



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

PROCESSO: 0015237-48.2011.8.26.0565

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular nº 1.166 do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposto por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARTHÉMIO LORENZINI** em face de **LUIS GUILHERME DE MELO ROSA**, 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 aos conjuntos comerciais nºs 304 e 306 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.

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

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

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

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

Os valores dos imóveis serão determinados para o mês de dezembro de 2.025.



II. VISTORIA

Os trabalhos de vistoria tiveram início no dia 17 de setembro p.p. às 11:30 horas, tendo sido previamente comunicado nos autos.

II.1. LOCALIZAÇÃO E ZONEAMENTO

O Edifício Arthemio Lorenzini, onde encontram-se as unidades avaliadas, 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.



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.



	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.

As unidades avaliandas situam-se no 3º andar e são identificadas pelos nºs 304 e 306.

Conforme descrito na Matrícula nº 6.112 do 2º C.R.I de SCS, o Conjunto nº 304 apresenta as seguintes descrição e confrontações:

Comarca de São Caetano do Sul
Estado de São Paulo

Matrícula
= 6.112 =

ficha
= 1 =

S.C.do Sul, 26 de setembro de 19 80.

IMÓVEL:- A UNIDADE AUTÔNOMA designada conjunto nº 304 (trezentos e quatro), localizado no 3º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO ARTHEMIO LORENZINI, que recebeu os nºs. 385 e 389 da RUA MANOEL COELHO e 240 e 242 da RUA SANTA CATARINA, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de São Caetano do Sul, contendo o conjunto nº 304, uma área útil de 27,21m²., uma área comum de 16,22m²., e a área total de 43,43m²., correspondendo-lhe a fração ideal de 1,289% no terreno e nas demais coisas de propriedade comum do condomínio, confrontando, pela frente, com o corredor de circulação e área de passagem de cabos elétricos, encanamentos e coletores de lixo; do lado direito, com as unidades terminadas em "6"; do lado esquerdo, com as unidades terminadas em "2" 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 ARTHEMIO 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 (onze metros), indo até a rua Manoel Coelho, onde também faz frente e mede 9,00 (nove metros), confrontando, de um lado, onde mede 51,00 (cinquenta e um metros) com Emilio Matielo; de outro lado, onde mede 53,00 (cinquenta e três metros), com Pedro Lorenzini; referido conjunto acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, conforme inscrição nº 02.003.095.



Conforme Contrato Particula de Compra e Venda de fls. 52 dos autos, o Conjunto nº 306 apresenta as seguintes descrição e confrontações:

12) Que, por força do contrato particular de compromisso de venda e compra, quitado e consequentemente, irrevogável e irretroatável, celebrado em 03 de Outubro de 1.974, com André Piolli e sua mulher, não levado a registro na circunscrição imobiliária competente, os cedentes tornaram-se compromissários compradores de várias unidades autônomas do Edifício Arthemio Lorenzini, situado nesta cidade, objeto da escritura de declaração, divisão, especificação e convenção de condomínio, lavrada no 3º Cartório de Notas desta comarca, à fls. 02, do livro n. 12, em 28 de Setembro de 1.972, em fase de averbações e inscrições nas Circunscrições Imobiliárias competentes; -

2ª) - que, dentre as unidades, para ser objeto do presente, destaca-se a de n. 306, localizada no 3º andar ou 4º Pavimento do Edifício Arthemio Lorenzini, perímetro urbano desta cidade e comarca de São Caetano do Sul, 2ª Circunscrição Imobiliária, à Rua Manoel Coelho, 385 e Rua Santa Catarina, -240, contendo uma área útil de 31,13 metros quadrados, área comum de 18,56 metros quadrados e uma área total de 49,69 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal do 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 unidades terminais em "4"; e, nos fundos, com a área livre, superior à cobertura do pavimento térreo, que, por sua vez, faz frente para a Rua Santa Catarina; - que, o Edifício Arthemio Lorenzini se assenta-

Os principais materiais empregados na sua construção são os seguintes:

- ÁREAS SECAS

- pisos: carpete de madeira;
- forros: laje revestida;
- paredes: látex sobre massa;
- caixilhos: alumínio.

(assinatura)



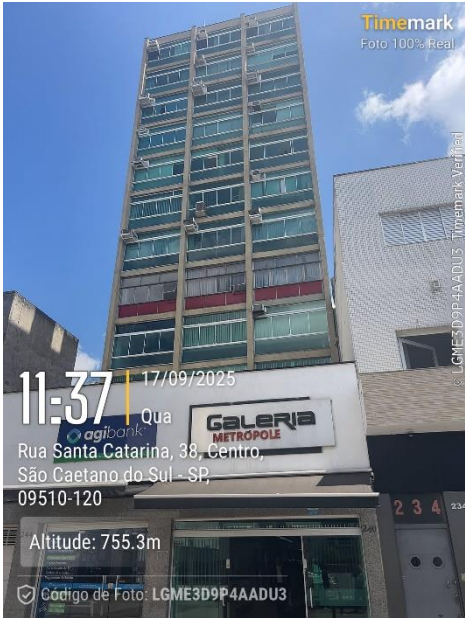
- ÁREAS MOLHADAS

- pisos: cerâmica;
- forros: gesso;
- paredes: cerâmica;
- caixilhos: alumínio.

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 	2 - Vista da Rua Manuel Coelho 
3 - Vista do Edifício Arthemio Lorenzini 	4 – Unidade avalianda 

28



5 – Interior de unidade	6 – Interior de unidade
Timemark Foto 100% Real 11:41 17/09/2025 Qua Rua Manoel Coelho, 397, Centro, São Caetano do Sul - SP, 09510-100 Altitude: 748.8m Código de Foto: BK99GTWGXEXGPR	Timemark Foto 100% Real 11:41 17/09/2025 Qua Rua Manoel Coelho, 397, Centro, São Caetano do Sul - SP, 09510-100 Altitude: 753.3m Código de Foto: T9ME4XE4TYKY1P

[Handwritten signature]



III. DETERMINAÇÃO DOS VALORES DOS IMÓVEIS

III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

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

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

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

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

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



• **MÉTODO INVOLUTIVO:**

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

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

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

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

• **MÉTODO EVOLUTIVO:**

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

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



• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:**

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

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

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

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:**

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

• **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

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

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



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

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

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

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



III.2. VALORES DOS IMÓVEIS

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

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



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

g) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 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		Área útil (m²): 27,21		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: Rua Manoel Coelho 385/389 e Rua Santa Catarina 240/244			Valor : R\$ 240.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Cinerama Imóveis - Tel. (11) 4221-4100			Área útil (m²): 28,8		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 2					
Endereço: Rua Manoel Coelho 385/389 e Rua Santa Catarina 240/244			Valor : R\$ 300.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Loft Imóveis - Tel. (11) 4020-2208			Área útil (m²): 48		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 3					
Endereço: Rua Manoel Coelho 385/389 e Rua Santa Catarina 240/244			Valor : R\$ 180.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Viana Negócios Imobiliários - Tel. (11) 4224-7722			Área útil (m²): 30		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

(Handwritten signature)



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) x F	K = F+J
1	240.000,00	28,8	8.333,33	0,900	7.500,00	Médio	4,745	1,000	0,00	7.500,00
2	300.000,00	48	6.250,00	0,900	5.625,00	Médio	4,745	1,000	0,00	5.625,00
3	180.000,00	30	6.000,00	0,900	5.400,00	Médio	4,745	1,000	0,00	5.400,00

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 = %con x (O-1) x F	Q = F+P	R	S = If.aval/R	T = %T x (S-1) x F	U = F+T
1	45	E	0,425	1,000	0,00	7.500,00	100,00	1,000	0,00	7.500,00
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	5.400,00	100,00	1,000	0,00	5.400,00

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	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00
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	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00

Média (R\$/m²)	6.175,00	6.175,00	6.175,00	6.175,00	6.175,00	6.175,00	6.175,00	6.175,00
Desvio Pad.	3.367,13	3.367,13	3.367,13	3.367,13	3.367,13	3.367,13	3.367,13	3.367,13
Coef.Variação.	54,53	54,53	54,53	54,53	54,53	54,53	54,53	54,53
Inter.Conf(80%)	3.899,95	3.899,95	3.899,95	3.899,95	3.899,95	3.899,95	3.899,95	3.899,95
Interv. Inf.	2.275,05	2.275,05	2.275,05	2.275,05	2.275,05	2.275,05	2.275,05	2.275,05
Interv. Sup.	10.074,95	10.074,95	10.074,95	10.074,95	10.074,95	10.074,95	10.074,95	10.074,95
Amplitude	77,42	77,42	77,42	77,42	77,42	77,42	77,42	77,42
Interv. (+30%)	8.027,50	8.027,50	8.027,50	8.027,50	8.027,50	8.027,50	8.027,50	8.027,50
Interv. (-30%)	4.322,50	4.322,50	4.322,50	4.322,50	4.322,50	4.322,50	4.322,50	4.322,50

(Handwritten signature)



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:

$$q = \text{R\$ } 6.175,00 / \text{m}^2$$

(dezembro/2.025)



III.2.1. CONJUNTO Nº 304 – Edifício Arthemio Lorenzini

O valor do imóvel em pauta será calculado pela seguinte expressão:

$$VI_1 = q \times Au;$$

onde:

VI_1 = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 6.175,00 / m²

Au = área privativa do imóvel

$Au = 27,21 \text{ m}^2$

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_1 = \text{R\$ } 6.175,00 / \text{m}^2 \times 27,21 \text{ m}^2$$

$VI_1 = \text{R\$ } 168.021,00$ ou, em números comerciais:

$$VI_1 = \text{R\$ } 168.000,00$$

(dezembro/2.025)



III.2.2. CONJUNTO Nº 306 – Edifício Arthemio Lorenzini

O valor do imóvel em pauta será calculado pela seguinte expressão:

$$VI_2 = q \times Au;$$

onde:

VI_2 = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 6.175,00 / m²

Au = área privativa do imóvel

Au = 31,13 m²

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_2 = \text{R\$ } 6.175,00 / \text{m}^2 \times 31,13 \text{ m}^2$$

VI_2 = R\$ 192.227,00 ou, em números comerciais:

$$VI_2 = \text{R\$ } 192.000,00$$

(dezembro/2.025)



IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que os valores, para dezembro de 2.025, dos imóveis avaliados, desconsiderada eventuais existências de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre os mesmos, são os seguintes:

- **CONJUNTO DE ESCRITÓRIO Nº 304 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**

**VI₁ = R\$ 168.000,00
(dezembro/2.025)**

- **CONJUNTO DE ESCRITÓRIO Nº 306 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**

**VI₂ = R\$ 192.000,00
(dezembro/2.025)**



V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 23 (vinte e três) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 4 de dezembro de 2.025.


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