

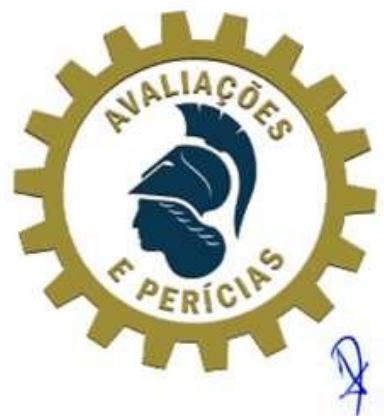


**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**

PROCESSO: 1007097-85.2023.8.26.0565

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** proposta por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARTHEMIO LORENZINI** em face de **LAURINDA DA SILVA VIRGÍLIO**, 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 conjunto nº 206 do Edifício Arthemio Lorenzini, situado na Rua Manoel Coelho nºs 385 e 389 e Rua Santa Catarina nºs 240 e 242 – Centro – São Caetano do Sul – SP (Matrícula nºs 5.790 do 2º C.R.I de São Caetano do Sul).

Referida avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel. 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 o imóvel deve ser precedida de eventual levantamento das áreas e de análise pelos interessados da titularidade, das ocupações e das condições de regularidade das construções.

O valor do imóvel será determinado para o mês de fevereiro de 2.026.



II. VISTORIA

II.1. LOCALIZAÇÃO E ZONEAMENTO

O Edifício Arthemio Lorenzini situa-se na Rua Manoel Coelho nºs 385 e 389 e Rua Santa Catarina nºs 240 e 242.

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





O Edifício Arthemio Lorenzini situa-se na Quadra 3 do Setor Fiscal 2, como mostra o Mapa da Cidade abaixo.

Este local é classificado como “Z7” – Zona Principal Centro Comercial - de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo (Zoneamento), como indicado a seguir.



ZONEAMENTO ESTRATÉGICO DE SÃO CAETANO DO SUL
LEGENDA - ZONAS

- | | |
|---|--|
|  | Z-1 (PRED. RES. ALTA DENS. DEM.) |
|  | Z-2 (ESTR. RES. BAIXA DENS. DEM.) |
|  | Z-3 (PRED. RES. MÉDIA/BAIXA DENS. DEM.) |
|  | Z-4 (PRED. RES. BAIXA DENS. DEM.) |
|  | Z-5 (USO MISTO DE MÉDIA DENS. DEM.) |
|  | Z-6 (EXPANSÃO DEMOGRÁFICA) |
|  | Z-7 (PRINCIPAL CENTRO COMERCIAL) |
|  | Z-8 (PREDOMINÂNCIAS INDUSTRIAL E COMERCIAL) |
|  | Z-9 (INSTITUCIONAIS) |
|  | Z-10 (CENTRO EMPR. B. CERÂMICA) |
|  | Z-11 (PRED. RES. MÉDIA/ALTA DENS. DEM.) |
|  | Z-12 (ESPECIAL DE VERTICALIZAÇÃO) |
|  | Z-13 (MISTA P/DESENV. SOCIO-ECON. DE INT. PÚBLICO) |
|  | ZUD (USO DIVERSIFICADO) |
|  | ZUPI (USO PRED. INDUSTRIAL) |



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

O Edifício Arthemio Lorenzini está situado no Centro, em local onde fluxo de veículos é intenso e a acessibilidade é boa, tanto através de transporte individual como por transportes coletivos.

Situa-se 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 mista residencial/comercial e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio diversificado, 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 pelas classes média e alta.

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 Arthemio Lorenzini apresenta testadas nos níveis dos logradouros para os quais entesta. Sua topografia acompanha a declividade natural da via.



II.4. BENFEITORIAS

O Edifício Arthemio Lorenzini é composto por subsolo, pavimento térreo e 10 pavimentos elevados.

No pavimento térreo situam-se galeria com 10 lojas.

Nos pavimentos superiores encontram-se 6 conjuntos comerciais cada.

A unidade avalianda situa-se no 2º andar e é identificada pelos nº 206.

Conforme descrito na Matrícula nº 5.790 do 2º C.R.I de SCS, o Conjunto nº 304 apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		2.º Cartório de Registro de Imóveis	
		Comarca de São Caetano do Sul Estado de São Paulo	
Matrícula = 5.790 =	Ficha = 1 =	S. C. do Sul, 20 de junho de 19 80, -	
IMÓVEL: - A UNIDADE AUTÔNOMA designada conjunto nº 206 (duzentos e seis), localizado no 2º andar ou 3º Pavimento do EDIFÍCIO = ARTHÊMIO LORENZINI, que recebeu os n.ºs. 385 (trezentos e oitenta e cinco) e 389 (trezentos e oitenta e nove) da RUA MANOEL = COELHO e 240 (duzentos e quarenta) e 242 (duzentos e quarenta e dois) da RUA SANTA CATARINA, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de São Caetano do Sul, contendo o conjunto nº. 206, uma área útil de 31,13m²., a área comum de 18,56m²., e uma área total de 49,69m²., correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 1,475%, confrontando, pela frente, com o corredor de circulação; do lado direito, com Pedro Lorenzini, ou sucessores; do lado esquerdo, com a escadaria do edifício, área de passagem de cabos elétricos, encanamentos e coletores de lixo e unidade 204; e, nos fundos, com a área livre, superior à cobertura do pavimento térreo, que, por sua vez, faz frente para a rua Santa Catarina; o EDIFÍCIO ARTHÊMIO LORENZINI se assenta em um terreno com a área de 519,00m². (quinhentos e dezenove metros quadrados), que assim se descreve: formando um retângulo irregular com frente para a rua Santa Catarina, onde mede 11,00			

Anto gerado oficialmente pelo



O edifício aparenta ter sido construído há 45 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos simples. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Escritórios Padrão Médio", do estudo "IUP - Índice de Unidades Padronizadas" do IBAPE/SP

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.

1 – Vista da Rua Manuel Coelho 11:13 17/09/2025 Qua Rua Manuel Coelho, 316-382, Centro, São Caetano do Sul - SP, 09510-010 Altitude: 759.0m Código de Foto: LKXN4EU1993AAA	2 - Vista da Rua Manuel Coelho 11:13 17/09/2025 Qua Rua Manuel Coelho, 316-382, Centro, São Caetano do Sul - SP, 09510-010 Altitude: 758.9m Código de Foto: YVHP8TG3CTYW84
3 - Vista do Edifício Arthemio Lorenzini 11:37 17/09/2025 Qua Rua Santa Catarina, 39, Centro, São Caetano do Sul - SP, 09510-120 Altitude: 755.3m Código de Foto: LOME3D9P4A4DU3	4 – Unidade avalianda 11:41 17/09/2025 Qua Rua Manuel Coelho, 397, Centro, São Caetano do Sul - SP, 09510-100 Altitude: 749.6m Código de Foto: XDBPHG3NP3ET4T

27



III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

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.

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. VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado 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 m² 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				
Endereço: Rua Manoel Coelho 385/389 e Rua Santa Catarina 240/244 - Cj 206		Área útil (m²): 31,13		Vagas:
Setor: 2	Quadra: 3	IL: 100,00	Tipo: Escritório	Padrão: Médio
Fator Padrão: 4,745	Idade: 45 anos	Estado de Conservação: E Necessitando reparos simples		FOC: 0,425



Elemento Comparativo nº 1						
Endereço:			Valor :		Tipo:	
Rua Manoel Coelho 385/389 e Rua Santa Catarina 240/244			R\$ 250.000,00		Oferta 0,90	
Fonte:			Área útil (m²):		Vagas:	
Cinerama Imóveis - Tel. (11) 4221-4100			28,8			
Setor:		Quadra:	IL:	Tipo:		Padrão:
2		3	100,00	Escritório		Médio
Fator Padrão:		Idade:	Estado de Conservação:			FOC:
4,745		45 anos	E Necessitando reparos simples			0,425

Elemento Comparativo nº 2						
Endereço:			Valor :		Tipo:	
Rua Manoel Coelho 385/389 e Rua Santa Catarina 240/244			R\$ 300.000,00		Oferta 0,90	
Fonte:			Área útil (m²):		Vagas:	
Loft Imóveis - Tel. (11) 4020-2208			48			
Setor:		Quadra:	IL:	Tipo:		Padrão:
2		3	100,00	Escritório		Médio
Fator Padrão:		Idade:	Estado de Conservação:			FOC:
4,745		45 anos	E Necessitando reparos simples			0,425

Elemento Comparativo nº 3						
Endereço:			Valor :		Tipo:	
Rua Manoel Coelho 385/389 e Rua Santa Catarina 240/244			R\$ 200.000,00		Oferta 0,90	
Fonte:			Área útil (m²):		Vagas:	
Viana Negócios Imobiliários - Tel. (11) 4224-7722			30			
Setor:		Quadra:	IL:	Tipo:	Padrão:	
2		3	100,00	Escritório	Médio	
Fator Padrão:		Idade:	Estado de Conservação:			FOC:
4,745		45 anos	E Necessitando reparos simples			0,425

4



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 - % benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr.aval/H	J = %C.x(I-1)xF	K = F+J
1	250.000,00	28,8	8.680,56	0,900	7.812,50	Médio	4,745	1,000	0,00	7.812,50
2	300.000,00	48	6.250,00	0,900	5.625,00	Médio	4,745	1,000	0,00	5.625,00
3	200.000,00	30	6.666,67	0,900	6.000,00	Médio	4,745	1,000	0,00	6.000,00

Fator Foc							Fator Transposição			
Elemento Comparativo	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benf.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)
	L	M	N	O = Foc.aval/N	P = %conx(O-1)xF	Q = F+P	R	S = If.aval/R	T = %T.x(S-1)xQ	U = F+T
1	45	E	0,425	1,000	0,00	7.812,50	100,00	1,000	0,00	7.812,50
2	45	E	0,425	1,000	0,00	5.625,00	100,00	1,000	0,00	5.625,00
3	45	E	0,425	1,000	0,00	6.000,00	100,00	1,000	0,00	6.000,00

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	7.812,50	7.812,50	7.812,50	7.812,50	7.812,50	7.812,50	7.812,50	7.812,50
2	5.625,00	5.625,00	5.625,00	5.625,00	5.625,00	5.625,00	5.625,00	5.625,00
3	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00

Média (R\$/m²)	6.479,17	6.479,17	6.479,17	6.479,17	6.479,17	6.479,17	6.479,17	6.479,17
Desvio Pad.	3.528,50	3.528,50	3.528,50	3.528,50	3.528,50	3.528,50	3.528,50	3.528,50
Coef.Variação.	54,46	54,46	54,46	54,46	54,46	54,46	54,46	54,46
Inter.Conf(80%)	4.086,86	4.086,86	4.086,86	4.086,86	4.086,86	4.086,86	4.086,86	4.086,86
Interv. Inf.	2.392,31	2.392,31	2.392,31	2.392,31	2.392,31	2.392,31	2.392,31	2.392,31
Interv. Sup.	10.566,02	10.566,02	10.566,02	10.566,02	10.566,02	10.566,02	10.566,02	10.566,02
Amplitude	77,36	77,36	77,36	77,36	77,36	77,36	77,36	77,36
Interv. (+30%)	8.422,92	8.422,92	8.422,92	8.422,92	8.422,92	8.422,92	8.422,92	8.422,92
Interv. (-30%)	4.535,42	4.535,42	4.535,42	4.535,42	4.535,42	4.535,42	4.535,42	4.535,42

(Assinatura)



Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **Fatores de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – FOC, Padrão e Transposição.**

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

$$q = \text{R\$ } 6.479,17 / \text{m}^2$$
$$(\text{fevereiro}/2.025)$$

O valor do imóvel será calculado pela seguinte expressão :

$$VI = q \times Au;$$

onde :

VI = Valor do imóvel

q = Valor unitário = R\$ 6.479,17 / m²

Au = área privativa do imóvel

Au = 31,13 m²



Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI = R\$ 6.479,17 / m^2 \times 31,13 m^2$$

VI = R\$ 201.696,00 ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 202.000,00$$

(fevereiro/2.026)



IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para fevereiro/2.026, do conjunto nº 206 do Edifício Arthemio Lorenzini, situado na Rua Manoel Coelho nºs 385 e 389 e Rua Santa Catarina nºs 240 e 242 – Centro – São Caetano do Sul – SP (Matrícula nºs 5.790 do 2º C.R.I de São Caetano do Sul), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

VI = R\$ 202.000,00
(julho/2.025)



V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 20 (vinte) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 05 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