

CHRISTIANE APARECIDA CORRÊA
 PERITA EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº 96.673
 Avenida José Joaquim Seabra n 607 apto 111C – Jd. Ivana
 CEP 05364-000 - São Paulo / SP - Tel (11) 99589 3000
 christiane@lanaiimoveis.com.br

Excelentíssima Dra. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, Foro Regional XV – Butantã.

Processo nº	0000250-75.2011
Interessados	Condomínio Portal do Morumbi e Prisman S/A

TERMO DE ENCAMINHAMENTO

Christiane Aparecida Corrêa, CRECI n. 96.673, perita honrosamente nomeada nos autos referenciados, vem apresentar a Vossa Excelência o Laudo de Avaliação do bem localizado à Rua Marechal Hastimphilo de Moura nº338, vagas de garagem números D-203 e D-216 do Edifício Castanheira integrante do Condomínio Portal do Morumbi, Vila Suzanna, São Paulo/SP, cujo valor global encontrado é de R\$37.500,00 (trinta e sete mil reais) para cada vaga.

Outrossim, coloco-me à disposição do Magistrado bem como das partes envolvidas para eventuais esclarecimentos se necessário.

Nestes Termos,
 P. deferimento,

São Paulo, 25 de setembro de 2014.



Christiane Aparecida Corrêa
 CRECI 96.673
 RG 28.852.733-1
 CPF 290.557.168-39

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO RODRIGUES CALLI, protocolado em 26/09/2014 às 17:09, sob o número FRBT14000187079. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000250-75.2011.8.26.0704 e código 7C1CAA.

RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e CONCLUSÃO

RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Os imóveis objetos desse **LAUDO DE AVALIAÇÃO** são 02 (duas vagas de garagem) juntas e com necessidade de manobrista, pois estão dispostas frente a frente. Essas vagas estão localizadas no 3º subsolo do Edifício Castanheira, edifício este que possui 30 (trinta) vagas extras já comercializadas, sendo assim uma parte dos aptos dessa torre possui a 3ª ou 4ª vaga. Todas as vagas dispostas em todo o Edifício são do tamanho grande.

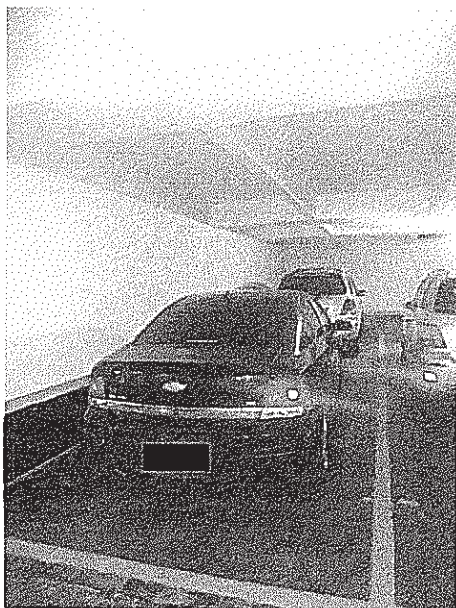


Foto 01 – Vista frontal

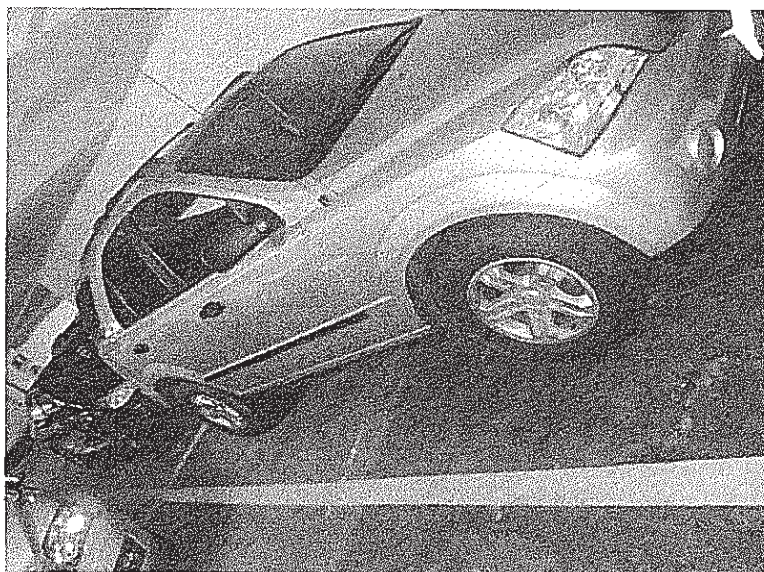


Foto 02 – Vista de fundos



Foto 03 – Vista lateral



Foto 04 – Vista frontal

Chuis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO RODRIGUES CALLI, protocolado em 26/09/2014 às 17:09, sob o número FRBT14000187079. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000250-75.2011.8.26.0704 e código 7C1CAA.



Foto 05 – numeração da vaga



Foto 06 – numeração da vaga

METODOLOGIA

Em se tratando de **BEM IMÓVEL VAGA DE GARAGEM**, onde a comercialização perante a Lei Federal 12.607/12 se restringe aos proprietários de apartamentos do condomínio e atualmente **NÃO FORAM ENCONTRADAS VAGAS À VENDA EM TODO O CONDOMÍNIO** de acordo com as **FONTES DE PESQUISA** consultadas, este laudo está baseado na **COLETA DE DADOS** históricos junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**.

Os valores encontrados abaixo serão para cada vaga.

Fonte de pesquisa 01

Imobiliária: Roberto Benvenuti Imóveis

Telefone: 999510008 / 37429000

Contato: Roberto Benvenuti

Preço de venda: R\$ 35.000,00

Preço da locação: R\$ 250,00

Fonte de pesquisa 02

Corretora de Imóveis: Neide Durello

Telefone: 78720870

E-mail: neidedurello@hotmail.com

Preço de venda: R\$ 40.000,00

Preço da locação: R\$ 300,00

Benvenuti

Fonte de pesquisa 03

Administração: Condomínio Portal do Morumbi

Telefone: 37790200

Contato: Gislaine

Preço de venda: R\$ XXXXX (sem informação)

Preço da locação: R\$ 300,00

CONCEITO

Considerando os dados até aqui obtidos e a **METODOLOGIA** adotada, optaremos por encontrar as **MÉDIAS** desses dados entre as **FONTES DE PESQUISA** e aplicar a **HOMOGENEIZAÇÃO** dos dados.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Assim temos que a **média** entre os referenciais é de:

$$F^1 \text{ R\$ } 35.000,00 + F^2 \text{ } 40.000,00 \div 2 = \text{R\$ } 37.500,00$$

Justificativa:

Por se tratar de 02 (duas) vagas dispostas frente a frente com necessidade de manobrista, a comercialização de forma individual é dificultada, sendo mais comum e líquido a comercialização conjunta.

Considerando que as fontes de pesquisa utilizadas e as informações obtidas para esse trabalho contam com as características do Imóvel Avaliando não será aplicado nenhum fator de correção/ajuste para o valor encontrado, condizendo com a realidade do Mercado Imobiliário.

Daniello

CONCLUSÃO

Considerando as vistorias e pesquisas de mercado realizadas, em cumprimento ao que estabelece a NBR nº 14.653/2 da ABNT, consubstanciada por técnicas modernas de Avaliações Urbanas do IBAPE/SP de 1995 e do CAAVI/2004, que contribuíram para formarmos a convicção do valor.

Trata-se de uma avaliação expedita, que se louva em informações de mercado, devendo-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

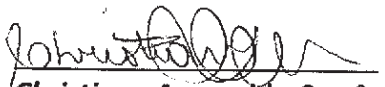
Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel em questão o valor aproximado de mercado de:

Variável de + 5% = R\$ 39.375,00

R\$ 37.500,00 / por vaga

Variável de - 5% = R\$ 35.625,00

São Paulo, 25 de setembro de 2014.


Christiane Aparecida Corrêa
CRECI 96.673