

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

---

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª  
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III – JABAQUARA.**

Ação de Indenização

Autos nº 0115186-53.2009.8.26.0003

**PAULO PALMIERI MAGRI**, infra assinado, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Especialista em Grafoscopia, CREA nº 060.160.117.0, perito judicial nomeado nos Autos de **Ação de Indenização** promovida por **Maria Nazaré da Silva** em face da **Casa de Repouso Izabelle Ltda Me e outro**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, após diligências e estudos necessários, apresenta suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

## **LAUDO TÉCNICO**

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

---

**Í N D I C E**

- I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**
- II - VISTORIA**
- III - TITULARIDADE DE DOMÍNIO**
- IV - AVALIAÇÃO**
- V - CONCLUSÃO**
- VI - ENCERRAMENTO**

**RELAÇÃO DE ANEXOS**

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

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

---

## **I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação devidamente consubstanciada de um imóvel situado à Rua Saquarema, nº 128 – Centro – município de Diadema/SP, objeto da matrícula sob nº 7.884 do Cartório de Registro 300.23.040-00, vide a seguir:

**CONTRIBUINTE:** EDNALVA VIRGENS MOREIRA

**CNPJ/CPF:** 03493729855

**PROPRIETÁRIO SECUNDÁRIO:**

**CPF:**

**ENDEREÇO:** RUA SAQUAREMA

**Nº:** 128 **Comp.:**

**BAIRRO:** CENTRO

**CEP:** 09910-240

**CIDADE:** DIADEMA

**SITUAÇÃO:** ATIVO

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 3002304100

**ÁREA TERRENO/FRAÇÃO IDEAL:** 127,00

**ÁREA CONSTRUÍDA:** 163,35

**VALOR VENAL TERRENO:** 113.891,06

**VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:** 115.360,47

## **2. Despacho Saneador – fls. 826 dos autos**

2.1. O mérito da causa é a produção de prova pericial de engenharia necessária a avaliar o imóvel descrito na certidão da matrícula sob nº 7.884 do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema /SP.

2.2. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação às fls. 826 dos autos, para produção da prova pericial de engenharia, sendo facultado às partes indicação de assistentes técnicos e formulação de quesitos.

2.3. Até as fls. 843 dos autos não foram apresentados quesitos e nem houve indicação de assistente técnico.

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

---

## **II – VISTORIA**

No dia 02 do mês de agosto do ano de 2.022, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para o perfeito atendimento ao quanto preceitua o artigo 466 do novo CPC as partes foram convidadas a participar da diligência realizada por este perito signatário – fls. 282 dos autos.

### **2.1. Localização:**

O imóvel em estudo localiza-se à Rua Saquarema, nº 128 – Centro – município de Diadema/SP, conforme croquis de localização a seguir:





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

---

### **2.3. Melhoramentos Públicos:**

A região onde o empreendimento está localizado possui infraestrutura desenvolvida, onde são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços, instituições variadas e comércio diversificado, sendo dotado de todos os melhoramentos públicos tais como: iluminação pública, redes de água potável, esgoto, energia elétrica domiciliar, coleta de lixo, rede telefônica, pavimentação com guias, sarjetas e linhas de transporte coletivo nas imediações.

### **2.4. Do Objeto em estudo:**

Trata-se de um imóvel com 5,00 metros de frente para a Rua Saquarema com 25,40 metros de ambos os lados perfazendo a área total de 127,00 m<sup>2</sup>.

Sobre o terreno constatamos haver uma edificação erigida em alvenaria composta de 2 (dois) pavimentos com área construída de 173,80 m<sup>2</sup> devidamente ilustrada nas fotos que compõe o presente item.

### **2.5. Reportagem Fotográfica:**

Para uma melhor visualização do imóvel em questão bem como a obra discutida no presente feito, este signatário obteve uma série de fotografias durante a vistoria cujas cópias passam a descrevê-las:

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

---



**FOTO 01: Vista da Rua Saquarema. O observador se encontra defronte ao imóvel em estudo sob nº 128, olhando em direção à Rua Oriente Monti.**

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

---



**FOTO 02:** Outra vista da Rua Saquarema. O observador se encontra no mesmo local da foto anterior, dessa vez olhando em direção oposta.

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

---



**FOTO 03:** Vista do imóvel em estudo sob nº 128 da Rua Saquarema.

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

---



**FOTO 04: Vista interna do imóvel.**

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

---

### III – DA TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Apresentamos neste item breve resumo do documento acostado ao presente processo e de interesse para o presente feito.

**→ Documento 01:**

Fonte: fls. 715/716 dos autos

Data: 01/11/1978

Doc.: Certidão do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema – S.P.

Matrícula nº 7.884 (Cadastro: Contribuinte nº 30.23.041.00-4).

Proprietário: Ednalva Virgens Moreira

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------|
| MATRÍCULA<br><b>7.884</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | FOLHA<br><b>01</b> | LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL<br>O OFICIAL: <i>[Assinatura]</i> |
| <p><b>DATA: 01.11.1978</b></p> <p>Um terreno parte do lote nove (9) da quadra onze (11) do Parque Sete-de Setembro, Vila Conceição, neste distrito, município e comarca; medindo 5,00 metros de frente para a rua Saquarema, por 25,40 metros de frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos 5,00 metros, encerrando uma área de 127,00 metros quadrados; confrontando de ambos os lados e fundos com o restante do mesmo lote 9 dos proprietários; e dista 150,00 metros da rua Natal, considerando a linha de prolongamento de seu lado esquerdo até atingir a Avenida Washington Luiz. IM. nº 30.23.041.00-4.-</p> |                    |                                                                |

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

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

---

## **IV – AVALIAÇÃO**

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

No presente caso, tem-se que a presente avaliação versa sobre a determinação do valor de mercado inscrito na municipalidade sob nº 30.23.041.00-4 e situado à Rua Saquarema, nº 128, Centro, município de Diadema/SP

### **IV.1 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO**

#### **IV.1.1 - DO VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL DA RUA SAQUAREMA, Nº 128.**

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do imóvel valendo-nos de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças do imóvel a ser avaliado e com características próximas ao imóvel em apreço.

Sendo assim, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do Anexo 01, obteve-se o valor básico unitário médio, devidamente demonstrado no Anexo 02 deste trabalho de:

$$V_{unit.} = \text{R\$ } 1.383,02/m^2$$

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

---

#### IV.1.2 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado por:

**$V_T = A \times v$** , onde:

$V_T$  = Valor do terreno

$A$  = Área do terreno = 127,00 m<sup>2</sup>

$V$  = Valor básico unitário, em R\$ / m<sup>2</sup>

$$V_T = 127,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.383,02/\text{m}^2 = \text{R\$ } 175.643,54$$

**$V_T = \text{R\$ } 175.645,00$  – (Cento e setenta e cinco mil e seiscentos e quarenta e cinco reais) – Setembro de 2022.**

#### IV.1.3 – DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

Da vistoria realizada ao local verificou-se a existência das seguintes benfeitorias:

- Benfeitoria : Casa erigida em alvenaria

##### IV.1.3.1 – DO VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias será dado por:

**$V_B = A_c \times v_c \times (1-D)$** , onde :

$V_B$  = Valor da benfeitoria

$A_c$  = Área de construção

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

$(1-D)$  = Depreciação

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

---

### V.1.3.2- ÁREAS DE CONSTRUÇÃO

Consoante dados obtidos na diligência realizada bem como da documentação acostada aos autos, obtivemos:

$$A_{c1} = 173,80 \text{ m}^2$$

### IV.1.3.3 - VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Basear-se-á no estudo da comissão de peritos nomeada pelo provimento nomeada pela portaria nº 02/07 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Pública, trabalho este revisto para o mês de Julho de 2.007, aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios e previstos previstos no trabalho da Comissão de Peritos nomeada pela portaria 02/14, quando cita em seu item 4."e", acerca do valor das construções o quanto abaixo se transcreve:

e) As construções e benfeitorias afetadas deverão ser avaliadas com base nos parâmetros e procedimentos estabelecidos no estudo "EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2002 – REVISÃO 2007", elaborado por comissão de peritos nomeada pelo Provimento nº 01/99 dos MM. Juizes Varas da Fazenda Pública da Capital, devendo ser obedecidas inclusive todas as recomendações atinentes às desapropriações parciais, quando for o caso.

Considerando-se os padrões de acabamentos das edificações classificar-se-á a benfeitoria como sendo "Casa Padrão Econômico – limite médio", cujo valor de venda será obtido através da seguinte fórmula:

$$v = 1,070 \times R_8N = 1,070 \times R\$ 1.908,14/\text{m}^2 = R\$ 2.041,71/\text{m}^2$$

## Engº Paulo Palmieri Magri

### Avaliações e Perícias de Engenharia



#### VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

### 2.3 PADRÃO ECONÔMICO

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

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

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



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

#### IV.1.3.4 - DEPRECIAÇÃO

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

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

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

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 40 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,5714 ou 57,14%.

Para o estado de conservação adotar-se-á a classificação “F – necessitando de reparos simples a importantes” em face do que se verificou no local.

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

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

## Engº Paulo Palmieri Magri

### Avaliações e Perícias de Engenharia

| Ref. | Estado da Edificação                                       | Depreciação (%) | Características                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| F    | Necessitando de reparos simples a importantes              | 33,20           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 da cobertura. |
| G    | Necessitando de reparos importantes                        | 52,60           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 a substituição das 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 seja recuperado 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    | Sem valor                                                  | 100,00          | Edificação em estado de ruína.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

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

| Idade em % da vida referencial | Estado de Conservação – Ec |               |               |               |               |               |               |               |
|--------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                | A<br>0,00%                 | B<br>0,32%    | C<br>2,52%    | D<br>8,09%    | E<br>18,10%   | F<br>33,20%   | G<br>52,60%   | H<br>75,20%   |
| 2%                             | 0,9898                     | 0,9866        | 0,9649        | 0,9097        | 0,8106        | 0,6612        | 0,4692        | 0,2455        |
| 4%                             | 0,9792                     | 0,9761        | 0,9545        | 0,9000        | 0,8020        | 0,6541        | 0,4641        | 0,2428        |
| 6%                             | 0,9682                     | 0,9651        | 0,9438        | 0,8899        | 0,7930        | 0,6468        | 0,4589        | 0,2401        |
| 8%                             | 0,9568                     | 0,9537        | 0,9327        | 0,8794        | 0,7836        | 0,6391        | 0,4535        | 0,2373        |
| 10%                            | <b>0,9450</b>              | <b>0,9420</b> | <b>0,9212</b> | <b>0,8685</b> | <b>0,7740</b> | <b>0,6313</b> | <b>0,4479</b> | <b>0,2344</b> |
| 12%                            | 0,9328                     | 0,9298        | 0,9093        | 0,8573        | 0,7640        | 0,6231        | 0,4421        | 0,2313        |
| 14%                            | 0,9202                     | 0,9173        | 0,8970        | 0,8458        | 0,7536        | 0,6147        | 0,4362        | 0,2282        |
| 16%                            | 0,9072                     | 0,9043        | 0,8843        | 0,8338        | 0,7430        | 0,6060        | 0,4300        | 0,2250        |
| 18%                            | 0,8938                     | 0,8909        | 0,8713        | 0,8215        | 0,7320        | 0,5971        | 0,4237        | 0,2217        |
| 20%                            | <b>0,8800</b>              | <b>0,8772</b> | <b>0,8578</b> | <b>0,8088</b> | <b>0,7207</b> | <b>0,5878</b> | <b>0,4171</b> | <b>0,2182</b> |
| 22%                            | 0,8658                     | 0,8630        | 0,8440        | 0,7958        | 0,7091        | 0,5784        | 0,4104        | 0,2147        |
| 24%                            | 0,8512                     | 0,8485        | 0,8297        | 0,7823        | 0,6971        | 0,5686        | 0,4035        | 0,2111        |
| 26%                            | 0,8362                     | 0,8335        | 0,8151        | 0,7686        | 0,6848        | 0,5586        | 0,3964        | 0,2074        |
| 28%                            | 0,8208                     | 0,8182        | 0,8001        | 0,7544        | 0,6722        | 0,5483        | 0,3891        | 0,2036        |
| 30%                            | <b>0,8050</b>              | <b>0,8024</b> | <b>0,7847</b> | <b>0,7399</b> | <b>0,6593</b> | <b>0,5377</b> | <b>0,3816</b> | <b>0,1996</b> |
| 32%                            | 0,7888                     | 0,7863        | 0,7689        | 0,7250        | 0,6460        | 0,5269        | 0,3739        | 0,1956        |
| 34%                            | 0,7722                     | 0,7697        | 0,7527        | 0,7097        | 0,6324        | 0,5158        | 0,3660        | 0,1915        |
| 36%                            | 0,7552                     | 0,7528        | 0,7362        | 0,6941        | 0,6185        | 0,5045        | 0,3580        | 0,1873        |
| 38%                            | 0,7378                     | 0,7354        | 0,7192        | 0,6781        | 0,6043        | 0,4929        | 0,3497        | 0,1830        |
| 40%                            | <b>0,7200</b>              | <b>0,7177</b> | <b>0,7019</b> | <b>0,6618</b> | <b>0,5897</b> | <b>0,4810</b> | <b>0,3413</b> | <b>0,1786</b> |
| 42%                            | 0,7018                     | 0,6996        | 0,6841        | 0,6450        | 0,5748        | 0,4688        | 0,3327        | 0,1740        |
| 44%                            | 0,6832                     | 0,6810        | 0,6660        | 0,6279        | 0,5595        | 0,4564        | 0,3238        | 0,1694        |
| 46%                            | 0,6642                     | 0,6621        | 0,6475        | 0,6105        | 0,5440        | 0,4437        | 0,3148        | 0,1647        |
| 48%                            | 0,6448                     | 0,6427        | 0,6286        | 0,5926        | 0,5281        | 0,4307        | 0,3056        | 0,1599        |
| 50%                            | <b>0,6250</b>              | <b>0,6230</b> | <b>0,6093</b> | <b>0,5744</b> | <b>0,5119</b> | <b>0,4175</b> | <b>0,2963</b> | <b>0,1550</b> |
| 52%                            | 0,6048                     | 0,6029        | 0,5896        | 0,5559        | 0,4953        | 0,4040        | 0,2867        | 0,1500        |
| 54%                            | 0,5842                     | 0,5823        | 0,5695        | 0,5369        | 0,4785        | 0,3902        | 0,2769        | 0,1449        |
| 56%                            | 0,5632                     | 0,5614        | 0,5490        | 0,5176        | 0,4613        | 0,3762        | 0,2670        | 0,1397        |
| 58%                            | 0,5418                     | 0,5401        | 0,5281        | 0,4980        | 0,4437        | 0,3619        | 0,2568        | 0,1344        |
| 60%                            | <b>0,5200</b>              | <b>0,5183</b> | <b>0,5069</b> | <b>0,4779</b> | <b>0,4259</b> | <b>0,3474</b> | <b>0,2465</b> | <b>0,1290</b> |
| 62%                            | 0,4978                     | 0,4962        | 0,4853        | 0,4575        | 0,4077        | 0,3325        | 0,2360        | 0,1235        |
| 64%                            | 0,4752                     | 0,4737        | 0,4632        | 0,4368        | 0,3892        | 0,3174        | 0,2252        | 0,1178        |

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

---

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

$$FOC = 0,2 + 0,369 \times (1 - 0,2) = 0,495$$

#### **IV.1.3.5 - CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA**

O valor da benfeitoria será dado por:

$$V_{\text{BENF.}} = 173,80 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.041,71 / \text{m}^2 \times 0,495$$

**$V_{\text{BENF.}} = \text{R\$ } 175.650,00$  – (Cento e setenta e cinco mil e seiscentos e cinquenta reais) – Setembro de 2022**

#### **IV.2 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

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

- Valor do terreno.....R\$ 175.645,00

- Valor das benfeitoria.....R\$ 175.650,00

- Valor do imóvel .....R\$ 351.295,00

**– (Trezentos e cinquenta e um mil e duzentos e noventa e cinco reais) – DATA BASE: SETEMBRO DE 2022.**

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

---

**V – CONCLUSÃO**

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

**“Imóvel situado na Rua  
Saquarema, nº 128 – Centro –  
Diadema/ SP”.**

em: **R\$ 351.295,00 – (Trezentos e cinquenta e  
um mil e duzentos e noventa e cinco  
reais) – Setembro de 2022**

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

---

**VI – ENCERRAMENTO**

O presente laudo técnico é constituído de 20 (vinte) páginas digitalizadas e assinadas digitalmente para todos os fins de Direito.

O Signatário agradece a honrosa nomeação e coloca-se a disposição desse R. Juízo para o que se julgar necessário.

São Paulo, 26 de setembro de 2022.

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

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