

**EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3.^a VARA CÍVEL,
FÓRUM REGIONAL IV - LAPA, COMARCA DE SÃO PAULO**

Processo n.º 0000745-31.2024.8.26.0004
Cumprimento de sentença - Alienação Judicial

Rodolfo Cesar Mato Amorim, infra-assinado, engenheiro civil e de produção mecânico, perito judicial honrosamente nomeado nos autos da ação supra, requerida por **LUCINÉIA APARECIDA DESTRO E OUTRO** em face de **ESPÓLIO DE IRANI AMÊNDO LA BELTRÃO**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para proceder à entrega do

LAUDO PERICIAL

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 14 de outubro de 2024


Rodolfo Cesar Mato Amorim
Perito Judicial
Engenheiro Civil
Engenheiro de Produção Mecânico
CREA-SP 0685084457
Associado ao IBAPE

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



RODOLFO CESAR MATO AMORIM
ENGENHEIRO CIVIL E DE PRODUÇÃO MECÂNICO
CREA – SP N.º 0685084457
E-mail. rodolfo@valorjusto.eng.br



Localização: Rua Ramo de Rumos, 36
Lapa de Baixo, São Paulo Capital

Data: 14 de outubro de 2024

CONTEÚDO

I Valor do Imóvel	3
II Introdução	3
III Objetivo e Procedimentos	3
IV Descrição do Imóvel	3
V Avaliação	8
VI Conclusão	13
VII Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento	13

Anexo:

- 1) Pesquisa de Valores, Planilhas de Cálculos e Homogeneização

I – Valor do Imóvel

Valor de Venda

Referência outubro de 2024:

R\$ 800.000,00

Oitocentos mil reais

II - Introdução

O presente relatório tem por finalidade o atendimento à determinação judicial de avaliação do Valor de Venda de um imóvel do tipo sobrado residencial, situado à Rua Ramo de Rumos, 36, Lapa de Baixo, São Paulo - SP.

III – Objetivo e Procedimentos

O objetivo do presente laudo é:

- Determinação do Valor de Venda de um imóvel.

Para cumprir o escopo acima, foram realizados, resumidamente, os seguintes procedimentos:

- 1) Vistoria ao imóvel, áreas externas;
- 2) Ampla pesquisa na região para identificação de imóveis em negociação;
- 3) Identificação de imobiliárias atuantes nas imediações;
- 4) Visita a sítios de internet de imobiliárias e prefeitura;
- 5) Estudo das tipologias e estado de conservação dos elementos comparativos de mercado para aplicar os ajustes necessários no processo avaliatório;
- 6) Estudo do mercado imobiliário local;
- 7) Realização dos cálculos avaliatórios conforme normativa vigente;
- 8) Preparação das planilhas, compilação de dados e apresentação clara dos procedimentos realizados;
- 9) Elaboração do Laudo pericial.

IV – Descrição do Imóvel

IV.1 - Documentação

O imóvel encontra-se inscrito como contribuinte n.º 099.051.0012-1 na Prefeitura Municipal de São Paulo.

IV.2 - Zoneamento do imóvel

Segundo apurado no sítio de internet da Prefeitura de São Paulo, o imóvel está sob o zoneamento ZM - Zonas Mistas, as quais são destinadas à convivência dos usos residenciais e não residenciais, podendo estar em áreas urbanas ZM, ambientais ZMa ou em áreas de interesse social urbanas ZMIS e ambientais ZMISa.



Mapa do zoneamento do GeoSampa

Permissões:



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R RAMO DE RUMOS,36

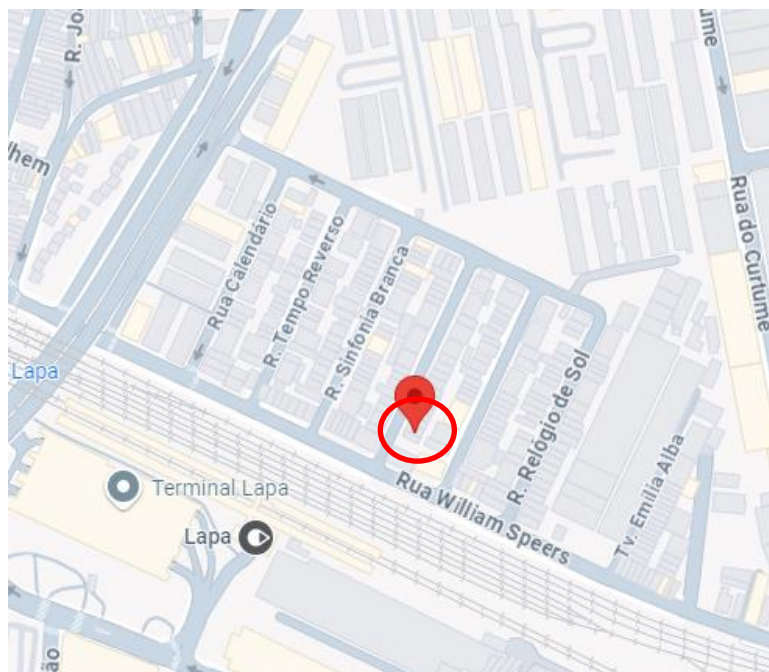
SQL: 099.051.0012-1

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR ARCO TIETÊ	0009	L 16050/2014

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

IV.3 - Localização

Fonte: Google Maps



O imóvel avaliando tem frente para a Rua Ramo de Rumos na quadra completada pela Rua William Speers, Rua Cantiga do Desencanto e Rua Manequinho.

Encontra-se próximo à linha de trem da CPTM e a pavimentação é asfáltica.

A Lapa de Baixo é parte do bairro da Lapa na zona oeste da cidade de São Paulo.

“No início século XX o centro da Lapa se tornou industrial através da construção da Estrada de Ferro São Paulo Railway. Esta ferrovia corta a região longitudinalmente e a Lapa de Baixo situa-se ao norte da mesma. Devido à proximidade com a zona industrial da Lapa, o bairro foi o local escolhido para fixar residência pelos funcionários das fábricas lapeanas.

A partir dos anos 1950, com a construção da Marginal Tietê o bairro ganha características industriais, impulsionado pela logística local. Atualmente abriga diversos galpões, resquícios do período industrial, possui também a sede da TV Cultura e da Fundação Padre Anchieta e os Estúdios Maurício de Sousa.” (fonte: <http://pt.wikipedia.org>)

As vias próximas são asfaltadas e dotadas dos principais melhoramentos públicos: guias de sarjeta, iluminação pública, redes de água, gás canalizado, esgoto, luz, telefone e televisão a cabo.

A região é ocupada principalmente por prédios residenciais, galpões industriais e comerciais, residências unifamiliares (casas térreas e assobradadas) de padrão econômico e simples, além de restaurantes e comércio local.

Pela Norma do IBAPE/SP, o bairro é classificado como “1.^a Zona Residencial Horizontal Popular”, com frente de referência de 5 metros, profundidade mínima de 15 metros e máxima de 30 metros. Lotes com áreas entre 100 e 400 m².

IV.4 – Vistoria

A tentativa de vistoria ao imóvel foi realizada em 23 de setembro de 2024, conforme petição juntada aos Autos. No local, foi acionada a campainha sem qualquer resposta.

IV.5 – Terreno

O terreno tem formato regular, com 5,50 m de frente e fundo, profundidade de ambos os lados de 22,0 m encerrando área de 121,0 m². A topografia é plana e o solo tem consistência seca.

IV.6 – Sobrado residencial



Vista aérea (Google)

Trata-se de uma casa assobradada de 2 andares construída na década de 70.

A edificação possui área construída total de 159,0 m² segundo dados da Prefeitura e classificada como “casa simples” segundo estudo do IBAPE/SP.

A conservação do imóvel foi estimada como a classificada de “e – Necessitando de reparos simples” pelo critério de Heidecke.

IV.7 – Plantas do imóvel

As partes não apresentaram as plantas solicitadas na petição do agendamento da diligência.

IV.8 - Fotografias



Vista da fachada



Vista da garagem

V – Avaliação

V.1 – Critérios e Normas

Os critérios gerais empregados na Engenharia de Avaliações baseiam-se nas Normas Técnicas e Publicações elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Em avaliações judiciais pode ser usada ainda a Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital (CAJUFA).

Esta análise foi conduzida pelas diretrizes da Norma da ABNT número NBR 14653 - Avaliação de Bens, parte 1 – Procedimentos Gerais e parte 2 – Imóveis Urbanos. Também seguiu os princípios preconizados na Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011.

V.2 – Metodologias Adotadas

Segundo a Norma ABNT NBR 14653 - Parte 1: Procedimentos Gerais, item 8.1.1:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Tendo em vista a natureza do imóvel em avaliação, o objetivo do trabalho e o estudo do mercado imobiliário local, entendemos que a melhor metodologia para sua avaliação seja o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que segundo a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPESP – 2011”, item 9.2 é:

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

No caso esta pesquisa é homogeneizada, visando corrigir fatores tais como, diferentes grandezas de áreas, pavimentos e seus valores, localização, padrão construtivo e conservação. Com o valor unitário médio, determinamos o VALOR JUSTO DE MERCADO do imóvel avaliando, cuja definição é a seguinte.

“O preço mais alto, em termos de dinheiro, que um bem ou uma propriedade alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.”

Para a comparação lançaremos mão dos coeficientes tabelados por tipologia construtiva do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo realizado pelo IBAPE-SP.

Para a determinação da depreciação técnica, adotamos o critério de Ross-Heidecke, o qual relaciona a idade das edificações e seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

TABELAS DE FATORES DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO FOC

5.1- O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

5.2- O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – FOC, para levar em conta a depreciação.

5.3- O fator FOC é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K * (1-R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na TABELA 2.

5.4- A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

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%

5.5- Obtém-se o coeficiente “K”, na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação – le – e a vida referencial – Ir – relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO 1.

5.6 - A idade da edificação na época de sua avaliação - le – é aquela estimada em razão do obsoleto da construção avalianda, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

5.7- A idade da edificação na época de sua avaliação - le – não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação, alerta-se, não deve ser considerado na sua fixação.

5.8- O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações em vistoria que deverá observar o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para recuperação total.

5.9- O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do QUADRO 1 que segue:



Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

5.6- A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

Idade em % de vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO									
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245		
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243		
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240		
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237		
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234		
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231		
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228		
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225		
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222		
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218		
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215		
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211		
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207		
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204		
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200		
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196		
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192		
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187		
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183		
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179		
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174		
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169		
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165		
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160		
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155		
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150		
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145		
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140		
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134		
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,428	0,347	0,246	0,129		
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123		
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118		
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112		
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106		
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100		
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094		
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088		
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082		
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076		
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069		
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063		
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056		
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050		
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043		
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036		
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029		
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022		
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015		
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007		
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		

V.5 - Análise da pesquisa

Para a determinação do valor de venda, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando. Os imóveis em oferta ou vendas efetivadas recentemente, pesquisados na mesma região ou em locais de mesma situação geo-sócio-econômica, encontram-se descritos e analisados no anexo nº 1. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

a) Redução de oferta: foi feita a redução das ofertas para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes. O fator oferta adotado é de 10%, conforme Normas do IBAPE e CAJUFA.

b) Tratamento por fatores: ajustes dos valores devido a diferenças na localização (Índice Fiscal da Prefeitura de São Paulo), área, padrão construtivo e estado de conservação entre comparativos e avaliando.

- A influência do local é calculada através da relação entre os Índices Fiscais (IF) atribuídos na Planta Genérica de Valores pela Prefeitura de São Paulo para a rua do elemento comparativo e do imóvel em avaliação.

Obs.: O fator local será aplicado apenas sobre a cota parte estimada para os terrenos (80%) e os fatores padrão e estado apenas para a cota parte das edificações (20%).

$$\text{Fator Local} = (IFe / IFa)$$

- A influência do padrão construtivo é levada em conta através da relação entre o índice do padrão do comparativo e o índice do padrão do avaliando. Estes índices referem-se ao estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo, publicado pelo IBAPE.

$$\text{Fator Padrão} = (\text{Índice Padrão Comparativo} / \text{Índice Padrão Avaliando})$$

- A influência da conservação e idade será calculada pela relação entre os Fatores de adequação ao Obsolescimento e ao estado de Conservação (FOC) calculados pela metodologia de Ross- Heidecke para comparativo e avaliando.

$$\text{Fator Estado} = (\text{Fator do Comparativo} / \text{Fator do Avaliando})$$

V.6 – Mercado Imobiliário

Segundo as informações coletadas no site do CRECI-SP em sua ampla pesquisa, última publicada, o mercado apresenta as seguintes perspectivas.

O primeiro semestre de 2024 trouxe bons resultados ao mercado imobiliário paulista. Segundo pesquisa elaborada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP), em junho, as locações de casas e apartamentos residenciais usados aumentaram 11,36% na comparação com maio.

Essa é a 4ª vez neste ano que o volume de novos contratos de aluguel aumenta, o que se reflete no acumulado positivo de 24,22% registrado pelo CRECISP. E embora as vendas tenham apresentado um resultado negativo em junho (-17,29%), ao longo do semestre elas também acumularam alta, crescendo 20,77% em seis meses.

O estudo do Conselho foi feito com 735 imobiliárias em todo o Estado e mostra, ainda, os dados separados em 4 regiões. Com relação ao aluguel, houve crescimento na Capital (+38,10%); e no Interior (+5,52%). Ficou menor o número de novas locações no Litoral (-20,19%); e na Grande SP (-6,34%) – que inclui as cidades de Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, Diadema, Guarulhos e Osasco.

A Pesquisa registrou, também, que, em junho, as vendas só cresceram no Litoral (+15,69%), apresentando queda na Capital (-6,72%); no Interior (-47,64%) e na Grande SP (-9,61%).

De acordo com o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, o levantamento da entidade traz com exatidão o momento do mercado. “Tenho viajado por diversas cidades paulistas, conversado com os corretores dessas regiões, e percebo que essas oscilações são comuns. No entanto, também é visível que o setor tem vigor suficiente para crescer, até pela importância que tem na economia do País.”

Se somados, os negócios feitos por meio de crédito imobiliário concedido por bancos privados e pela CAIXA representaram 51,66% das transações realizadas em junho. Esse índice supera com folga os 45,58% registrados pelas vendas à vista de casas e apartamentos. As demais formas de pagamento encontradas pela Pesquisa CRECISP foram o parcelamento diretamente pelos donos dos imóveis (1,93%) e as negociações por meio de consórcio (0,83%).

Os descontos concedidos pelos proprietários para o fechamento dos negócios diminuíram em junho na comparação com maio. Para imóveis localizados em regiões nobres, eles caíram 5,82%; nas periferias, a redução ficou em 19,92% e no centro das cidades pesquisadas, houve queda de 32,66% em relação ao percentual adotado em maio.

A faixa de valores de vendas dos imóveis mais procurada pelos compradores ficou em até R\$ 600 mil, com 66,85% das transações.

V.7 - Valor do imóvel

O valor de venda do imóvel é:

V = R\$ 800.000,00

=====

V.8. Especificação da Avaliação

Este trabalho enquadra-se no Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão, segundo as Normas da ABNT e IBAPE/SP vigentes.



VI – Conclusão

Este Perito Judicial conclui que o valor de venda do imóvel analisado neste trabalho é de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), valor referente a outubro de 2024.

VII – Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento

Considerou-se, como premissa para efeito desta avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, penhores, gravames, usufrutos, passivos ambientais ou outros ônus que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.

Para fins de cálculo, foi utilizada a área documental de terreno e da construção.

Esclarecemos ainda que não possuímos qualquer vínculo com a Autores ou Réus da Ação, não tendo nenhum interesse atual ou futuro na propriedade ou bem avaliado nesta análise. A remuneração deste jurisperito não foi condicionada à conclusão de valor contida neste Relatório.

Vai o presente Laudo digitalizado em 20 folhas, todas timbradas, sendo esta última datada e assinada, incluindo os anexos n.º 1, ficando à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 14 de outubro de 2024

Rodolfo Cesar Mato Amorim
Engenheiro civil e de produção
CREA N° 0685084457
Associado ao IBAPE- SP



ANEXO N° 1

PESQUISA DE VALORES, PLANILHAS DE CÁLCULOS
E HOMOGENEIZAÇÃO

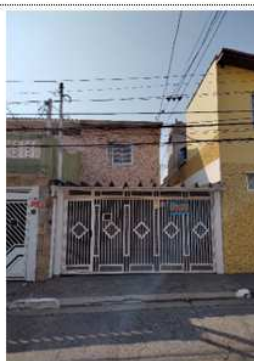


AMOSTRA Nº: 001		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Relógio de Sol, 112		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	77,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	3,70 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	20,81 m	Topografia:	Plano
Qnt. Frontes:	uma frente		
Índice Fiscal:	3573		
Descrição Sumária: Sobrado germinado com 3 dormitórios sendo 1 suite, 2 banheiros e 1 vaga de garagem			
Área Construída Eqvl:	120,00 m²	Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade Aparente:	50 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão simples max
Preço Informado do Imóvel:	750.000,00 R\$	Data Base:	setembro-24
Telefone:	96173-6129	Fonte de Informação:	Arthur - Tosta Imoveis
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			
			

AMOSTRA Nº: 002		AMOSTRA: VENDIDO	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Cantiga de Desencontro, 71		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	109,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	5,37 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	20,30 m	Topografia:	Plano
Qnt. Frontes:	uma frente		
Índice Fiscal:	3596		
Descrição Sumária: Sobrado germinado com 2 dormitórios, 2 banheiros e 1 vaga de garagem			
Área Construída Eqvl:	120,00 m²	Estado de Conservação:	Entre regular e reparos simples
Idade Aparente:	50 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão simples
Preço Informado do Imóvel:	680.000,00 R\$	Data Base:	setembro-24
Telefone:	96173-6129	Fonte de Informação:	Arthur - Tosta Imoveis
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	1196173	Coleta de Lixo
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	Esgoto
FOTOGRAFIAS:			
			



AMOSTRA Nº: 003		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Ramo de Rumos, 106		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	109,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	5,37 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	20,30 m	Topografia:	Plano
Qnt. Frontes:	uma frente		
Índice Fiscal:	3556		
Descrição Sumária: Sobrado germinado, com 2 dormitórios, 2 banheiros e 1 vaga de garagem			
Área Construída Total:	114,00 m²	Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade Aparente:	50 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão simples max
Preço Informado do Imóvel:	780.000,00 R\$	Data Base:	setembro-24
Telefone:	99774-3016	Fonte de Informação:	Luzia - Ramos Imóveis
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			
			

AMOSTRA Nº: 004		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Sinfonia Branca, 34		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	110,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	5,23 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	21,03 m	Topografia:	Plano
Qnt. Frontes:	uma frente		
Índice Fiscal:	3562		
Descrição Sumária: Sobrado germinado com 3 dormitórios sendo 1 suite, 2 banheiros e 2 vagas de garagem.			
Área Construída Eqvt:	140,00 m²	Estado de Conservação:	Reparos simples
Idade Aparente:	50 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão simples
Preço Informado do Imóvel:	749.990,00 R\$	Data Base:	setembro-24
Telefone:	99153-4079	Fonte de Informação:	Luiz - Shopping Imóveis
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			
			



AMOSTRA Nº: 005		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Willian Speers, 448		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	76,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	3,70 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	20,54 m	Topografia:	Plano
Qnt. Frentes:	duas frentes		
Índice Fiscal:	3593		
Descrição Sumária: Sobrado germinado com 2 dormitórios, 2 banheiros e 1 vaga de garagem			
Área Construída Eqvl:	115,00 m²	Estado de Conservação:	Reparos simples a importantes
Idade Aparente:	50 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão simples
Preço Informado do Imóvel:	630.000,00 R\$	Data Base:	setembro-24
Telefone:	99774-3016	Fonte de Informação:	Luzia - Ramos Imoveis
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			
			

AMOSTRA Nº: 006		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Willian Speers, 366		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	76,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	3,70 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	20,54 m	Topografia:	Plano
Qnt. Frentes:	duas frentes		
Índice Fiscal:	3564		
Descrição Sumária: Sobrado germinado com 2 dormitórios, 2 banheiros e 1 vaga de garagem			
Área Construída Eqvl:	145,00 m²	Estado de Conservação:	Reparos simples
Idade Aparente:	50 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão simples
Preço Informado do Imóvel:	700.000,00 R\$	Data Base:	setembro-24
Telefone:	99774-3016	Fonte de Informação:	Luzia - Ramos Imoveis
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			
			



AMOSTRA Nº: 007				AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:					
Endereço:		Travessa Emilia Alba, 32			
Cidade:		São Paulo		Estado:	SP
Área do terreno:	83,00	m²			
Testada Principal:	4,00	m	Consistência do Solo: Seca		
Profundidade Equiv.:	20,75	m	Nível da Rua: No nível da rua		
Qnt. Frontes:	uma frente		Topografia: Plano		
Índice Fiscal:	3585				
Descrição Sumária: Sobrado germinado com 2 dormitórios, 2 banheiros e 1 vaga de garagem					
Área Construída Eqvl:	148,00	m²	Estado de Conservação: Reparos simples		
Idade Aparente:	50	anos	Tipo de Construção: Residencial - casa - padrão simples		
Preço Informado do Imóvel:	600.000,00	R\$	Data Base: setembro-24		
Telefone:		99306-8985		Fonte de Informação: Cilene - Lopes Imoveis	
Melhoramentos Públicos:					
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto		
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas			
FOTOGRAFIAS:					
					

AMOSTRA Nº: 008				AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:					
Endereço:		Travessa Emilia Alba, 82			
Cidade:		São Paulo		Estado:	SP
Área do terreno:	82,00	m²			
Testada Principal:	4,00	m	Consistência do Solo: Seca		
Profundidade Equiv.:	20,50	m	Nível da Rua: No nível da rua		
Qnt. Frontes:	uma frente		Topografia: Plano		
Índice Fiscal:	3585				
Descrição Sumária: Sobrado Germinado com 2 dormitórios, dependencia de empregada, 2 banheiros e 1 vaga de garagem					
Área Construída Eqvl:	99,00	m²	Estado de Conservação: Entre regular e reparos simples		
Idade Aparente:	50	anos	Tipo de Construção: Residencial - casa - padrão simples		
Preço Informado do Imóvel:	470.000,00	R\$	Data Base: setembro-24		
Telefone:		99306-8985		Fonte de Informação: João Bueno - Seleção Imoveis	
Melhoramentos Públicos:					
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto		
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas			
FOTOGRAFIAS:					
					



AMOSTRA Nº: 009		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Travessa Daniel Agreste, 33		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	82,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	4,20 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	19,52 m	Topografia:	Plano
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	3593		
Descrição Sumária: Sobrado germinado com 3 dormitórios, 2 banheiros e 2 vagas de garagem			
Área Construída Total:	124,00 m²	Estado de Conservação:	Entre regular e reparos simples
Idade Aparente:	50 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão simples
Preço Informado do Imóvel:	570.000,00 R\$	Data Base:	setembro-24
Telefone:	91706-1907	Fonte de Informação:	Alfredo - Esposo da Propriedade
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			
			



DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL POR COMPARAÇÃO DIRETA												
				IF. =	3556		Idade =	50				
				Área de Terreno=	121,00		estado	e				
				Área Equivalente de Construção=	159,00							
				Padrão da Construção=	Simplex							
				Coefficiente do Padrão =	1,500							
				Fator de Obsolescência =	0,46							
EL	ENDEREÇO	ÁREA	ÁREA	IF	PADRÃO	IDADE	OFERTA	OFERTA	PREÇO			
		TERRENO	CONST.	ÍNDICE FISCAL		DEPRECIAÇÃO		OFERTA	OFERTADO			
1	Rua Relógio de Sol, 112	77,00	120,00	3573	1,740	0,512	S	0,9	750.000,00			
2	Rua Cantiga de Desencontro, 71	109,00	120,00	3596	1,500	0,488	N	1	680.000,00			
3	Rua Ramo de Rumos, 106	109,00	114,00	3556	1,740	0,512	S	0,9	780.000,00			
4	Rua Sinfonia Branca, 34	110,00	140,00	3562	1,500	0,456	S	0,9	749.990,00			
5	Rua Willian Speers, 448	76,00	115,00	3593	1,500	0,408	S	0,9	630.000,00			
6	Rua Willian Speers, 366	76,00	145,00	3564	1,500	0,456	S	0,9	700.000,00			
7	Travessa Emilia Alba, 32	83,00	148,00	3585	1,500	0,456	S	0,9	600.000,00			
8	Travessa Emilia Alba, 82	82,00	99,00	3585	1,500	0,488	S	0,9	470.000,00			
9	Travessa Daniel Agreste, 33	82,00	124,00	3593	1,500	0,488	S	0,9	570.000,00			
R	PREÇO À VISTA	Fp	Fd	% Const	% Terr	F C (Fator Construção)	F T (Fator Terreno)	F Tr (Fator Transposiç ão)	VALOR HOMOGENEIZADO		Amostra Saneada	
	Fator Oferta (0,9)	Fator Padrão	Depreciação	VC/VI	VT/VI	[Fp.XFd.X área (avaliando)] / [Fp.XFd.X área (comparativo)]	unitário x área (avaliando) / unitário x área (comparativo)	Ft const x %Const + Ft terr x %terr	Preço (com deságio Oferta) x F Tr (Fator Transposição)		Descartados disrepantes	
1	R\$ 675.000,00	1,740	0,512	0,20	0,80	1,02	1,56	1,45	R\$ 981.870,68	1	981.870,68	
2	R\$ 680.000,00	1,500	0,488	0,20	0,80	1,24	1,10	1,13	R\$ 765.556,16	1	765.556,16	
3	R\$ 702.000,00	1,740	0,512	0,20	0,80	1,07	1,11	1,10	R\$ 773.775,04	1	773.775,04	
4	R\$ 674.991,00	1,500	0,456	0,20	0,80	1,14	1,10	1,11	R\$ 746.310,92	1	746.310,92	
5	R\$ 567.000,00	1,500	0,408	0,20	0,80	1,55	1,58	1,57	R\$ 889.975,54	1	889.975,54	
6	R\$ 630.000,00	1,500	0,456	0,20	0,80	1,10	1,59	1,49	R\$ 938.785,40	1	938.785,40	
7	R\$ 540.000,00	1,500	0,456	0,20	0,80	1,07	1,45	1,37	R\$ 740.715,68	1	740.715,68	
8	R\$ 423.000,00	1,500	0,488	0,20	0,80	1,50	1,46	1,47	R\$ 622.270,04	1	622.270,04	
9	R\$ 513.000,00	1,500	0,488	0,20	0,80	1,20	1,46	1,41	R\$ 722.286,81	1	722.286,81	
								Média Aritmética =	R\$ 797.949,59	9	7.181.546,28	
								limite inferior (-30%) =	R\$ 558.564,71			
								limite superior (+30%) =	R\$ 1.037.334,46			
								VALOR DO IMÓVEL =	R\$ 800.000,00			
								DP =	98.734,35			
								Lim Min =	R\$ 751.240,16			
								Intervalo de Confiança				
								Lim. Max =	R\$ 848.759,84			

EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3.^a VARA CÍVEL,
FORO REGIONAL IV - LAPA, COMARCA DE SÃO PAULO

Processo n.º 0000745-31.2024.8.26.0004

Rodolfo Cesar Mato Amorim, infra-assinado, engenheiro civil, perito judicial honrosamente nomeado nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA supra, requerida por **Lucinéia Aparecida Destro e Outro** contra **Espólio de Irani Amêndola Beltrão**, tendo procedido aos estudos que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para proceder à entrega do

LAUDO JUDICIAL COMPLEMENTAR

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 21 de outubro de 2025


Rodolfo Cesar Mato Amorim
Perito Judicial
Engenheiro Civil
CREA-SP 0685084457
Associado ao IBAPE

Laudo Judicial

Complemento a avaliação de Imóvel

VALOR JUSTO AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
rodolfo@valorjusto.eng.br
Tel. (11) 3832-4531

Conteúdo

1.	Laudo Pericial	3
1.1	Objetivo e Fases do Trabalho Pericial	04
1.2	Perícia	04
1.3	Orçamento	13
1.4	Conclusão	14
2.	Encerramento	15

1. Laudo Pericial

1.1	Objetivo e Fases do Trabalho Pericial	04
1.2	Perícia	04
1.3	Orçamento	13
1.4	Conclusão	14

1.1 Objetivo e Fases do Trabalho Pericial

Este laudo complementar tem como objetivo apurar os custos de benfeitorias em imóvel objeto de Ação Judicial.

Os itens abaixo detalhados puderam ser observados em vistoria realizada ao imóvel, realizada no dia 15/10/2025, diligência agendada por petição juntada aos Autos e acompanhada pela interessada Sra. Diva C. da Silva, pelo Sr. Eduardo Paulo Pereira Lima e pelo Dr. Eduardo Lacerda.

O imóvel objeto da perícia localiza-se à Rua Ramo de Rumos, 36, Lapa de Baixo, São Paulo Capital.

O presente trabalho foi dividido em três diferentes fases, conforme descrição a seguir:

- Fase 1:** Estudo dos Autos para entendimento das alegações.
- Fase 2:** Vistoria ao imóvel.
- Fase 3:** Elaboração do Laudo Pericial, com as estimativas de custos.

1.2 Perícia

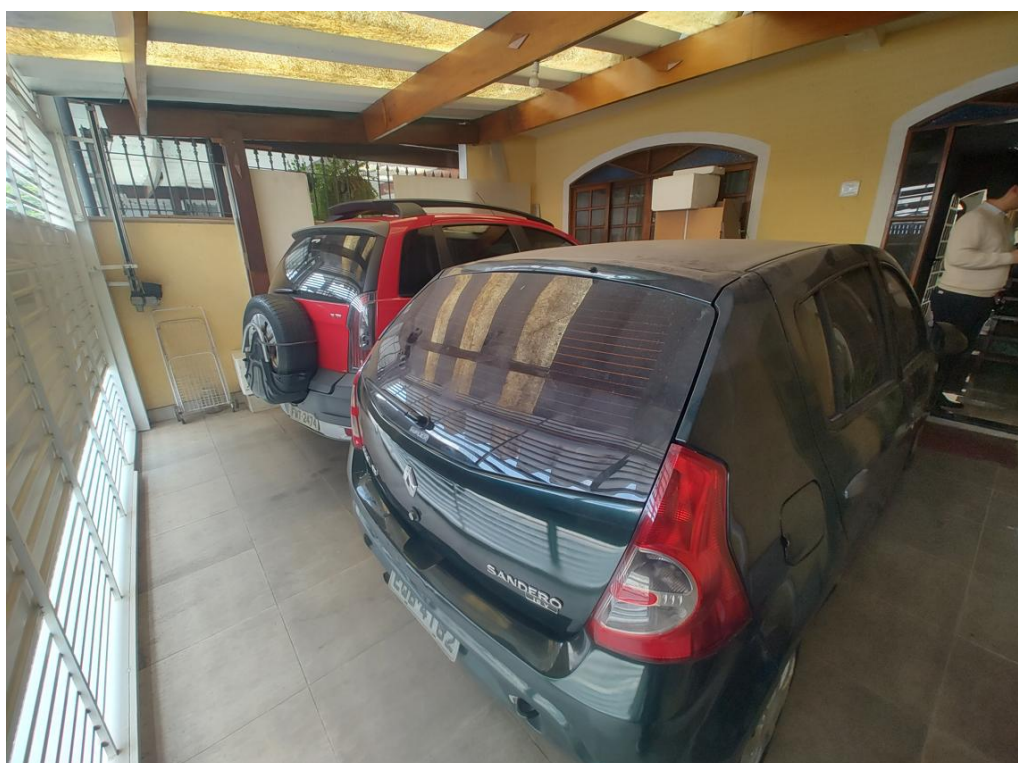
A construção em estudo é uma casa assobradada de dois pavimentos. O térreo é dividido em garagem, hall, sala de estar/jantar, banheiro, cozinha, quintal e dormitório. O piso superior divide-se em três dormitórios e banheiros.

As reformas nas benfeitorias foram realizadas durante os anos de 2017, 2018 e 2019. Não houve acréscimo de área construída, mas substituição de acabamentos e telhado.

A seguir apresenta-se a relação das obras executadas sob a responsabilidade da atual ocupante do imóvel, Sra. Diva C. da Silva, quem arcou com todos os custos.

- 1) Substituição do piso cerâmico da garagem e quintal;
- 2) Substituição do carpete da sala, dormitório no térreo e hall por piso cerâmico;
- 3) Troca da porta de madeira da sala para quintal;
- 4) Troca de janela do piso superior;
- 5) Reparos em fissuras na laje de cobertura de 2 ambientes;
- 6) Substituição completa do telhado de fibrocimento do segundo piso, com troca da estrutura de madeira contaminada por cupins e telhas;
- 7) Substituição completa do telhado de cobertura do restante da casa, com troca da estrutura de madeira contaminada por cupins e telhas cerâmicas;
- 8) Substituição dos armários da cozinha e dormitórios;
- 9) Substituição da instalação elétrica.

Apresentamos fotografias da reforma realizada.



Garagem e novo piso



Sala de estar/jantar com piso de porcelanato



Hall com piso de porcelanato



Quintal com piso cerâmico



Dormitório no térreo com piso cerâmico



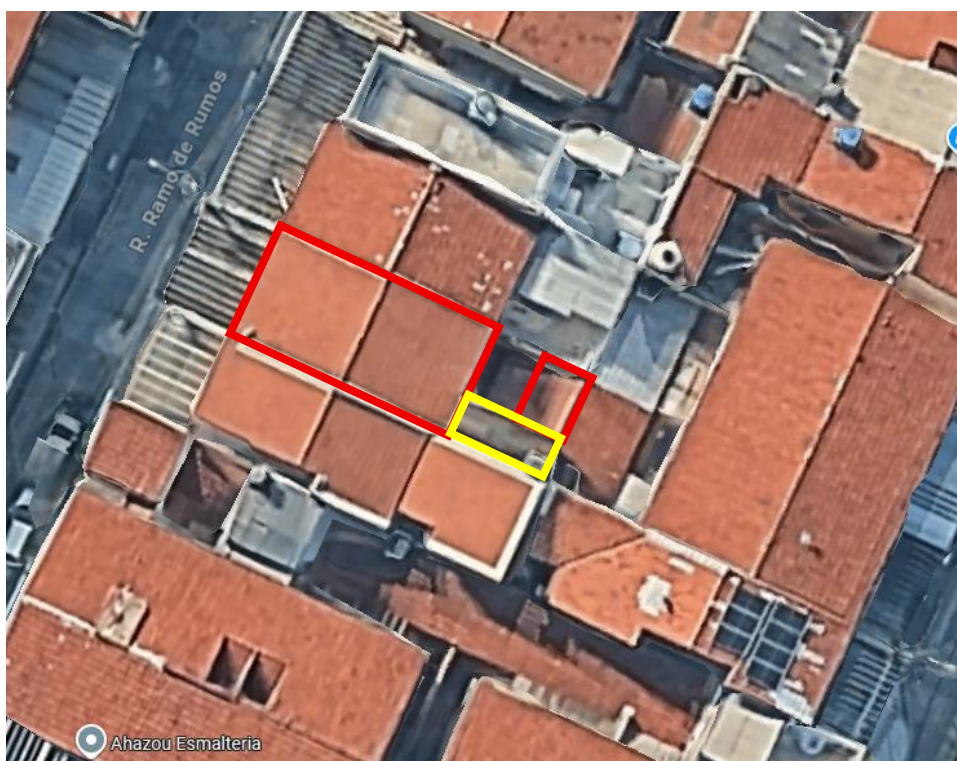
Porta de madeira entre sala de estar/jantar e quintal



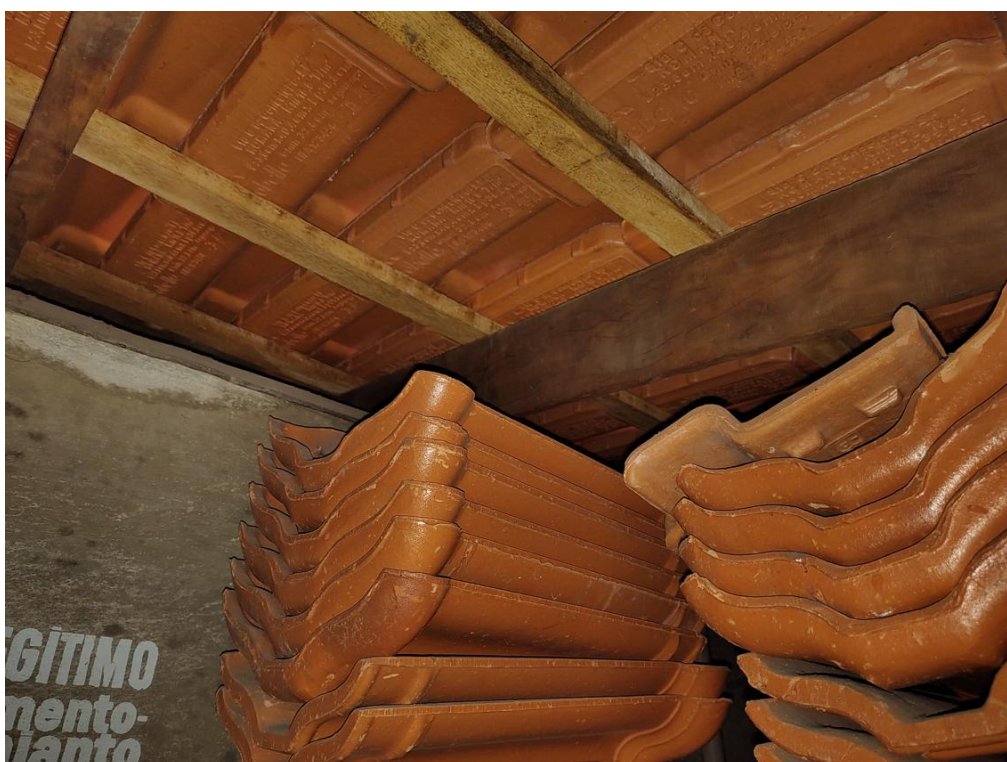
Janela de madeira do piso superior



Laje de dormitório com fissura reparada



Telhado cerâmico contornado em vermelho e telhado de fibrocimento em amarelo



Detalhe interno do telhado novo



Armários novos da cozinha



Armário novo de banheiro



Armário novo de banheiro



Armário novo de dormitório



Novo armário de dormitório



Armário novo de dormitório

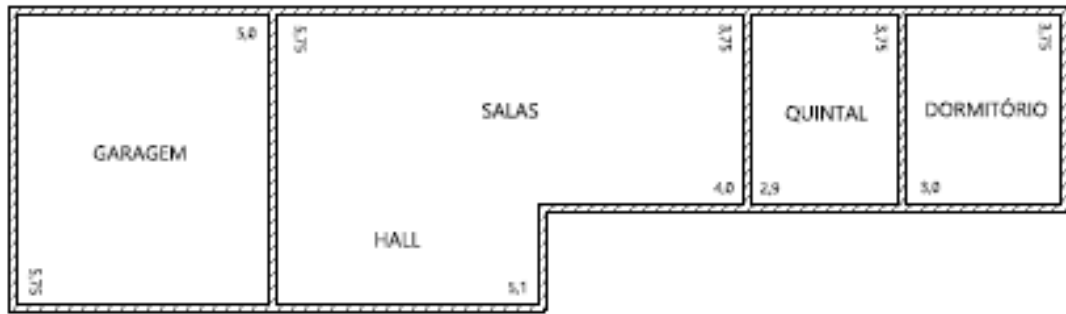
1.3 Orçamento

Para calcular os custos das benfeitorias indicadas, realizamos vistoria e medições no local, pesquisamos preços de materiais e mão-de-obra, utilizando a Tabela de Custos de Manutenção e Reformas disponibilizado pela Editora PINI, especializada em Construção Civil e sites de internet.

Para adequar os valores à realidade da reforma em análise, adotamos 20% a título de BDI pelo fato de numa reforma deste montante, não se alcançam os mesmos ganhos de produtividade de grandes obras. Os cálculos consideraram o pagamento das Leis Sociais, atendendo a todos os requisitos legais, apesar de em situações similares, usualmente contratarem-se serviços de profissionais informais.

LOCAL	ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO	UNID.	Valor unitário (R\$/unid)	Qde.	Valor total (R\$)
GARAGEM, QUINTAL	Demolição de piso cerâmico	m²	69,35	39,63	2.748,04
SALAS E QUARTO	Remoção de revestimento de piso de carpete têxtil	m²	9,89	55,58	549,81
GARAGEM, QUINTAL E QUARTO	Piso cerâmico esmaltado 30 x 30 cm assentado com argamassa pré-fabricada de cimento colante - com mão de obra empreitada	m²	133,64	50,88	6.799,11
SALAS	Porcelanato polido 60 x 60 cm assentado com argamassa pré-fabricada de cimento colante - com mão de obra empreitada	m²	403,01	44,33	17.863,47
GARAGEM, SALAS, QUINTAL E QUARTO	Rodapé cerâmico assentado com argamassa pré-fabricada de cimento colante altura 8 cm	m	64,01	62,75	4.016,37
SALA E QUARTO	Remoção de esquadria de madeira, inclusive batente	m²	79,29	5,18	410,74
QUARTO	Janela de madeira 1,20 x 1,20 m, duas folhas, com veneziana, batente, guarnição e ferragem	un	3.727,07	1,00	3.727,07
SALA	Porta de madeira e vidro externa, duas folhas, com batente, guarnição e ferragem	un	6.118,26	1,00	6.118,26
QUARTOS	Reparo estrutural em fissuras por injeção de resina base epóxi em fissuras com e=0,3 a 1 mm	m	393,94	2,00	787,88
QUARTOS	Tela soldada para prevenção de trincas em alvenaria/estrutura, largura 7,5 cm	un	24,81	2,00	49,61
COZINHA	Cobertura com telha de fibrocimento, perfil ondulado, # 4 mm, altura 24 mm, inclinação 27%	m²	37,67	11,00	414,32
CASA	Cobertura com telha cerâmica tipo francesa, inclinação 35%	m²	102,06	84,00	8.572,87
COZINHA	Armários de cozinha	un	1.736,99	2,00	3.473,98
BANHEIROS	Armários de banheiros	un	503,99	2,00	1.007,98
QUARTOS	Armários quartos	un	1.960,19	3,00	5.880,56
GERAL	Instalações elétricas	vb			10.100,00
GERAL	Limpeza geral da edificação	un	500,00	2,00	1.000,00
GERAL	Aluguel de caçamba de entulho	un	490,00	2,00	980,00
				Total	74.500,07

Croqui elaborado para cálculo de áreas reformadas.



1.4 Conclusão

Concluimos que as reformas e benfeitorias realizadas no imóvel têm um custo atual de R\$ 74.500,00 (setenta e quatro mil, quinhentos reais) em valores de hoje, ou seja, outubro de 2025.

Os valores foram orçados considerando-se a utilização de profissionais e/ou empresas que cumprem com suas responsabilidades, ou seja, emitam notas fiscais e forneçam garantias pelos prazos legais de seus serviços e materiais.

2. Encerramento

Vai o presente laudo digitalizado em 15 folhas, ficando à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 21 de outubro de 2025



Rodolfo C. M. Amorim
Perito Judicial
Eng. Civil
CREA-SP N° 0685084457