

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
*Avaliações e Perícias de Engenharia*

---

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO  
DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI/SP.**

Ação de Cumprimento de Sentença

**Autos nº 0006066-25.2019.8.26.0068**

**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 pelo **Espólio de Fabio de Rezende Rubim** em face de **Daniela Ramalho Karam e oo** que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 6º Ofício Cível, após diligências e estudos necessários, apresenta suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---

## SUMÁRIO

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>                 | <b>3</b>  |
| <b>II – VISTORIA .....</b>                                 | <b>4</b>  |
| II.1. LOCALIZAÇÃO .....                                    | 4         |
| II.2. ZONEAMENTO .....                                     | 5         |
| II.3. DO OBJETO EM ESTUDO .....                            | 6         |
| II.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS .....                         | 7         |
| II.5. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA .....                         | 7         |
| <b>III – TITULARIDADE DE DOMÍNIO .....</b>                 | <b>27</b> |
| <b>IV – AVALIAÇÃO.....</b>                                 | <b>28</b> |
| IV.1. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO .....                           | 28        |
| IV.2. ÁREA DO IMÓVEL.....                                  | 30        |
| IV.3. DOS ELEMENTOS PESQUISADOS E ESTUDOS REALIZADOS ..... | 30        |
| IV.4. ESPECIFICIDADE DA AVALIAÇÃO .....                    | 31        |
| IV.5. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO .....                    | 32        |
| IV.6. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA.....                 | 33        |
| IV.6.1. ÁREAS DE CONSTRUÇÃO.....                           | 34        |
| IV.6.2. VALOR BÁSICO UNITÁRIO .....                        | 34        |
| IV.6.3. DEPRECIAÇÃO .....                                  | 36        |
| IV.6.4. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA .....              | 38        |
| IV.7 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....                     | 38        |
| IV.8 – DO PERCENTUAL PENHORADO.....                        | 39        |
| <b>V – CONCLUSÃO .....</b>                                 | <b>40</b> |
| <b>VI – ENCERRAMENTO .....</b>                             | <b>41</b> |

## RELAÇÃO DE ANEXOS

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

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

## **I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação<sup>1</sup> devidamente consubstanciada de um imóvel situado à Rua Guaporé, nº 36/42 – Bairro Santa Efigênia – município de São Paulo/SP, objeto da matrícula sob nº 98.144 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e inscrito na municipalidade sob SQL nº 018.010.0031-1, vide a seguir:

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: **98.144**

Ficha: **01**

Visualização de Matrícula

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, 10 de fevereiro de 2017

**IMÓVEL:** Um prédio e respectivo terreno situado na rua Guaporé, n. 36 e 42, no 5.º Subdistrito - Santa Efigênia, medindo o terreno 8,00m de frente, por 10,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 80,00m², confinando de um lado com José Pagliuca e de outro, e nos fundos com Carlos Nóbrega ou sucessores.

**CONTRIBUINTE:** 018.010.0031-1.

## **2. Despacho Saneador – fls. 380 dos autos**

2.1. O mérito da causa é a produção de prova pericial de engenharia necessária para atualização do valor de mercado do imóvel objeto da Matrícula nº 98.144 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

2.2. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação às fls. 1356, para a produção da prova técnica pericial, sendo facultado às partes indicação de assistentes técnicos e formulação de quesitos.

<sup>1</sup> Norma Técnica ABNT NBR 14.653-2:2019 – Avaliação de Bens - 3.1.5 avaliação de bens, de seus frutos e direitos: análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---

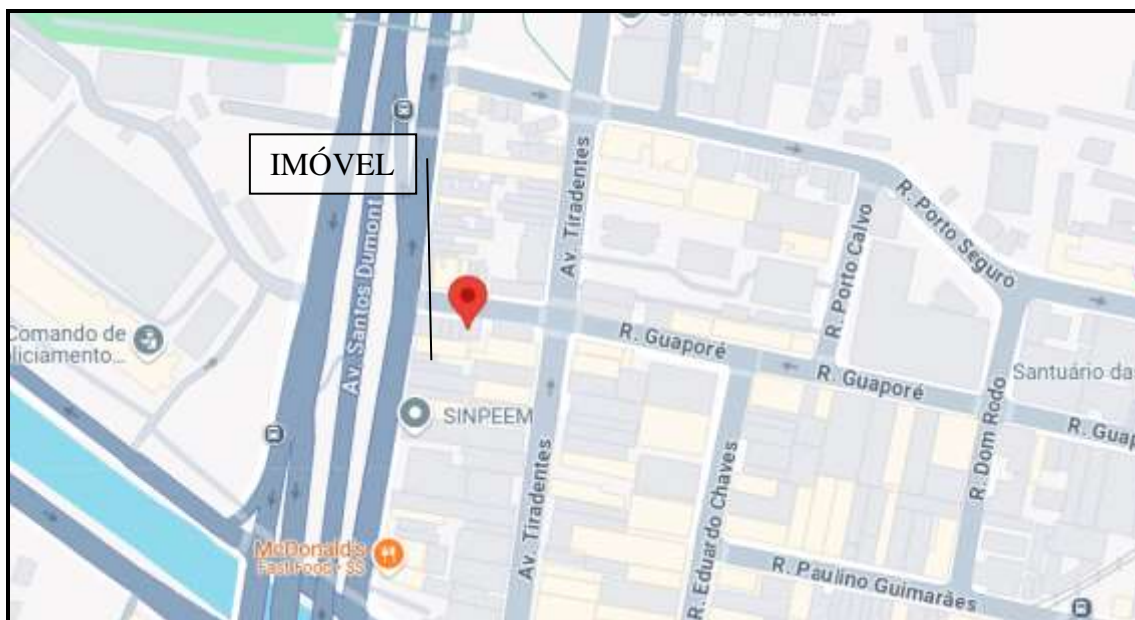
## **II – VISTORIA**

No dia 17 do mês de maio do ano de 2024, 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. 409 dos autos.

### **II.1. LOCALIZAÇÃO**

O imóvel em estudo localiza-se à Rua Guaporé, nº 36/42 – Bairro Santa Efigênia – município de São Paulo/SP, vide a seguir:

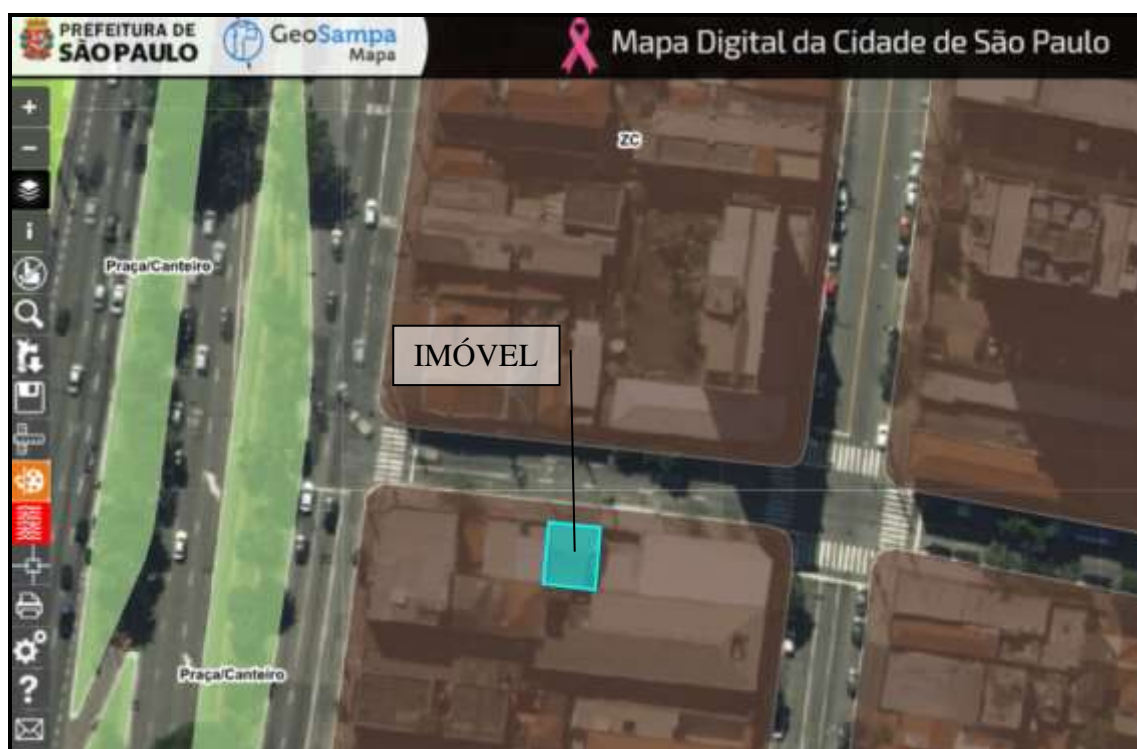


**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**



## II.2. ZONEAMENTO

O imóvel está situado em Zona Centralidade – ZC, neste município de São Paulo/SP conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo sob nº 16.402/2016, vide:





**Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

| CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON |                                     |                     |              |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------|
| R GUAPORE,36                               |                                     | SQL: 018.010.0031-1 |              |
| ZONEAMENTO                                 |                                     |                     |              |
| Sigla                                      | Descrição                           | Perímetro           | Legislação   |
| ZC                                         | ZONA CENTRALIDADE                   | 0000                | L 18177/2024 |
| PA                                         | PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL | 0001                | L 16402/2016 |
| MA                                         | MEM SUBSETOR ARCO TIETÊ             | 0009                | L 16050/2014 |

### II.3. DO OBJETO EM ESTUDO

Trata-se de um imóvel voltado para a Rua Guaporé Petrella com área de terreno de 80,00 m<sup>2</sup> e construção de 186,00 m<sup>2</sup> cadastrada perante a PMSP<sup>2</sup>.

| Cadastro do Imóvel: 018.010.0031-1                                                                                             |      |                       |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|--------|
| <b>Local do Imóvel:</b><br>R GUAPORE, 36 - 42<br>BOM RETIRO CEP 01109-030<br>Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana |      |                       |        |
| <b>Endereço para entrega da notificação:</b><br>R GUAPORE, 36 - 42<br>BOM RETIRO CEP 01109-030                                 |      |                       |        |
| <b>Contribuinte(s):</b><br>INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL                                                              |      |                       |        |
| <b>Dados cadastrais do terreno:</b>                                                                                            |      |                       |        |
| Área incorporada (m <sup>2</sup> ):                                                                                            | 80   | Testada (m):          | 8,00   |
| Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):                                                                                        | 0    | Fração ideal:         | 1,0000 |
| Área total (m <sup>2</sup> ):                                                                                                  | 80   |                       |        |
| <b>Dados cadastrais da construção:</b>                                                                                         |      |                       |        |
| Área construída (m <sup>2</sup> ):                                                                                             | 186  | Padrão da construção: | 1-C    |
| Área ocupada pela construção (m <sup>2</sup> ):                                                                                | 80   | Uso: resid./coml.     |        |
| Ano da construção corrigido:                                                                                                   | 1995 |                       |        |

Possui uma edificação térrea erigida em alvenaria composta de 3 pavimentos, utilizada para fins comerciais com área

<sup>2</sup> SQL nº 018.010.0031-1

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---

construída de 186 m<sup>2</sup>, caracterizada pela utilização de materiais construtivos básicos, tais como:

- ✓ **Pisos:** cerâmico
- ✓ **Paredes:** pintura sobre massa corrida e azulejos em áreas molhadas
- ✓ **Instalações hidráulicas:** embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- ✓ **Esquadrias:** madeira e alumínio comum.

#### **II.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

A região onde o imóvel está localizado possui infraestrutura desenvolvida, onde são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços, instituições variadas e comércio diversificado, sendo dotado 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:

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---



**Foto nº 1:** Vista da Rua Guaporé. O observador se encontra defronte ao imóvel avaliando olhando em direção à Avenida Tiradentes.



**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---



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

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---



**Foto nº 3:** Vista da fachada do imóvel avaliando sob nº 36/42 da Rua Guaporé.

Trata-se de uma área de terreno de 80,00 m<sup>2</sup> e área construída de 186,00 m<sup>2</sup>.

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---



**Foto nº 4:** Vista do acesso para o escritório existente no pavimento térreo da edificação.



**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---



**Foto nº 5:** Vista interna do escritório. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes parte azulejadas e parte revestidas em massa corrida pintada em látex e forro em laje.

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---



**Foto nº 6:** Vista do banheiro. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto e forro em laje.



**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---



**Foto nº 7:** Vista do acesso para a área desocupada no pavimento térreo.

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---



**Foto nº 8:** Vista interna da área desocupada. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes parte azulejadas e parte revestidas em massa corrida pintada em látex e forro em laje.

**Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---



**Foto nº 9:** Vista do acesso para os pavimentos superiores da edificação.

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---



**Foto nº 10:** Vista da escadaria de acesso interna aos pavimentos superiores da edificação.



**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---



**Foto nº 11:** Vista interna do pavimento superior. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes parte revestidas com pedra decorativa e parte em massa corrida pintada em látex, forro em laje e esquadrias de alumínio comum.

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---



**Foto nº 12:** Outra vista do pavimento superior.

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

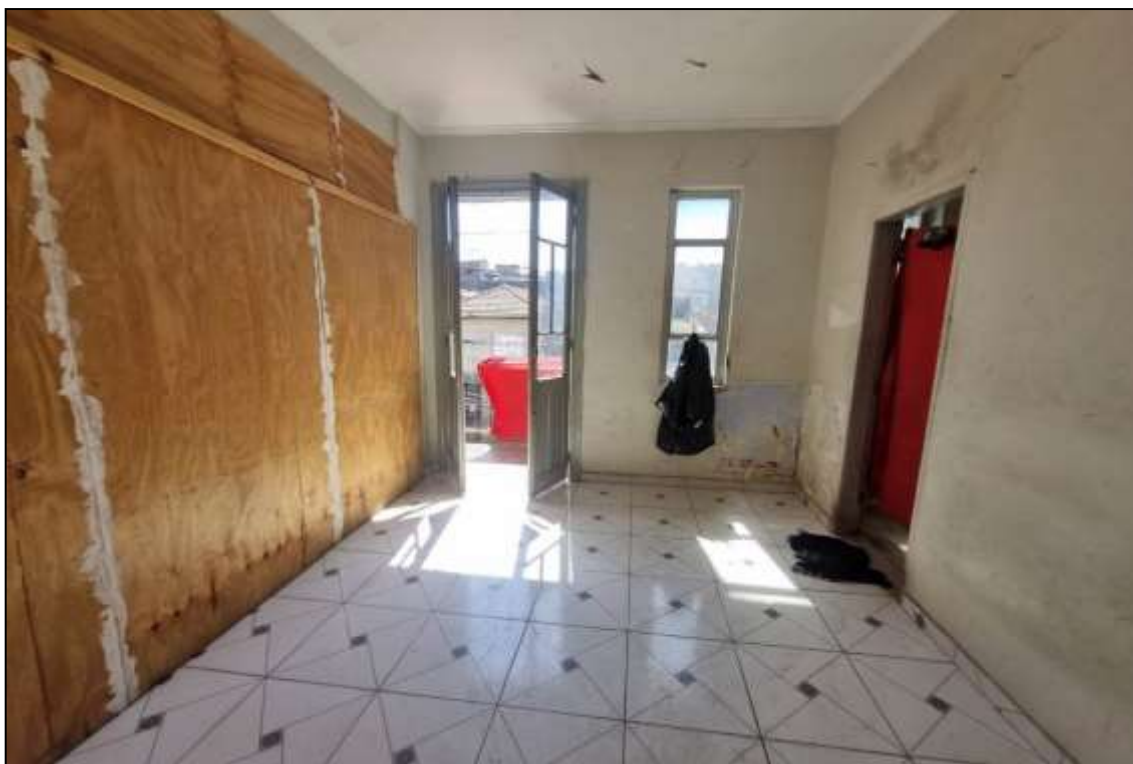
---



**Foto nº 13:** Vista do banheiro. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto e forro em laje.

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
*Avaliações e Perícias de Engenharia*

---



**Foto nº 14:** Vista de um dormitório. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes parte revestidas em massa corrida pintada em látex, forro em laje e esquadrias de madeira.



**Engº Paulo Palmieri Magri**  
*Avaliações e Perícias de Engenharia*

---



**Foto nº 15:** Vista da escadaria de acesso ao último pavimento da edificação.

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---



**Foto nº 16:** Vista de um dormitório. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes parte azulejadas e parte revestidas em massa corrida pintada em látex, forro em laje e esquadrias de madeira.

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---



**Foto nº 17:** Vista de um dormitório. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes revestidas em massa corrida pintada em látex e forro em laje.

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---



**Foto nº 18:** Vista da área externa coberta com telhas de fibrocimento e apoiadas sobre estrutura de madeira, no último pavimento da edificação.



**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---



**Foto nº 19:** Vista deste perito signatário juntamente com os participantes da vistoria conjunta.

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---

### **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: 376/377

Data: 10 de fevereiro de 2017

Doc.: Certidão do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP

Matrícula nº 98.144 (Registro anterior: Transcrição nº 94.360 de 22/08/1973, deste Registro)

Proprietário: Lucia Barcha Karam e oo

**IMÓVEL:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |                                    |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------|--|
| <b>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</b><br><small>do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis</small>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           | <b>Visualização de Matrícula</b>   |  |
| Matrícula                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ficha     | 5.ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS |  |
| <b>98.144</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>01</b> | de São Paulo                       |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           | CNS-CNJ 11.357-1                   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           | São Paulo, 10 de fevereiro de 2017 |  |
| <p><b>IMÓVEL:</b> Um prédio e respectivo terreno situado na rua Guaporé, n. 36 e 42, no 5.º Subdistrito - Santa Efigênia, medindo o terreno 8,00m de frente, por 10,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 80,00m², confinando de um lado com José Pagliuca e de outro, e nos fundos com Carlos Nóbrega ou sucessores.</p> <p><b>CONTRIBUINTE:</b> 018.010.0031-1.</p> |           |                                    |  |

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

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---

## **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 mercado<sup>3</sup> de compra e venda do imóvel situado à Rua Guaporé, nº 36/42 – Bairro Santa Efigênia – município de São Paulo/SP, objeto da matrícula sob nº 98.144 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e inscrito na municipalidade sob SQL nº 018.010.0031-1.

### **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 pesquisas realizadas na mesma região geoeconômica em que se localiza o imóvel avaliando e com características próximas ao imóvel em apreço.

#### **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:

---

<sup>3</sup> Norma Técnica ABNT NBR 14.653-1:2019 – 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

**Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---

- ⇒ **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 Casa Padrão Econômico – limite médio.
- ⇒ **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 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<sup>4</sup>" com a área de terreno de 250,00 m<sup>2</sup> em face da zona de característica do imóvel (2ª Zona Residencial Padrão Médio, segundo a Norma de Avaliações do IBAPE/SP), vide a seguir:

---

<sup>4</sup> Norma Técnica ABNT NBR 14.653-2:2019: Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos – item 3.36 – imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação



**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

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

e

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

⇒ **FATOR LOCALIZAÇÃO:** Para a localização efetuou-se a transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo – 2023, apresentando para a Rua Guaporé (Setor 018/ Quadra 010) o índice fiscal R\$ 1.510,00/m².

#### IV.2. ÁREA DO IMÓVEL

Consoante Matrícula nº 98.144 do 5º CRI de São Paulo/SP o imóvel avaliando possui a área de terreno de:

$$A_{\text{TERRENO}} = 80,00 \text{ m}^2$$

#### 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 mesma região geoeconômica que 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 homogêneos consoantes critérios descritos no corpo do Anexo 01, obteve-se o valor básico unitário médio, devidamente demonstrado no Anexo 02 deste trabalho de:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 4.650,96/\text{m}^2$$

## Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri

### Avaliações e Perícias de Engenharia

| VALORES UNITÁRIOS                  | VALORES HOMOGENEIZADOS             |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Média Unitários : 4.718,09         | Média Unitários : 4.650,96         |
| Desvio Padrão : 761,19             | Desvio Padrão : 645,14             |
| - 30% : 3.302,66                   | - 30% : 3.255,67                   |
| + 30% : 6.133,51                   | + 30% : 6.046,25                   |
| Coefficiente de Variação : 16,1300 | Coefficiente de Variação : 13,8700 |

O valor unitário foi obtido para um imóvel considerado paradigma situado na 2ª Zona Residencial Padrão Médio, segundo a Norma de Avaliações do IBAPE/SP, vide a seguir:

| Tabela 1 – Grupos I e II                        |                                        |                       |                |                 |                          |                                |                              |                                   |                                 |                                        |                                                                                   |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|----------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | ZONA                                   | Fatores de Ajuste     |                |                 |                          |                                |                              |                                   | Características e Recomendações |                                        |                                                                                   |
|                                                 |                                        | Frente e Profundidade |                |                 |                          |                                | Múltiplas frentes ou esquina | Coef de área                      | Área de referência do Lote (m²) | Intervalo característico de áreas (m²) | Observações gerais                                                                |
|                                                 |                                        | Referências           |                |                 | Expoente do Fator Frente | Expoente do Fator Profundidade |                              |                                   |                                 |                                        |                                                                                   |
|                                                 |                                        | Frente de Referência  | Prof. Mínima   | Prof. Máxima    |                          |                                |                              |                                   |                                 |                                        |                                                                                   |
|                                                 |                                        | F <sub>r</sub>        | P <sub>m</sub> | P <sub>mx</sub> | "f"                      | "p"                            | C <sub>s</sub>               | C <sub>a</sub>                    |                                 |                                        |                                                                                   |
| Grupo I:<br>Zonas de uso residencial horizontal | 1ª Zona Residencial Horizontal Popular | 5                     | 15             | 30              | Não se aplica            | Não se aplica                  | Não se aplica                | Aplica-se item 10.3.23            | 125                             | 100 – 400                              | Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. |
|                                                 | 2ª Zona Residencial Horizontal Médio   | 10                    | 25             | 40              | 0,20                     | 0,50                           | Não se aplica                | Não se aplica dentro do intervalo | 250                             | 200 – 500                              | Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.  |
|                                                 | 3ª Zona Residencial Horizontal Alto    | 15                    | 30             | 60              | 0,15                     | 0,50                           | Não se aplica                | Não se aplica dentro do intervalo | 600                             | 400 – 1000                             |                                                                                   |

#### IV.4. ESPECIFICIDADE DA AVALIAÇÃO

Conforme Norma Técnica<sup>5</sup>, 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.

<sup>5</sup> Norma Técnica ABNT NBR 14.653:2019: Avaliação de Bens

## **Engº Paulo Palmieri Magri**

### **Avaliações e Perícias de Engenharia**

- ✓ 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:

| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO                                      |                                                                       |                                     |                                                                       |                                     |                                                                             |    |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| Descrição                                                  | GRAU III                                                              |                                     | GRAU II                                                               |                                     | GRAU I                                                                      | II |
| 1 Caracterização do imóvel avaliando                       | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                       | <input checked="" type="checkbox"/> | Completa quanto aos fatores usados no tratamento                      | <input type="checkbox"/>            | Adoção de situação paradigmática                                            | 3  |
| 2 Quantidade mínima de dados de mercado usados             | 12                                                                    | <input type="checkbox"/>            | 8                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | 3                                                                           | 2  |
| 3 Identificação dos dados de mercado                       | Apresentação de inform. ref. todos os caracteres dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform. ref. todos os caracteres dos dados analisados | <input type="checkbox"/>            | Apresentação de inform. ref. todos os caracteres dos dados ref. aos fatores | 3  |
| 4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/x conj. de fatores | 0,80 a 1,20                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00                                                           | <input type="checkbox"/>            | 0,40 a 2,50*                                                                | 3  |

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II**

| FORMAÇÃO DOS VALORES                     |                                          |
|------------------------------------------|------------------------------------------|
| MÉDIA SANEADA (R\$):                     | 4.650,96                                 |
| TESTADA:                                 | 0,0000                                   |
| FRENTES MÚLTIPLAS:                       | 0,0000                                   |
| VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):                 | 4.650,96000                              |
| FATOR ÁREA:                              | 0,0000                                   |
| VALOR TOTAL (R\$):                       | 1.162.739,44                             |
| INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma | INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando |
| INTERVALO MÍNIMO: 4.262,22               | INTERVALO MÍNIMO: 4.192,32               |
| INTERVALO MÁXIMO: 5.039,70               | INTERVALO MÁXIMO: 5.109,60               |

**GRAU DE PRECISÃO**

**GRAU DE PRECISÃO: III**

#### **IV.5. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO**

O valor do terreno será dado por:

$$V_T = V_u \times (\Sigma f - n + 1) \times A_t$$

$V_T$  = Valor do terreno

$A_T$  = Área do terreno

$V$  = Valor básico unitário, em R\$/m² = R\$ 4.650,96/ m²

$C_{TEST}$  = Coeficiente de testada: Função exponencial da proporção entre a frente projetada ( $F_p$ ) e a de referência ( $F_r$ ), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 < F_p < 2F_r$$

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

$$C_{TEST} = (8,0/10,0)^{0,20} = 0,96$$

$C_{PROF}$  = Coeficiente de profundidade: Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente ( $P_e$ ) e as profundidades limites indicadas para as zonas ( $P_{mi}$  e  $P_{ma}$ ).

- Entre  $P_{mi}$  e  $P_{ma}$  admite-se que o fator profundidade  $C_p$  é igual a 1,00
- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ( $1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$ ), deverá ser empregada a seguinte fórmula:  

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$
- Para  $P_e$  inferior a  $1/2 P_{mi}$  adota-se:  

$$C_p = (0,5)^p$$
- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ( $P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$ ), a fórmula a ser empregada é a seguinte:  

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p\}]$$
- Para  $P_e$  superior a  $3 P_{ma}$ , adota-se na fórmula acima  $P_e = 3 P_{ma}$

$$\text{Profundidade Equivalente} = 10,00 \text{ m} - C_{PROF} = 0,50^{0,50} = 0,71$$

$$C_{AREA} = (250,00/80,00)^{1/4} = 1,33$$

**MATRÍCULA Nº 98.144 – 5º CRI SÃO PAULO/SP**

$$V_T = 80,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.650,96/\text{m}^2 \times [(0,96 \times 0,71 \times 1,33) - (3-1)]$$

Em números redondos:

**$V_T = \text{R\$ } 369.485,00$  – (Trezentos e sessenta e nove mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais)**

#### IV.6. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

O valor da benfeitoria será dado por:

$$V_B = A_c \times v_c \times (1-D), \text{ onde :}$$

$V_B$  = Valor da benfeitoria

$A_c$  = Área de construção

$v_c$  = valor unitário de venda da construção, em R\$ / m<sup>2</sup>

(1-D) = Depreciação



**Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---

#### IV.6.1. ÁREAS DE CONSTRUÇÃO

Consoante dados obtidos na diligência realizada e documentação acostada aos autos, obtivemos:

$$A_c = 186,00 \text{ m}^2$$

#### IV.6.2. VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Basear-se-á no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP, trabalho este revisto para o exercício de 2019, aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios e previstos na Norma de Avaliações do IBAPE quando a mesma cita em seu item 9.6, acerca do Método do Custo o quanto abaixo se transcreve:

“Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo. Estão previstos os seguintes critérios para identificação do custo de reedição do imóvel:

- Método da quantificação do custo – **por custos unitários** ou por orçamentos analíticos
- Método comparativo direto de custo”

Sendo assim, considerando-se os padrões de acabamentos da edificação classificar-se-á a benfeitoria como sendo “Casa Padrão Econômico – limite médio”, cujo valor de venda será obtido através da seguinte fórmula:

$$v_1 = 1,070 \times R_8N = 1,070 \times R\$ 2.024,50/\text{m}^2$$

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<sup>6</sup>, vide:

---

<sup>6</sup> Disponível em: [1622144809-1571834643-VEIU\\_0410\\_baixa.pdf \(ibape-sp.org.br\)](https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006066-25.2019.8.26.0068 e código eBJBRSDv.)

# Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri

## Avaliações e Perícias de Engenharia



### VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

#### 2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.



| Padrão                 | Intervalo de Índices – Pc |       |        |
|------------------------|---------------------------|-------|--------|
|                        | Mínimo                    | Médio | Máximo |
| 2.3 – Padrão Econômico | 0,919                     | 1,070 | 1,221  |

**Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

#### IV.6.3. DEPRECIAÇÃO

O fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$ , onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

No presente caso (Casa Padrão Econômico), a vida referencial corresponde a 70 e o valor residual equivale a 20%.

A edificação possui a idade estimada aparente de 29 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,42 ou 42,0%.

**Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo**

| Grupo      | Padrão                  | Idade Referencial – Ir (anos) | Valor Residual – R (%) |
|------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------|
| 1. BARRACO | 1.1 – Padrão Rústico    | 5                             | 0%                     |
|            | 1.2 – Padrão Simples    | 10                            | 0%                     |
| 2. CASA    | 2.1 – Padrão Rústico    | 60                            | 20%                    |
|            | 2.2 – Padrão Proletário | 60                            | 20%                    |
|            | 2.3 – Padrão Econômico  | 70                            | 20%                    |
|            | 2.4 – Padrão Simples    | 70                            | 20%                    |
|            | 2.5 – Padrão Médio      | 70                            | 20%                    |
|            | 2.6 – Padrão Superior   | 70                            | 20%                    |
|            | 2.7 – Padrão Fino       | 60                            | 20%                    |
|            | 2.8 – Padrão Luxo       | 60                            | 20%                    |

Para o estado de conservação adotar-se-á a classificação “e – Necessitando de Reparos Simples” em face do que se verificou no local.



## Engº Paulo Palmieri Magri

### Avaliações e Perícias de Engenharia

| 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. |

**Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K**

| Idade em % da vida referencial | Estado de Conservação – Ec |               |               |               |               |               |               |               |
|--------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                | A<br>0,00%                 | B<br>0,32%    | C<br>2,52%    | D<br>8,09%    | E<br>18,10%   | F<br>33,20%   | G<br>52,60%   | H<br>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%                            | <b>0,9450</b>              | <b>0,9420</b> | <b>0,9212</b> | <b>0,8685</b> | <b>0,7740</b> | <b>0,6313</b> | <b>0,4479</b> | <b>0,2344</b> |
| 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%                            | <b>0,8800</b>              | <b>0,8772</b> | <b>0,8578</b> | <b>0,8088</b> | <b>0,7207</b> | <b>0,5878</b> | <b>0,4171</b> | <b>0,2182</b> |
| 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%                            | <b>0,8050</b>              | <b>0,8024</b> | <b>0,7847</b> | <b>0,7399</b> | <b>0,6593</b> | <b>0,5377</b> | <b>0,3816</b> | <b>0,1996</b> |
| 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%                            | <b>0,7200</b>              | <b>0,7177</b> | <b>0,7019</b> | <b>0,6618</b> | <b>0,5897</b> | <b>0,4810</b> | <b>0,3413</b> | <b>0,1786</b> |
| 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%                            | <b>0,6250</b>              | <b>0,6230</b> | <b>0,6093</b> | <b>0,5744</b> | <b>0,5119</b> | <b>0,4175</b> | <b>0,2963</b> | <b>0,1550</b> |

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

$$FOC = 0,2 + 0,5748 \times (1 - 0,2) = 0,660$$

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

#### IV.6.4. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

O valor da benfeitoria será dado por:

| BENFEITORIA                                          |         |                                                             |                |
|------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------|----------------|
| Grupo:                                               | Casa    | Padrão construtivo:                                         | Econômico      |
| Coef - Coeficiente unitário do padrão construtivo:   |         |                                                             | 1,070          |
| Área total da edificação em m <sup>2</sup> :         |         |                                                             | 186,00         |
| Ie - Idade aparente da edificação em anos:           | 29      | Ir - Vida útil referencial em anos:                         | 70             |
| R - Valor residual:                                  | 20%     | Ie / Ir:                                                    | 42%            |
| Estado de conservação:                               | e       | Necessitando de Reparos Simples                             |                |
| k - Coeficiente de Ross/Heideck:                     | 0,575   | Foc - Fator de obsolescência e conservação (= R + k*(1-R)): | 0,66           |
| R8N em R\$ apurado pelo Sinduscon em Outubro de 2024 | 2024,50 | Valor da Edificação em R\$ (= Ae * Coef * R8N * Foc):       | R\$ 265.924,55 |

**V<sub>b</sub> = R\$ 265.925,00 – (Duzentos e sessenta e cinco mil, novecentos e vinte e cinco reais)**

#### IV.7 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado pela soma do valor do terreno acrescido do valor da benfeitoria, ou seja:

- Valor do terreno.....R\$ 369.485,00  
 - Valor da benfeitoria.....R\$ 265.925,00  
**- Valor do imóvel .....R\$ 635.410,00**

Em numeros redondos:

**R\$ 635.410,00 – (Seiscentos e trinta e cinco mil, quatrocentos e dez reais), valor este calculado para a data base de Outubro de 2024.**



**Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---

#### IV.8 – DO PERCENTUAL PENHORADO

Conforme Certidão de Penhora de fls. 423/424, a avaliação do imóvel em estudo é referente a fração ideal de 3,5714280%, sendo assim, o valor da quota parte ideal é de:

|                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| fls. 424                                                                                                                          |
| TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA                                                                                                       |
| Data do auto ou termo: 09/04/2024                                                                                                 |
| Percentual penhorado (%): 3,5714280                                                                                               |
| Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 3,5714280 |

$$V = 3,5714280\% \times R\$ 635.410,00 = R\$ 22.693,21$$

Em numeros redondos:

**V = R\$ 22.695,00 – (Vinte e dois mil, seiscentos e noventa e cinco reais).**

**DATA BASE: OUTUBRO DE 2024**

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---

**V – CONCLUSÃO**

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

**“IMÓVEL SITUADO À RUA GUAPORÉ, Nº 36/42 –  
BAIRRO SANTA EFIGÊNIA – MUNICÍPIO DE SÃO  
PAULO/SP, OBJETO DA MATRÍCULA SOB Nº 98.144  
DO 5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO  
PAULO/SP E INSCRITO NA MUNICIPALIDADE SOB  
SQL Nº 018.010.0031-1”**

**VALOR DE MERCADO ARBITRADO<sup>7</sup>:**

**MATRÍCULA Nº 98.144 – 5º CRI SÃO PAULO/SP:**

**em: R\$ 635.410,00 – (Seiscentos e trinta e cinco mil,  
quatrocentos e dez reais)**

**DATA BASE: OUTUBRO DE 2024.**

---

<sup>7</sup> Norma Técnica ABNT NBR 14.653-2:2019 – 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.

**Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---

**VI – ENCERRAMENTO**

O presente Laudo de Avaliação é constituído de 41 (quarenta e uma) 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, 14 de outubro de 2024.

**Eng.<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**

Crea n.º 060.160117-0  
Membro Titular do IBAPE/SP