

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III – JABAQUARA – SP.**

Ação de Cumprimento de Sentença

Autos nº 0003279-19.2022.8.26.0003

PAULO PALMIERI MAGRI, infra assinado, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, CREA nº 060.160.117.0, perito judicial nomeado nos Autos da **Ação de Cumprimento de Sentença**, promovida pela **Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Médicos e Demais Prof. De Nível Superior da Saúde do Litoral Paulista** em face de **Pro Análise Distribuidora de Produtos e Equipamentos para Laboratório Ltda**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 2º Ofício Cível, após diligências e estudos necessários, apresenta suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
II – VISTORIA	3
II.1. LOCALIZAÇÃO	4
II.2. ZONEAMENTO	5
II.3. DO OBJETO EM ESTUDO	5
II.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	6
II.5. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA	6
III – TITULARIDADE DE DOMÍNIO	12
IV – AVALIAÇÃO.....	13
IV.1. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	13
IV.2. ÁREA DO IMÓVEL.....	15
IV.3. DOS ELEMENTOS PESQUISADOS E ESTUDOS REALIZADOS	15
IV.4. ESPECIFICIDADE DA AVALIAÇÃO	16
IV.5. PADRÃO CONSTRUTIVO.....	17
IV.6. DEPRECIAÇÃO.....	18
IV.7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	21
V – CONCLUSÃO.....	22
VI – ENCERRAMENTO	23

RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Pesquisa de Elementos Comparativos.
2. Resumo da Avaliação.

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação devidamente consubstanciada do imóvel urbano denominado sala comercial nº 407 do 4º andar do Edifício Alvares de Azevedo, situado à Rua Benjamin Constant, nº 122 – Sé – município de São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 26.569 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, vide a seguir:

REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2		4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 05 de abril de 1978	
26569	01		
IMÓVEL: SALA Nº 407 no 4º andar do EDIFÍCIO ALVARES DE AZEVEDO, na rua Benjamin Constant, 122 (entrada principal) no 1º SUBDISTRITO SF, com a área bruta de 21,5025 m², área útil de 14,1753 m², cabendo-lhe uma fração ideal de 0,478 % no terreno e demais coisas de uso comum de Edifício.			
CONTRIBUINTE SOB Nº 005.011.0286-8.-			

2. Despacho Saneador – fls. 99

2.1. O mérito da causa é a produção da prova pericial necessária para determinação do valor de mercado para fins de alienação do imóvel descrito na certidão da matrícula sob nº 26.569 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP de fls. 40/43 dos autos.

2.2. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação às fls. 99 dos autos, para a produção da prova técnica pericial, sendo facultado às partes indicação de assistentes técnicos e formulação de quesitos.

II – VISTORIA

No dia 08 de agosto de 2025, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para o perfeito atendimento ao quanto preceitua o artigo 466 do novo CPC as partes foram convidadas a participar da diligência realizada por este perito signatário – fls. 102, no entanto, não havia ninguém no imóvel de modo a franquear o acesso deste perito.

Sendo assim, nos termos do artigo 7.3.5.2¹ da Norma de Avaliação ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, procedemos à vistoria externa do Condomínio e do imóvel paradigma, ante a impossibilidade de acesso ao interior do imóvel sem prejuízo da apuração do justo valor de mercado do bem avaliado.

II.1. LOCALIZAÇÃO

Trata-se da sala comercial nº 407 do 4º andar do Edifício Alvares de Azevedo, situado à Rua Benjamin Constant, nº 122 – Sé – município de São Paulo/SP, vide a seguir:

¹ **7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria**

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

a) descrição interna; b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.



II.2. ZONEAMENTO

O Edifício Álvares de Azevedo está situado em Zona de Centralidade – ZC, neste município de São Paulo/SP conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo sob nº 18.177/24, vide:



II.3. DO OBJETO EM ESTUDO

Trata-se da sala comercial nº 407 do 4º andar do Edifício Álvares de Azevedo, com área bruta de 21,5025m², área útil de 14,1753m², cabendo-lhe uma fração ideal de 0,478% do terreno e demais uso comum do Edifício.

O Edifício Alvares de Azevedo é composto de 14 andares, sendo 8 salas comerciais por andar, 2 elevadores, totalizando 112 salas comerciais no Edifício.

A fachada contempla estilo arquitetônico definido com revestimento em pintura látex.

II.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde o Edifício está localizado é dotada de todos os melhoramentos públicos tais como: iluminação pública, redes de água potável, esgoto, energia elétrica domiciliar, coleta de lixo, rede telefônica, pavimentação com guias, sarjetas e linhas de transporte coletivo nas imediações.

II.5. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Para uma melhor visualização do imóvel em questão bem como a obra discutida no presente feito, este signatário obteve uma série de fotografias durante a vistoria cujas cópias passam a descrevê-las:



Foto nº 1: Vista da Rua Benjamin Constant. O observador se encontra na confluência com a Rua Quintino Bocaiúva, olhando em direção à Praça Ouvidor Pacheco e Silva



Foto nº 2: Outra vista da Rua Benjamin Constant. O observador se encontra no mesmo local da foto anterior, dessa vez, olhando em direção oposta.



Foto nº 3: Vista da fachada do Edifício Alvares de Azevedo, onde se localiza a unidade em estudo².

² Objeto da Matrícula nº 26.569 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital.



Foto nº 4: Vista do acesso para o interior do Edifício.

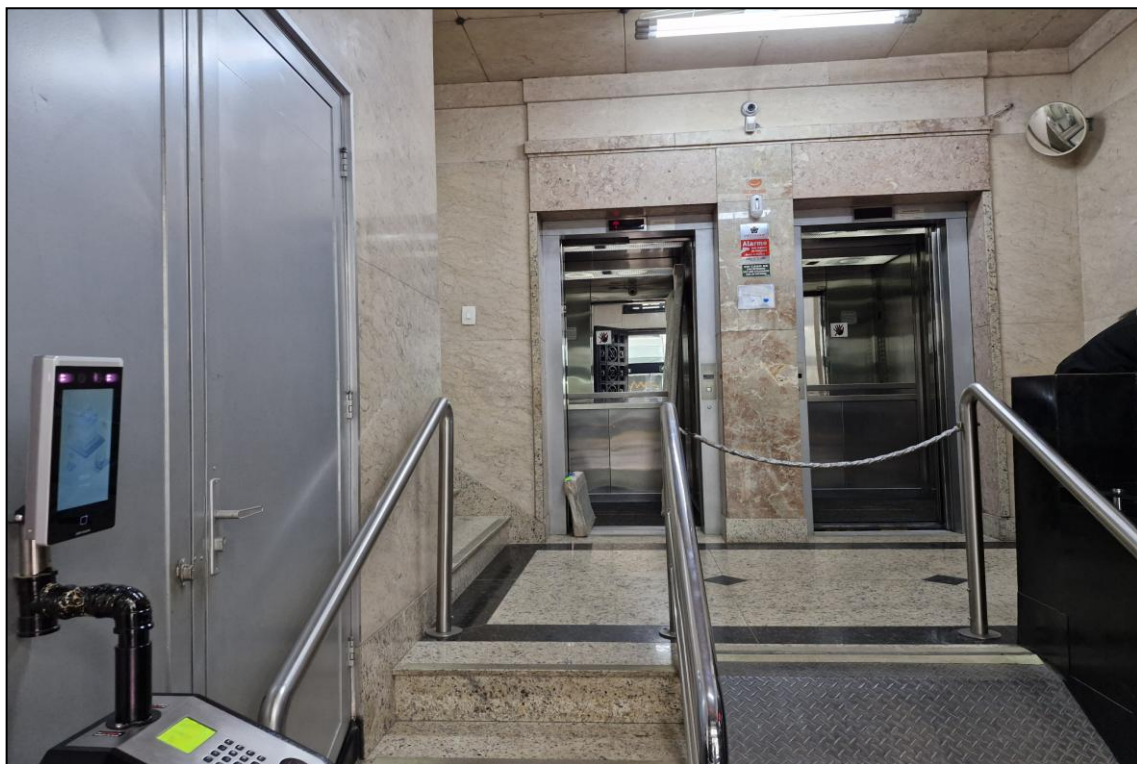


Foto nº 5: Vista interna do edifício.

III – TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Apresentamos neste item breve resumo do documento acostado ao presente processo e de interesse para o presente feito.

→ Documento 01:

Fonte: fls. 40/43

Data: 05 de abril de 1978

Doc.: Certidão do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP

Matrícula nº 26.569 (Registro Anterior: Transcrição nº 7.673 deste Registro)

Proprietário: Renato Geraldo Farias

IMÓVEL:

REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2		4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 05 de abril de 1978	
26569	01		
IMÓVEL: SALA Nº 407 no 4º andar do EDIFÍCIO ALVARES DE AZEVEDO, na rua Benjamin Constant, 122 (entrada principal) no 1º SUBDISTRITO SF, com a área bruta de 21,5025 m², área útil de 14,1753 m², cabendo-lhe uma fração ideal de 0,478 % no terreno e demais coisas de uso comum de Edifício. CONTRIBUINTE SOB Nº 005.011.0286-8.- PROPRIETÁRIA: ZELINA MONTEIRO SOARES, brasileira, RG. - / 122.106, CIC 035.921.548, legalmente desquitada, do lar, - domiciliada nesta Capital, na Al. Casa Branca, 1177, ap. A REGISTRO ANTERIOR: TRANSC. nº 7.673 deste Registro. WALDYR WALDER Oficial Substituto			

Observação: Trata-se da matrícula de onde se situa o apartamento objeto da presente ação.

IV – AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria 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 mercado³ do imóvel denominado sala comercial nº 407 do 4º andar do Edifício Alvares de Azevedo, situado à Rua Benjamin Constant, nº 122 – Sé – município de São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 26.569 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

IV.1. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) para o cálculo do valor do imóvel valendo-nos de dados de mercado situados na mesma região geoeconômica e com características mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliando.

IV.1.1. CRITÉRIO DE CÁLCULO

Para o atendimento as Normas de Avaliações de Imóveis e para a determinação do valor unitário de venda do imóvel, serão analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

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.

- ⇒ **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).
- ⇒ **FATOR 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 apreço enquadra-se na Classe Residencial, grupo Escritório Padrão Simples - limite superior.
- ⇒ **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 supracitado do IBAPE/SP”.
- ⇒ **FATOR LOCALIZAÇÃO:** Para a localização efetuou-se a transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo – 2025, apresentando para a Rua Benjamin Constant (Setor 005/Quadra 11) o índice fiscal R\$ 9.021,00/m².
- ⇒ **FATOR ÁREA:** Para o cálculo do valor unitário básico valemo-nos das prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini, através de uma

situação considerada "paradigma" com a área privativa de 14,1753 m² em face da homogeneização com os elementos de pesquisa obtidos:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

IV.2. ÁREA DO IMÓVEL

Depreende-se da Matrícula nº 26.569 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, que o imóvel avaliando, possui a área útil de:

$$A_{\text{ÚTIL}} = 14,1753 \text{ m}^2$$

IV.3. 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 01, obteve-se o valor básico unitário médio, devidamente demonstrado no Anexo 02 deste trabalho de:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 5.368,79/\text{m}^2$$

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 5.884,99	Média Unitários : 5.368,79
Desvio Padrão : 1.778,21	Desvio Padrão : 1.146,73
- 30% : 4.119,49	- 30% : 3.758,15
+ 30% : 7.650,49	+ 30% : 6.979,43
Coeficiente de Variação : 30,2200	Coeficiente de Variação : 21,3600

IV.4. ESPECIFICIDADE DA AVALIAÇÃO

Conforme Norma Técnica⁴, a especificação do Laudo é resultante do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado, da metodologia e da natureza do tratamento a ser empregado.

Os Laudos de Avaliação podem ser especificados quanto a fundamentação ou a precisão, sendo:

- ✓ O Grau de Fundamentação está diretamente relacionado ao aprofundamento do trabalho, dependendo da metodologia aplicada, da quantidade e qualidade dos dados pesquisados e da confiabilidade das informações coletadas. Quanto maior o nível de detalhes do trabalho, maior o seu Grau de Fundamentação.
- ✓ O Grau de Precisão está relacionado à conjuntura de mercado e deve ser estabelecido em métodos de comparação direta, quando é possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável para o valor do bem avaliando.

Sendo assim, temos que a especificação do Laudo Técnico em função do grau de fundamentação e precisão atingidos é de:

⁴ ABNT NBR 14.653-1: Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO						
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11
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 ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos 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\$): 5.368,79						
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.368,79000						
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO : 4.677,80			INTERVALO MÍNIMO : 4.677,80			
INTERVALO MÁXIMO : 6.059,78			INTERVALO MÁXIMO : 6.059,78			
GRAU DE PRECISÃO						
GRAU DE PRECISÃO: III						

IV.5. PADRÃO CONSTRUTIVO

Para avaliação do objeto em questão, este perito realizou o levantamento de todas as características relevantes das benfeitorias e utilizou do EVV - Índice de Valores de Edificações fornecido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia que adota como referencial o CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil fornecido pelo SindusCon-SP; sendo analisadas as seguintes características: área construída, padrão construtivo, estado de conservação, idade da edificação e fator de depreciação obtido através da Tabela Ross Heideck, sendo:

“Escritório Padrão Simples”, sendo adotado o nível superior de valorização do intervalo de índices (Pc).

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:



2.1.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e caixilhos comuns fabricados com material simples e vãos de pequenas dimensões.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, de qualidade inferior, tanto na área das unidades como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, vinílico ou forração.
- **Paredes:** pintura látex comum sobre emboço ou reboco, com barra impermeável (cerâmica ou pintura) nas áreas molhadas, nas áreas comuns e nas escadarias.
- **Forros:** pintura sobre emboço e reboco na própria laje ou sobre placas de gesso.
- **Instalações elétricas:** sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.



IV.6. DEPRECIAÇÃO

De acordo com os índices obtidos em função do estado de conservação e idades aparentes através do Método do Valor Decrescente, considerando-se a razão de depreciação de 2,5% aa. (Maior a depreciação = Menor a avaliação “Ross- Heideck”).

Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação:

O fator de adequação ao obsolescência 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 a vida referencial corresponde a 70 anos e o valor residual equivale a 20%, possuindo o imóvel a idade real de 47 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,68 ou 68%.

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo					
Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Para o estado de conservação adotar-se-á para o imóvel a classificação “**f – Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes**”.

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.
---	---	-------	---

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%
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	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

$$FOC = 0,2 + 0,286 \times (1-0,2) = 0,4288$$

O valor unitário médio apurado assim o foi considerando a depreciação demonstrada.

IV.7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Isto posto, o valor do imóvel será dado por:

$$V = A_{\text{PRIVATIVA}} \times V_{\text{unit}}, \text{ onde:}$$

V = Valor do imóvel;

$A_{\text{ÚTIL}}$ = Área útil;

V_{unit} = Valor básico unitário, em R\$/m²

Diante de todo o exposto, temos que o valor do imóvel será dado por:

$$V = 14,1753 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.368,79/\text{m}^2 = \text{R\$ } 76.104,21$$

Em numeros redondos:

$$\mathbf{V = \text{R\$ } 76.105,00 - (\text{Setenta e seis mil, cento e cinco reais})}$$

V – CONCLUSÃO

Consoante Pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito de V. Exa. o valor do:

“IMÓVEL: “SALA COMERCIAL Nº 407 DO EDIFÍCIO ALVARES DE AZEVEDO, SITUADO À RUA BENJAMIN CONSTANT, Nº 122 – SÉ – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP”

VALOR DE MERCADO ARBITRADO ⁵ PARA FINS DE ALIENAÇÃO:

MATRÍCULA Nº 26.569 – 4º CRI SÃO PAULO/SP:

em: R\$ 76.105,00 – (Setenta e seis mil, cento e cinco reais)

DATA BASE: AGOSTO DE 2025.

⁵ Norma Técnica ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens: item 3.70 valor arbitrado: valor pontual adotado como resultado final da avaliação, dentro dos limites do campo de arbítrio estabelecido nesta norma.

VI – ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação é constituído de 23 (vinte e três) folhas digitalizadas e assinadas digitalmente para todos os fins de Direito.

O Signatário agradece a honrosa nomeação e coloca-se a disposição desse R. Juízo para o que se julgar necessário.

São Paulo, 18 de setembro de 2025.

Eng.^o Paulo Palmieri Magri

Crea n.º 060.160117.0
Membro Titular do IBAPE/SP