

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
CAPITAL - SP

AUTOS DE Nº 1096633-96.2013.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL, requerida por **FASHION HOUSE**
PARTICIPAÇÕES E EMPRENDIMENTOS LTDA., em face de
MANAGER PARK ESTACIONAMENTO LTDA., dando por
terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem
apresentar suas conclusões, expressas no Laudo anexo, pelo
qual, chegou aos seguintes valores para os devidos bens
constantes nos Autos:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

MATRÍCULA DE Nº 78.666

1 - Apartamento de nº 64, localizado no 6º pavimento e mais 01 (uma) vaga de garagem indeterminada localizada no subsolo do "EDIFÍCIO EVA SERSON", situado na Avenida Casa Verde nº 2.901, esquina com a Rua Dom Amaral Mousinho e Rua Reims, Parque Souza Aranha, no 23º Subdistrito - Casa Verde, nesta Capital - SP:

R\$ 303.000,00

(TREZENTOS E TRÊS MIL REAIS)

JANEIRO DE 2016

MATRÍCULA DE Nº 394.431

2 - Prédio residencial, situado na Rua Doutor Márcio da Costa Bueno nº 255, e seu respectivo terreno, constituído de parte dos lotes nºs. 01, 02 e 03, da quadra nº 4-A, da Vila Senteno, no 23º Subdistrito - Casa Verde, nesta Capital - SP:

R\$ 572.000,00

(QUINHENTOS E SETENTA E DOIS MIL REAIS)

JANEIRO DE 2016

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 14 de janeiro de 2016.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

Este documento foi protocolado em 08/02/2016 às 21:39, é cópia do original assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENÇA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1096633-96.2013.8.26.0100 e código 1A2AFED.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a avaliação dos bens, constantes nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **FASHION HOUSE PARTICIPAÇÕES E EMPRENDIMENTOS LTDA.**, em face de **MANAGER PARK ESTACIONAMENTO LTDA.**, autos de nº 1096633-96.2013.8.26.0100, em curso na 4ª Vara Cível da Capital – SP, conforme segue:

1 - Apartamento de nº 64, localizado no 6º pavimento e mais 01 (uma) vaga de garagem indeterminada localizada no subsolo do "EDIFÍCIO EVA SERSON", situado na Avenida Casa Verde nº 2.901, esquina com a Rua Dom Amaral Mousinho e Rua Reims, Parque Souza Aranha, no 23º Subdistrito – Casa Verde, nesta Capital - SP;

2 - Prédio residencial, situado na Rua Doutor Márcio da Costa Bueno nº 255, e seu respectivo terreno, constituído de parte dos lotes nºs. 01, 02 e 03, da quadra nº 4-A, da Vila Senteno, no 23º Subdistrito – Casa Verde, nesta Capital - SP;



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

IMÓVEL 1

**APARTAMENTO DE Nº 64, LOCALIZADO
NO 6º ANDAR E MAIS 01 (UMA) VAGA DE
GARAGEM INDETERMINADA, LOCALIZADA NO
SUBSOLO DO "EDIFÍCIO EVA SERSON",
SITUADO NA AVENIDA CASA VERDE Nº 2.901,
ESQUINA COM A RUA DOM AMARAL
MOUSINHO E
RUA REIMS, PARQUE SOUZA ARANHA, NO
23º SUBDISTRITO -- CASA VERDE – NESTA
CAPITAL - SP.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

I - VISTORIA

Este signatário diligenciou aos locais dos imóveis, objetos da lide, no intuito de vistoriá-los e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração do seu Laudo.

1.1.- DO LOCAL:

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Engenheiro Caetano Álvares e Professora Ida Kolb.

1.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

Os imóveis, objetos da presente Ação (apartamento de nº 64, e mais 01 (uma) vaga de garagem indeterminada), estão situados na Avenida Casa Verde nº 2.901, esquina com a Rua Dom Amaral Mousinho e Rua Reims, Parque Souza Aranha, no 23º Subdistrito – Casa Verde, nesta Capital - SP.

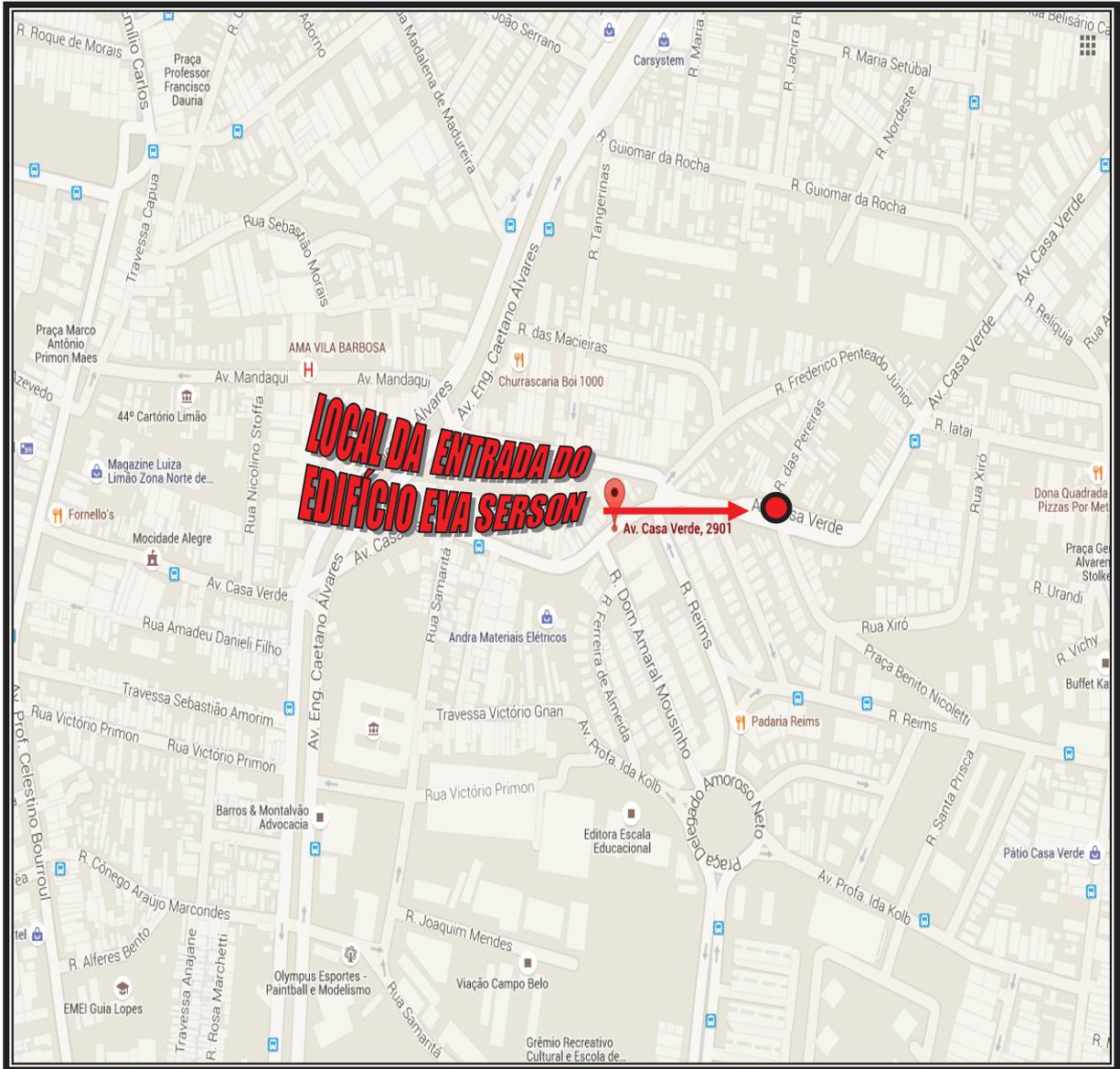


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do "EDIFÍCIO EVA SERSON", onde se encontram os imóveis avaliados:



Este documento foi protocolado em 08/02/2016 às 21:39, é cópia do original assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENÇA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1096633-96.2013.8.26.0100 e código 1A2AFED.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o apartamento de nº 64, localizado no 6º andar e 01 (uma) vaga de garagem indeterminada localizada no subsolo do "EDIFÍCIO EVA SERSON", situado na Avenida Casa Verde nº 2.901, esquina com a Rua Dom Amaral Mousinho e Rua Reims, Parque Souza Aranha, no 23º Subdistrito - Casa Verde, nesta Capital - SP possui a seguinte situação:

SETOR: **306**

QUADRA: **080**

ZONA: **CV ZM-3b/07**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 1.148,00/2015**

Avenida Casa Verde nº 2.901

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **306.080.0250-7**

Apto. de nº 64, e mais 01 (uma) vaga de garagem indeterminada.

do "EDIFÍCIO EVA SERSON"

MATRÍCULA: **78.666**

Do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede de esgoto;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação a vapor de mercúrio;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo, etc..

1.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A região onde está situado o "EDIFÍCIO EVA SERSON" é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus.

A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se: escolas, lojas diversas, agências bancárias, imobiliárias, padarias, farmácias, vídeolocadoras, supermercados dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes, e especialmente nas Avenidas

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

taviano Alves de Lima, Ordem e Progresso, Professora Ilda Kolb.

A destinação residencial é caracterizada por casas térreas e assobradadas, com padrões construtivos simples, médio e superior. Predominam também prédios de apartamentos residenciais, com os mesmos padrões construtivos que as casas.

1.1.5 - ZONEAMENTO:

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento de nº 13.885, de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à *Zona "CV ZM-3b/07 - Zona Mista de Densidades Demográfica e Construtiva Alta"*, possuindo as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Característica: Zona Mista de Densidades Demográfica e Construtiva Altas

Zona de Uso: CV ZM-3b/07

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,20

Médio = 1,00

Máximo = 2,00

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- Taxa de Ocupação: 0,50(a)
- Taxa de Permeabilidade: 0,25
- Lote Mínimo: 125,00 m²
- Frente Mínima: 5,00 m
- Gabarito de Altura Máxima: 25,00 m
- Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m (b)

Fundos e Laterais = Não exigido (d)



[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1.2 - DO IMÓVEL: -

1.2.1 - TERRENO:-

O terreno ocupado pelo "EDIFÍCIO EVA SERSON", onde está localizado o apartamento em estudo, possui formato irregular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra a área total de 1.673,00m², com a frente projetada para a via pública de 48,00 metros.

ÁREA: 1.673,00M²

***(UM MIL E SEISCENTOS E SETENTA E TRÊS METROS
QUADRADOS)***

Cabe ao apartamento de nº 64, localizad
6º andar, e mais 01 (uma) vaga de garagem indeterminada

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

localizada no subsolo do "EDIFÍCIO EVA SERSON, a fração ideal de 1,0673% no terreno do condomínio.

1.2.2 - BENFEITORIAS: -

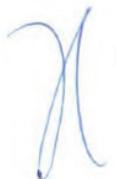
O Perito, quando da ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o condomínio de uso residencial, denominado "EDIFÍCIO EVA SERSON", erigido em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos e ao nível superior das vias públicas, ou seja, da Avenida Casa Verde e Ruas Dom Amaral Mousinho e Reims.

O "*EDIFÍCIO EVA SERSON*" é composto por unidades habitacionais, área de lazer, garagem e portaria.

O "*EDIFÍCIO EVA SERSON*" está servido de: portão automático, interfone, playground, salão de festas, sala de ginástica, escadarias, medidores de água e luz, garagem e portaria para os condôminos.

A portaria do "*EDIFÍCIO EVA SERSON*" está situada próxima ao alinhamento público do prédio.

O "*EDIFÍCIO EVA SERSON*", que ao regime de condomínio regulamenta a lei, está dividido em duas partes distintas, a saber:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas “unidades autônomas”.*

- DO EDIFÍCIO: -

O "**EDIFÍCIO EVA SERSON**", compreende 01 (um) subsolo, 01 (um) andar térreo, 12 (doze) andares superiores e 01 (um) ático, os quais estão servidos por 02 (dois) elevadores.

No subsolo do edifício, encontram-se: poço de elevador, bombas para recalque, escadaria, extintores, hidrantes e vagas de garagem.



No andar térreo do edifício, encontram-se: “hall” de entrada, poço de elevador, escadarias, extintores, hidrantes, área de lazer, garagem, portaria, garagem, medidores de água e luz.

Nos andares superiores do edifício, encontram-se: as unidades habitacionais (sendo oito por

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

andar), “hall” de circulação, extintores, hidrantes, poço de elevador, escadarias e dutos de ventilação.

No ático, encontram-se: casa de máquinas dos elevadores, escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, barrilete e caixa d’água.

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

(APTO. DE Nº 64 DO "EDIFÍCIO EVA SERSON").

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja **Matrícula** é a de Nº 78.666 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP constatou-se que:

O apartamento de nº 64, localizado no 6º andar, e mais 01 (uma) vaga de garagem indeterminada do "EDIFÍCIO EVA SERSON", está situado na Avenida Casa Verde nº 2.901, esquina com a Rua Dom Amaral Mousinho e Rua Reims, Parque Souza Aranha, no 23º Subdistrito – Casa Verde e encerra a área total construída de **103,267m²**, sendo 59,72m² de área útil ou privativa, 25,757m² de área comum e 17,79m² de área comum de garagem, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,0673%, cabendo lhe o direito de uso de uma vaga ou espaço, em local individual e indeterminado, na garagem localizada no subsolo do edifício, para a guarda de um veículo de passeio.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ÁREA ÚTIL OU PRIVATIVA = 59,72 m²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando, encontra-se em bom estado de conservação e uso, e segundo o Estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2002/2006), enquadra-se na referência (c) - Estado da Edificação: *Regular*.

O apartamento de nº 64, localizado 6º andar do "EDIFÍCIO EVA SERSON" possui 01 (uma) vaga de garagem indeterminada.

O apartamento de nº 64, localizado 6º andar do "EDIFÍCIO EVA SERSON", compreende:

01 (uma) sala de estar com 02 (dois) ambientes, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviços, 01 (um) quarto de empregada com banheiro.

O imóvel avaliando encontrava em regular estado de conservação e considerando-se as suas características construtivas e de acabamento, e ainda de acordo com os dados colhidos junto à "Prefeitura Municipal de São Paulo", o apartamento possui a idade de 31 anos, podendo ser classificado no item "1.3.3 - Apartamentos

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

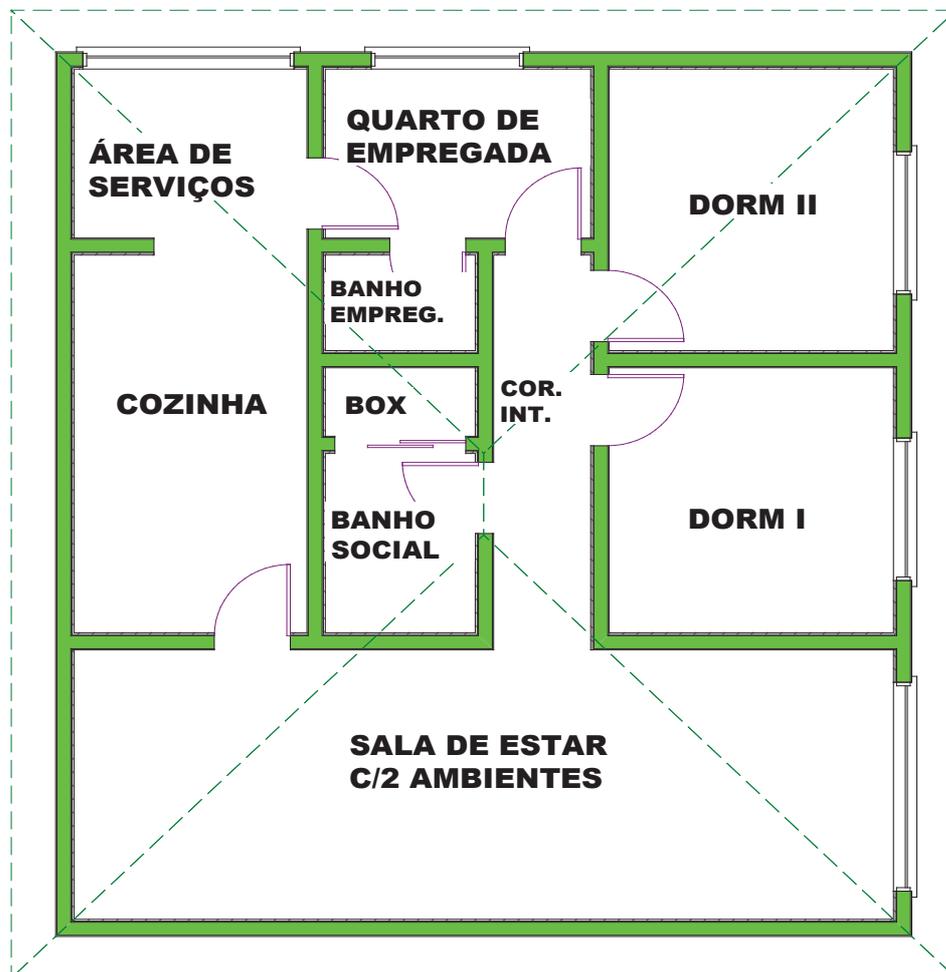
ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Padrão - MEDÍO” - limite máximo, com base no Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002/2006.

Segue: ilustração do croqui do apartamento tipo, fotografia da Avenida Casa Verde, Rua Dom Amaral Mousinho e Rua Reims, nos trechos em estudo e aspectos externos do edifício onde se localizam os imóveis avaliandos.

**CROQUI DO APARTAMENTO TIPO
 AVENIDA CASA VERDE Nº 2.901, ESQUINA COM A
 RUA DOM AMARAL MOUSINHO E RUA REIMS
 23º SUBDISTRITO - CASA VERDE, SP
 PARQUE SOUZA ARANHA
 EDIFÍCIO EVA SERSON
 APARTAMENTO DE Nº 64**



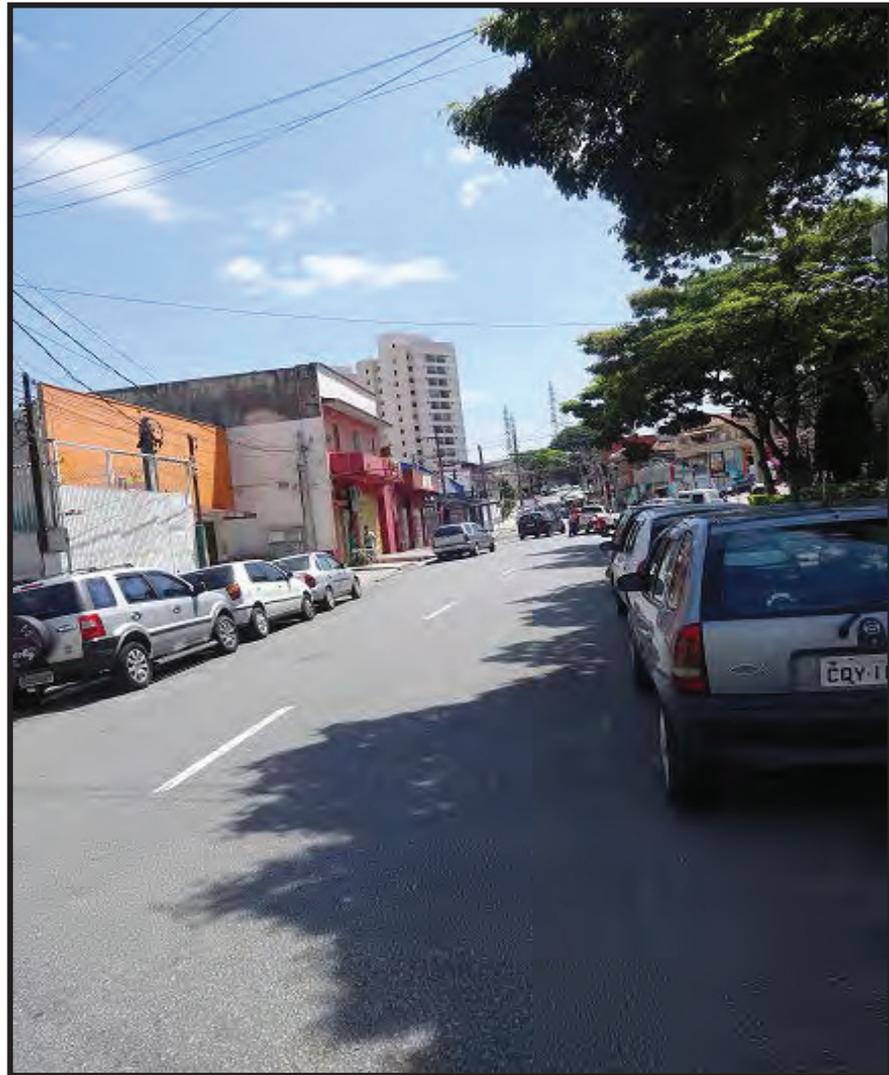
SITUAÇÃO: SEM ESCALA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01



VISTA DA AVENIDA CASA VERDE, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02



VISTA DA RUA REIMS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03



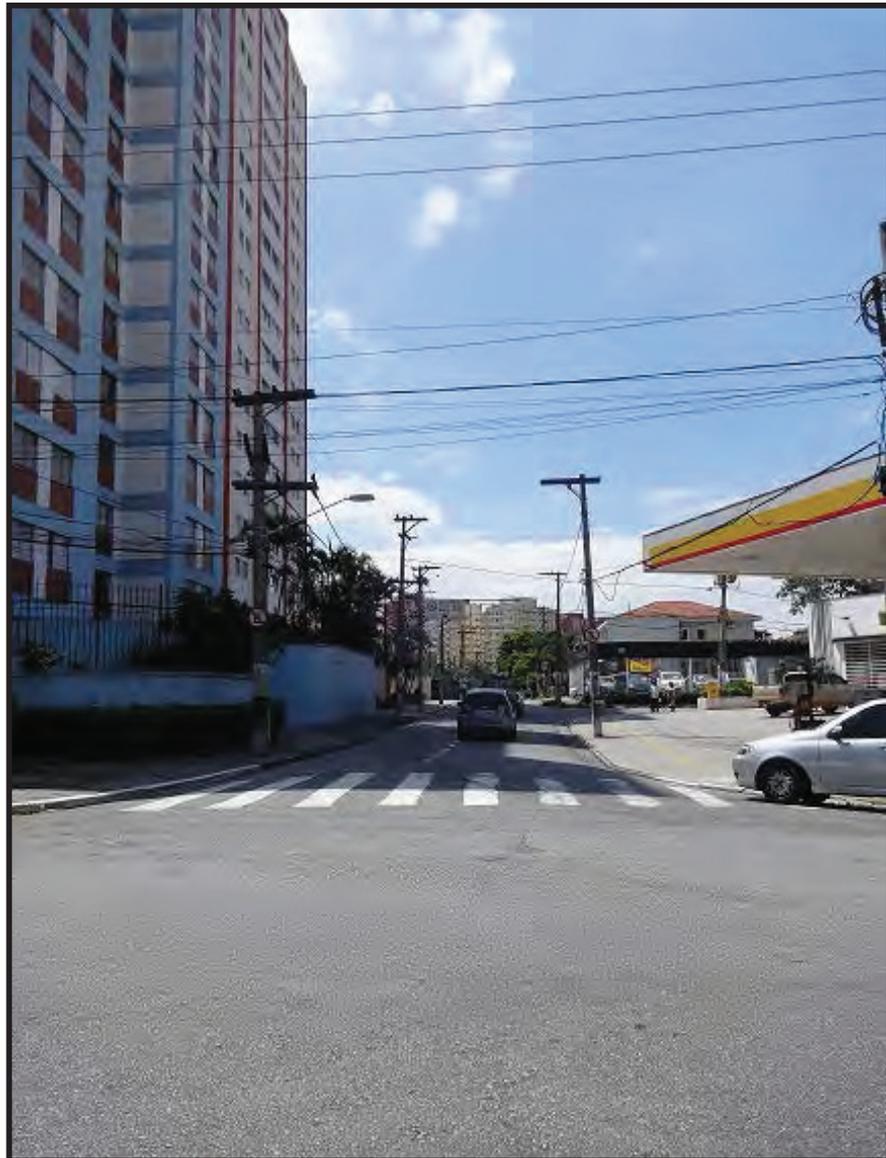
VISTA NO SENTIDO OPOSTO DA RUA REIMS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04



VISTA DA RUA DOM AMARAL MOUSINHO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05



**VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA RUA DOM
AMARAL MOUSINHO.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 06



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO EVA SERSON. TOMADA PELA AVENIDA CASA VERDE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 07



***VISTA DA PORTARIA DO EDIFÍCIO EVA SERSON, TOMADA
PELA AVENIDA DA CASA VERDE.***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 08



VISTA DA FACHADA DO "EDIFÍCIO EVA SERSON, TOMADA PELA RUA DOM AMARAL MOUSINHO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 09



***VISTA DA ENTRADA E SAÍDA DE GARAGEM DO "EDIFÍCIO
EVA SERSON, TOMADA PELA RUA DOM AMARAL MOUSINHO.***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 10



VISTA DA FACHADA DO "EDIFÍCIO EVA SERSON, TOMADA PELA RUA REIMS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 11



***VISTA DA ENTRADA E SAÍDA DE GARAGEM DO "EDIFÍCIO
EVA SERSON, TOMADA PELA RUA REIMS.***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE N° 08



*VISTA DA PORTA QUE DÁ ACESSO AO APARTAMENTO
DE N° 64.*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do apartamento em questão, este signatário adotará a Norma Brasileira NBR-14.653-2 – “Avaliação de Imóveis Urbanos”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”, e do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP – versão 2002/2006”.

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes às do imóvel em estudo, no tocante à área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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 do ramo imobiliário, bem como no próprio edifício residencial, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

2.1.- VALOR UNITÁRIO:-

Para o cálculo do “qm²”, o Perito coletou 07 (sete) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

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

B) ATUALIZAÇÃO: - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através da variação dos índices de custo de vida, publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE/USP”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

C) ÁREA CONSTRUÍDA: - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2002/2006)”,.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.3.3. – *Apartamento Padrão MÉDIO – limite máximo*”, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a **2,160**.

E) DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método de “Ross / Heidecke”, combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescência, conforme segue:

$$F_{OB} = R + K * (1 - R)$$

sendo:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação “I_e” e a vida referencial “I_r”.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 31 (trinta e um) anos, e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (c) *Regular*.

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais foram homogeneizados na pesquisa, anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados próximos ao avaliando, mais precisamente na mesma via pública, portanto, este signatário deixou de considerar o fator de transposição;

G) FATOR ALTURA: - Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no “Curso Avançado de Engenharia de Avaliações – Rio de Janeiro – 1980”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Conforme o “Estudo” do Professor Dante Guerrero foram adotados os seguintes fatores:

➤ PLANTA BAIXA	: 0,85
➤ 1.º E 2.º ANDARES	: 0,90
➤ 3.º E 4.º ANDARES	: 0,95
➤ 5.º E 6.º ANDARES	: 1,00
➤ 7.º E 8.º ANDARES	: 1,10
➤ 9.º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ANDAR	: 1,15

Para o imóvel em questão (apartamento de nº 64), localizado no 6º andar do "EDIFÍCIO EVA SERSON", foi adotado o fator = 1,00.

H) VAGA DE GARAGEM: - Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vaga de garagem.

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP – 2002/2006”, no item 3.2.11. “Recomendações Especiais”, onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m² para a vaga de garagem indeterminada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.2 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO:-

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizará o programa "GEOAVALIAR", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança preestabelecidos em torno da média.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

III - AVALIAÇÃO: -

- APTO. DE Nº 64 E 01 VAGA DE GARAGE INDETERMINADA -

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor do imóvel a seguinte expressão:

$$V_{\text{apto. e vaga}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{apto. e vaga}} = 103,267\text{m}^2 = 59,72\text{m}^2 \text{ de área útil ou privativa}$$

$$25,75\text{m}^2 \text{ de área comum,}$$

$$17,79\text{m}^2 \text{ de área comum, referente}$$

$$\text{a vaga de garagem}$$

Observação: visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m² para a vaga de garagem indeterminada.

$$Qmf = \text{R\$ } 4.674,57/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apto. e vaga}} = (59,72 + 10,00/2) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.674,57/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apto. e vaga}} = \text{R\$ } 302.538,17$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{apto. e vaga}} = \text{R\$ } 303.000,00$$

(TREZENTOS E TRÊS MIL REAIS).
PARA JANEIRO / 2016.

OBSERVAÇÃO: PARA O CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DA MÉDIA SANEADA IGUAL A **R\$ 4.674,57/M² (QUATRO MIL E SEISCENTOS E SETENTA E QUATRO REAIS E CINQUENTA E SETE CENTAVOS POR METRO QUADRADO), FAVOR REPORTAR-SE À PESQUISA DE MERCADO APRESENTADA NO ANEXO - I.**