

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL VI - PENHA
DE FRANÇA

Vistos
Digam as
partes.

Processo Digital: 0014073-76.2011.8.26.0006

SP, 13/09/2018

LUCIANA MENDES SIMÕES BOTELHO
Juíza de Direito

13/09/2018 14:48:00 000163 12

LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação de EXECUCAO DE TITULO EXTRAJUDICIAL requerido por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIM DO PASSAREDO contra CELSO MENDES, que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 4º Ofício, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias, respeitosamente, vem presença de Vossa Excelência para apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO

VALOR DO IMÓVEL

Para o apartamento nº 32 - 3º andar, Bloco Beija-Flor, sito à Avenida Padres Olivetanos, nº 350 – Vila Esperança, Penha, neste Município, resultou o seguinte valor:

- Apartamento nº 32 – Bloco Beija-Flor – Condomínio Edifício Jardim do Passaredo

R\$ 311.000,00

(Trezentos e Onze Mil Reais)

**** *Agosto / 2018 ****

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem como finalidade determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado:

- **Imóvel situado à Avenida Padres Olivetanos, nº 350 – Vila Esperança, neste Município.**

1.1 – SÍNTESE DO TRABALHO

Natureza: Laudo de Avaliação de Valor de Mercado.

Solicitante: MM. Juíza da 4ª Vara Cível do Fórum RegionalVI - Penha de França.

Objeto: Imóvel Urbano.

Vocação do Imóvel: Residencial.

Finalidade: Determinação do Valor de Venda do Imóvel.

2 - VISTORIA

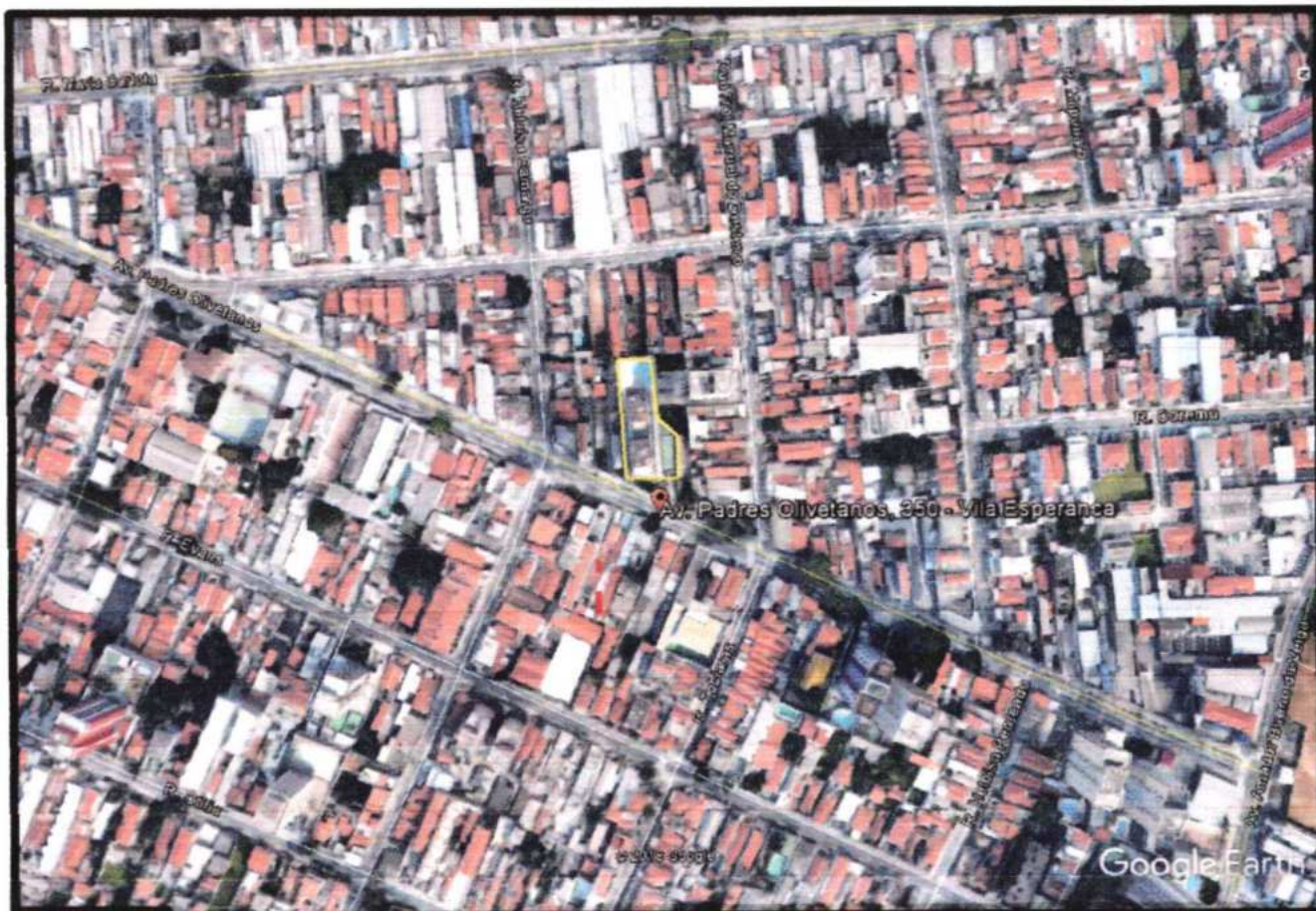
Devidamente nomeado e compromissado por V. Excia., dirigiu-se o Perito ao local determinado, onde em minuciosa vistoria realizada "in loco", pôde observar seus mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente possa interessar à presente questão.

3 – DO LOCAL

3.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se à Avenida Padres Olivetanos, nº 350, Vila Esperança, na região metropolitana de São Paulo, conforme pode se observar, através da ilustração fotográfica aérea disponibilizada no site "Google Earth", exposta a seguir:



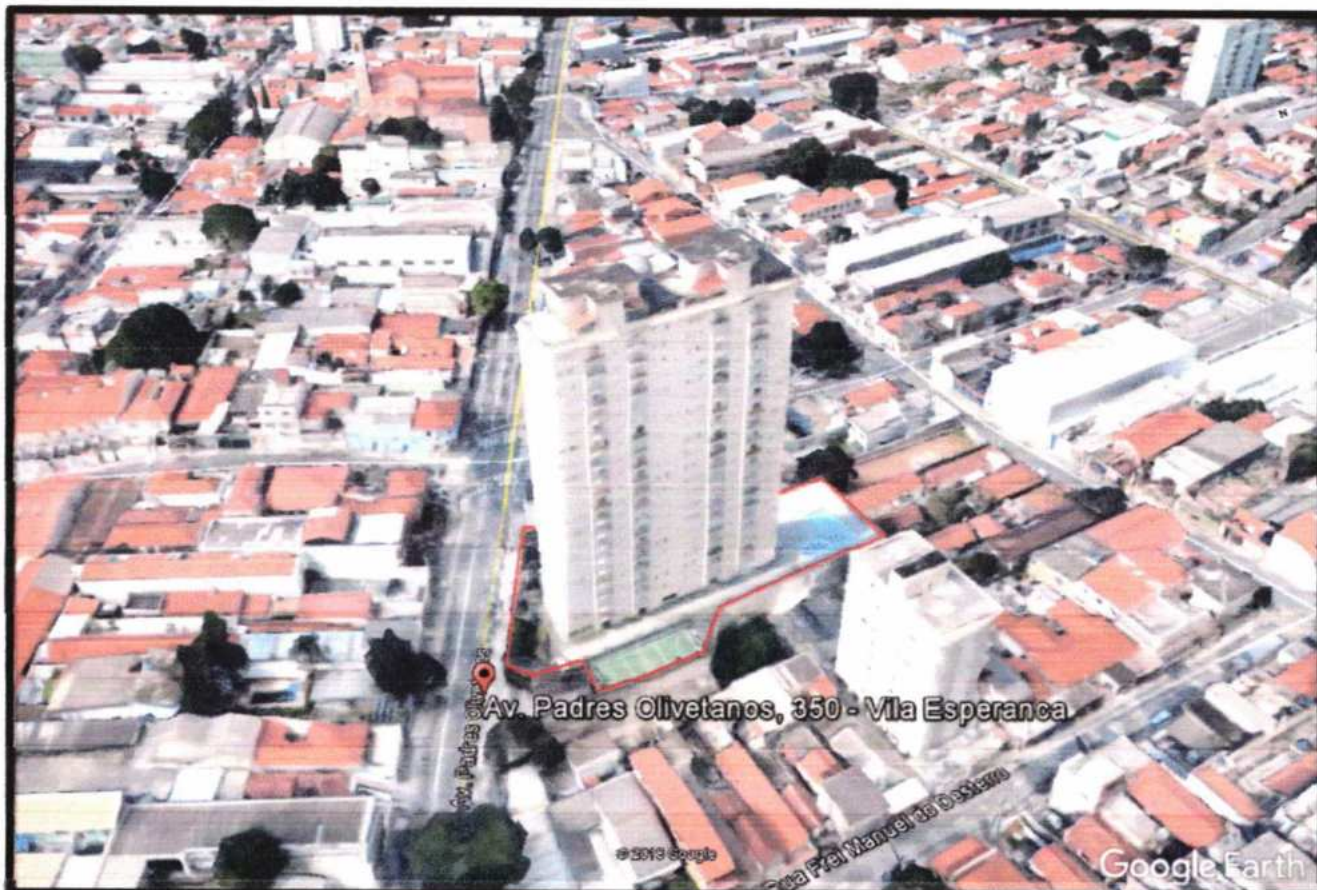


Indica a exata localização do imóvel destacado na ilustração aérea em linha amarela. Note-se que o local é densamente ocupado por residências térreas de padrão médio.

Referido imóvel é localizado no quarteirão formado pelas ruas Heloísa Camargo, Isabel, Frei Manuel do Desterro e pela Avenida Padres Olivetanos.

(Handwritten signature)

3.2 – VISTA PANORAMICA DO EMPREENDIMENTO



Obtida através do site Google Earth, indica o perímetro do empreendimento estudado (linha vermelha).



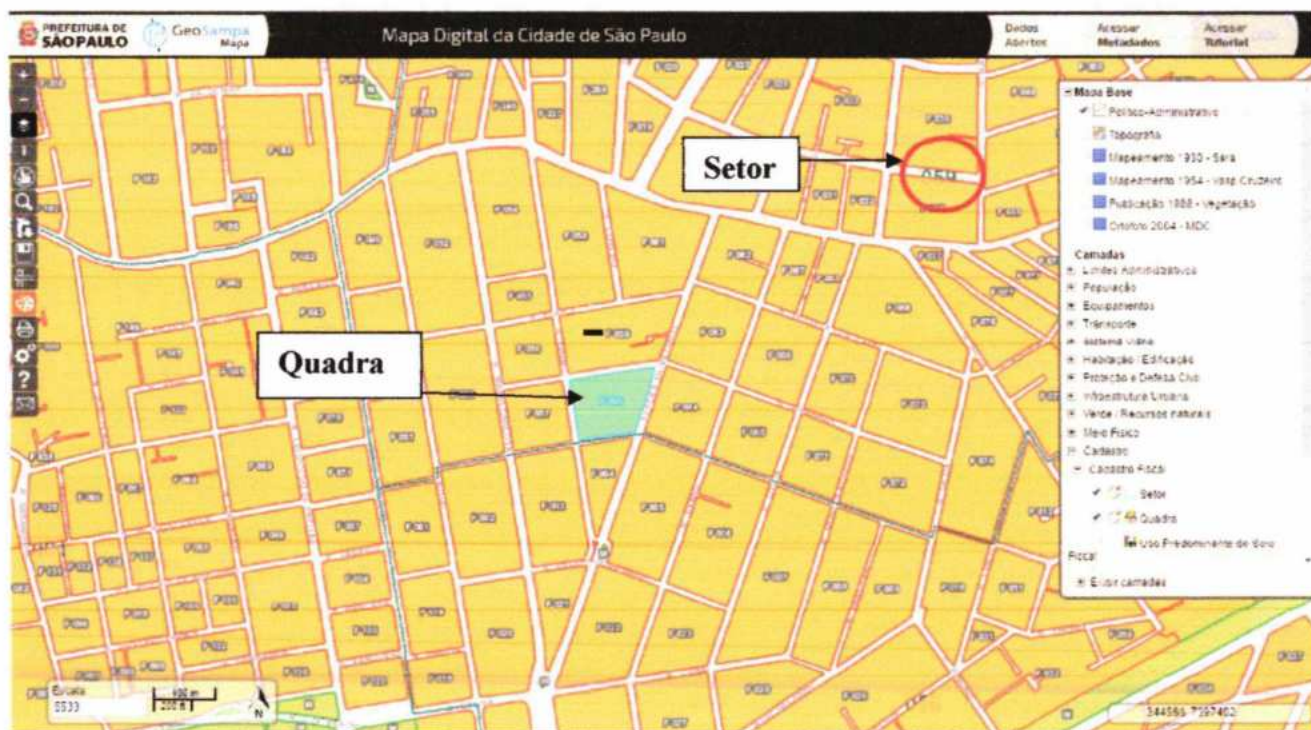
3.3 – CADASTRO FISCAL

Conforme consta no site da Prefeitura Municipal, a saber: ["geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx"](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx), o imóvel em tela está localizado no seguinte setor/quadra:

SETOR: 059

QUADRA: F060

A ilustração que segue, obtida no mesmo site retromencionado indica o setor fiscal em questão:



Através da PGV (Planta Genérica de Valores) disponibilizada no site do IBAPE-SP, bem como pelas informações constantes dos dados cadastrais fiscais, o imóvel em questão possui Índice Fiscal de R\$ 678,00.

3.4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região onde se situa o imóvel avaliando possui ocupação mista com ênfase em residencial apresentando também ocupação comercial através de pequenos pontos de comércio.

Porém sua predominância é residencial, caracterizada pela existência de edificações residenciais térreas ou assobradadas, individuais ou geminadas, além de prédios residenciais.

3.5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local, onde se situa o bem em questão, é dotado dos principais melhoramentos urbanos, a seguir elencados:

- Guias e sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede pública de água;
- Rede pública de esgotos;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Correios;
- Transporte público.



4 – DO IMÓVEL

4.1 – MATRICULAS

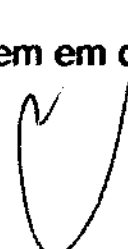
- DO APARTAMENTO

Conforme matrícula de nº 150.161, o imóvel em questão é assim descrito e caracterizado:

“O apartamento nº 32, localizado no 3º andar do Edifício Beija Flor, integrante do Condomínio Jardim do Passaredo, com acesso pela Avenida Padre Olivetano, nº 350, no 3º Subdistrito Penha de França, com área privativa de 70,275m², área comum do edifício de 18,176m², área comum de lazer e paisagismo de 12,982m², área total de 101,433m², fração ideal no terreno de 0,8142% e igual cota de despesa geral.”

- DA VAGA DE GARAGEM Nº 22

Conforme matrícula de nº 150.313, a vaga de garagem em questão é assim descrita e caracterizada:



Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

"A Vaga nº 22, localizada no 2º subsolo do Condomínio Jardim do Passaredo, com acesso pela Avenida Padre Olivetanos, nº 350, no 3º Subdistrito Penha de França, com área útil e total de 30,134m², e a fração ideal do terreno do condomínio de 0,2419% e igual cota de despesa geral."

- DA VAGA DE GARAGEM Nº 29

Conforme matrícula de nº 150.320, a vaga de garagem em questão é assim descrita e caracterizada:

"a Vaga nº 29, localizada no 2º subsolo do Condomínio Jardim do Passaredo, com acesso pela Avenida Padre Olivetanos, nº 350, no 3º Subdistrito Penha de França, com a área útil e total de 30,134m², e a fração ideal do terreno do condomínio de 0,2419% e igual cota de despesa geral."



4.2 – DO EDIFÍCIO - APARTAMENTO

Trata o presente caso de condomínio residencial, com idade aparente de 25 anos, localizado na Avenida Padres Olivetanos, nº 350, Vila Esperança, neste Município.

O empreendimento é servido de apenas um acesso, onde ocorre entrada/saída de pessoas e veículos, com frente para o logradouro de situação, onde se tem portões de fechos para entrada social e para entrada de veículos.

O condomínio é formado por uma única torre, sendo esta separada em 02 (dois) blocos, cada um deles constituídos por 02 (dois) pavimentos destinados ao subsolo de garagem, pavimento térreo e 20 (vinte) pavimentos superiores.

Cada pavimento superior é formado por 02 (duas) unidades privativas, onde cada unidade possui 02 (duas) portas de entradas que dão acesso ao seu interior.

Sendo assim, o condomínio é constituído em sua totalidade por 80 (oitenta) unidades privativas, sendo cada uma delas numeradas para a sua identificação, conforme ilustra a tabela a seguir:



ANDAR	UNIDADES
2º Subsolo / 1º Pavimento	Garagem
1º Subsolo / 2º Pavimento	Garagem
Térreo / 3º Pavimento	Salão de Festas - Academia
1º Andar / 4º Pavimento	11 - 12
2º Andar / 5º Pavimento	21 - 22
3º Andar / 6º Pavimento	31 - 32
4º Andar / 7º Pavimento	41 - 42
5º Andar / 8º Pavimento	51 - 52
6º Andar / 9º Pavimento	61 - 62
7º Andar / 10º Pavimento	71 - 72
8º Andar / 11º Pavimento	81 - 82
9º Andar / 12º Pavimento	91 - 92
10º Andar / 13º Pavimento	101 - 102
11º Andar / 14º Pavimento	111 - 112
12º Andar / 15º Pavimento	121 - 122
13º Andar / 16º Pavimento	131 - 132
14º Andar / 17º Pavimento	141 - 142
15º Andar / 18º Pavimento	151 - 152
16º Andar / 19º Pavimento	161 - 162
17º Andar / 20º Pavimento	171 - 172
18º Andar / 21º Pavimento	181 - 182
19º Andar / 22º Pavimento	191 - 192
20º Andar / 23º Pavimento	201 - 202

Sendo Assim, conforme a classificação realizada pelo IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) sobre os "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2002", o imóvel em questão se classifica na "Classe 1 – Residencial, no grupo 1.3 – Apartamento, item 1.3.3 – Padrão Médio nível superior".

Quanto às características de construção e acabamento do edifício, observadas e anotadas na vistoria realizada *"in loco"*, temos

EDIFÍCIO:

Fachada frontal: revestida com massa raspada;

Fachada posterior: Idem, idem;

Entrada Social (área livre): piso em lajotas em pedras mineiras (Goiás)

Caixilhos: de alumínio;

Caixa de escada: granilite e massa fina;

Hall Social: piso em cerâmicas; paredes com massa fina e pintura a látex;

HALL DOS ANDARES TIPOS:

Piso:revestido com cerâmica;

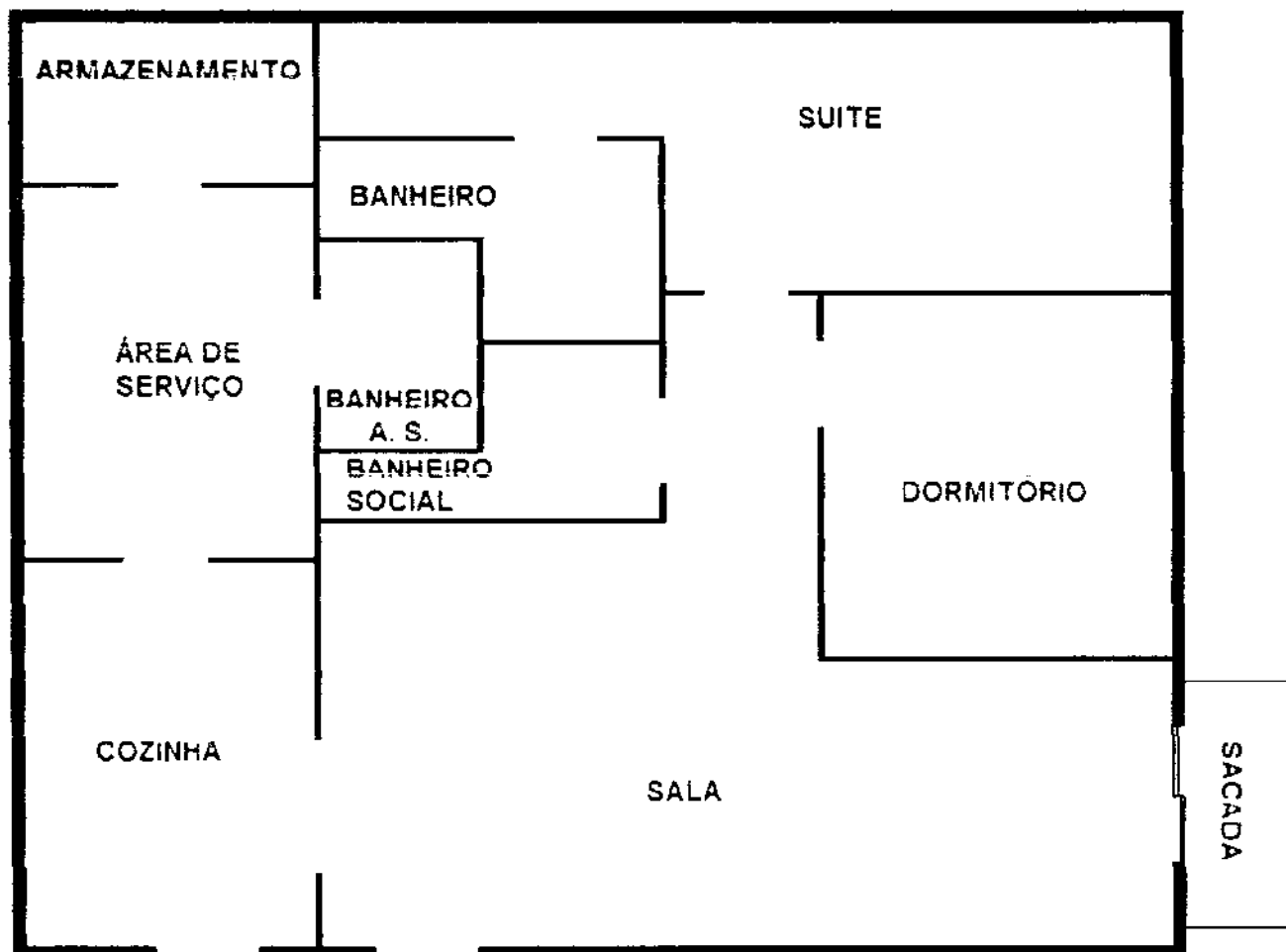
Paredes:paredes em massa corrida e pintura a látex;

Forro: de laje;

Conforme relação de apartamentos exposta anteriormente, o apartamento objeto desta presente demanda localiza-se no 3º andar / 6º pavimento, sendo designado com a numeração 32.

Referida unidade é composta por 02 (dois) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, 02 (dois) banheiros sociais, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço acoplada à cozinha e um espaço para armazenamento de materiais de limpeza, sendo todos esses cômodos distribuídos em uma área útil de 70,27m², conforme lustra o "croquis" exposto a seguir.





Quanto às características de construção e acabamento da unidade utilizada como parâmetro, observadas e anotadas na vistoria realizada "in loco", temos:

SALA:

Paredes: revestidas com massa corrida e pintura à látex;

Piso: revestido com tabuas corridas;

Forro: de laje;

Portas: de madeira;

CORREDOR DE DISTRIBUIÇÃO:

Piso: revestido com tabuas corridas;

Paredes: revestidas com massa corrida e pintura à látex;

02 DORMITÓRIOS:

Paredes: revestidas com massa fina e pintura à látex;

Piso: revestido com tabuas corridas

BANHEIRO SOCIAL:

Paredes: azulejos cerâmicos ;

Piso: cerâmico;

Forro: de laje;

Bancada/Pia: de louça;

COZINHA:

Paredes: azulejos cerâmicos ;

Piso: cerâmico;

Forro: de laje;

ÁREA DE SERVIÇO:

Paredes: revestidas com azulejos ;

Piso: cerâmico;

Forro: de laje;

5 - ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do entorno, da distribuição dos compartimentos e acabamentos dos edifícios e das unidades em tela, foram obtidas várias fotografias as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:



Foto nº 01 – Vista geral do local.

307
P

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

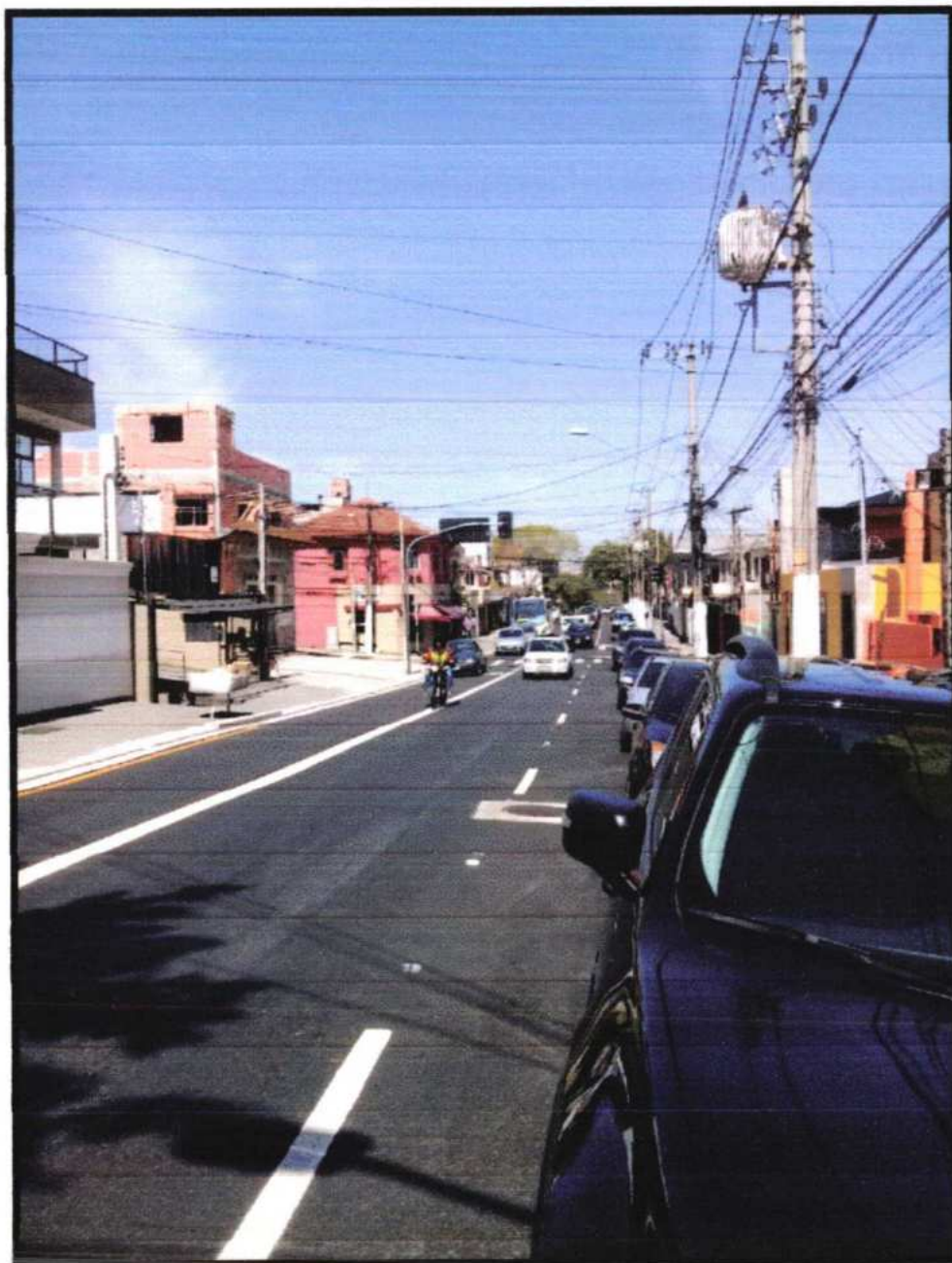


Foto nº 02 – Idem, idem.

(Handwritten signature)



Foto nº 03 – Vista da entrada do Condomínio.

✓

389
P



Foto nº 04 – Numerário de indicação no logradouro.

✓



Foto nº 05 – Portão de entrada de veículos.



Foto nº 06 – Idem, observando-se a rampa de acesso ao subsolo



Foto nº 07 – Fachada da torre de apartamentos.

(Handwritten signature)

393
&



Foto nº 08 – Entrada social.

(Handwritten signature)

fls. 478
394
2

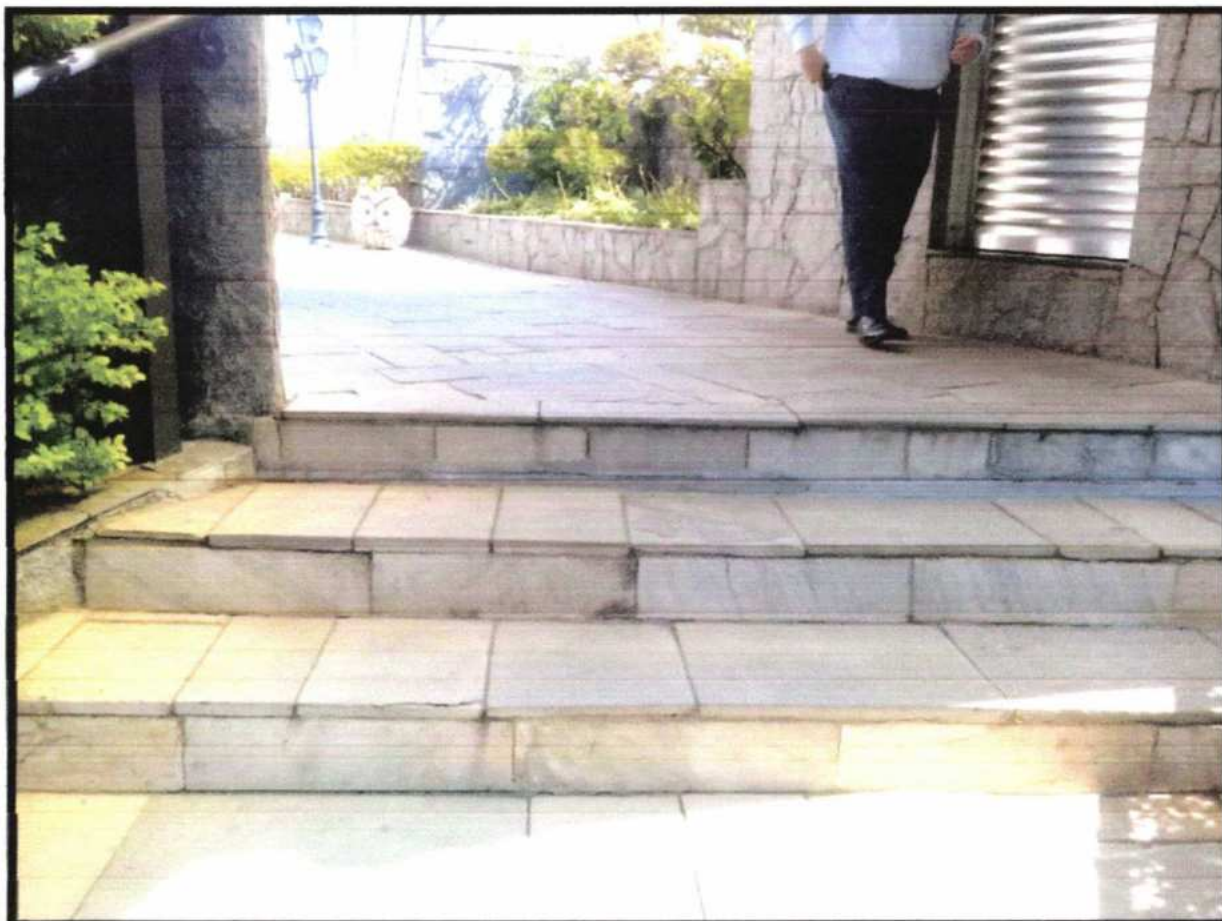


Foto nº 09 – Escada de acesso e piso da passagem interna em pedras mineiras.

95
P

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

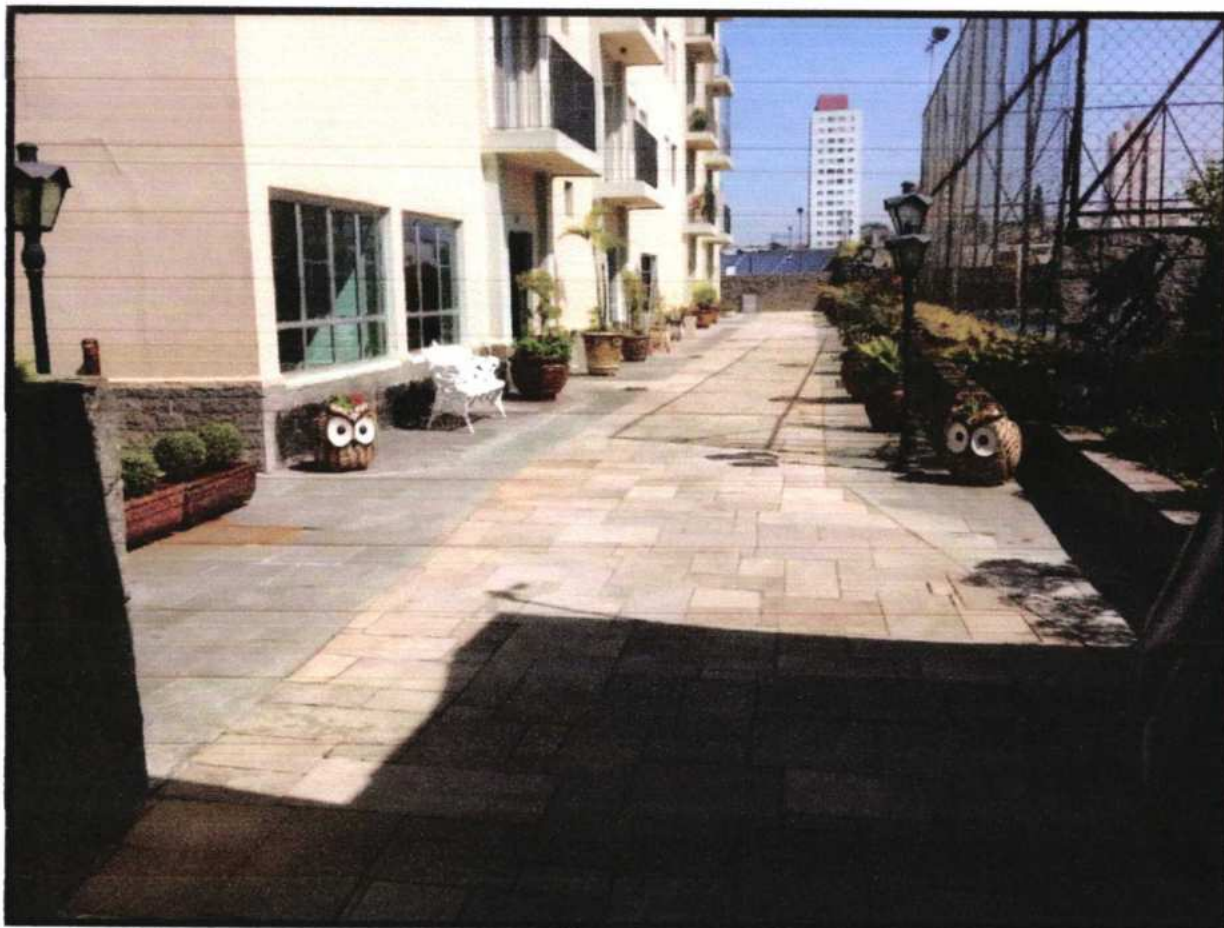


Foto nº 10 – Idem, idem, observando-se a quadra esportiva à direita.

[Handwritten signature]



Foto nº 11 – Aspecto da quadra de esportes.

Handwritten signature in blue ink.

fls. 481 398
P

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

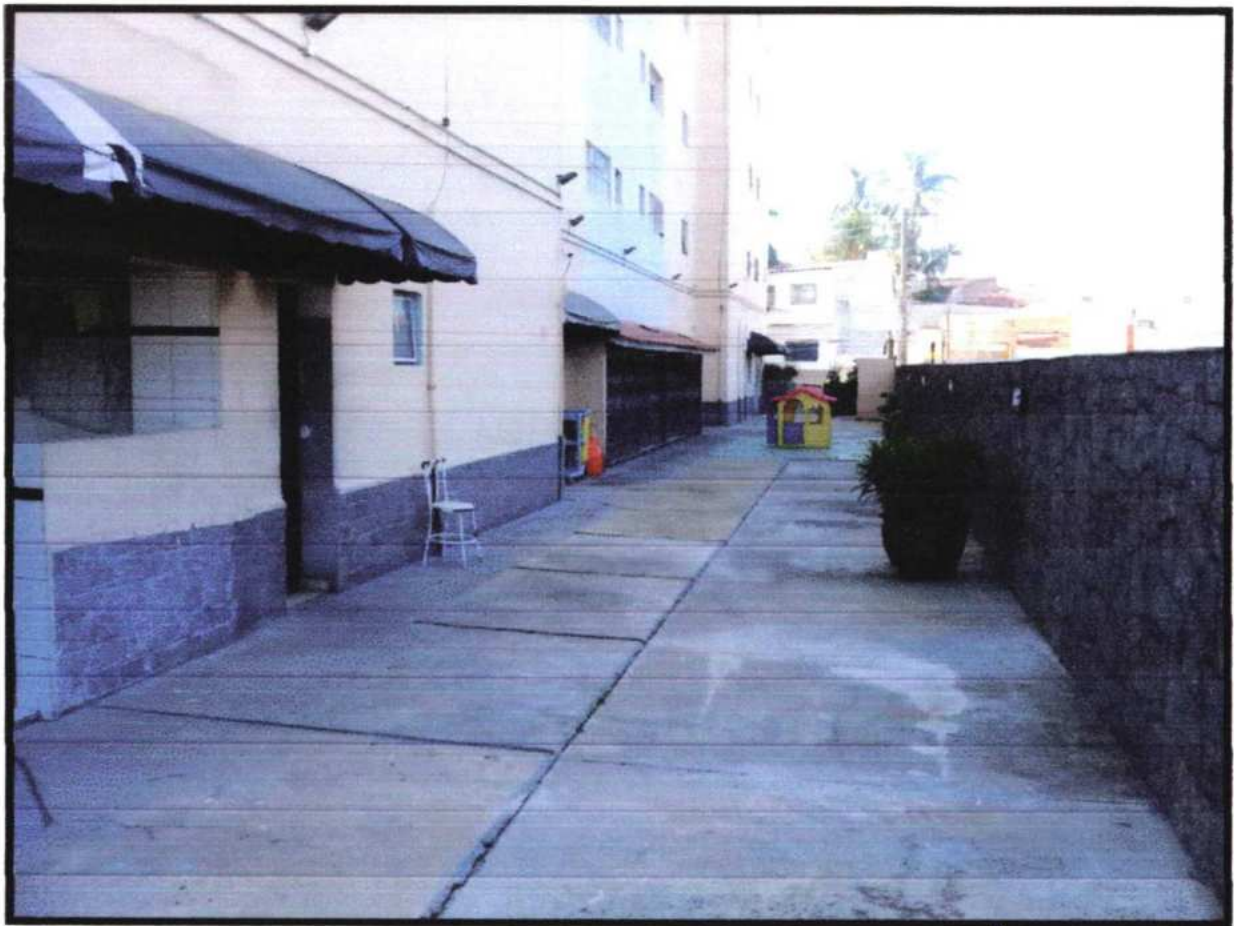


Foto nº 13 – Área externa no lado posterior da torre.

(Handwritten signature)

fls. 482 399
R

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 14 – Hall social pavimento térreo.

Handwritten signature or mark in blue ink.

100
L



Foto nº 15 – Vista do elevador.

e



Foto nº 16 – Botoeira interna do elevador, recém reformado.

(Handwritten signature)

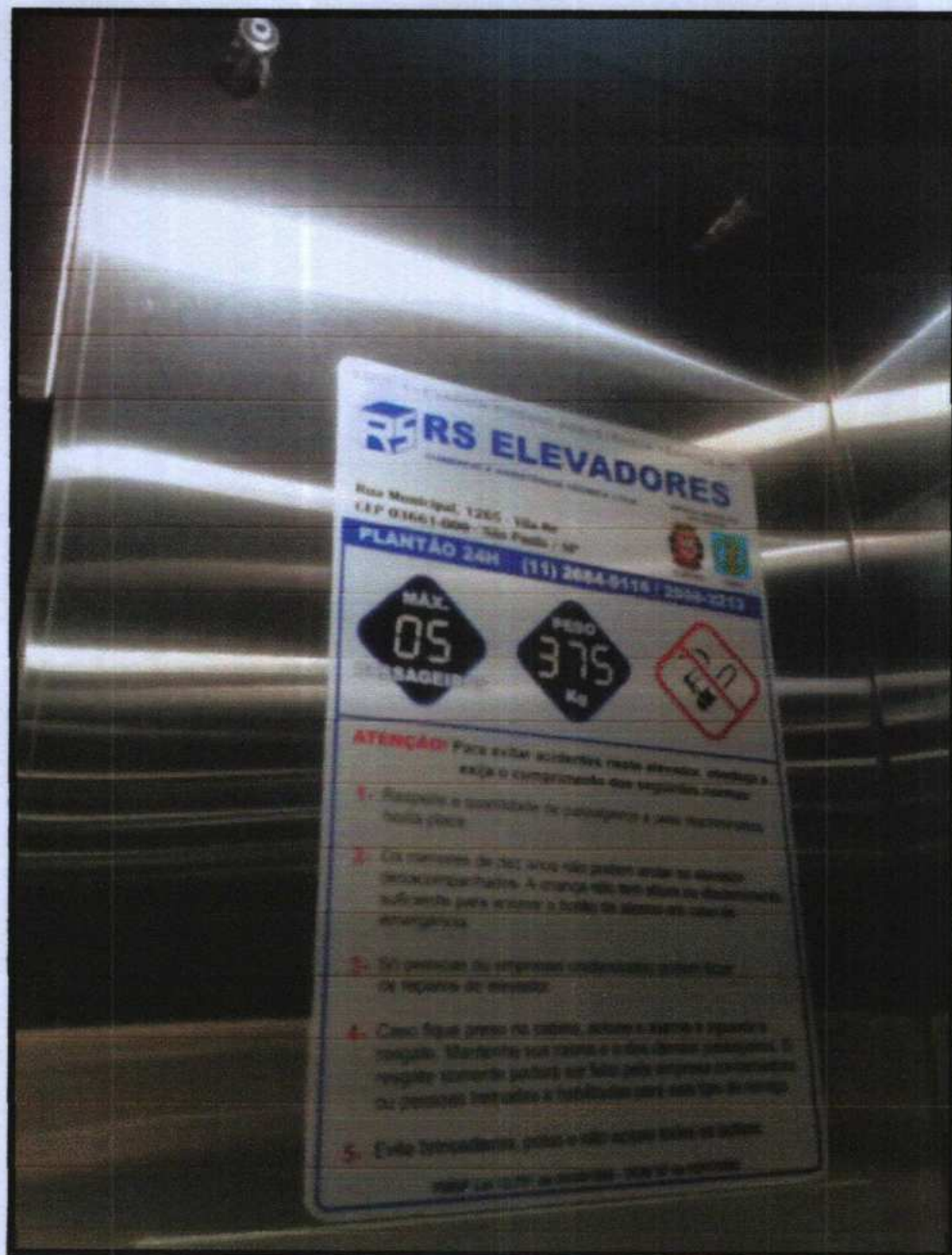


Foto nº 17 – Capacidade alertada.

(Handwritten signature)

fls. 486
403
2

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

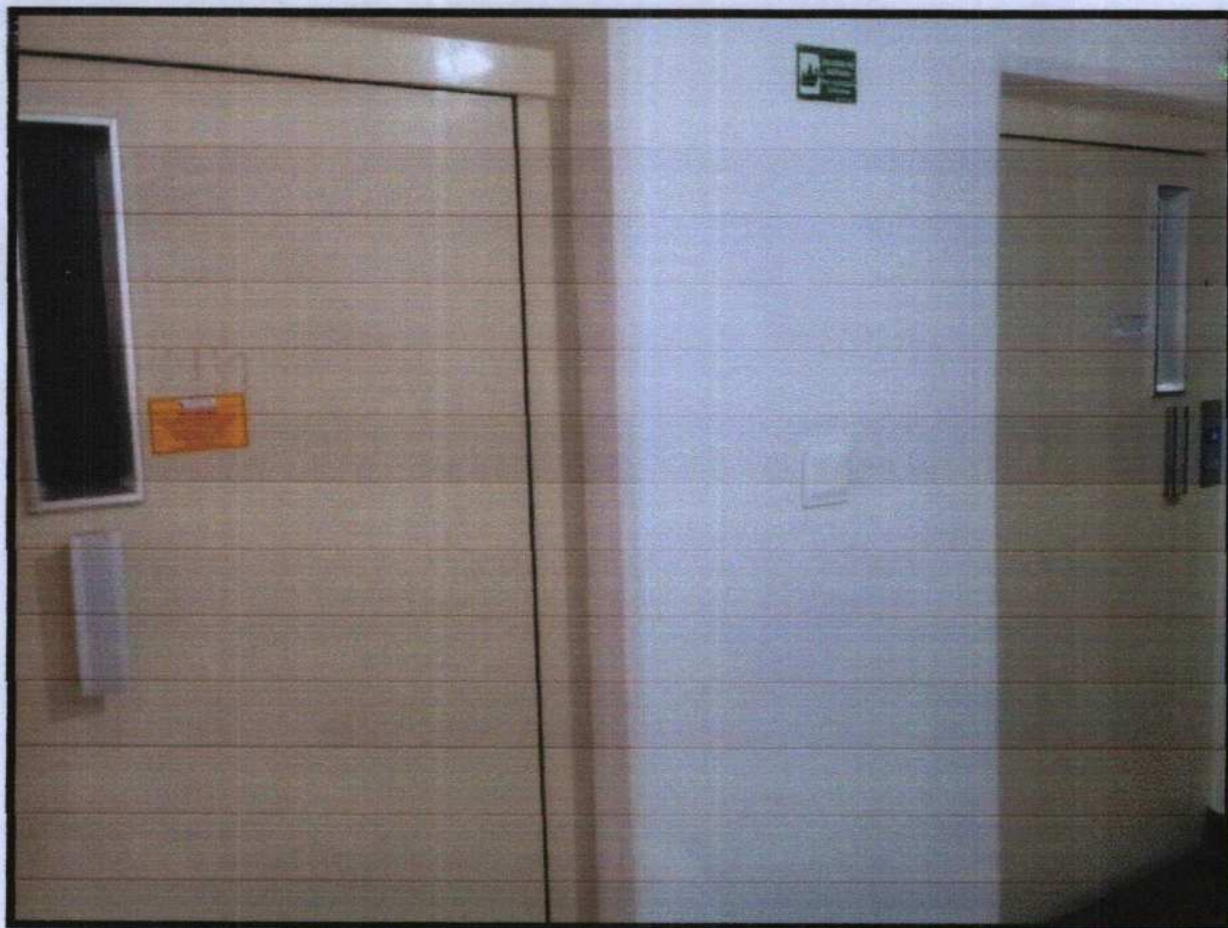


Foto nº 18 – Hall do apartamento.

404
D



Foto nº 19 – Porta corta fogo.

(Handwritten signature)

105
P



Foto nº 20 – Escada de serviço.

[Handwritten signature]

406
R



Foto nº 21 – Portas da unidade.

(Handwritten signature)

107
R



Foto nº 22 – Piso do hall dos apartamentos.

✓

108



Foto nº 23 – Vista interna: salas de jantar e estar.

V

109
R

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 24 – Sala de estar e sacada.

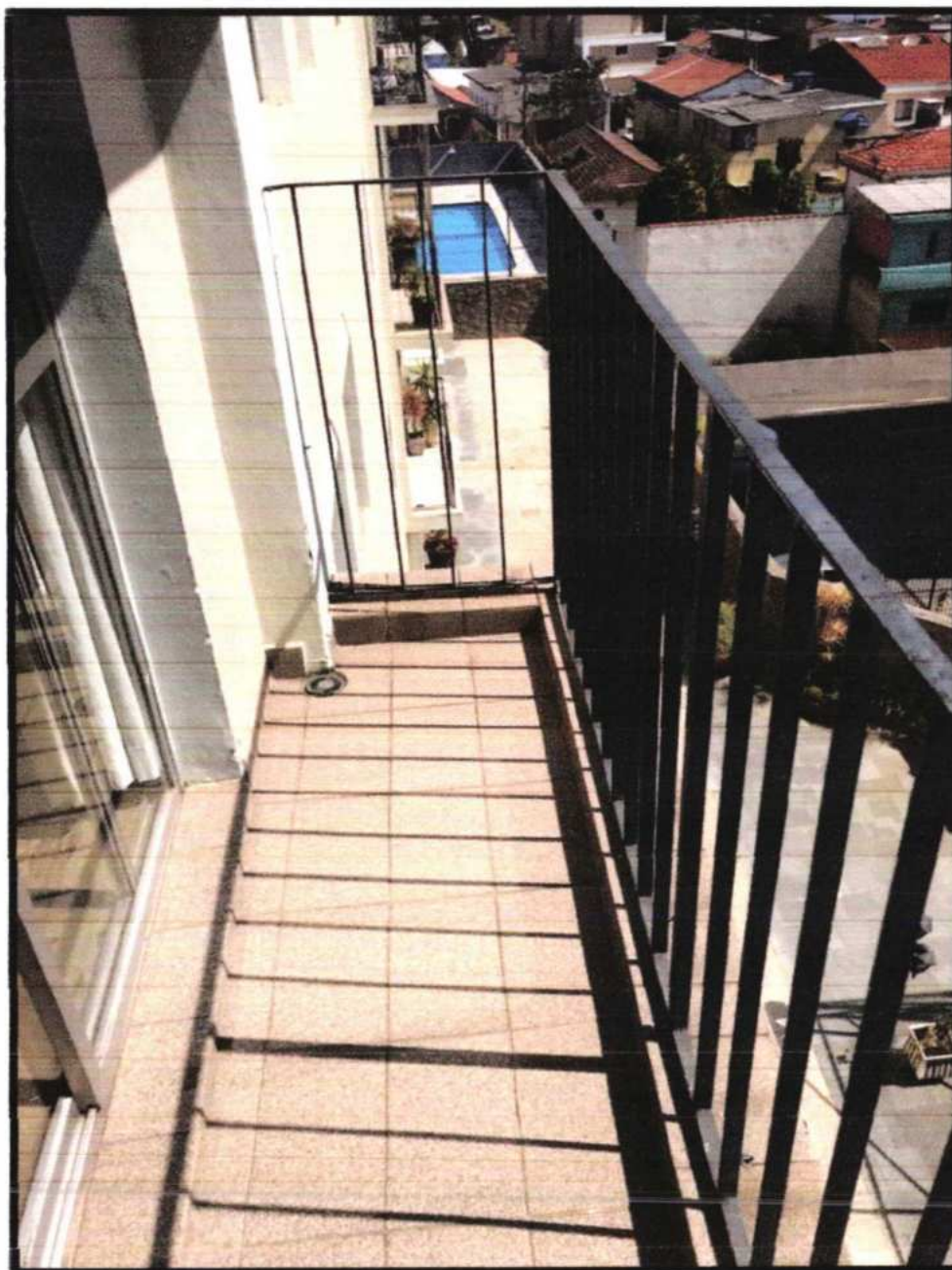


Foto nº 25 – Vista da sacada.

Handwritten signature in blue ink.

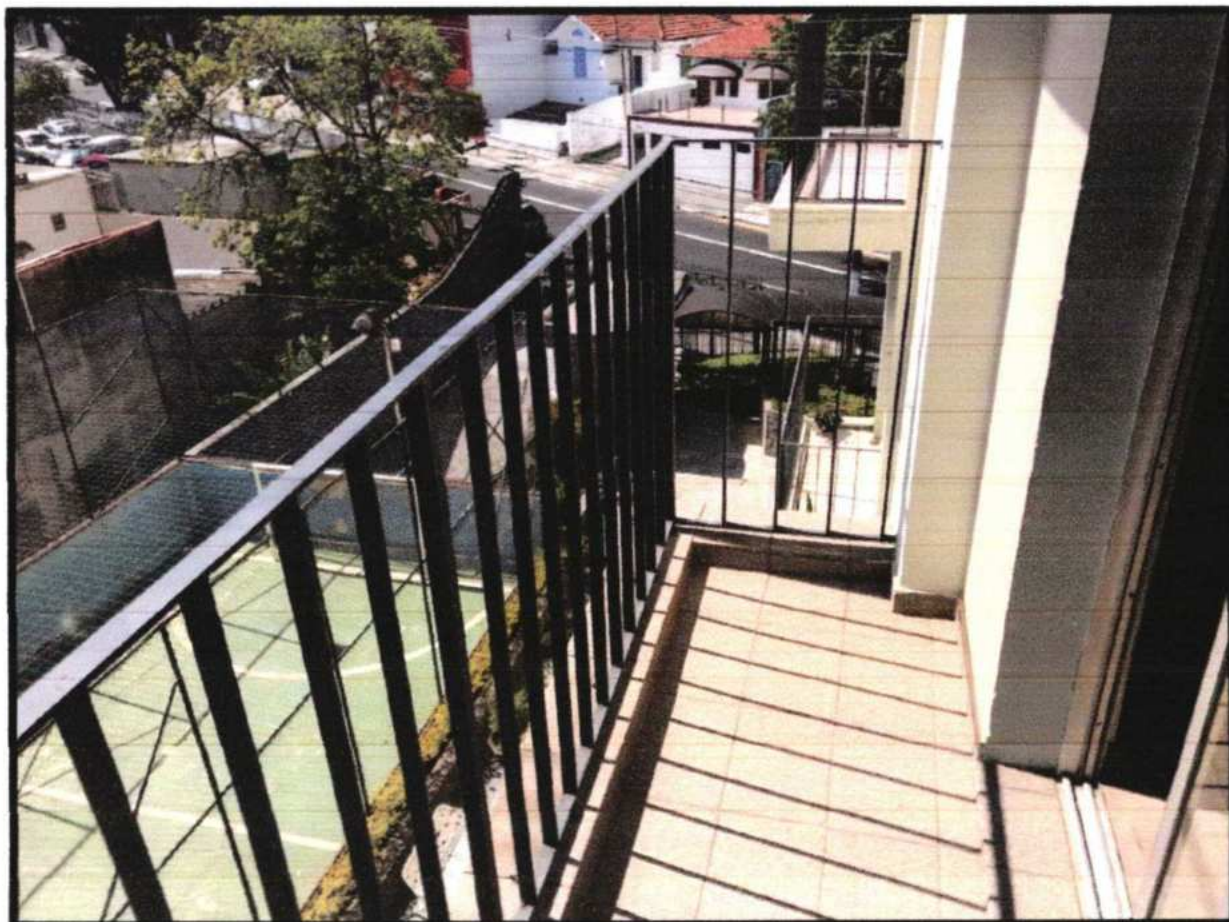


Foto nº 26 – Idem, idem.

Handwritten signature in blue ink.

413
2

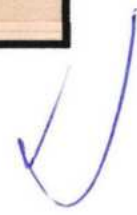
Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 28 – Corredor de distribuição.



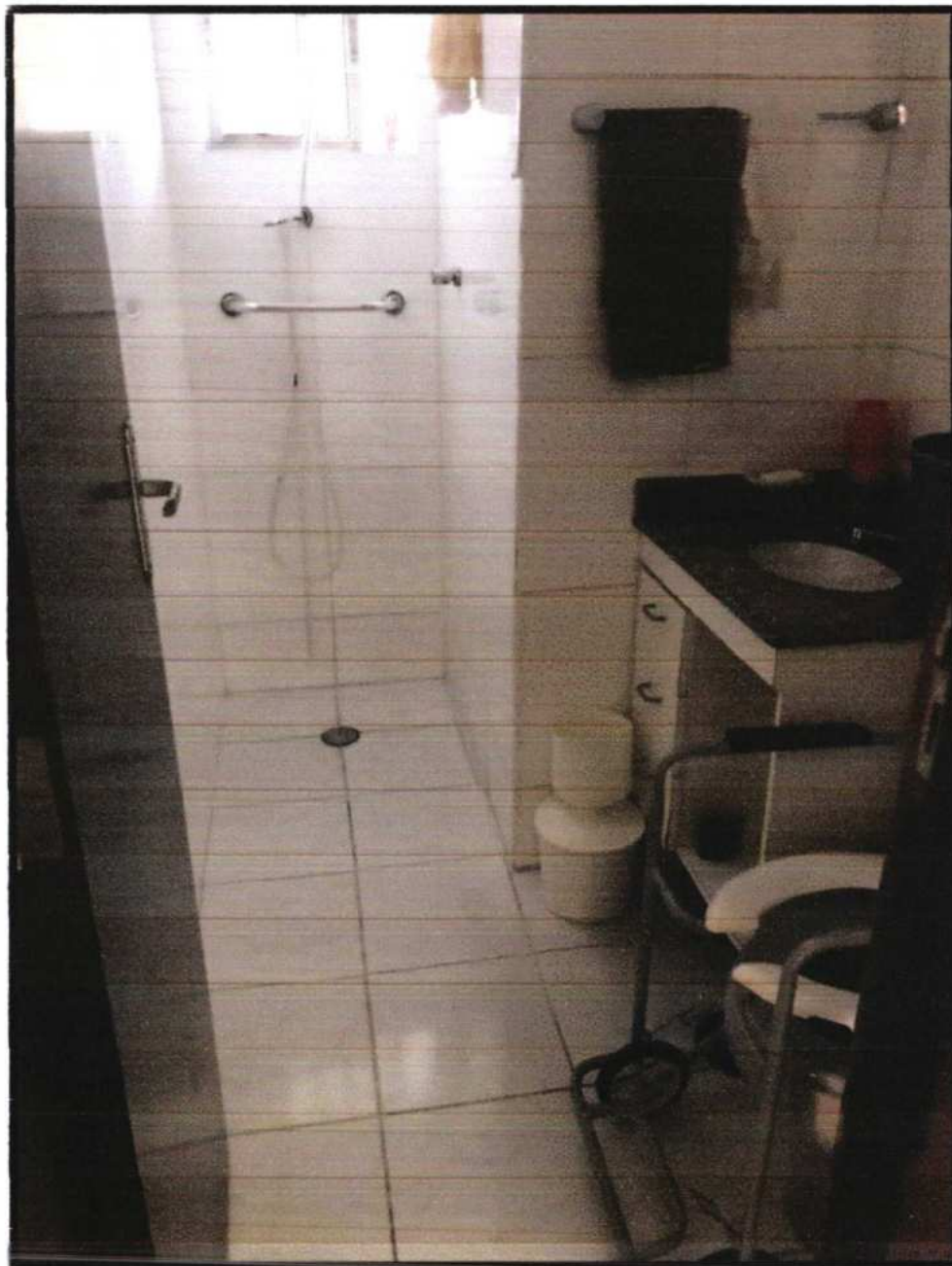


Foto nº 29 – Banheiro social.

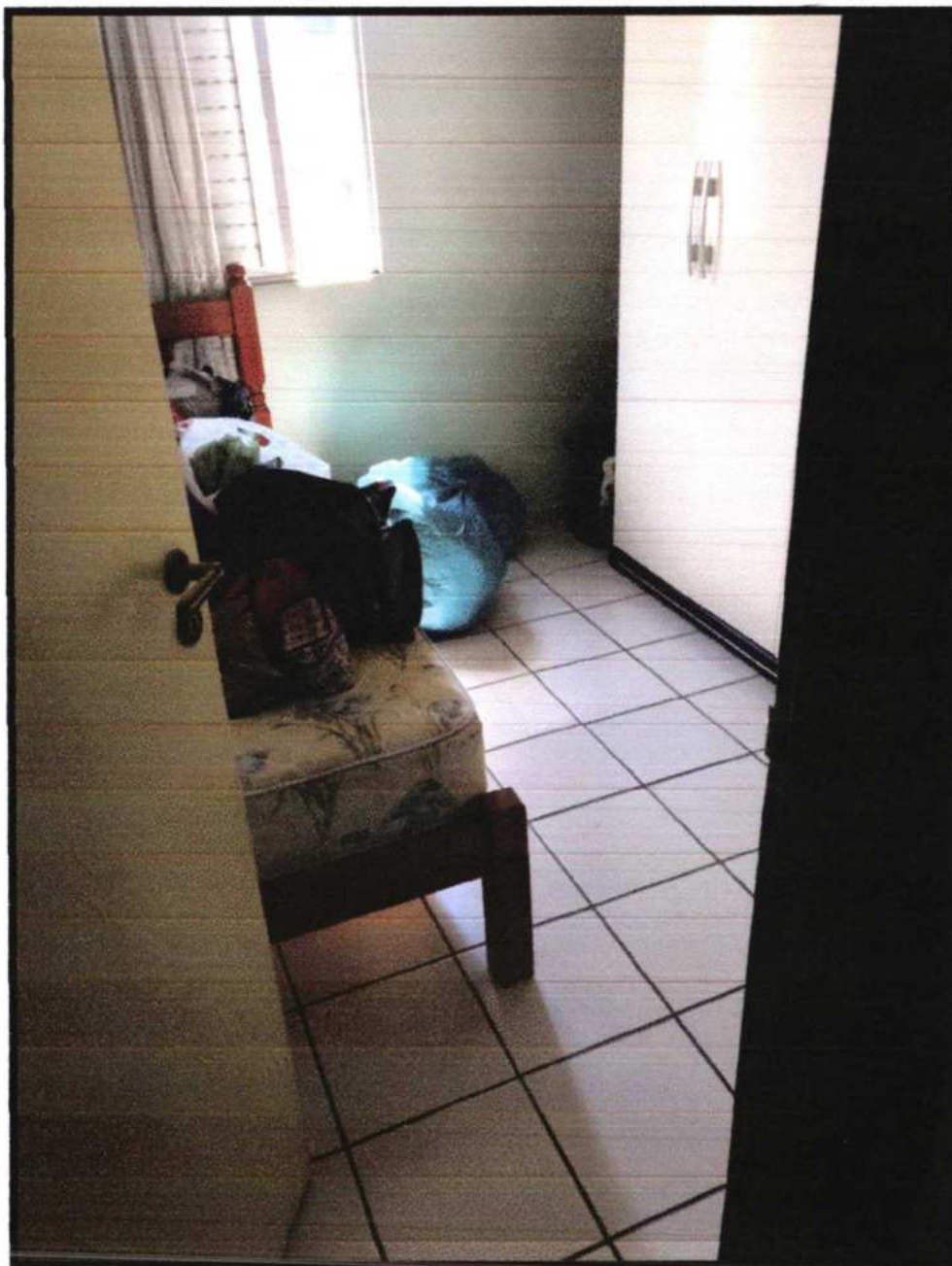


Foto nº 30 – Vista interna de um dos dormitórios.



Foto nº 31 – Vista de outro dormitório.

Handwritten signature in blue ink.

417
P



Foto nº 32 – Idem, idem.

V

418
P

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

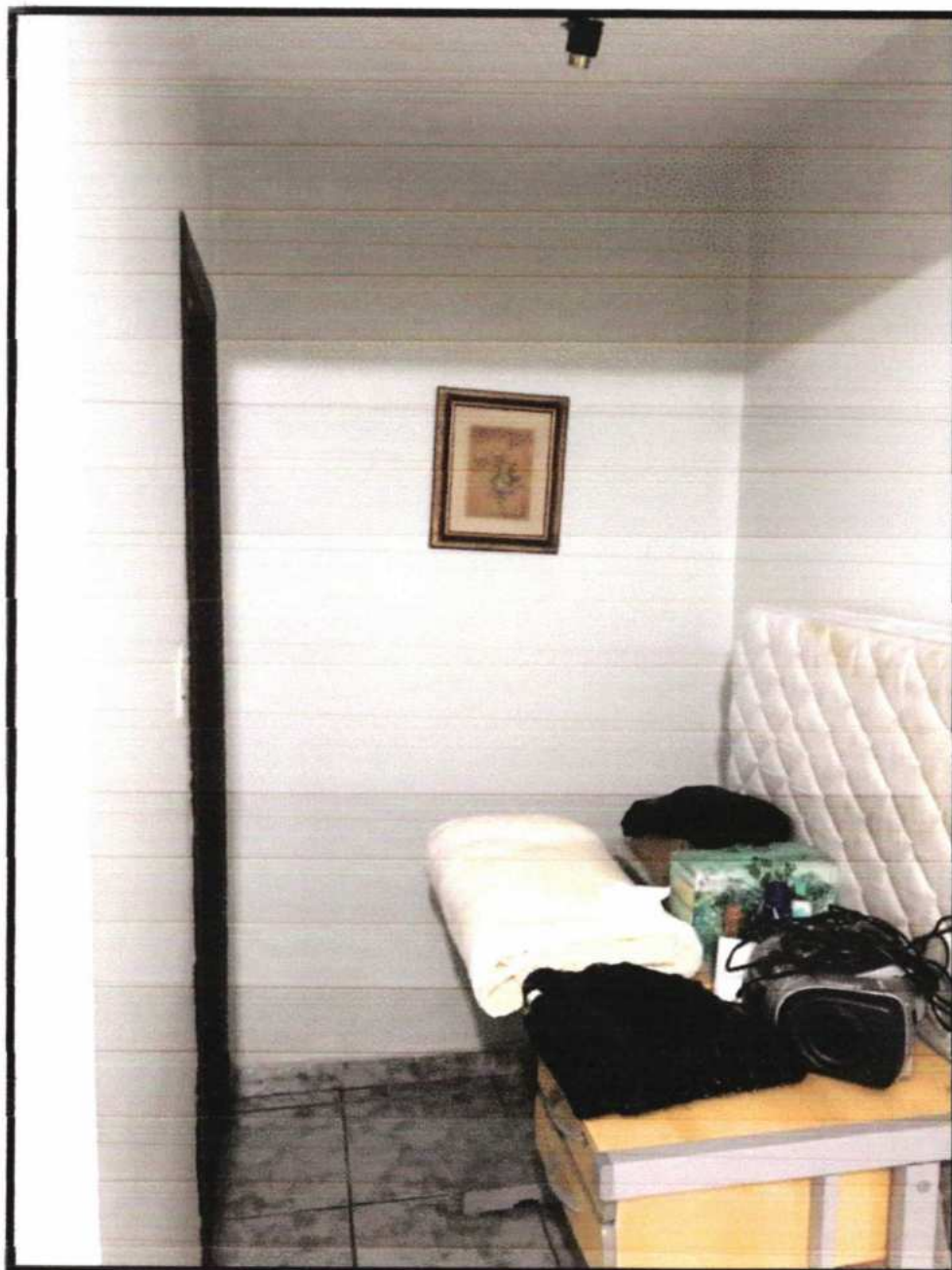


Foto nº 33 – Idem, idem.

K

119
R



Foto nº 34 – Vista do banheiro da suíte.

(Handwritten signature)

420
8

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 35 – Vista interna da cozinha.

[Handwritten signature]

421
A

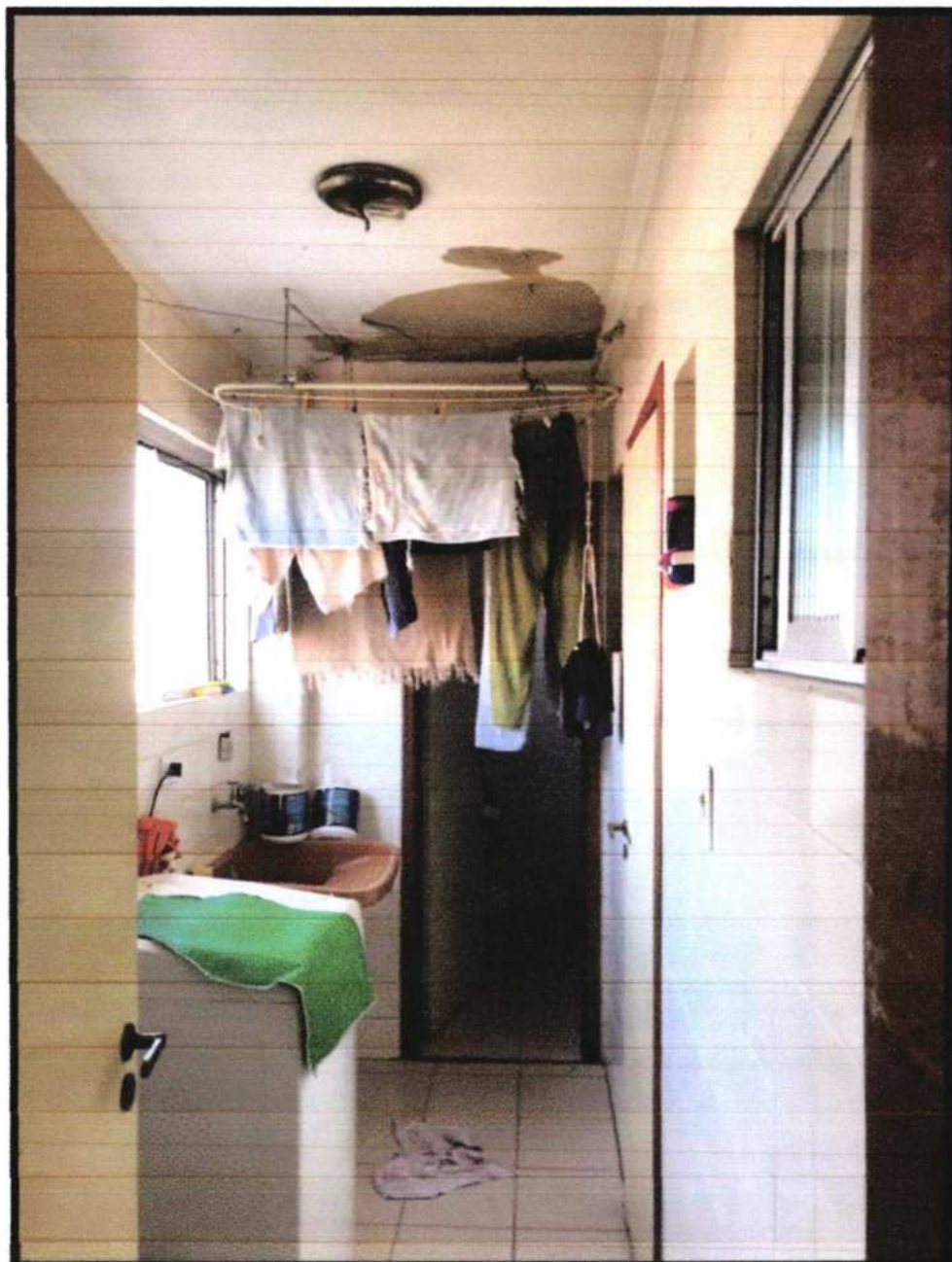


Foto nº 36 – Vista da área de serviço.



Foto nº 37 – Aspecto do banheiro de serviço.

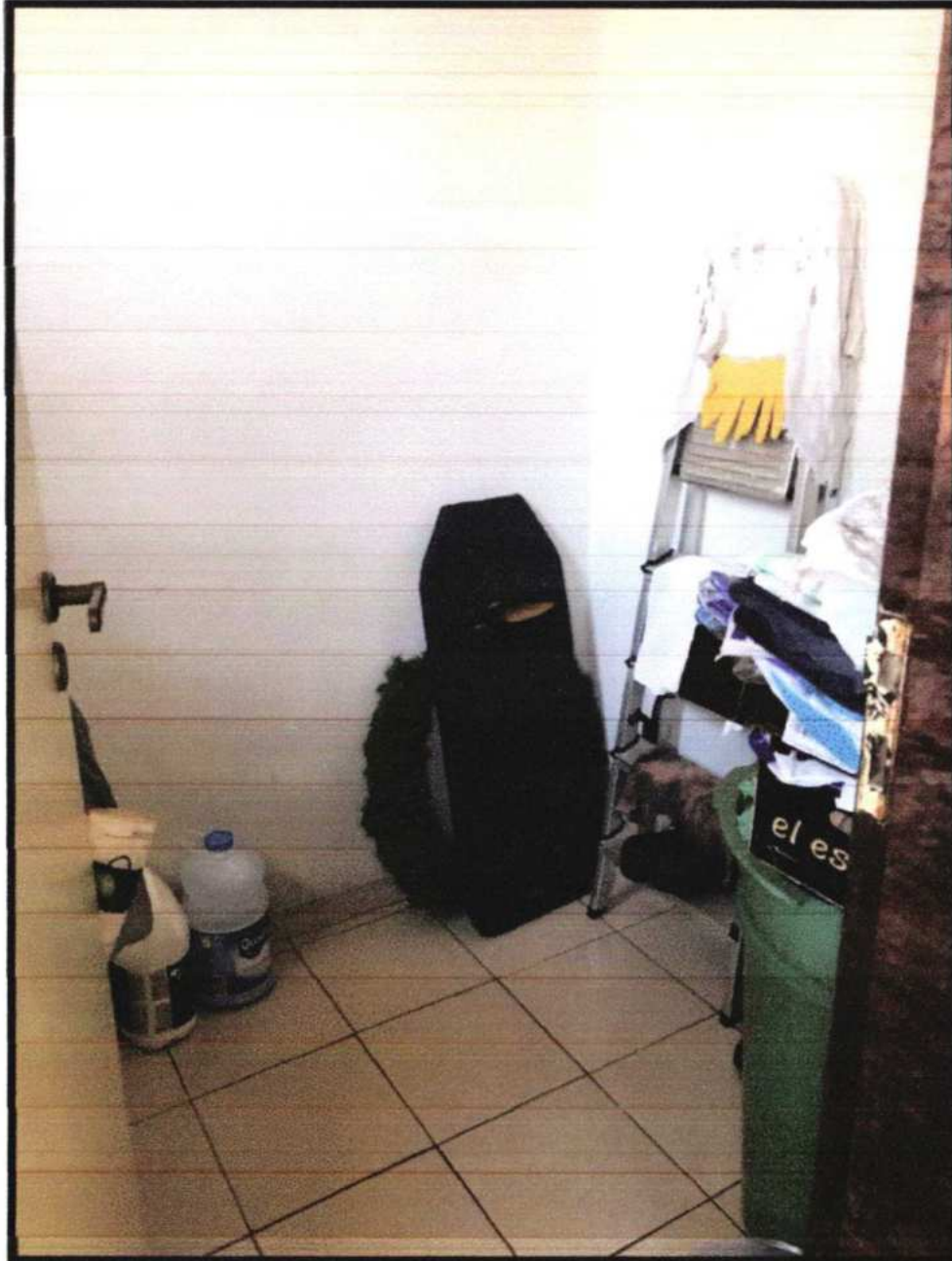


Foto nº 38 – Aspecto do dormitório de serviço.

X

424
L

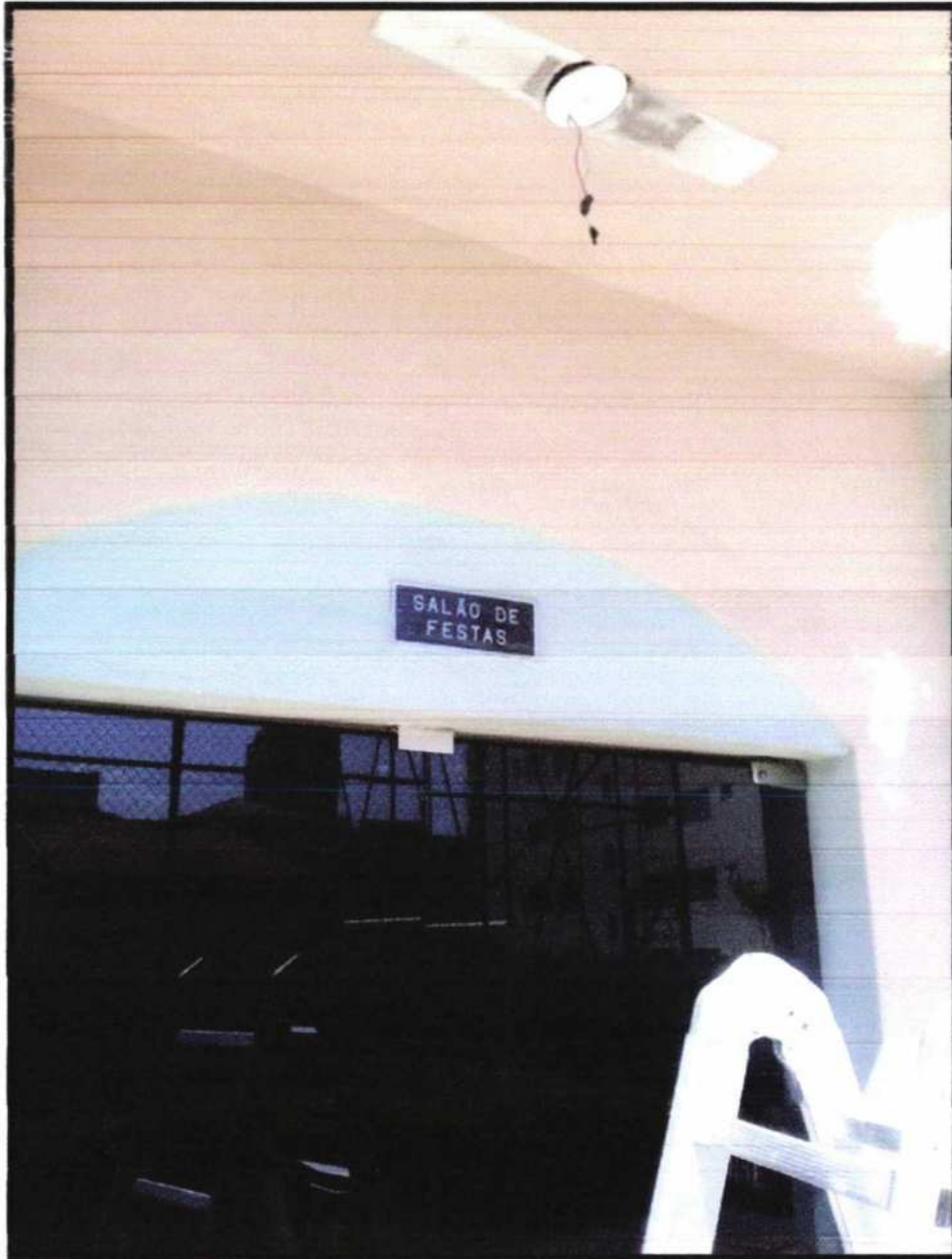


Foto nº 39 – Salão de festas.

✓



Foto nº 40 – Idem. idem.



Foto nº 41 – Banheiro do salão de festas.

✓



Foto nº 42 – Sala de ginástica.



Foto nº 43 – Idem, idem.

(Handwritten signature)

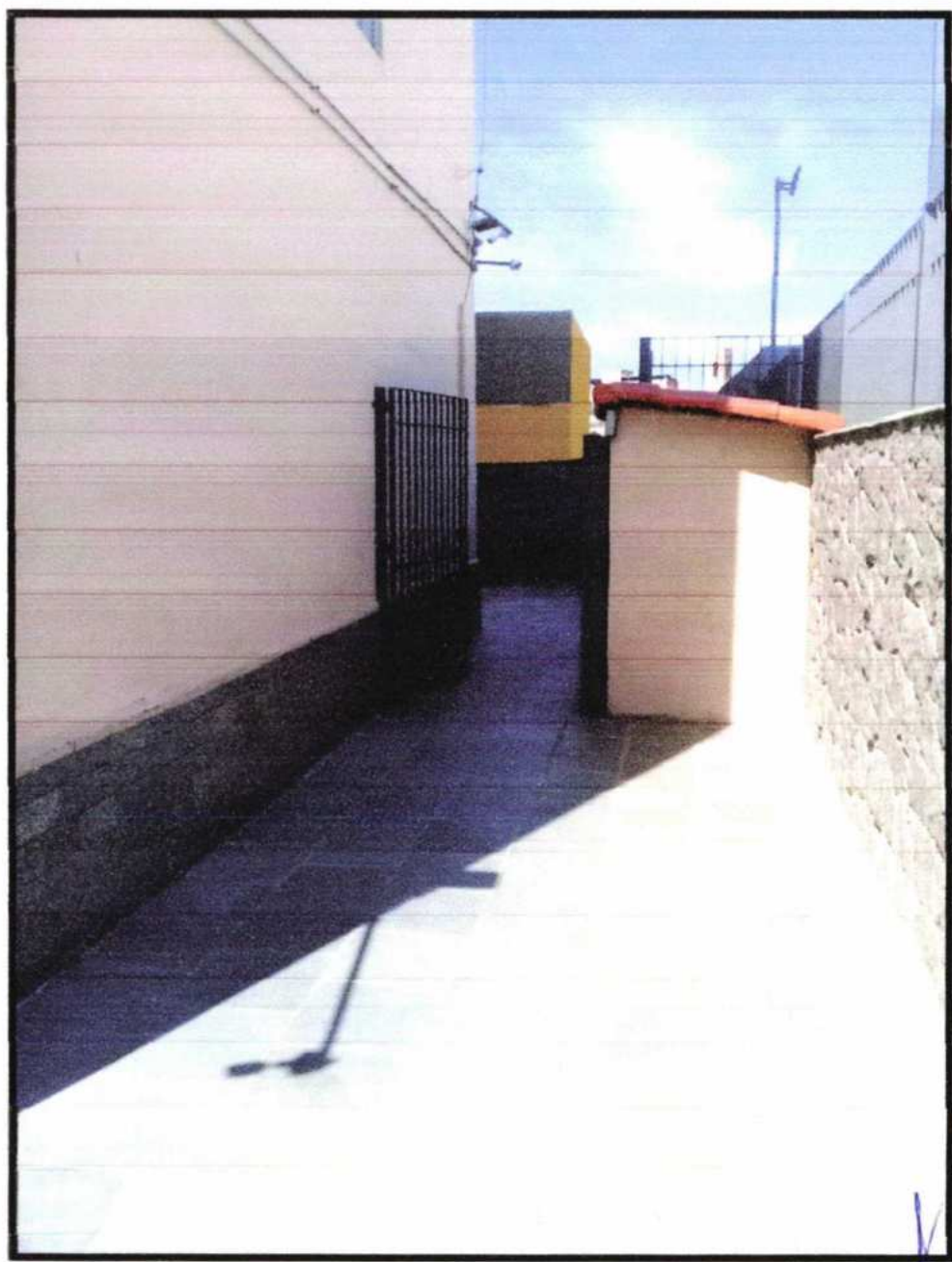


Foto nº 44 – Areas externas.

fls. 512
430
A

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 45 – Área de lazer: piscina.

N

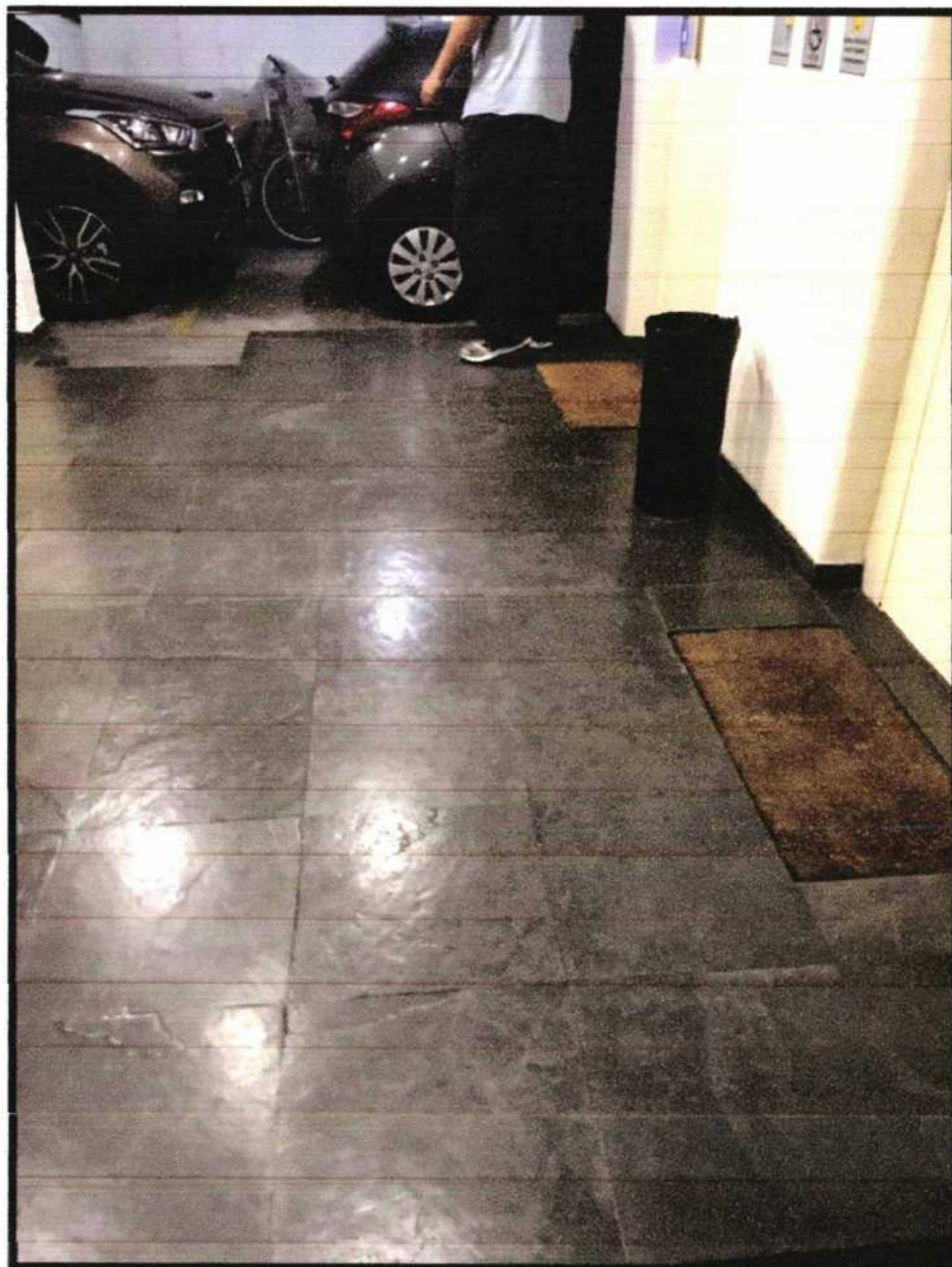


Foto nº 46 – Garagem.



Foto nº 47 – Vaga da unidade.

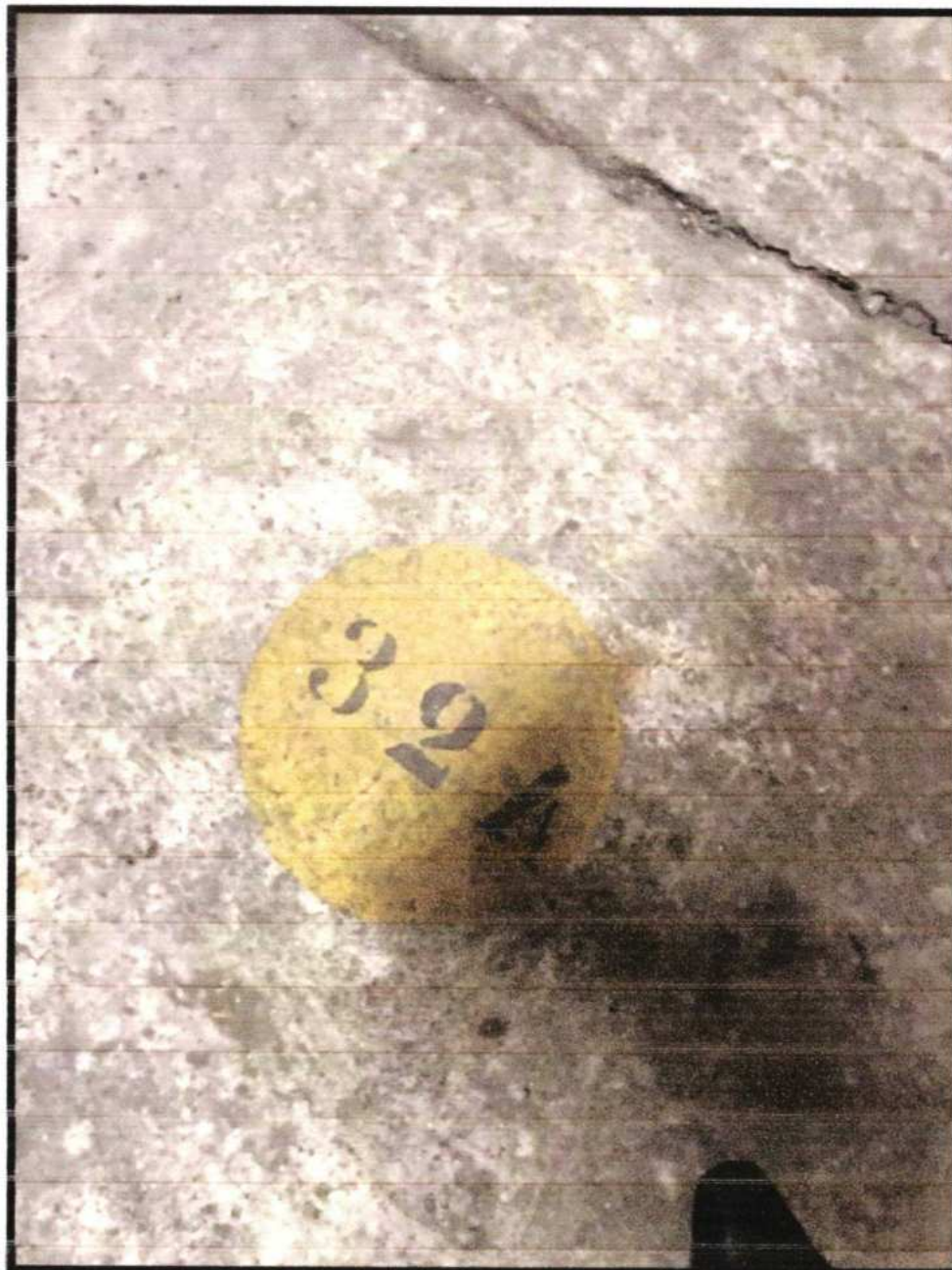


Foto nº 49 – Idem, idem.

6 – AVALIAÇÃO

6.1 - CRITÉRIOS ADOTADOS NA PRESENTE AVALIAÇÃO.

A avaliação do imóvel se dará com base nas "Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, através da aplicação do método comparativo direto.

6.2 - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO:

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes àquele objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, padrão, forma e época.

No presente caso, os elementos comparativos sofrerão as seguintes considerações:

1) OFERTA: As ofertas de venda sofrerão um deságio de 10% para cobrir uma eventual super estimativa por parte do ofertante.

2) PADRÃO CONSTRUTIVO, IDADE e OBSOLESCENCIA: O padrão construtivo, a idade e a obsolescência intrínsecas ao imóvel, são características do que influenciam sobremaneira no valor. Para tanto serão considerados os padrões e depreciações recomendados pelos trabalhos específicos do IBAPE-SP.

3) **ÍNDICES DE ATUALIZAÇÃO:** A atualização e retroação dos elementos comparativos serão feitas através da variação dos índices de custo de vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisa Econômica, FIPE - USP.

4) **TRANSPOSIÇÃO DE LOCAIS:** mediante as proporções obtidas com índices fiscais publicados na Planta Genérica de Valores do Município

7 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.

7.1 - VALOR UNITÁRIO:

Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa de mercado, abrangendo elementos no próprio condomínio em questão, e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:



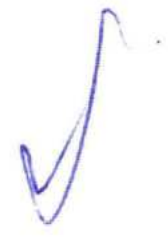
<u>Elemento 01</u>
Imóvel: Apartamento
Endereço: Av. Padres Olivenatos, 350
Cidade: São Paulo
Área Útil: 69m ²
Dormitórios: 02
Vagas: 01
Valor: R\$ 320.000,00
Informante: Tamada Imóveis – (11) 2682-2320
Data Base: Agosto 2018



Por unidade de área resulta:

$$Qu_2 = R\$ 320.000,00 \times 0,90 / 69m^2 \times 1,05 =$$

$Qu_2 = R\\$ 4.382,60 / m^2$
--



Elemento 02

Imóvel: Apartamento

Endereço: Avenida Padres Olivenatos, 350

Cidade: São Paulo

Área Útil: 70m²

Dormitórios: 02

Vagas: 01

Valor: R\$ 300.000,00

Informante: Rlima Empr. E Part. – (11) 2641-4798

Data Base: Agosto 2018



Por unidade de área resulta:

$$Qu_7 = R\$ 300.000,00 \times 0,90 / 70m^2 \times 1,05 =$$

$$Qu_7 = R\$ 4.050,00 /m^2$$

Elemento 03

Imóvel: Apartamento

Endereço: Avenida Padres Olivenatos, 350

Cidade: São Paulo

Área Útil: 70m²

Dormitórios: 02

Vagas: 01

Valor: R\$ 385.000,00

Informante: Administradora Predial Cravieri – (11) 2642-8866 / 2641-2400

Data Base: Agosto 2018



Por unidade de área resulta:

$$Qu_1 = R\$ 385.000,00 \times 0,90 / 70m^2 \times 1,05 =$$

Qu₁ = R\$ 5.197,50 /m²

Elemento 04

Imóvel: Apartamento

Endereço: Avenida Padres Olivenatos, 350

Cidade: São Paulo

Área Útil: 74m²

Dormitórios: 02

Vagas: 01

Valor: R\$ 335.000,00

Informante: Max Prime Imóveis – (11) 2359-3545 / 99808-9393

Data Base: Agosto 2018



Por unidade de área resulta:

$$Qu_{10} = R\$ 335.000,00 \times 0,90 / 74m^2 \times 1,05 =$$

$$Qu_{10} = R\$ 4.278,04 / m^2$$

Elemento 05

Imóvel: Apartamento

Endereço: Avenida Padres Olivenatos, 350 – Apto. 42B

Cidade: São Paulo

Área Útil: 73m²

Dormitórios: 02

Vagas: 01

Valor: R\$ 325.000,00

Informante: Zelador -(11) 2957-6511

Data Base: Agosto 2018



Por unidade de área resulta:

$$Qu_{11} = R\$ 325.000,00 \times 0,90 / 73m^2 \times 1,05 =$$

$$Qu_{11} = R\$ 4.207,19 / m^2$$

VALORES PESQUISADOS

Elemento nº	Valor Unitário (R\$/m²)
01	4.382,60
02	4.050,00
03	5.197,50
04	4.278,04
05	4.207,19
TOTAL	22.115,33

Media geral: **R\$ 4.423,06 /m²**

Intervalo de tolerância:

Limite superior (+ 20%) = R\$ x 1,20 = **R\$ 5.307,67 / m²**

Limite inferior (- 20%) = R\$ x 0,80 = **R\$ 3.538,45 / m²**

Na pesquisa apresentada não há valores homogeneizados discrepantes por esse critério.

7.2 – VALOR DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

• **APARTAMENTO Nº 32 – 3º Andar – Bloco Beija-Flor**

Área.....R\$ 70,27m²

Valor unitárioR\$ 4.423,06 / m²

Substituindo e calculando:

$$VI = 70,27m^2 \times R\$ 4.423,06 / m^2$$

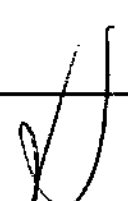
$$VI = R\$ 310.808,42$$

ou, em números redondos:

R\$ 311.000,00

(Trezentos e Onze Mil Reais)

***** Agosto / 2018 *****



8 - CONCLUSÃO

Adotando-se os critérios de avaliação declinados no corpo do presente trabalho, o valor final do imóvel avaliado neste trabalho, resultou no seguinte valor:

- **APARTAMENTO N° 32 – 3º Andar – Bloco Beija-Flor**

R\$311.000,00

(Trezentos e Onze Mil Reais)

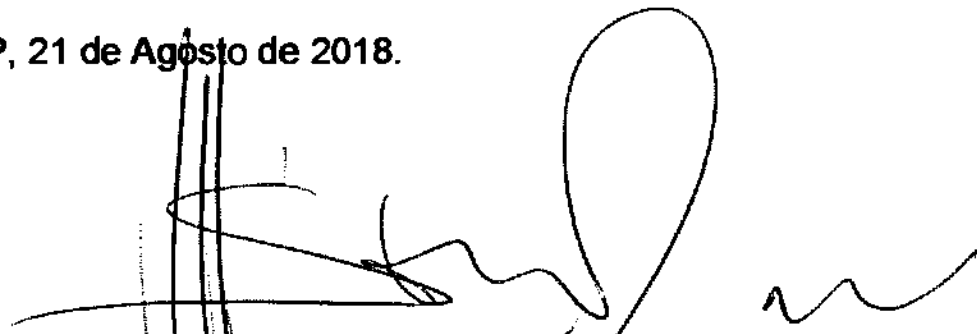
***** Agosto / 2018 *****

9 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 74 (setenta e quatro) folhas digitadas de um só lado, vindo esta datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", carteiras de habilitação (CREA), diplomas de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Mackenzie - 1981), certidões (cível e criminal) e demais cursos, seminários e congressos cursados.

Penha/SP, 21 de Agosto de 2018.



LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA

- CREA 104.841/D

- Membro Titular Instituto de Engenharia 32.188

Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie 1981

- Registrado sob nº 28-B na ant CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC) - PARIS -, organismo filiado à ONU

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL VI - PENHA
DE FRANÇA

Processo Digital: 0014073-76.2011.8.26.0006

LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA,

Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação de EXECUCAO DE TITULO EXTRAJUDICIAL requerido por CONDOMÍNIO EDIFICIO JARDIM DO PASSAREDO contra CELSO MENDES, que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 4º Ofício, tendo em vista o R Despacho de fls., respeitosamente, apresenta seus esclarecimentos, na forma como segue:

ESCLARECIMENTOS

19 FEV 2019

006 F.J.U.J.19.01067669-9 140219 1443 72

492

1 – PRELIMINAR

O presente trabalho tem como fito esclarecer as dúvidas, referente ao valor final do imóvel resultante no Laudo anteriormente apresentado.

Referida dúvida é no sentido do valor final do imóvel calculado, e se agrega as 02 (duas) vagas de garagens pertencentes à unidade em questão.

2 – ESCLARECIMENTOS

De fato, o valor concluído para o imóvel no Laudo apresentado, contempla apenas 01 (uma) vaga de garagem, o que é o mais usual ao padrão do bem e do próprio edifício, sendo que, inclusive, os elementos utilizados como parâmetros na pesquisa apresentada, todos eles localizados no mesmo edifício, constam nas descrições a quantidade de vagas de garagens pertencentes a cada um deles.

Sendo assim, procede a dúvida apontada e àquele valor concluído, deve ser, de fato, aditado o valor correspondente a mais uma vaga de garagem, pois consta nas matrículas 150.313 e 150.320, que ambas são de propriedade do Requerido.

Assim, o signatário apresentará o seu respectivo valor, levando-se em conta a pesquisa anteriormente apresentada, que recomenda as normas elaboradas pela Comissão de Peritos da CAJUFA, ou seja:

[2]

474
?

6.6. As vagas de garagem coletivas (subsolos / térrea sob pilotis) serão avaliadas à razão de 50% do unitário da edificação a que se referem.

Portanto, o valor unitário da vaga de garagem, cuja avaliação remanesce, será calculado da seguinte forma:

$$V_{ug} = (V_{uim} / 2)$$

Onde:

V_{ug} = Valor unitário da garagem

V_{uim} = Valor unitário do imóvel

Substituindo-se,

$$V_{ug} = R\$ 4.423,06 / 2$$

$$V_{ug} = R\$ 2.211,53 / m^2$$



425
↑

2.1 – VALOR DA VAGA DE GARAGEM

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor da vaga de garagem, resulta em:

Área útil da garagem.....R\$ 30,134m²

Valor unitárioR\$ 2.211,53/ m²

Substituindo e calculando:

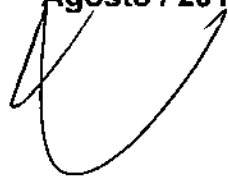
$$V_{gar} = 30,134m^2 \times R\$ 2.211,53/m^2$$

$$V_{gar} = R\$ 66.642,24$$

Vgar = R\$ 66.642,24

(Sessenta e Seis Mil, Seiscentos e Quarenta e Dois Reais e Vinte e Quatro Centavos)

*** Agosto / 2018 ***



476
3

2.2 – VALOR DO IMÓVEL

Com o valor final da vaga de garagem retro calculado e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel em questão, resulta em:

Valor da vaga de garagem.....R\$ 66.642,24
Valor do imóvel no LaudoR\$ 310.808,42

Substituindo e calculando:

$VI = R\$ 66.642,24 + R\$ 310.808,42$

$VI = R\$ 377.450,66$

ou, em números redondos:

R\$377.000,00

(Trezentose Setenta e Sete Mil Reais)

*** Agosto / 2018 ***

3 - CONCLUSÃO

Após a realização da avaliação da vaga de garagem remanescente, o valor final do imóvel avaliado neste trabalho, resultou no seguinte valor:

- **APARTAMENTO N° 32 – 3° Andar – Bloco Beija-Flor**
- **02 (duas) vagas de garagem**

VI = R\$ 377.000,00

(Trezentos e Setenta e Sete Mil Reais)


*** Agosto / 2018 ***

4 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente esclarecimento de 7 (sete) folhas digitadas de um só lado, vindo estatadata e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “*curriculum vitae*”, carteiras de habilitação (CREA), diplomas de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Mackenzie - 1981), certidões (cível e criminal) e demais cursos, seminários e congressos cursados.

Penha/SP, 06 de Fevereiro de 2019.



LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA
- CREA 104.841/D
- Membro Titular Instituto de Engenharia 32.188
Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie 1981
- Registrado sob nº 29-B na ant CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC) - PARIS -,
organismo filiado à ONU