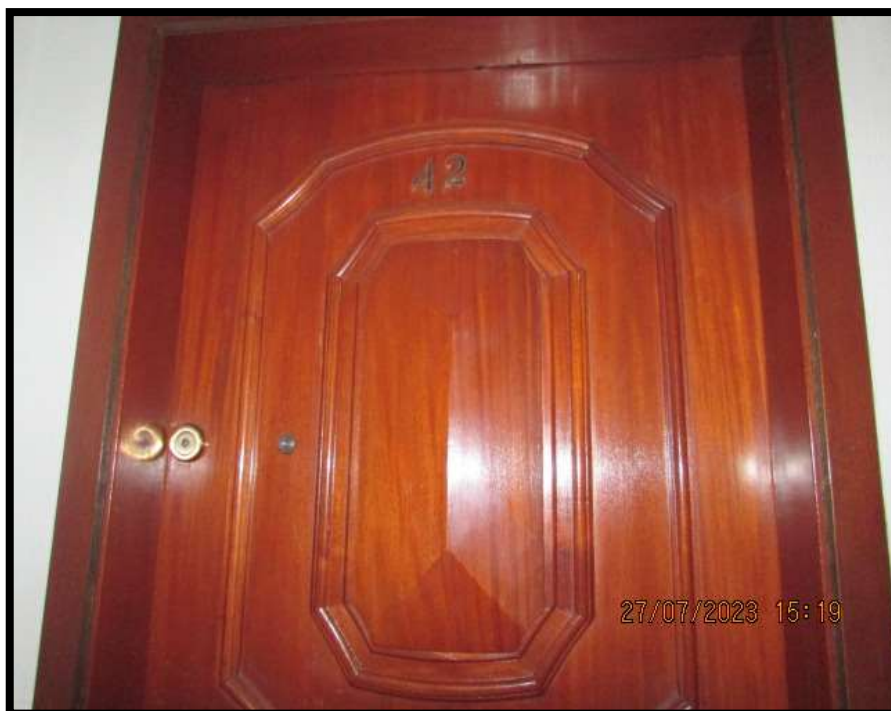
contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417

9 – DESCRIÇÃO DA UNIDADE

A unidade nº 42, objeto do presente laudo de avaliação, localiza-se no 4º andar, possui dois quartos, sala (com uma pequena varanda), cozinha, área de serviço e banheiro, e tem direito ao uso de uma vaga de garagem em local determinado do edifício (vaga nº. 29 no 1º. Subsolo)

Vale ressaltar, que diante da impossibilidade da vistoria interna na unidade avalianda, esta Perita realizou a vistoria externa, conhecendo as áreas comuns do condomínio.

O estado de conservação e o acabamento interno foi considerado como sendo regular e em condições de habitabilidade.



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DA UNIDADE AVALIANDA

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417



VISTA DA VAGA DE GARAGEM No. 29



VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417

10 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações contidas na Matrícula de Imóvel, a unidade possui as seguintes áreas:

- Área Privativa: 62,859 m²
- Área Comum: 36,201 m²
- Área Total: 99,060 m²
- Fração Ideal do Terreno: 0,48506 %

Obs.: Para efeito de avaliação será considerada a **Área Privativa de 62,859 m²**, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.

11 – PESQUISA DE MERCADO

Pela pesquisa de mercado realizada, apurou-se a existência de alguns imóveis semelhantes, inclusive no próprio condomínio e em condomínios vizinhos, em número suficiente para apurar o preço médio de venda por metro quadrado praticado pelo mercado imobiliário, como segue:

Elemento 01

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua São Pedro, nº 90

Área Privativa: 65 m²

Preço de Venda: R\$380.000,00

Fonte: Tayla Corretora de Imóveis - Tel.: (11)94893-6534

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-diadema-com-garagem-65m2-venda-RS380000-id-2628428772/>



VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417

Elemento 02

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua São Pedro nº 90

Área Privativa: 65 m²

Preço de Venda: R\$335.000,00

Fonte: Bartozzi Assessoria Imobiliária - Tel.: (11)4238-1757

Link: <https://www.bartozzi.com.br/buscar-imoveis?buscar=1202>



Elemento 03

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua São Pedro nº 130

Área Privativa: 65 m²

Preço de Venda: R\$ 330.000,00

Fonte: Guaíra Imóveis - Tel.: (11)4348-1900

Link: <https://guairaimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-1-vaga-sao-bernardo-centro---diadema---sp/118130/>



Elemento 04

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua São Pedro nº 56

Área Privativa: 52 m²

Preço de Venda: R\$296.000,00

Fonte: Outlook Imóveis - Tel.: (11)2897-9493

Link: <https://www.outlookimoveis.com.br/imovel/apartamento-de-52-m-com-2-quartos-centro-diadema/AP0497-FAJU?from=sale>



VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417

Elemento 05

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua São Pedro nº 56

Área Privativa: 51,47 m²

Preço de Venda: R\$287.000,00

Fonte: Funchal Imóveis - Tel.: (11)4056-7770

Link: <https://www.imobiliariafunchal.com.br/11263/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-centro-diadema-sp>



Elemento 06

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua São Pedro nº 56

Área Privativa: 56 m²

Preço de Venda: R\$360.000,00

Fonte: Quinto Andar - Tel.: (11)4332-2222

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-diadema-com-garagem-56m2-venda-RS360000-id-2632074780/>



Elemento 07

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua São Pedro nº 56

Área Privativa: 66 m²

Preço de Venda: R\$389.000,00

Fonte: Domínio Imóveis - Tel.: (11)4332-2222

Link: <https://www.dominioimoveis.com.br/imovel/apartamento-de-66-m-com-2-quartos-jardim-diadema-diadema/AP5358-DOMK?from=sale>



VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417

12 – TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

	PREÇO DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO (R\$)	ÁREA ÚTIL (m ²)	PREÇO (R\$ / m ²)
01	380.000,00	0,90	342.000,00	65 m ²	5.261
02	335.000,00	0,90	301.500,00	65 m ²	4.638
03	330.000,00	0,90	297.000,00	65 m ²	4.569
04	296.000,00	0,90	266.400,00	52 m ²	5.123
05	287.000,00	0,90	258.300,00	51,47 m ²	5.018
06	360.000,00	0,90	324.000,00	56 m ²	5.785
07	389.000,00	0,90	350.100,00	66 m ²	5.304

Obs.: Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda. Para aqueles que foram vendidos o coeficiente a ser aplicado é 1,00.

A média aritmética dos preços tratados por m² de área privativa dos 7 elementos de referência em oferta resulta em R\$5.100 / m².

13 – INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média acima encontrada de R\$5.100 / m² se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância na ordem de 30% para cima e para baixo da referida média, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos, como segue:

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417

$R\$5.100 / m^2 / x 1,30 = R\$6.630 / m^2$ (limite máximo)

$R\$5.100 / m^2 / x 0,70 = R\$3.570 / m^2$ / (limite mínimo)

Desta forma, verificou-se que nenhum dos 7 elementos de referência encontra-se fora do intervalo de discrepância, o que confirma a média encontrada de $R\$5.100 / m^2$.

14 – CÁLCULO DE VALOR

Portanto, o resultado será:

62,859 m² (área útil do imóvel)

x $R\$5.100 / m^2$ (preço médio por m²)

= $R\$320.580,90$ ou **R\$320.000,00 por arredondamento de mercado**

15 – AVALIAÇÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria aos imóveis, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas da Perita Avaliadora de Imóveis, que o imóvel urbano residencial em estudo, objeto deste Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel, apartamento nº 42, integrante do “Condomínio Diadema Park Edifício Santo André”, situado na Rua São Pedro nº 90, Bairro Centro, Município de Diadema / SP – CEP 09910-620, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR PARA COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

R\$320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.8913-7323 / (11) 4308-3417

16 – ENCERRAMENTO

E para que produza os seus efeitos legais, **VANESSA JESUS SOUZA**, Perita Judicial, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (2ª. Região) sob nº 165.935-F e Perita Avaliadora de Imóveis inscrita no COFECI / CNAI sob nº 25.621, assina e certifica este **Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), contendo 28 (vinte e oito) folhas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

Diadema, 09 de agosto de 2023

Vanessa Jesus Souza

Perita Judicial

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI / CNAI nº 25.621