



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**

**PROCESSO: 0000530-60.2020.8.26.0565**

**RODRIGO SALTON LEITES**, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular nº 1.166 do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** promovido por **ALINE CRISTINA DA SILVA TEIXEIRA PINTO** em face de **ELISABETE DORIS SEMEDO TEIXEIRA PINTO**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**





## I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao apartamento nº 32 e box de garagem nº 8 do Edifício Maresias, localizado Rua Erna nº 58 - Nova Gerti - São Caetano do Sul – SP (Matrículas nºs 22.077 e 22.059 do 1º C.R.I de São Caetano do Sul).

Referida avaliação tem como objetivo a determinação dos valores de mercado dos imóveis. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP o valor de mercado é definido como:

*“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente...”*

Serão atendidas as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo os imóveis deve ser precedida de eventual levantamento das áreas e de análise pelos interessados das titularidades, das ocupações e das condições de regularidade das construções.

Os valores dos imóveis serão determinados para o mês de fevereiro de 2.026.

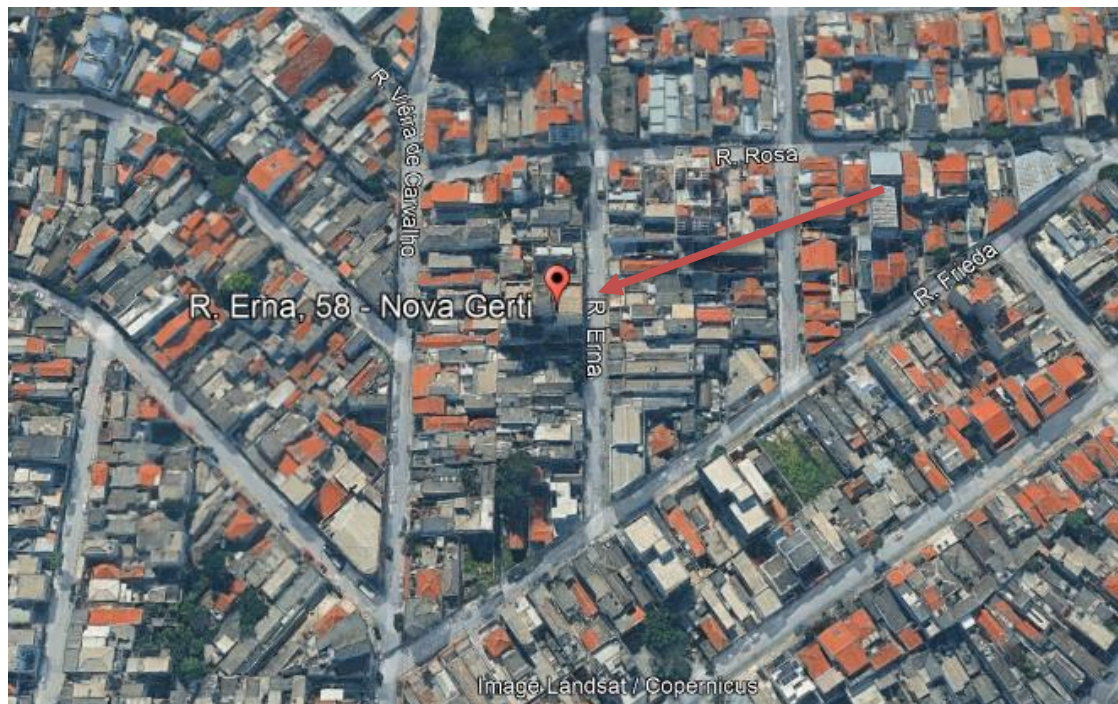
## II. VISTORIA

Os trabalhos de vistoria tiveram início no dia 28 de fevereiro p.p. às 14:00 horas, tendo sido previamente comunicado nos autos.

### II.1. LOCALIZAÇÃO E ZONEAMENTO

O Edifício Maresias, onde encontram-se as unidades avaliandas, situa-se na Rua Erna nº 58 - Nova Gerti - São Caetano do Sul – SP.

Apresenta-se a seguir, para efeito de ilustração, aerofoto (obtida no site “Google Earth”) mostrando o imóvel avaliando e a região circunvizinha.







## **II.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

Os imóveis avaliados situam-se no Bairro Nova Gerti, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média.

Os imóveis avaliados se inserem no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que os mesmos apresentam liquidez moderada.

## **II.3. TERRENO**

O terreno em que foi erigido o Edifício em que se situam as unidades avaliadas apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta. Sua topografia acompanha a declividade natural da via.



## II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigido o Edifício Maresias, o qual é composto por subsolo, pavimento térreo e 3 pavimentos elevados, contendo 4 apartamentos cada.

O Edifício conta com sistema de interfones e porteiro eletrônico.

A unidade avalianda situa-se no 3º andar e é identificada pelo nº 32.

Na data e hora marcados para o início das diligências, o imóvel encontrava-se fechado e, portanto, não foi possível vistoriá-lo internamente. Visando não retardar o andamento do feito, a avaliação do mesmo foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações obtidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

De acordo com a Matrícula nº 22.077 do 1º C.R.I de São Caetano do Sul, apresenta a seguinte descrição:

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL      CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula      ficha  
**22.077**      **1**

Em      24 de janeiro de 2006.-

**IMÓVEL: "A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N.º 32, LOCALIZADO NO 3º ANDAR DO EDIFÍCIO MARESIAS, SITUADO NA RUA ERNA, Nº 58, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com a área útil de 59,0800m², a área comum de 31,0927m², a área total construída de 90,1727m², e a fração ideal no terreno de 6,4098% no terreno e demais coisas de uso comum do edifício. Tomando-se por base o alinhamento da Rua Erna e de quem desta olhar para o edifício, faz frente parte para o referido alinhamento, e confronta, do lado direito, parte com o apartamento 31 e parte com o hall de entrada do apartamento respectivo; do lado esquerdo, parte com a parede divisória lateral esquerda e parte com o poço de iluminação e ventilação do edifício; e nos fundos, parte com o poço de iluminação e ventilação do edifício, parte com a caixa de escadas e parte com o hall de entrada do apartamento respectivo. É composto de uma (01) suite com sacada, um (01) dormitório, banheiro completo, sala de estar/jantar, cozinha e área de serviço". - [ABERTURA DESTA MATRÍCULA CONFORME ITEM 45, ALÍNEA "B" DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO].-**

**CADASTRO MUNICIPAL:** Inscrição nº 12-039-017 (área maior).-

CNS 11.147-6



A vaga avalianda situa-se no subsolo e é identificada pelo nº 8.

De acordo com a Matrícula nº 22.059 do 1º C.R.I de São Caetano do Sul, apresenta a seguinte descrição:

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL      CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula      ficha  
**22.059**      **1**

Em 24 de janeiro de 2006.-

**IMÓVEL: "A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA BOX SIMPLES Nº 08, LOCALIZADO NO SUBSOLO DO EDIFÍCIO MARESIAS, SITUADO NA RUA ERNA, Nº 58, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com a área útil de 9,9000m<sup>2</sup>, a área comum de 3,1431m<sup>2</sup>, a área total construída de 13,0431m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno de 0,6480%. Faz frente para a área de circulação e manobras e confronta, do lado direito, com o espaço livre entre o próprio Box e a parede divisória lateral direita da construção; do lado esquerdo, espaço livre entre o próprio Box e Box 07; e fundos, com a parede divisória de fundos da construção".- [ABERTURA DESTA MATRÍCULA CONFORME ITEM 45, ALÍNEA "B" DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO].-**

**CADASTRO MUNICIPAL:** Inscrição nº 12-039-017 (área maior).-



CNS 11

O edifício aparenta ter sido construído há 20 anos e apresenta estado de conservação regular. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Médio, sem elevador", do estudo "IUP - Índice de Unidades Padronizadas" do IBAPE/SP

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.

*(assinatura)*



<p><b>1 – Vista da Rua Erna</b></p> 	<p><b>2 - Vista da Rua Erna</b></p> 
---	--

<p><b>3 – Vista do Edifício</b></p> 	<p><b>4 - Vista do Edifício</b></p> 
---	--



5 – Acesso à garagem	6 - Térreo
	



### III. DETERMINAÇÃO DOS VALORES DOS IMÓVEIS

#### III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

De acordo com as normas “NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” e “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os métodos que podem ser utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação do valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Por sua vez, para se coletar uma amostra significativa de dados, devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.



• **MÉTODO INVOLUTIVO:**

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO EVOLUTIVO:**

Trata-se daquele método que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Desta forma, a composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado obrigatoriamente o fator de comercialização.

Este método pode ser aplicado no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes aos do avaliando, o que, em outras palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.



• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:**

Por este método se identifica o custo de reedição das benfeitorias que compõe o bem avaliando, por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:**

Este método determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

Trata-se daquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista.

Os aspectos fundamentais do método são: (a) a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, (b) receitas provenientes da exploração e (c) a taxa desconto a ser utilizada.



A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.



### III.2. VALORES DOS IMÓVEIS

Os Valores dos Imóveis serão determinados com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 10% referentes a terreno e 90% referentes a construção;
- d) Não foi realizada transposição de valores de terrenos, pois todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica;
- e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base no estudo “IUP - Índice de Unidades Padronizadas” do IBAPE/SP.



f) Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsolescimento funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

g) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m<sup>2</sup> por vaga de garagem disponível.

h) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta.  $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

Imóvel Avaliando					
<b>Endereço:</b> Rua Erna nº 58 - Edifício Maresias apto 12 e vaga 08		<b>Área útil (m²):</b> 56,73		<b>Vagas:</b> 1	<b>Dorm.:</b> 3
<b>Setor:</b> 12	<b>Quadra:</b> 39	<b>IL:</b> 100,00	<b>Tipo:</b> Apartamento	<b>Padrão:</b> Médio, sem elev	
<b>Fator Padrão:</b> 4,218	<b>Idade:</b> 20 anos	<b>Estado de Conservação:</b> C Regular		<b>FOC:</b> 0,807	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/02/2026 às 12:55, sob o número WSCS26700119561. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000530-60.2020.8.26.0565 e código Sjmdbav.



Elemento Comparativo nº 1				
<b>Endereço:</b> Rua Erna nº 58 - Edifício Maresias		<b>Valor :</b> R\$ 477.000,00		<b>Tipo:</b> Oferta 0,90
<b>Fonte:</b> Pró H Imóveis - Tel. (11) 4232-0444		<b>Área útil (m²):</b> 57		<b>Vagas:</b> 1
<b>Setor:</b> 12	<b>Quadra:</b> 39	<b>IL:</b> 100,00	<b>Tipo:</b> Apartamento	<b>Dorm.:</b> 3
<b>Fator Padrão:</b> 4,218	<b>Idade:</b> 20 anos	<b>Estado de Conservação:</b> C Regular		<b>FOC:</b> 0,807

Elemento Comparativo nº 2				
<b>Endereço:</b> Rua Erna nº 58 - Edifício Maresias		<b>Valor :</b> R\$ 515.000,00		<b>Tipo:</b> Oferta 0,90
<b>Fonte:</b> Loft Imóveis - Tel. (11) 4020-2208		<b>Área útil (m²):</b> 57		<b>Vagas:</b> 1
<b>Setor:</b> 12	<b>Quadra:</b> 39	<b>IL:</b> 100,00	<b>Tipo:</b> Apartamento	<b>Dorm.:</b> 3
<b>Fator Padrão:</b> 4,218	<b>Idade:</b> 20 anos	<b>Estado de Conservação:</b> C Regular		<b>FOC:</b> 0,807

Elemento Comparativo nº 3				
<b>Endereço:</b> Rua Erna nº 58 - Edifício Maresias		<b>Valor :</b> R\$ 500.000,00		<b>Tipo:</b> Oferta 0,90
<b>Fonte:</b> Pró H Imóveis - Tel. (11) 4232-0444		<b>Área útil (m²):</b> 57		<b>Vagas:</b> 1
<b>Setor:</b> 12	<b>Quadra:</b> 39	<b>IL:</b> 100,00	<b>Tipo:</b> Apartamento	<b>Dorm.:</b> 3
<b>Fator Padrão:</b> 4,218	<b>Idade:</b> 20 anos	<b>Estado de Conservação:</b> C Regular		<b>FOC:</b> 0,807

Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

%Terreno = 0,1 %Construção = 0,9		Dados		Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benef.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr.ave/H	J = %C x (I-1) x F	K = F+J
1	477.000,00	67	7.119,40	0,900	6.407,46	Médio, sem elev	4,218	1,000	0,00	6.407,46
2	515.000,00	67	7.686,57	0,900	6.917,91	Médio, sem elev	4,218	1,000	0,00	6.917,91
3	500.000,00	67	7.462,69	0,900	6.716,42	Médio, sem elev	4,218	1,000	0,00	6.716,42

*(Handwritten signature)*



%Terreno = 0,1 %Construção = 0,9		Dados		Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benef.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr.aval/H	J = %C x (I) x F	K = F+J
1	477.000,00	67	7.119,40	0,900	6.407,46	Edifício, sem elevador	4,218	1,000	0,00	6.407,46
2	515.000,00	67	7.686,57	0,900	6.917,91	Edifício, sem elevador	4,218	1,000	0,00	6.917,91
3	500.000,00	67	7.462,69	0,900	6.716,42	Edifício, sem elevador	4,218	1,000	0,00	6.716,42

Fator Foc							Fator Transposição				
Elemento Comparativo	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benef.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m <sup>2</sup> )	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )	
L	M	N	O = Foc.aval/N	P = O x F	Q = P x (O - 1) x F	R = Q / F + P	S = If.aval/R	T = %T x (S - 1) x F	U = F + T		
1	20	C	0,807	1,000	0,00	6.407,46	100,00	1,000	0,00	6.407,46	
2	20	C	0,807	1,000	0,00	6.917,91	100,00	1,000	0,00	6.917,91	
3	20	C	0,807	1,000	0,00	6.716,42	100,00	1,000	0,00	6.716,42	

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	6.407,46	6.407,46	6.407,46	6.407,46	6.407,46	6.407,46	6.407,46	6.407,46
2	6.917,91	6.917,91	6.917,91	6.917,91	6.917,91	6.917,91	6.917,91	6.917,91
3	6.716,42	6.716,42	6.716,42	6.716,42	6.716,42	6.716,42	6.716,42	6.716,42

Média (R\$/m <sup>2</sup> )	6.680,60	6.680,60	6.680,60	6.680,60	6.680,60	6.680,60	6.680,60	<b>6.680,60</b>
Desvio Pad.	3.574,01	3.574,01	3.574,01	3.574,01	3.574,01	3.574,01	3.574,01	3.574,01
Coef. Variação.	53,50	53,50	53,50	53,50	53,50	53,50	53,50	53,50
Inter. Conf(80%)	4.139,57	4.139,57	4.139,57	4.139,57	4.139,57	4.139,57	4.139,57	4.139,57
Interv. Inf.	2.541,03	2.541,03	2.541,03	2.541,03	2.541,03	2.541,03	2.541,03	2.541,03
Interv. Sup.	10.820,17	10.820,17	10.820,17	10.820,17	10.820,17	10.820,17	10.820,17	10.820,17
Amplitude	76,52	76,52	76,52	76,52	76,52	76,52	76,52	76,52
Interv. (+30%)	8.684,78	8.684,78	8.684,78	8.684,78	8.684,78	8.684,78	8.684,78	8.684,78
Interv. (-30%)	4.676,42	4.676,42	4.676,42	4.676,42	4.676,42	4.676,42	4.676,42	4.676,42

*(Handwritten signature)*



Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

$$q = \text{R\$ } 6.680,60 / \text{m}^2$$

(fevereiro/2.026)

### III.2.1. VALOR DO APARTAMENTO Nº 32

O valor do apartamento nº 32 será calculado pela seguinte expressão:

$$VI_1 = q \times A_p;$$

onde :

$VI_1$  = Valor do imóvel

$q$  = Valor unitário = R\$ 6.680,60 / m<sup>2</sup>

$A_u$  = Área útil = 59,08 m<sup>2</sup>.

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_1 = \text{R\$ } 6.680,60 / \text{m}^2 \times 59,08 \text{ m}^2$$

$VI_1 = \text{R\$ } 394.690,00$  ou, em números redondos:

$$VI_1 = \text{R\$ } 395.000,00$$

(fevereiro/2.026)



### III.2.2. VALOR DO BOX DE GARAGEM Nº 8

O valor do box de garagem nº 8 será calculado pela seguinte expressão:

$$VI_2 = q \times Au;$$

onde :

$VI_2$  = valor do imóvel

$q$  = valor unitário = R\$ 6.680,60 / m<sup>2</sup>

$Au$  = Área útil = 9,90 m<sup>2</sup>.

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_2 = R\$ 6.680,60 / m^2 \times 9,90 m^2$$

$VI_2 = R\$ 66.138,00$  ou, em números redondos:

---

---

$$VI_2 = R\$ 66.000,00$$

(fevereiro/2.026)

---

---



#### IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que os valores, para fevereiro/2.026, dos imóveis objetos da presente avaliação, desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre os mesmos, são:

- **Valor do apartamento nº 32 do Edifício Maresias, localizado Rua Erna nº 58 - Nova Gerti, São Caetano do Sul -SP (Matrícula nº 22.077 1º C.R.I de São Caetano do Sul).**

---

---

**V<sub>1</sub> = R\$ 395.000,00**  
**(fevereiro/2.026)**

---

---

- **Valor do box de garagem nº 8 do Edifício Maresias, localizado Rua Erna nº 58 - Nova Gerti, São Caetano do Sul -SP (Matrícula nº 22.059 do 1º C.R.I de São Caetano do Sul).**

---

---

**V<sub>2</sub> = R\$ 66.000,00**  
**(fevereiro/2.026)**

---

---



## V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 21 (vinte e uma) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2.026.

  
**Rodrigo Salton Leites**  
Engenheiro Civil  
CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE  
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia