

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

PROCESSO Nº 1007125-09.2020.8.26.0161

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
DESPESAS CONDOMINIAIS**

EXEQUENTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL GET JARDIM BOTÂNICO

EXECUTADO: ESPÓLIO SAMANTA SILVA DONIZETTI

JOÃO DORIVAL DE FREITAS, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em epígrafe, tendo concluído os seus trabalhos, que constam retratados em respectivo laudo técnico, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, requerer:

- a) A juntada do referido laudo aos autos;**
- b) A liberação dos honorários periciais (fls. 423 e 437).**

Termos em que pede deferimento.

Diadema, 23 de março de 2026.

JOÃO DORIVAL DE FREITAS
PERITO JUDICIAL

SEGUNDA VARA
CÍVEL DE
DIADEMA - SP

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
DESPESAS CONDOMINIAIS

**Laudo Técnico
Pericial**

PROCESSO Nº 1007125-09.2020.8.26.0161

EXEQUENTE

CONDOMINIO RESIDENCIAL GET JARDIM BOTÂNICO

EXECUTADO

ESPÓLIO SAMANTA SILVA DONIZETTI

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

PROCESSO Nº 1007125-09.2020.8.26.0161

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
DESPESAS CONDOMINIAIS**

EXEQUENTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL GET JARDIM BOTÂNICO

EXECUTADO: ESPÓLIO SAMANTA SILVA DONIZETTI

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 realizado as diligências e estudos necessários ao cumprimento da tarefa que lhe foi confiada, vem apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente

**LAUDO TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO**

ÍNDICE

I.- DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	04
II.- DA VISTORIA	05
III.- DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	10
IV.- DAS CONCLUSÕES	13
V.- DO ENCERRAMENTO	14

ANEXOS

ANEXO 01: ELEMENTOS DE PESQUISA

ANEXO 02: ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

I.- DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I.1.- Objetiva-se do presente trabalho a avaliação do imóvel a seguir descrito, objeto de penhora nos autos de **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**, que **CONDOMINIO RESIDENCIAL GET JARDIM BOTÂNICO** move em face de **ESPÓLIO SAMANTA SILVA DONIZETE**.

I.2.- Tendo em vista a natureza e o objeto da ação, tornou-se necessária a avaliação dos imóveis mediante perícia técnica, para a qual o signatário foi distinguido por nomeação do ilustre Juízo (fls. 386).

I.3.- O laudo será embasado nos seguintes parâmetros e procedimentos normativos: NBR 14.653-2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS; PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas; ÍNDICE UNIDADES PADRONIZADAS - IBAPE 2019 - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

I.4.- As partes não apresentaram quesitos e nem indicaram assistentes técnicos para acompanhar a perícia e/ou fundamentar suas eventuais críticas, de modo que o presente trabalho far-se-á voltado exclusivamente para a determinação do valor de mercado do imóvel.

I.5.- O valor do imóvel será fixado para **março de 2026**, que correspondente à data da confecção do presente trabalho.

II.- DA VISTORIA

Após leitura dos autos a perícia compareceu no local de situação do imóvel, onde procurou observar tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar ao laudo, em especial os aspectos técnicos da unidade penhorada, bem como o levantamento de dados e informações de importância para a perfeita compreensão da matéria.

II.1. - DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

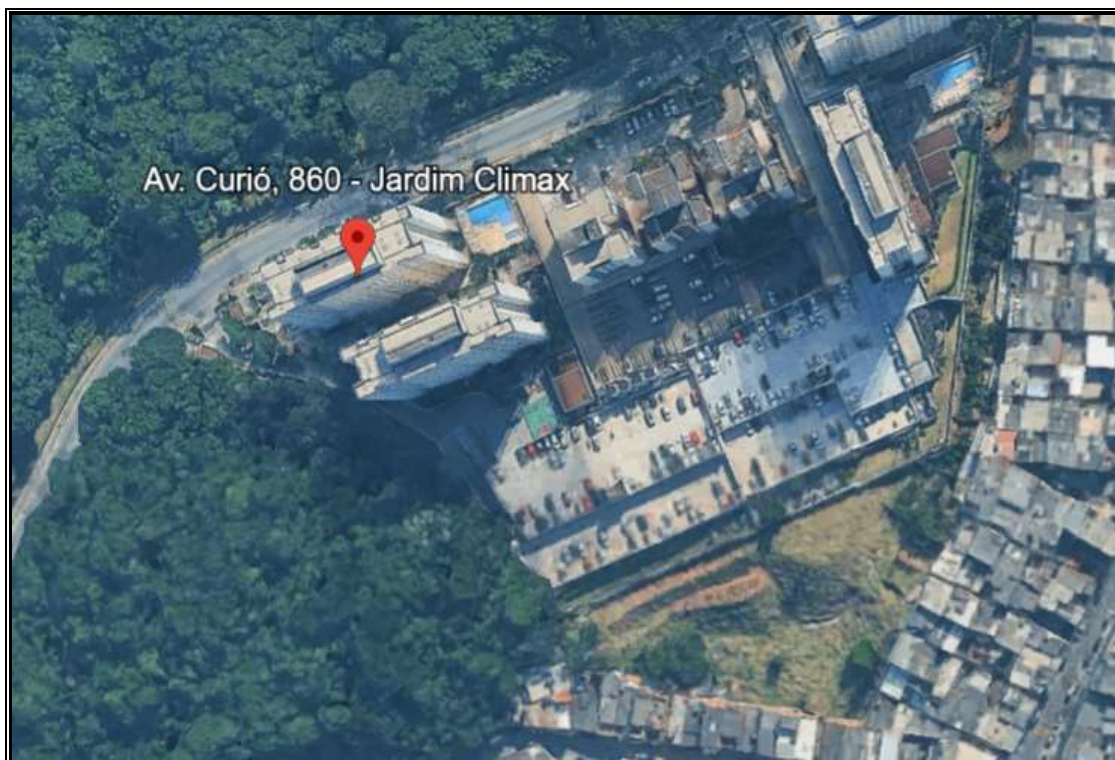
O imóvel integra o Condomínio Residencial Get Jardim Botânico, localizado na Avenida Curió, nº 860, Jardim Campanário, Diadema/SP, em região com alta densidade populacional, perfil de classe média e fácil acesso, próxima de comércio e serviços, como farmácias, lojas, bares, igrejas, clínicas e escolas.

II.2. - DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local conta com infraestrutura completa e todos os melhoramentos oferecidos pela administração municipal e órgãos concessionários, situando-se em área urbana de uso residencial.

Dentre os principais serviços disponíveis, destacam-se: pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, redes de água potável e esgoto, iluminação pública, energia elétrica, telefonia e coleta de resíduos

II.3.- DO CROQUI DE LOCALIZAÇÃO E FOTO AÉREA



FONTE: GOOGLE MAPS

II.4.- DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL NO SRI DE DIADEMA

De acordo com a Matrícula nº 66.770, do Serviço de Registro de Imóveis de Diadema - SP (fl. 54), o imóvel possui a seguinte descrição:

DATA: 21/07/2017

IMÓVEL – APARTAMENTO Nº 1208, localizado no 12º andar, da Torre A, do Condomínio Residencial Get Jardim Botânico, na Avenida Cúrio nº 860, no Jardim Campanário, neste distrito, município e comarca Área Privativa de 40,710 m², Área Comum de 40,972 m² (20,374 m² de área coberta e 20,598 m² de área descoberta, já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga (livre ou presa) na garagem coletiva (coberta ou descoberta) do condomínio, e Área Total Real de 81,682 m², cabendo-lhe a Fração Ideal de 24,582 m² no terreno do condomínio.

II.5.- DOS ELEMENTOS TÉCNICOS REFERENTES AO IMÓVEL

O imóvel objeto de avaliação possui 2 (dois) dormitórios, banheiro social, sala, cozinha e área de serviço, apresentando a edificação as seguintes características construtivas:

- **Alvenaria:** blocos de concreto;
- **Esquadrias:** de alumínio e madeira;
- **Estrutura:** concreto armado e alvenaria;
- **Instalações Elétricas:** simples;
- **Instalações Hidráulicas:** simples;

- **Instalações Especiais:** Pontos de telefone e de antena de TV;
- **Pintura:** à base de látex ou equivalente;
- **Paredes:** pinturas sobre massa corrida e azulejos nas áreas laváveis;
- **Pisos:** cerâmicas;
- **Portas:** de madeira;
- **Vidros:** comuns;
- **Área Externa Comum:** piso cerâmico, blocos de concreto no estacionamento;
- **Área de Segurança:** portaria e sistema de iluminação;
- **Garagem:** uma vaga descoberta;
- **Área de Lazer:** quadra poliesportiva, salão de festas, churrasqueiras, playground, piscina adulta e infantil.

II.5.1.- DA IDADE APARENTE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Os subsídios colhidos em vistoria permitem afirmar que o imóvel se encontra desocupado e nunca foi habitado. Seu estado de conservação é bom e condizente com a condição de novo, sem revestimento de piso. A Torre A, onde se situa, apresenta idade aparente de 6 (seis) anos.

II.5.2.- DA CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Conforme estudo **ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS (2019)**, do **IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de**

São Paulo/SP, a unidade classifica-se como “**APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES**”, assim descrita:

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.



III.- DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

III.1.- DA AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO

Para a avaliação do imóvel, o processo adequado e recomendado pelas normas técnicas consiste na aplicação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Trata-se de método largamente utilizado por profissionais da engenharia de avaliações, sendo amplamente indicado pela jurisprudência dos tribunais, pelo qual o valor do imóvel provém de pesquisa de campo e da comparação com elementos transacionados no mercado que apresentem o maior número possível de semelhanças, tais como: área, localização, implantação, padrão construtivo e demais características intrínsecas e extrínsecas.

Constam do Anexo 01 as 07 (sete) fichas de pesquisa de elementos comparativos de mercado, as quais fundamentam a avaliação da unidade em estudo.

O valor unitário de mercado é obtido pela razão entre os preços globais e as respectivas áreas privativas (úteis), excluindo-se as frações ideais das áreas de uso comum e lazer.

Dada a estrita semelhança entre os elementos da pesquisa e o imóvel avaliando, prescinde-se da aplicação de fatores de correção ou ajustes de homogeneização (localização, testada, profundidade ou frente), comumente empregados na avaliação de terrenos.

DO QUADRO PROVENIENTE DAS FICHAS DE PESQUISA

ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO/m²
01	R\$ 6.588,06
02	R\$ 6.742,82
03	R\$ 6.035,36
04	R\$ 6.632,28
05	R\$ 6.411,19
06	R\$ 6.366,99
07	R\$ 6.667,00

Os cálculos finais visam:

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

Obs. Estando os elementos comparativos dentro do limite +/- 30% conclui-se que a média aritmética é estatisticamente representativa.

DOS ELEMENTOS PESQUISADOS TEMOS:

n.º de elementos 07

Média aritmética $45.443,70/7 = 6.491,96$

- 30% da média 4.544,7

+ 30% da média 8.439,55

Obs. Não há elementos discrepantes.

Eis o valor unitário do imóvel, para **março de 2026**

R\$ 6.491,96
(seis mil, quatrocentos e noventa e um reais e noventa e seis centavos)

III.2- DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel avaliando pelo Método Comparativo corresponde ao simples resultado do produto do valor unitário por sua área privativa, ou seja:

$$Vi = qm \times S$$

onde

Vi = VALOR DO IMÓVEL PELO MÉTODO COMPARATIVO

qm = VALOR UNITÁRIO = **R\$ 6.491,96**

S = ÁREA PRIVATIVA DA UNIDADE = **40,710 m²**

logo

$$Vi = 6.491,96 \times 40,710 = 264.287,69$$

Vi = 264.288,00 (valor arredondado)

Eis o valor total do imóvel, para **março de 2026**:

Vi = R\$ 264.288,00
(duzentos e sessenta e quatro mil, duzentos e oitenta e oito reais)

IV.- DAS CONCLUSÕES

IV.1.- O quadro abaixo resume a ficha técnica e o diagnóstico de situação, destacando as características do imóvel.

 Identificação Legal Matrícula nº 66.770 (CRI de Diadema/SP). Unidade 1208, 12º Andar, Bloco A.	 Dimensões Área Privativa: 40,71 m². (Com 1 Vaga de Garagem Descoberta).
 Divisão Interna 2 Dormitórios, 1 Sala, 1 Banheiro, Cozinha e Área de Serviço.	 Diagnóstico de Conservação Idade Aparente da Torre: 6 anos. Estado: Novo. Desocupado.

Atenção Pericial: Unidade entregue no osso (sem acabamentos finais).

IV.2.- No que tange ao valor do imóvel, conforme estudo procedido no corpo do laudo, o resultado é:

Vi = R\$ 264.288,00
(duzentos e sessenta e quatro mil, duzentos e oitenta e oito reais)
para março de 2026

V.- DO ENCERRAMENTO

IV.1.- Dá o signatário por encerrada a sua missão, retratada no presente Laudo Técnico de Avaliação, no anverso de 14 (quatorze) folhas, todas assinadas digitalmente, bem como os anexos, sendo esta última devidamente datada.

V.2.- O perito coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência e das partes interessadas para dirimir dúvidas eventualmente julgadas pertinentes.

V.3.- Encontram-se à disposição das partes e dos demais interessados, para consulta pública, no site do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (<https://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica>), nos termos do Provimento n.º 2306/2015, do Conselho Superior da Magistratura, e artigo 156, do Código de Processo Civil, os seguintes documentos do perito judicial: Curriculum Vitae; Carteiras de Registro Profissional (CREA e OAB) e respectivos Diplomas e Certidões Cível e Criminal da Capital de São Paulo.

Diadema, 23 de março de 2026.

JOÃO DORIVAL DE FREITAS
PERITO JUDICIAL

ANEXOS

ANEXO 01

ELEMENTOS DE PESQUISA

ELEMENTO 01

<u>Endereço:</u> ✓ Avenida Curió nº 860, Campanário - Diadema/SP.	<u>Foto da Sala:</u> 
<u>Área:</u> ✓ Construção: 40,710 m ²	
<u>Valor venda:</u> ✓ R\$ 298.000,00	
<u>Fonte:</u> Quinto Andar- (março/2026) https://www.quintoandar.com.br/condominio/get-jardim-botanico-jardim-climax-diadema-2drrs5345d	

OBS. Apartamento situado no próprio “CONDOMINIO GET JARDIM BOTANICO”, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

Cálculo do Valor por m²:

$El_1 = \text{Valor Venda} / \text{Área Construída}$

$El_1 = \text{R\$ } 298.000,00 / 40,710 \text{ m}^2$

$El_1 = \text{R\$ } 7.320,07/\text{m}^2$

Homogeneização do elemento:

Fatores:

⇒ Oferta (- 10%) = 0,90

Cálculo:

$q1 = 7.320,07 \times 0,90 = 6.588,06$

$q1 = \text{R\$ } 6.588,06\text{m}^2$

ELEMENTO 02

<u>Endereço:</u> ✓ Avenida Curió nº 860, Campanário - Diadema/SP.	<u>Foto da Sala:</u> 
<u>Área:</u> ✓ Construção: 40,710 m ²	
<u>Valor venda:</u> ✓ R\$ 305.000,00	
<u>Fonte:</u> Quinto Andar- (março/2026) https://www.quintoandar.com.br/imovel/895059175/comprar/apartamento-2-quartos-jardim-climax-diadema?from_route=%22condominium_page%22	

OBS. Apartamento situado no próprio “CONDOMINIO GET JARDIM BOTANICO”, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

Cálculo do Valor por m²:

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

$$El_2 = \text{R\$ } 305.000,00 / 40,710 \text{ m}^2$$

$$El_2 = \text{R\$ } 7.492,02/\text{m}^2$$

Homogeneização do elemento:

Fatores:

$$\Rightarrow \text{Oferta (- 10\%)} = 0,90$$

Cálculo:

$$q_2 = 7.492,02 \times 0,90 = 6.742,82$$

$$q_2 = \text{R\$ } 6.742,82/\text{m}^2$$

ELEMENTO 03

Endereço: ✓ Avenida Curió nº 860, Campanário - Diadema/SP.	Foto da Sala: 
Área: ✓ Construção: 40,710 m ²	
Valor venda: ✓ R\$ 273.000,00	
Fonte: Dias & Santiago Negócios Imobiliários - (março/2026) (cod. do anunciante 2641) https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campanario-bairros-diadema-com-garagem-45m2-venda-RS273000-id-2871104281/?source=ranking%2Crp	

OBS. Apartamento situado no próprio “CONDOMINIO GET JARDIM BOTANICO”, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

Cálculo do Valor por m²:

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

$El_3 = R\$ 273.000,00 / 40,710 \text{ m}^2$

$El_3 = R\$ 6.705,96/\text{m}^2$

Homogeneização do elemento:

Fatores:

⇒ Oferta (- 10%) = 0,90

Cálculo:

$q_3 = 6.705,96 \times 0,90 = 6.035,36$

$q_3 = R\$ 6.035,36/\text{m}^2$

ELEMENTO 04

Endereço: ✓ Avenida Curió nº 860, Campanário - Diadema/SP.	<u>Foto da Sala:</u> 
<u>Área:</u> ✓ Construção: 40,710 m ²	
<u>Valor venda:</u> ✓ R\$ 300.000,00	
<u>Fonte:</u> Vani Casa Imóveis - (março/2026) (cod. do anunciante A AP00202) https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campanario-bairros-diadema-com-garagem-42m2-venda-RS3000000-id-2842490351/?source=showcase%2Cldp	

OBS. Apartamento situado no próprio “CONDOMINIO GET JARDIM BOTANICO”, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

Cálculo do Valor por m²:

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

$El_4 = R\$ 300.000,00 / 40,710 \text{ m}^2$

$El_4 = R\$ 7.369,20/\text{m}^2$

Homogeneização do elemento:

Fatores:

⇒ Oferta (- 10%) = 0,90

Cálculo:

$q_4 = 7.369,20 \times 0,90 = 6.632,28$

$q_4 = R\$ 6.632,28/\text{m}^2$

ELEMENTO 05

<u>Endereço:</u> ✓ Avenida Curió nº 860, Campanário - Diadema/SP.	<u>Foto da Sala:</u> 
<u>Área:</u> ✓ Construção: 40,710 m ²	
<u>Valor venda:</u> ✓ R\$ 290.000,00	
<u>Fonte:</u> Vgv Assessoria Em Administração De Bens - (março/2026) (cod. do anunciante AP7814) https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-campanario-bairros-diadema-com-garagem-41m2-venda-RS290000-id-2838755218/?source=showcase%2Cldp	

OBS. Apartamento situado no próprio “CONDOMINIO GET JARDIM BOTANICO”, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

Cálculo do Valor por m²:

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

$El_5 = R\$ 290.000,00 / 40,710 \text{ m}^2$

$El_5 = R\$ 7.123,55/\text{m}^2$

Homogeneização do elemento:

Fatores:

⇒ Oferta (- 10%) = 0,90

Cálculo:

$q_5 = 7.123,55 \times 0,90 = 6.411,19$

$q_5 = R\$ 6.411,19/\text{m}^2$

ELEMENTO 06

Endereço: ✓ Avenida Curió nº 868, Campanário - Diadema/SP.	Foto da Sala: 
Área: ✓ Construção: 42,00 m²	
Valor venda: ✓ R\$ 288.000,00	
Fonte: Quinto Andar- (março/2026) https://www.quintoandar.com.br/imovel/893145663/comprar/apartamento-2-quartos-jardim-campanario-diadema?from_route=%22condominium_page%22	

OBS. Apartamento situado no próprio “CONDOMINIO GET JARDIM BOTANICO”, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

Cálculo do Valor por m²:

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

$El_6 = R\$ 288.000,00 / 40,710 \text{ m}^2$

$El_6 = R\$ 7.074,43/\text{m}^2$

Homogeneização do elemento:

Fatores:

⇒ Oferta (- 10%) = 0,90

Cálculo:

$q_6 = 7.074,43 \times 0,90 = 6.366,99$

$q_6 = R\$ 6.366,99/\text{m}^2$

ELEMENTO 07

<u>Endereço:</u> ✓ Avenida Curió nº 868, Campanário - Diadema/SP.	<u>Foto da Sala:</u> 
<u>Área:</u> ✓ Construção: 42,00 m ²	
<u>Valor venda:</u> ✓ R\$ 280.000,00	
<u>Fonte:</u> Preço médio praticado por imobiliárias diversas pesquisadas pela perícia	

OBS. Apartamento situado no “CONDOMÍNIO GET JARDIM BOTANICO”, contendo as mesmas características do imóvel avaliando.

Cálculo do Valor por m²:

$El_7 = \text{Valor Venda} / \text{Área Construída}$

$El_7 = \text{R\$ } 280.000,00 / 42,00 \text{ m}^2$

$El_7 = \text{R\$ } 6.667,00/\text{m}^2$

Homogeneização do elemento:

Fatores:

⇒ VENDA = 1,00

Cálculo:

$q_7 = 6.667,00 \times 1,00 = 6.667,00$

$q_7 = \text{R\$ } 6.667,00/\text{m}^2$

ANEXO 02

ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

FOTO 01



“CONDOMÍNIO GET JARDIM BOTÂNICO”

Avenida Curió nº 860, Jardim Campanário, Diadema, São Paulo

FOTO 02



COZINHA E ÁREA DE SERVIÇOS

FOTO 04



SALA DE ESTAR (piso sem revestimento)

FOTO 05



DORMITÓRIO 1 (piso sem revestimento)

FOTO 06



BANHEIRO

FOTO 07



DORMITÓRIO 2

FOTO 08



ELEVADOR (Torre A)

FOTO 09



ENTRADA (Torre A)

FOTO 10



FACHADA DA TORRE A

FOTO 11



ESTACIONAMENTO COBERTO

FOTO 12



ESTACIONAMENTO ABERTO

FOTO 19



ÁREA DE LAZER - PISCINAS

FOTO 20



ÁREA DE RECREAÇÃO - PLAYGROUND

FOTO 21



ÁREA DA CHURRASQUEIRA