

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES - SP.

AUTOS Nº: 0143559-31.2008.8.26.0100

MAÍRA DE MORAES MODOTTI, Engenheira,
Perita Judicial, nomeada nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO**
requerida por **VIACRED FOMENTO MERCANTIL LTDA**, em face de
RUNTER ENGENHARIA E INSTALAÇÕES LTDA E OUTROS, dando
por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar
suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual
chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para as
**vagas de garagem localizadas na: Rua Professor Pedreira de
Freitas, nº 160, Edifício Almeria, Tatuapé-SP.**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 01 de setembro de 2.016.

Maíra de Moraes Modotti

MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA/SP: 5.063.173.950

430
10

100 1 F.00.16-0158034-5 21/07/16 14:33:05

RESUMO

VALOR DA VAGA DE GARAGEM B-6
R\$ 82.800,00
(Oitenta e dois mil e oitocentos reais)

VALOR DA VAGA DE GARAGEM C-1
R\$ 99.400,00
(Noventa e nove mil e quatrocentos reais)

VALOR TOTAL DAS DUAS VAGAS DE GARAGEM
R\$ 182.200,00
(Cento e oitenta e dois mil e duzentos reais)
SETEMBRO / 2.016



**Vista das 2 vagas de garagem avaliadas, localizadas na Rua
Professor Pedreira de Freitas, nº 160, Edifício Almeria,
Tatuapé, São Paulo/SP.**

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se uma ação nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** requerida por **VIACRED FOMENTO MERCANTIL LTDA**, em face de **RUNTER ENGENHARIA E INSTALAÇÕES LTDA E OUTROS**, em curso na **1ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES - SP**, AUTOS Nº: **0143559-31.2008.8.26.0100**.

Este laudo tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

2 vagas de garagem localizadas na Rua Professor Pedreira de Freitas, nº 160, Edifício Almeria, Tatuapé, São Paulo/SP, matriculadas, sob nº(s) 250.786 e 250.787, no 9º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo.

II – VISTORIA

II.1 - DA VISTORIA IN LOCO

No ato da vistoria, previamente agendada para o dia 25 de agosto de 2.016 às 11:00 horas, a parte foi convidada, nos termos do Art. 474 do Novo Código do Processo Civil, sendo a signatária recebida pela mesma.

II.2 - LOCAL

II.2.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

As vagas em questão situam-se na:

- ✓ **Rua Professor Pedreira de Freitas, nº 160, Edifício Almeria, Tatuapé, São Paulo/SP, denominadas vaga B-6 formada pelos boxes de nº 76, 77, depósito de nº 18 e vaga C-1 formada pelos boxes de nº 78, 79, 80, depósito de nº 19, no quarteirão completado pelas vias: Rua Monte Serrat, Rua Aguapeí e Rua Apucarana.**

II.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal, o imóvel está localizado em Zona Mista **(ZM)**.

A foto aérea capturada através do Google Earth, a seguir, ilustra a região onde se situa o imóvel, objeto da presente ação.





Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 054.101.0458-7

Local do Imóvel:
R PROF PEDREIRA DE FREITAS, 300 - GAR B 6
BX 76 E 77 E DEP 18 - EDIFÍCIO ALMERIA - CEP 03312-050
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R PROF PEDREIRA DE FREITAS, 300 - GAR B 6
BX 76 E 77 E DEP 18 - EDIFÍCIO ALMERIA - CEP 03312-050

Contribuinte(s):
CPF 021.562.338-02 ARNALDO ARTUR FILHO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.988	Testada (m):	40,00
Área não incorporada (m²):	12	Fração ideal:	0,0028
Área total (m²):	2.000		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	40	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	497	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1999		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.877,00
- da construção:	2.737,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	22.918,00
- da área não incorporada:	139,00
- da construção:	93.058,00
Base de cálculo do IPTU:	116.115,00

Ressaltado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 27/11/2016, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 29/08/2016
Número do Documento: 2.2016.001281870-0
Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 064.101.0461-7

Local do Imóvel:
R PROF PEDREIRA DE FREITAS, 300 - GAR C 1
BX 78 79 E 80 E DEP 19 EDIFÍCIO ALMERIA CEP 03312-050
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R PROF PEDREIRA DE FREITAS, 300 - GAR C 1
BX 78 79 E 80 E DEP 19 EDIFÍCIO ALMERIA CEP 03312-050

Contribuinte(s):
CPF 021.562.338-02 ARNALDO ARTUR FILHO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.988	Testada (m):	40,00
Área não incorporada (m²):	12	Fração ideal:	0,0033
Área total (m²):	2.000		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	48	Padrão de construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	497	Uso: garagem:	
Ano da construção corrigido:	1999		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.877,00
- da construção:	2.737,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	27.010,00
- da área não incorporada:	164,00
- da construção:	111.670,00
Base de cálculo do IPTU:	138.844,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 27/11/2016, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 29/08/2016
Número do Documento: 2.2016.001281875-1
Solicitante: WALMR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)

II.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

Os locais são servidos pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo.

II.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, residencial e comercial. Está localizado no bairro Tatuapé, São Paulo - SP.

A ocupação residencial é caracterizada por edifícios e casas, de padrão construtivo médio a alto, de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA".

A ocupação comercial é caracterizada por diversos restaurantes, padarias, mercados, bancos, escritórios, lojas diversas, dentre outros.

II.2 - DO IMÓVEL

II.2.1 - TERRENO

Topografia: Plana;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.

II.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se um edifício com características de uso residencial de padrão fino.

- DO EDIFÍCIO

O Condomínio onde estão localizadas as vagas avaliadas, constitui-se de 1 prédio de uso residencial.

- DAS VAGAS DE GARAGEM AVALIADAS

As duas vagas de garagem, objetos da presente avaliação, estão localizadas no subsolo do Edifício Almeria, e possuem: lugar individual e determinado, sem uso de manobrista, contendo a área útil de: vaga B-6 = 28,83m² e vaga C-1 = 34,62 m².

O condomínio é de apartamentos que podem ser classificados como "apartamento de padrão fino" de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

As características construtivas do Edifício Almeria e das vagas de garagem, objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, são mais bem observadas na documentação fotográfica que segue:

442
p

Planta da Quadra Fiscal

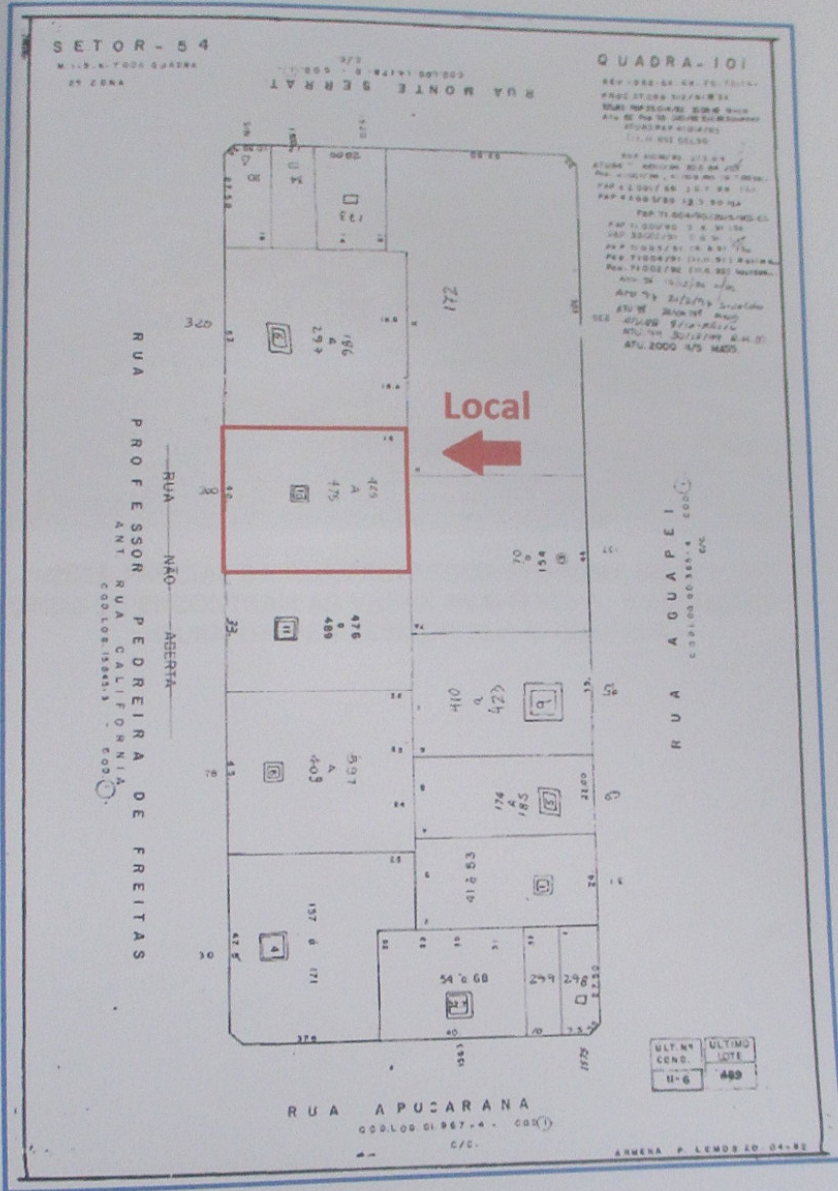


FOTO 01



VISTA PARCIAL DA RUA PROFESSOR PEDREIRA DE FREITAS,
ONDE SE ENCONTRAM AS VAGAS AVALIANDAS, À ESQUERDA DE
QUEM DA MENCIONADA RUA O OBSERVA.

FOTO 02



VISTA PARCIAL DA RUA PROFESSOR PEDREIRA DE FREITAS,
ONDE SE ENCONTRAM AS VAGAS AVALIANDAS, À DIREITA DE
QUEM DA MENCIONADA RUA O OBSERVA.

FOTO 03



VISTA DA ENTRADA DE PEDESTRES DO EDIFÍCIO ALMERIA.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DE CARROS DO EDIFÍCIO ALMERIA, ONDE SE LOCALIZAM AS VAGAS AVALIANDAS.

FOTO 05



VISTA DAS VAGAS AVALIANDAS, DENOMINADAS **VAGA B-6** FORMADA PELOS BOXES DE Nº 76, 77, DEPÓSITO DE Nº 18 E **VAGA C-1** FORMADA PELOS BOXES DE Nº 78, 79, 80, DEPÓSITO DE Nº 19.

448
[Handwritten signature]

FOTO 06



VISTA GERAL DO ESTACIONAMENTO.

FOTO 07



VISTA GERAL DO ESTACIONAMENTO POR OUTRO ÂNGULO.

49/
p

III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com o estudo "Edificações – Valores de Venda", elaborado pela Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública de São Paulo (Portaria CAJUFA 01/99).

No item III.2.11 do Estudo, define-se que o **unitário relativo aos pavimentos destinados às garagens coletivas será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do unitário fixado para os demais pavimentos:**

$$VI = \text{Área} \times VU \times 0,5$$

Assim, na presente avaliação, adotou-se o Método Direto, que define o valor do metro quadrado dos apartamentos (VU) de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

A) OFERTA: Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super-estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

E) FATOR DE TRANSPosição: Transporte dos elementos para o local da avaliação empregando índices locais

publicados na Planta Genérica de Valores, editada pela Municipalidade de São Paulo.

C) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no Estudo realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,196	0,260	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Popular	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,880			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
	Com elevador		2,172	2,406	2,640	
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,480				
	2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
2.1.2- Padrão Simples			Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
2.1.3- Padrão Médio			Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
2.1.4- Padrão Superior			Sem elevador	1,872	2,046	2,220
		Com elevador	2,052	2,286	2,520	
2.1.5- Padrão Fino		2,532	3,066	3,600		
2.1.6- Padrão Luxo		Acima de 3,61				
2.2- GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
	2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960		
	2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680		
	2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

454
/ 10

D) DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross-Heidecke prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte fórmula:

$$foc = R + K (1 - R), \text{ sendo:}$$

foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação;

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross - Heidecke.

419
455
6

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	0
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

436
b

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número d relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

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

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se 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 uma eventual recuperação.

457

b.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	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	0,697	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	0,659	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	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	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	0,655	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

IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

IV.1.-AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogêneos, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogênea para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$V_u = R\$ 5.743,04/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 5.743,04/m² (Cinco mil e setecentos e quarenta e três reais e quatro centavos por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir.

ELEMENTO	IMOBILIÁRIA	TELEFONE	ENDEREÇO	Padrão	Estado	VALOR DE VENDA	ÁREA [m ²]	FATOR OFERTA	VALOR UNITÁRIO
1	Mirante Imóveis	(011)2971-7963	Rua Professor Pedreira de Freitas, nº 160	Fino	ótimo	R\$ 1.650.000,00	246	0,9	R\$ 6.036,59
2	Lopes - Pedro de Lima	(011)2674-2222	Rua Professor Pedreira de Freitas, nº 160	Fino	ótimo	R\$ 1.590.000,00	250	0,9	R\$ 5.724,00
3	Tatuapé Imóveis	(011)98551-2000	Rua Professor Pedreira de Freitas, nº 160	Fino	ótimo	R\$ 1.480.000,00	246	0,9	R\$ 5.451,22
4	Ravi Imóveis	(011)9154-4440	Rua Professor Pedreira de Freitas, nº 160	Fino	ótimo	R\$ 1.800.000,00	246	0,9	R\$ 6.545,37
5	Lopes - Pedro de Lima	(011)2674-2222	Rua Professor Pedreira de Freitas, nº 160	Fino	ótimo	R\$ 1.300.000,00	250	0,9	R\$ 4.680,00
6	Tatuapé Imóveis	(011)98551-2000	Rua Professor Pedreira de Freitas, nº 372	Fino	ótimo	R\$ 1.230.000,00	185	0,9	R\$ 5.983,78
7	Carbonie	(011)2656-4090	Rua Professor Pedreira de Freitas, nº 200	Fino	ótimo	R\$ 2.000.000,00	330	0,9	R\$ 5.454,55
8	Renata Mancinelli	(011)97342-5310	Rua Professor Pedreira de Freitas, nº 382	Fino	ótimo	R\$ 1.045.000,00	156	0,9	R\$ 6.028,85
Média dos Unitários									R\$ 5.743,04

459
/
6

IV.2 - CÁLCULO DO VALOR DAS VAGAS

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor de cada vaga de garagem, pelo método comparativo direto, resulta em:

VAGA B-6, BOXES 76 e 77, DEP. 18.

Área útil = 28,83 m²;

VU = R\$ 5.743,04/m² (valor para os aptos.);

Substituindo e calculando:

VI = Área x VU x 0,5

VI = 28,83 m² x R\$ 5.743,04/m² x 0,5

VI = R\$ 82.785,92

Ou, em números redondos:

R\$ 82.800,00

(Oitenta e dois mil e oitocentos reais)

Válido para setembro de 2.016

VAGA C-1, BOXES 78, 79 e 80, DEP. 19.

Área útil = 34,62 m²;

V_u = R\$ 5.743,04/m² (valor para os aptos.);

Substituindo e calculando:

$$VI = \text{Área} \times V_u \times 0,5$$

$$VI = 34,62 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.743,04/\text{m}^2 \times 0,5$$

$$VI = \text{R\$ } 99.412,02$$

Ou, em números redondos:

R\$ 99.400,00

(Noventa e nove mil e quatrocentos reais)

Válido para setembro de 2.016

462
/b

V. - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor das duas vagas de garagem, localizadas na **RUA PROFESSOR PEDREIRA DE FREITAS, Nº 160, EDIFÍCIO ALMERIA, TATUAPÉ, SÃO PAULO/SP**, objeto de avaliação nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** requerida por **VIACRED FOMENTO MERCANTIL LTDA**, em face de **RUNTER ENGENHARIA E INSTALAÇÕES LTDA E OUTROS**, em curso na **1ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES - SP, AUTOS Nº: 0143559-31.2008.8.26.0100**, é de:

VALOR DA VAGA DE GARAGEM B-6

R\$ 82.800,00

(Oitenta e dois mil e oitocentos reais)

VALOR DA VAGA DE GARAGEM C-1

R\$ 99.400,00

(Noventa e nove mil e quatrocentos reais)

VALOR TOTAL DAS DUAS VAGAS DE GARAGEM

R\$ 182.200,00

(Cento e oitenta e dois mil e duzentos reais)

SETEMBRO / 2.016

462
70

VI. - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 36 (trinta e seis) folhas impressas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta datada e assinada pela Perita Judicial.

ANEXO I= Aviso de Vistoria.

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*", carteira de habilitação (CREA), diplomas de Engenharia Civil e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 01 de setembro de 2.016.

Maíra de Moraes Modotti

MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA/SP: 5.063.173.950