



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL**

Processo: 1112321-30.2015.8.26.0100/01

Ação: Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Edifício das Bandeiras

Executado: Paulo Garcia S/A Despachos

Ana Paula Nicolau Machado, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epígrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Índice

- 1) Apresentação
- 2) Premissas
- 3) Localização
- 4) Vistoria
- 5) Descrição do imóvel
- 6) Documentação analisada
- 7) Método Avaliação
- 8) Tratamento dos elementos da pesquisa imobiliária
- 9) Levantamento Fotográfico
- 10) Resumo áreas
- 11) Elementos de referência
- 12) Tratamento fatores
- 13) Intervalo de Discrepancia
- 14) Valor mínimo do imóvel
- 15) Conclusão 37
- 16) Encerramento
- 17) anexo I

1 - APRESENTAÇÃO

O presente Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, denominado de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, é assinado por uma arquiteta de formação e Perita Judicial o que lhe confere comprovada especialização na matéria na qual foi nomeada pelo MM. Juízo.

Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial, em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, da série NBR 14.653.

2 - PREMISSAS

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados.

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

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

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

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

3 - LOCALIZAÇÃO**Imóvel** – Rua XV de Novembro 184, conj 1402**Bairro: Sé - Centro**

Matrícula nº: 78.512 – 4º Cartório de Registro de Imóveis SP

4 - VISTORIA

Na unidade penhorada e área comum a perita teve acompanhamento do zelador do edifício no qual trabalha há 05 anos no edifício.

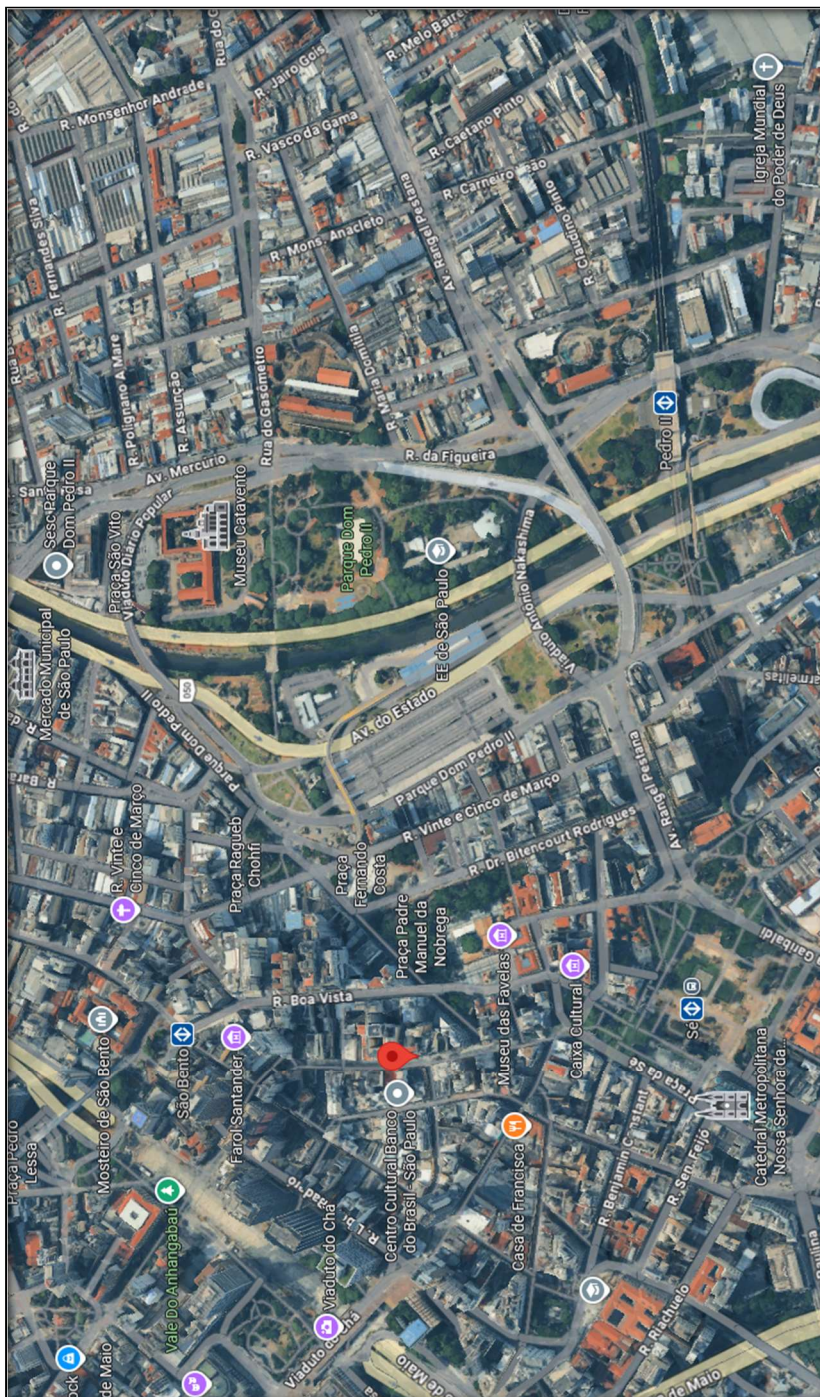
A Perícia transcorreu sem eventualidades.

Arquiteta – Perita Judicial

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Localização por satélite



Melhoramentos Públicos

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- Iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural *Comgás*;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado no Bairro Central de São Paulo, na região da Sé.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel está inserido em uma região comercial de padrão simples.

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel faz parte de terreno plano.

Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

É um edifício de uso misto/comercial que abriga diversas salas de escritórios, consultórios e serviços.

O prédio possui unidades que variam em tamanho, portaria com segurança , e recepção totalizando 18 andares.

O imóvel não possui vaga de garagem.

Estado Geral de Conservação da Unidade Penhorada

A unidade objeto da presente penhora apresenta estado geral de conservação ruim, evidenciando ausência de manutenção adequada ao longo do tempo.

As instalações elétricas e hidráulicas encontram-se em condições insatisfatórias, com sinais visíveis de desgaste e deterioração, indicando a necessidade de revisão técnica especializada e, possivelmente, substituição parcial ou integral dos sistemas, a fim de garantir condições adequadas de segurança e funcionamento.

As paredes apresentam pintura desgastada, com descascamentos e manchas, revelando comprometimento do acabamento superficial.

Verificou-se a existência de vidros quebrados nas janelas, bem como caixilharia metálica em estado de corrosão, comprometendo a funcionalidade, a vedação e a segurança da unidade.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Forro e Sistema de Iluminação

O forro em gesso dos ambientes encontra-se em estado geral adequado de conservação, não sendo observadas patologias estruturais aparentes no momento da vistoria. Constatou-se, entretanto, a necessidade de revisão da pintura, em razão do desgaste natural do acabamento.

A unidade dispõe de luminárias instaladas; todavia, não foi possível aferir seu funcionamento, considerando que o imóvel encontrava-se sem fornecimento de energia elétrica na data da inspeção.

Pisos

O piso da unidade é revestido em porcelanato, apresentando-se, de modo geral, íntegro quanto à sua estrutura, não sendo constatadas fissuras ou quebras aparentes no momento da vistoria.

Observa-se, contudo, que o revestimento encontra-se com acúmulo de sujeira, indicando a necessidade de limpeza adequada, a fim de restabelecer suas condições estéticas e de conservação.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 78.512 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na “NBR 14653-1 e 2” – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a “NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*”, bem como a “Norma de Avaliações do IBAPE/SP”.

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

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

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações-Ed.Pini, 1994*:

“É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.”

7.1- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 da ABNT, citada, como sendo:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

8 - TRATAMENTO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA IMOBILIÁRIA

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis no próprio condomínio e também em edifícios similares próximos ao imóvel avaliando.

A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
- idoneidade das fontes de informação;
- semelhança com o imóvel avaliando;
- atualidade;
- números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- localização;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- obsolescência;
- fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas.

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

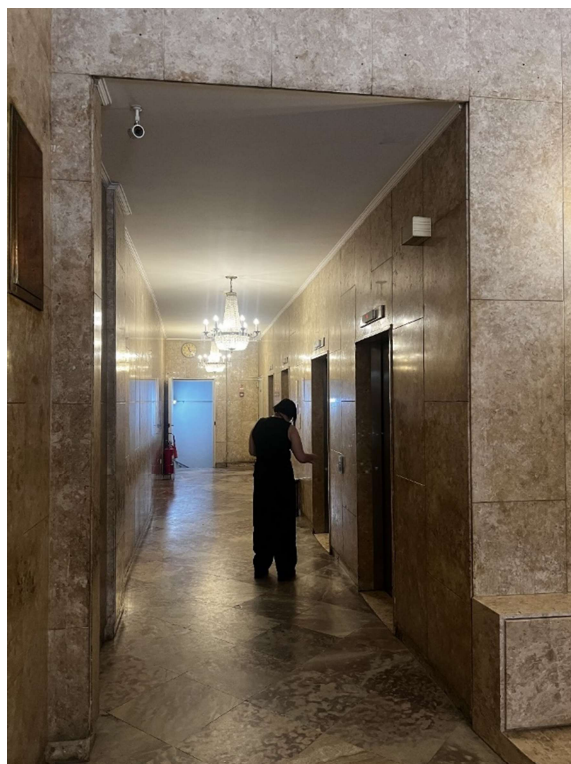
9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**ASPECTOS GERAIS FACHADA EDIFÍCIO**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

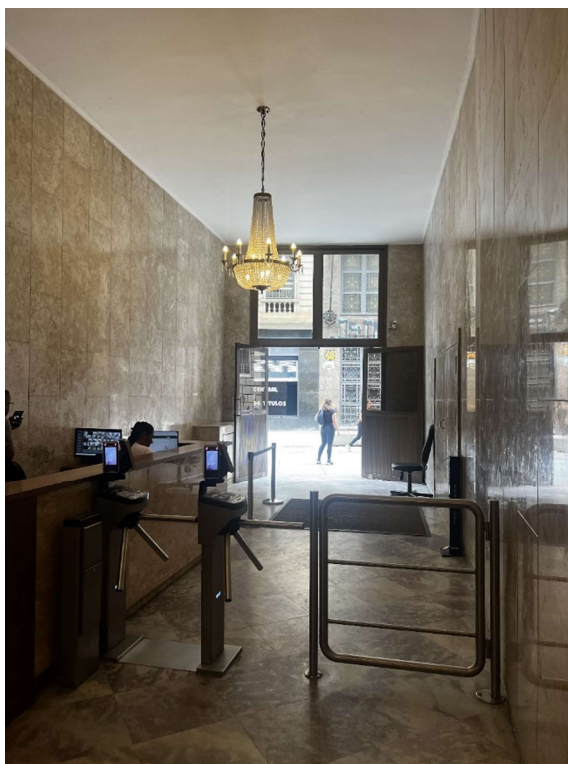


ASPECTOS GERAIS RECEPÇÃO – TÉRREO

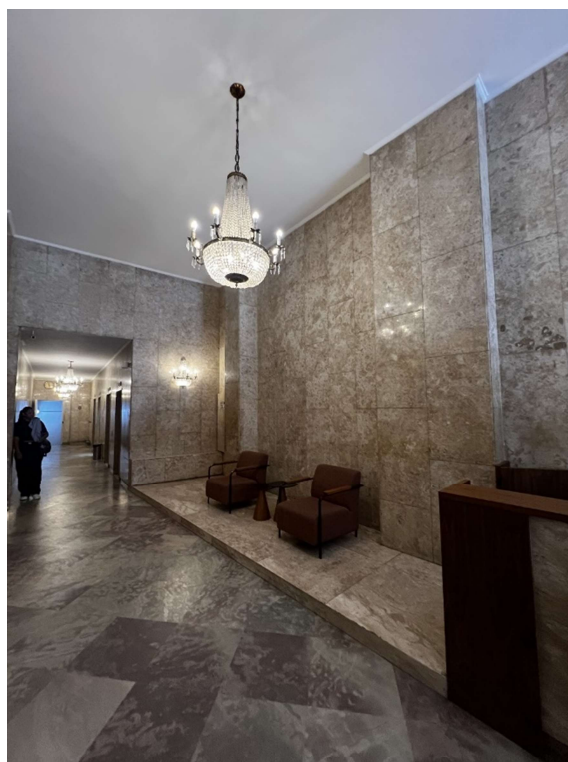


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS RECEPÇÃO – TÉRREO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS 14º ANDAR



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONJ. 1402





ASPECTOS GERAIS CONJ. 1402



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONJ. 1402



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS CONJ. 1402**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONJ. 1402



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONJ. 1402



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

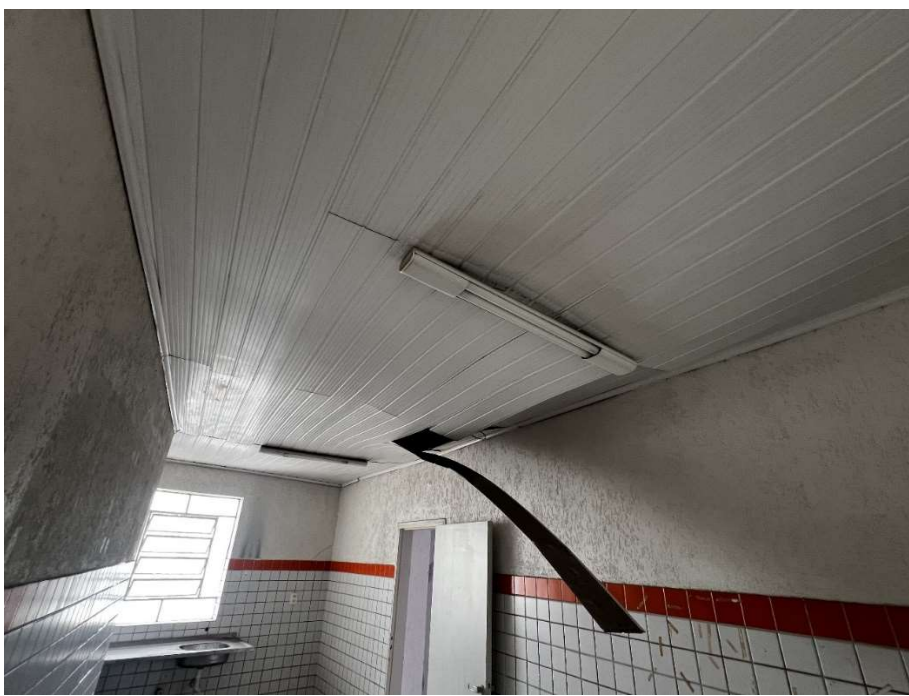


ASPECTOS GERAIS CONJ. 1402



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS CONJ. 1402**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONJ. 1402





ASPECTOS GERAIS CONJ. 1402



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONJ. 1402



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONJ. 1402



**ASPECTOS GERAIS CONJ. 1402**

10 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações da Matrícula do Imóvel, o imóvel possui as seguintes áreas:

Imóvel periciado

- Área Útil: 94,41 m²
- Área comum: 23,04 m²
- Área total 117,45 m²
- % terreno: 713/120.000

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a **Área Útil de 94,41 m²**, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.*

11 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)

As pesquisas de mercado identificaram imóveis semelhantes e relativamente comparáveis no próprio Edifício, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área útil do imóvel, conforme relação abaixo:

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 01

Tipo: imóvel: Sala Comercial

Endereço: Rua XV de Novembro 184

Área útil: 98 m²

Preço de Venda: R\$ 350.000,00

Fonte: Viva Real imóveis

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-98m2-venda-RS350000-id-2411625475/?source=ranking%2Crp>



Elemento 02

Tipo: imóvel: Sala Comercial

Endereço: Rua XV de Novembro 184

Área útil: 98 m²

Preço de Venda: R\$ 390.000,00

Fonte: Viva Real imóveis

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-98m2-venda-RS390000-id-2513220090/?source=ranking%2Crp>



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03

Tipo: imóvel: Sala Comercial

Endereço: Rua XV de Novembro 200

Área útil: 68 m²

Preço de Venda: R\$ 370.000,00

Fonte: Chaves na mão

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-sp-sao-paulo-centro-RS370000/id-23779065/#&gid=photo-swipe-gallery&pid=1>



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04

Tipo: imóvel: Sala Comercial

Endereço: Rua XV de Novembro

Área útil: 99 m²

Preço de Venda: R\$ 300.000,00

Fonte: Pacheco imóveis

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-2-salas-sp-sao-paulo-centro-99m2-RS300000/id-18410264/#&gid=photo-swipe-gallery&pid=1>



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05

Tipo: imóvel: Sala Comercial

Endereço: Rua XV de Novembro

Área útil: 76 m²

Preço de Venda: R\$ 420.000,00

Fonte: Viva Real imóveis

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-centro-sao-paulo-76m2-venda-RS420000-id-2500168182/?source=ranking%2Crp>



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

12– TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
		homogeneização			R\$ / m²
1	R\$350.000,00	0,9	R\$315.000,00	98	R\$ 3.214,29
2	R\$390.000,00	0,9	R\$351.000,00	98	R\$ 3.581,63
3	R\$370.000,00	0,9	R\$333.000,00	68	R\$ 4.897,06
4	R\$300.000,00	0,9	R\$270.000,00	99	R\$ 2.727,27
5	R\$420.000,00	0,9	R\$378.000,00	76	R\$ 4.973,68
					R\$ 19.393,93
PREÇO METRO QUADRADO					R\$ 3.878,79
					R\$3.878,79
				-30,00%	R\$2.715,15
				30,00%	R\$5.042,42
					R\$366.196,26

A média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos cinco elementos de referência em oferta resulta em R\$ 3.878,79

Obs.: Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda.

13- INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média encontrada de R\$ 3.878,79 /m² se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância da ordem de 30% para cima e para baixo, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos da média, como segue:

$$\text{R\$ } 3.878,79 / \text{m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 2.715,15 / \text{m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 3.878,79 / \text{m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 5.042,42 / \text{m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

No caso, observou-se que todos os elementos de referência se encontram dentro da faixa de admissão, não havendo necessidade de se calcular nova média.

Portanto, o resultado será:

$$94,41 \text{ m}^2 \text{ (área útil)} \times \text{R\$ } 3.878,79 / \text{m}^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)} =$$
$$\text{R\$ } 366.196,26 \text{ ou } \underline{\text{R\$ } 366.000,00 \text{ por arredondamento de mercado.}}$$

14- VALOR MÍNIMO DO IMÓVEL PARA LEILÃO

O referido valor de mercado foi determinado com base nas condições normais de mercado e em comparação com imóveis semelhantes à venda, sendo procedida a homogeneização pelo fator oferta.

No entanto, o mercado imobiliário atual encontra-se em fase de pouca procura, em razão da crise econômica geral.

Nesses casos, a boa prática avaliatória se utiliza da denominada “liquidação forçada”, prevista no item 3.30 da NBR 14653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), *in verbis*:

“3.30 - Liquidação Forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”

Desta forma, esta Perita Judicial, com base nos critérios normalmente atribuídos à estas situações, sugere que seja aplicado sobre o valor de mercado consignado em seu Laudo Pericial o coeficiente de 0,80 (zero vírgula setenta) à título de “fator de liquidação forçada”, resultando então no valor mínimo de **R\$ 292.800,00 (duzentos e noventa e dois mil e oitocentos reais)** para a mesma data base, considerando as condições de pouca liquidez atualmente prevalentes no mercado imobiliário.

15- CONCLUSÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na **Rua XV de Novembro 184, conj. 1402 – Bairro: Sé - Centro** - São Paulo / SP, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 366.000,00

(trezentos e sessenta e seis mil reais)

(Válido para Fevereiro de 2026)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

16- ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 42 (quarenta e duas folhas).

A signatária coloca-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2026..

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 506100518

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

17- ANEXO I – REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 78.512	folha 01
São Paulo, 24 de maio de 1985	
IMÓVEL:- CONJUNTO Nº 1402, localizado no 14º andar do CONDOMÍNIO DAS BANDEIRAS, anteriormente denominado Edifício Banco do Povo, sito à rua XV de Novembro, nº 184, no 1º sub-distrito - Sé, encerrando uma área útil de 94,41ms²., área comum de 23,04ms²., e área construída de 117,45ms²., correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 713/120.000. CONTRIBUINTE:- 001.083.0118-4. PROPRIETÁRIA:- RAMOS MEDEIROS AGROPECUÁRIA S/A., sucessora da RAMOS MEDEIROS & CIA., Sociedade Civil, com sede nesta Capital, à rua Major Quedinho, nº 300, CGC. 60.831.435/0001-00. REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 66.461, deste Registro.	
Av. 01/ 78.512 De averbação feita sob o número 01, à margem da transcrição nº 66461, em data de 09 de outubro de 1968, consta que a transmissão é do domínio útil do conjunto e correspondente fração ideal nas coisas comuns e no terreno do CONDOMÍNIO DAS BANDEIRAS, o qual em parte é foreiro ao domínio da união. Data:- 24/maio/1985	
Márcos A. A. Polício Escritor habilitado Waldyr Walder - Oficial Sodal	
R. 02/ 78.512 Pela escritura datada de 12 de fevereiro de 1985, de Notas do 19º Cartório desta Capital, livro 3438, fls. 229, a proprietária, já qualificada, representada por Yeda Giordano Medeiros, que também assina Yeda Ramos e Yeda Medeiros Ramos e Luiz Fernando Rudge, <u>transmitiu por venda</u> a PAULO GARCIA Data:- 24/maio/1985	
continua no verso	

Arquiteta – Perita Judicial

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

CERTIFICA a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 09/01/2026, a presente certidão de Inteiro Teor é extraída nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, do imóvel da matrícula nº 78.512, a qual noticia integralmente as ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS existentes, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso o registro anterior e/ou a matrícula tenha sido aberta há mais de 20 anos (Provimento 20/93 da CGJSP), abrangendo integralmente mencionado período. Para fins de lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c"), a partir de sua data de emissão.

CERTIFICA mais e finalmente, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, podendo ser obtido relatório de conformidade da assinatura através do site <https://validar.iti.gov.br>.

O referido é verdade e dá fé. São Paulo, 13 de janeiro de 2026.

EMOLUMENTOS	R\$	45,88
ESTADO	R\$	13,04
SEC. DA FAZ	R\$	8,92
REG. CIVIL	R\$	2,41
TRIB. JUSTIÇA	R\$	3,15
IMP. MUNICIPAL	R\$	0,94
MIN. PÚBLICO	R\$	2,20
TOTAL	R\$	76,54

PROTOCOLO Nº 2024804

Selo Digital: 1134983C3000000139541226K
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

43ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1407/1403, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11), São Paulo-SP - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1112321-30.2015.8.26.0100/01**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício das Bandeiras**
 Executado: **Paulo Garcia S/A Despachos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Miguel Ferrari Junior

Vistos.

A perita nomeada, depois de detalhado estudo com embasamento técnico-científico, apresentou seu parecer às fls. 326/367.

Note-se que o laudo foi eficiente, sendo capaz de esclarecer todos os pontos pertinentes para a elucidação, não havendo qualquer dúvida sobre a regularidade da realização dos trabalhos.

Dessa forma, o laudo pericial apresentado deve ser acolhido, mormente porque a metodologia empregada e as considerações feitas têm fundamentação.

Ante o exposto, HOMOLOGO o laudo pericial e determino a expedição de MLE em favor da perita (formulário de fl. 370).

Intime-se.

São Paulo, 21 de maio de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**