

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Perita Judicial
Rosiani Aparecida Faria

241
Jm

M.M. JUÍZA DE DIREITO MÔNICA DI STASI GANTUS ENCINAS DA 3ª VARA CÍVEL DO
FORUM JOÃO MENDES, COMARCA DE SÃO PAULO - SP

Processo Número : 0163227-46.2012.8.26.0100
Ação : Execução de Título Extrajudicial
Autor : Colégio Dante Alighieri
Ré : Benjamin Adas Junior
Perito: Rosiani Aparecida Faria

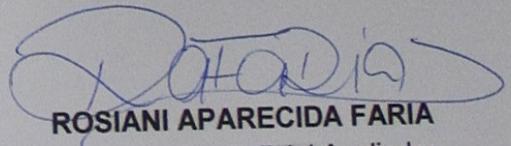
Juro as partes
Sexta-feira

1759-2ª OF. CÍVEL 20/11/2017 13h49
00001489

ROSIANI APARECIDA FARIA , Perita Judicial Avaliador de Imóveis, vem
respeitosamente perante a presença de V. Ex^a., juntar o Laudo de Avaliação aos autos
deste processo.

São Paulo, 20 de março de 2017

Termos em que,
Pede deferimento.



ROSIANI APARECIDA FARIA
Perita Judicial Avaliador
CAU: A 122027-6
Conpej/SP 02.00.1914

242
jon

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos vinte e nove de novembro de dois mil e dezesseis, a Perita **ROSIANI APARECIDA FARIA**, matrícula nº 02.00.1914 do CONPEJ/SP, foi nomeado pelo M.M. JUÍZA DE DIREITO MÔNICA DI STASI GANTUS ENCINAS DA 3ª VARA CÍVEL DO FORUM JÃO MENDES, ESTADO DE SÃO PAULO, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referentes aos autos da ação judicial nº 0163227-46.2012.8.26.0100.

I – HISTÓRICO

Aos trinta de novembro de dois mil e dezesseis, a Perita acima designado analisou os autos da ação judicial nº 0163227-46.2012.8.26.0100, processo físico do cartório da 3ª Vara Cível da Comarca do estado de São Paulo. Aos dois de dezembro de dois mil e dezesseis protocolou as petições de aceite para nomeação da Perícia Judicial junto com a apresentação dos honorários.

Em nove de fevereiro de dois mil e dezessete foi protocolada as petições com a solicitação de adiantamento para 50% dos honorários e petição com agendamento do início da diligência para dia 08 de março de 2017, no dia 07 de março o proprietário do imóvel Sr. Benjamim Adas Junior solicitou a remarcação da diligência, protocolada em cartório no dia 07 de março a petição atendendo sr. Proprietário com a remarcação da diligência para o dia 13 de março de dois mil e dezessete, Diligência realizada nesta data.

II – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

De Perícia vaga indeterminada na unidade autônoma garagem coletiva do subsolo do Edifício Mansão Rembrant imóvel situado à Alameda Ministro Rocha de Azevedo, 545 – Cerqueira César, CEP 01410-001, São Paulo, SP, matrícula número 7603 no 13ª Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, para apuração do real valor do imóvel no mercado brasileiro.

III - EQUIPAMENTO UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital da marca Sony modelo de 16.1 mega pixels; trena com fita de aço 10metros – vonder; medidor de distância com roda mdv 9999 – vonder.

IV – DOS EXAMES

Foi realizada a vistoria do imóvel no dia 13 de março de 2017 às 9hs da manhã, situado à Alameda Ministro Rocha de Azevedo, 545 vaga indeterminada na unidade autônoma garagem coletiva do subsolo do Edifício Mansão Rembrandt, Bairro Cerqueira Cesar, CEP01410-001, São Paulo – SP, de propriedade do Sr. **Benjamim Adas Junior**, CPF 038.049.278-40 e sua esposa **Margaret Vivian Cotrin**, identidade RG 9.037.638 – SSP -SP, visando elucidar a divergência judicial sobre o valor do imóvel. Na vistoria esteve presente o Sr. Benjamim Adas Junior.

Foram realizadas medições e localização da vaga de garagem indeterminada na unidade autônoma garagem coletiva, A indicação da localização da vaga de garagem indeterminada correspondente ao apto 22 foi apontada pelo Sr. Benjamim Adas Junior, a vaga em questão está localizada próxima a parede lateral da sala de quadros de energia, no corredor do elevador de serviços, estava fixado um mapa de localização das vagas onde menciona o número do apto em cada vaga da garagem coletiva. Para manobras e parada dos autos é necessário a utilização dos serviços de manobrista, conforme informado pelo proprietário Sr. Benjamim o condomínio possui 3 funcionários na função de manobrista, onde existe ponto de apoio com mesa e computador dentro da própria garagem, as chaves dos veículos ficam armazenadas em 2 quadros fixos na parede do corredor do elevador de serviços. Entrada e saída dos carros ocorre por um único portão de 2.90m distância linear, os veículos devem entrar e sair alternadamente, não existe espaço suficiente para passagem ao mesmo tempo de 2 veículos no portão. Entrada e saída dos veículos se dá pela Alameda Itú, rua lateral ao Edifício Mansão Rembrandt. Área de circulação interna da garagem é restrita para passagem de 1 veículo por vez no deslocamento do corredor principal, não tendo a mão dupla de direção. A vaga indeterminada de garagem da unidade autônoma da garagem coletiva não se encontra individualizada, na posição frontal a vaga apto 22 existe a localização da vaga referente ao apto 21, somente tem o acesso a vaga do apto 22 com a manobra do veículo apto 21. Em sua lateral também presença de vagas de outros veículos, a vaga apto 22 não possui livre acesso para entrada e saída do veículo.

Garagem coletiva dos veículos do condomínio Edifício Mansão Rembrandt, trata-se de um edifício com mais de 40 anos de construção, com acessos pela escada que inicia no hall de entrada ou o acesso se dá pelo elevador de serviços; instalações elétricas do quadro de energia que encontra-se no corredor da escada não atende as normas regulamentadoras NR10 (serviços em eletricidade); Neste mesmo corredor está locado um quadro de hidrante de parede com mangueira; Iluminação do ambiente é realizada através de sensores de presença, alguns pontos destes sensores não estão funcionando;

Solicitado ao proprietário regimento ou regulamento interno do condomínio onde determina as localizações das vagas de garagem, o proprietário informou que não há sorteio e nem regulamento do condomínio determinando a localização das vagas da garagem do Edifício Mansão Rembrandt. Solicitado o Iptu do imóvel, o mesmo indicou a administradora denominada Tecad – Técnica em Administração Ltda, onde não forneceu o solicitado.

Verificado a idade do Edifício Mansão Rembrandt, analisado o estado de conservação, as possíveis avarias, benfeitorias e a qualidade do condomínio. Também foi levado em consideração o valor do m² da região, a conservação das demais áreas comuns do condomínio, o comércio local, condução, localização e demais Infraestrutura do bairro, os quais levaram este Perito às conclusões explicitadas no capítulo XI deste Laudo de Avaliação.

V- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente recomendada e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

VI- FINALIDADE:

A finalidade do presente Laudo a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de Avaliação Imobiliária de uma vaga indeterminada na unidade autônoma garagem coletiva do subsolo do Edifício Mansão Rembrant, imóvel situado à Alameda Ministro Rocha de Azevedo, 545, esquina com Alameda Itú.

VII- PESQUISA:

A pesquisa foi realizada nos dias 01, 11, 12, 13, 21, 22 de fevereiro de 2017 e, 06, 09, 14 de março de 2017, utilizando o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, onde arbitramos o valor de mercado. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretrizes e regras da ABTN-Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1, 2, 3, e 4, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro Amostral, Planilha de Cálculos).

Para pesquisa de valores, foram consultadas imobiliárias, periódicas, exame de documentos, investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais.

VIII - DA METRAGEM DA VAGA INDETERMINADA NA UNIDADE
AUTÔNOMA DA GARAGEM COLETIVA NO SUBSOLO.

QUADRO DE ÁREAS		
Comodos	medidas lineares	ÁREAS (m²)
vaga de garagem apto 22	2,45 x 4,80	11,76

TOTAL ÁREA ÚTIL	11,76m²
------------------------	---------------------------

246
Jon

IX - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

VAGA DE GARAGEM COLETIVA

Garagem coletiva dos veículos do condomínio Edifício Mansão Rembrant . trata-se de um edifício com mais de 40 anos de construção, a garagem coletiva tem como acesso de pedestre pela escada da garagem para hall de entrada do edifício mansão rembrant ou pelo elevador de serviços, que também dá acesso ao hall de entrada do edifício; instalações elétricas do quadro de energia que encontra-se no corredor da escada não atende as normas regulamentadoras NR10 (serviços em eletricidade); Iluminação do ambiente é realizada através de sensores de presença, alguns pontos destes sensores não estão funcionando. Piso em concreto com pintura para piso, vagas demarcadas com pintura em faixas amarelas de 10cm de largura; Presença de extintores e sinalização no piso conforme instruções técnicas do corpo de bombeiros;

Paredes pintadas até $h = 1.07$ altura com demarcação faixa cinza e amarela; Presença de batedores de borrachas para proteção da funilaria dos veículos;

Portão automático de entrada e saída dos veículos é acionado via controle individual década condômino, ou também pode ser acionada pelo manobrista que fica na garagem; portão de ferro deslizante para cima.

O laje da garagem tem $h = 2.53$ m altura pintada na cor branca, grande área externa da laje é composta por vigas $h = 2.10$ m e tubulações e eletrodutos externos , sendo a malha de instalações elétricas , água , esgoto etc. Parte das tubulações não estão atendendo normas de segurança ABNT NBR 6493, onde define a cor definida para cada tipo de tubulação.

Presença de câmeras de controle na área interna da garagem coletiva;

Ausência de sinalizações para melhor circulação interna de pedestres e carros na garagem coletiva;

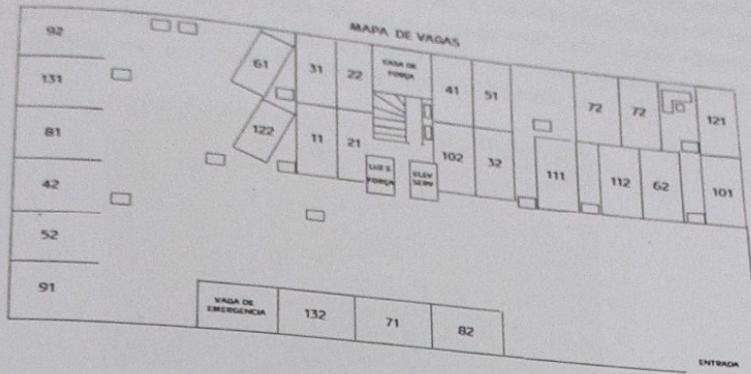
Estrutura aparentemente visível não apresentam fissuras , rachaduras que comprometam a integridade física da edificação.

Foi solicitado ao proprietário Sr. Benjamim Adas Junior, planta do subsolo de garagem, o mesmo informou que desconhece a existência desta. Foi realizada medições in loco para a localização da vaga de garagem em questão.

Na descrição da matrícula 7603 ficha 1 , registrada no 13º cartório de registro de imóveis de São Paulo em 26 de outubro de 1976, está discriminado que a vaga indeterminada da unidade autônoma garage coletiva do subsolo do edifício Mansão Rembrant , a área útil é de 25,11m², em medição realizada in loco com a indicação da vaga pelo Sr Benjamim Adas Junior a área útil da vaga é de 11,76m².

247
JOB

Mapa de localização das vagas referente aos números dos apartamentos fixo na parede do elevador de serviço. (cópia do quadro fixo no local da diligência)



Apartamento	Nome Proprietário	Modelo Carro	Cor	Placa	Observação
11	Adriana Roverato				
21	Benjamin Adas Junior	Mitsubishi Outlander	Branco	DRB 2243	
31	Renata	Citroen	Preta		
32	Rogério Avelino Pacheco	Volkswagen Passat	Preta	CVA 3420	
41	Gasiano Aida	Volkswagen Tiguan	Branco	ESB 9075	
42	Waldo Ferraz Costa Junior	Fiat Freemont	Branco	FAX 8925	
51	Celia Gonçalves Monteiro	Chevrolet Corsa	Branco	EJU 1355	
52	Antonio Marson	Chevrolet Corsa	Preta	EET 8705	Autorizado uso Apt 81 Carlo Rocchiccioli
61	André Green	Mercedes A Class	Cinza/Prata	DMS 5688	Autorizado uso Apt 82 Nilza
62	Thames Danielson	Mercedes A Class	Cinza/Prata	EVD 1035	Autorizado uso Apt 81 Carlo Rocchiccioli
71	Nadia Braga	Kia Sportage	Cinza/Prata	DMS 5688	
72	Rogério de Cassinho Barbosa	Chevrolet Astra	Cinza/Prata	EBV 7362	
72	Rogério de Cassinho Barbosa	Toyota Corolla	Cinza/Prata	FCB 9110	
81	Carlo Rocchiccioli	Kia Picanto	Cinza/Prata	FGQ 2085	
82	Nilza	Toyota Corolla	Preto	EBN 4003	
91	Esper Abrão Cavalheiro	Chevrolet Tracker	Preto	EET 8705	
92	Claudio Bardella	Ford KA	Marrom	EZG 3191	
101	Roberto	Land Rover	Vermelho	GRS 1573	
102	Roberto	Audi A1	Verde	FIK 8448	
111	Marcia Sahatdjan Barralinos	Volkswagen Tiguan	Branco	EYF 8066	
112	Marcos Labete de Andrade	Vovo	Preto	ETM 5056	
121	Antonio	Nissan Frontier	Marrom	EIR 5336	
122	Bruno Perez	Nissan Frontier	Preto	FIJ 5995	
131	Anna Maria Nogueira Ferraz	Honda Civic	Cinza/Prata	EUJ 5758	
132	Yugo Okada	Volkswagen Santana	Preto	DHK 9753	
				BGG 6062	

Obs: Segundo informações do manobrista de plantão no momento da vistoria, o apartamento 21 – vaga 21 mudou-se recentemente para o edifício e a planilha com nomes e vagas encontra-se desatualizado.

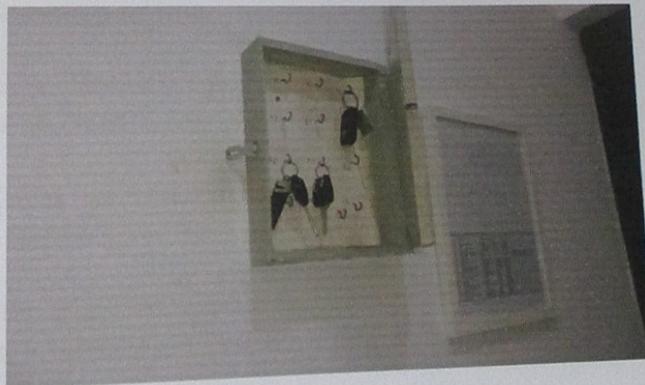


Foto – Quadro do mapa e caixa de chaves na parede do elevador, corredor da garagem.

HALL DE ENTRADA (SOCIAL)

Este Hall tem acesso para garagem coletiva através do elevador de serviço e da escada. Piso é em mármore na coloração marrom; paredes com textura cor palha nas paredes, portas em madeira com acesso a escada e elevador; porta automática da entrada principal em estrutura metálica com vidros; porta em madeira com acesso ao salão de festas; teto com forro de gesso e iluminação indireta;



CONDOMÍNIO

O condomínio possui portaria e segurança 24hs; monitorado por câmeras em diversos pontos como na área externa; garagens e elevadores. O edifício possui 1 torre com 13 andares sendo 2 apartamentos por andar, entrada do hall social única com 1 elevador, dando acesso para garagem e apartamentos. O edifício possui 1 piso de subsolo de garagem com 28 vagas, com piso de concreto, vagas demarcadas com faixa amarelas, na garagem é composta com carrinhos de compras, carrinho para lixo, depósito de lixo, sala para entrada de energia geral da edificação

O edifício não possui área de playground e também não possui quadra poliesportiva, presença de um salão de festas com acesso direto para hall principal do edifício;

O condomínio possui funcionários próprios para serviços de portaria; manobristas, limpeza, etc área externa encontra-se bem cuidada, inclusive toda a área de paisagismo e pátio externo.

Proprietário Sr. Benjamim Adas Junior informou que o edifício não possui atualmente a figura do Zelador, não possui regulamentos internos com normas

internas. Existe um regulamento interno muito antigo fixo na parede do elevador na forma de quadro.

O condomínio é administrado pela Tecad – Técnica em Administração Ltda, onde foi solicitado o espelho do ltpu do imóvel e não foi fornecido para constar neste laudo.

X - LOCALIZAÇÃO : Bairro de Cerqueira Cesar

249
Jan



Cerqueira César é um bairro nobre do município de São Paulo, capital do estado de São Paulo. Tem como limites ao noroeste Avenida Rebouças e Rua da Consolação; ao nordeste rua Caio Prado, Rua Frei Caneca, Rua da Mendes e rua Herculano de Freitas; ao sudeste a Rua Plínio Figueiredo, a Avenida Nove de Julho e Alameda Casa Branca; ao sudoeste a Rua Estados Unidos. Sua área localizada ao sul da Avenida Paulista costuma frequentemente ser classificada como parte da região do jardins. Já a região localizada ao norte da mesma avenida recebe o nome de Baixo Augusta. Limita-se este bairro com os demais: Higienópolis; Jardim paulista; Vila Buarque; Jardim América, Bela Vista e Pacaembu.

Com relação aos demográficos dos distrito central pertencente ao bairro, população 69.460, densidade demográfica (hab/km²) 26.715; dados portal da prefeitura sp.

História do bairro : surgiu em 1890, em loteamento com propriedades rurais, como : chácara Água Branca, chácara dos Pinheiros e sítio Verde. Todas pertenciam ao Dr. José Oswald Andrade pai e escritor paulista.

Atualidade, Cerqueira cesar é um dos bairros mais dinâmicos e valorizados de São Paulo, com um dos maiores centro comercial com Avenida Paulista e redondezas, está concentrado hotéis de luxo e flats; o bairro é classificado pelo creci como zona de valor B, assim como outras áreas nobres da capital como Jardim Paulistano , brooklin, e outros;

Abriga instituições culturais e educacionais diversas, tais como: Colégio Dante Alighieri e Colégio São Luis, tradicionais escolas da elite paulistana; o Museu de arte São Paulo, um dos mais importantes do país, estão localizados os principais teatros da capital São Paulo.

250
2015

Fotos dos arredores do Imóvel avaliado



251
Jm

XI – ESCLARECIMENTOS

Inaugurar um novo empreendimento causa impactos diretos na mobilidade urbana. A entrada ou saída de veículos na edificação influencia o trânsito de toda a vizinhança, colaborando para aumentar uma dificuldade que já é crônica nas grandes cidades. Uma alternativa seria projetar edifícios que tenham pouco ou nenhum espaço reservado para veículos, mas existem obstáculos para essa solução.

Com exceção de São Paulo, que alterou sua legislação recentemente, nas outras capitais do país infelizmente ainda não é possível afirmar que há um crescimento na quantidade de prédios sem garagens.

As leis de zoneamento de grande parte dos municípios do país exigem um número mínimo de vagas de garagem em novas edificações, de acordo com o seu tamanho e tipo de uso. Mesmo que para as construtoras e incorporadoras seja economicamente mais viável lançar um edifício sem garagens, o poder público, por meio dos instrumentos urbanísticos, estabelece que exista área dedicada aos automóveis.

Por outro lado, edifícios sem vagas para automóveis enfrentam resistência de boa parte da população. Toda viagem começa e termina em uma garagem. Logo, a oferta de espaço seguro e de baixo custo para estacionar o carro na origem e no destino é um fator preponderante na tomada de decisão de qual meio as pessoas utilizarão em seus deslocamentos.

Por mais que a população more ou trabalhe em região próxima a alguma estação de transporte público, a comodidade de ter o carro praticamente dentro de casa e poder estacioná-lo próximo ao seu destino influencia para que utilize o automóvel com maior frequência.

Apesar de oferecer comodidade, entretanto, o uso intensivo do carro tem causado impactos negativos ao longo das últimas décadas. É possível mencionar os crescentes congestionamentos, o aumento do número de mortes por colisões ou atropelamentos e a ampliação da emissão de poluentes na atmosfera. Quando as pessoas passam a usar mais o transporte público ou meios alternativos, como bicicletas ou caminhadas, as ruas se tornam mais pulsantes e atrativas. Esse processo acaba trazendo mais segurança para o ambiente urbano e também influi nas relações interpessoais, pois, em vez de estarem fechadas em seus carros, presas no congestionamento, as pessoas se encontram nas ruas.

A redução do uso do automóvel faz com que sejam necessários menos espaços nas ruas e nos edifícios para acomodá-los, ou seja, áreas que antigamente eram ocupadas por carros estacionados podem ser transformadas em calçadas mais confortáveis, ciclovias, faixas de ônibus eficientes ou até mesmo praças ou parques.

252
JPF

Nos edifícios, a redução da garagem pode permitir prédios com quantidade maior de unidades e preços mais acessíveis, uma vez que o custo de construção de vagas é alto e reflete no valor do imóvel. Nos Estados Unidos, estudos apontam que o custo de construção de uma vaga em edifícios corresponde ao mesmo valor de aquisição de um automóvel.

As principais ferramentas que o poder público tem para reduzir o número de vagas de garagem em edifícios são os instrumentos urbanísticos, como o

Plano Diretor e as Leis de Uso e Ocupação do Solo. Após São Paulo ter alterado os requerimentos mínimos de vagas de garagem por unidade, sobretudo nos lançamentos localizados próximos a sistemas de transporte, outras grandes cidades, como Rio de Janeiro e Belo Horizonte, já estão discutindo a questão com vistas a seguir pelo mesmo caminho.

Expandir e qualificar as redes de transporte público e meios alternativos, bem como as calçadas para pedestres, é fundamental para tirar as pessoas dos carros. No caso dos corredores, a proposta parte de um princípio de eficiência de uso das infraestruturas, já que uma faixa dedicada aos ônibus transporta dez vezes mais pessoas do que uma faixa de tráfego misto de automóveis. A evolução dos corredores para sistemas BRT, em que o passageiro faz o embarque em estações e os ônibus são maiores e mais confortáveis, também tem melhorado muito o padrão de mobilidade nas cidades brasileiras.

Uma alternativa, também, para tornar as cidades brasileiras urbanisticamente mais preparadas para reduzir os deslocamentos por carros é apostar na promoção dos princípios de Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS). Trata-se de um conjunto de estratégias que trabalham as políticas de uso do solo em conjunto com a expansão e qualificação das redes de transporte público e ativo. Um desses princípios é misturar, ou seja, promover espaços com diferentes tipos de uso e que congreguem variadas classes sociais, tornando as metrópoles mais pulsantes e reduzindo a necessidade de deslocamentos. Municípios compactos, densos e que sejam planejados na escala humana tendem a apresentar melhores índices de segurança, qualidade de vida e de sustentabilidade.

De maneira geral, as cidades brasileiras avançaram em relação à mobilidade urbana, sobretudo a partir da promulgação da Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei 12.587, de 2012). O documento define princípios, diretrizes e responsabilidades em relação ao tema no país.

Entre as grandes capitais brasileiras, São Paulo tem se destacado justamente por seu avanço nas medidas de atração ao uso do transporte sustentável, como a expansão de corredores de ônibus e de infraestrutura cicloviária, além de ter evoluído na política de uso de solo integrado às redes de transporte por meio do seu Plano

Diretor Estratégico. Outro exemplo é a própria alteração no requerimento de vagas de garagem. As mudanças de paradigmas podem servir como norte para as estratégias de outras cidades.

252
R

Nos edifícios, a redução da garagem pode permitir prédios com quantidade maior de unidades e preços mais acessíveis, uma vez que o custo de construção de vagas é alto e reflete no valor do imóvel. Nos Estados Unidos, estudos apontam que o custo de construção de uma vaga em edifícios corresponde ao mesmo valor de aquisição de um automóvel.

As principais ferramentas que o poder público tem para reduzir o número de vagas de garagem em edifícios são os instrumentos urbanísticos, como o

Plano Diretor e as Leis de Uso e Ocupação do Solo. Após São Paulo ter alterado os requerimentos mínimos de vagas de garagem por unidade, sobretudo nos lançamentos localizados próximos a sistemas de transporte, outras grandes cidades, como Rio de Janeiro e Belo Horizonte, já estão discutindo a questão com vistas a seguir pelo mesmo caminho.

Expandir e qualificar as redes de transporte público e meios alternativos, bem como as calçadas para pedestres, é fundamental para tirar as pessoas dos carros. No caso dos corredores, a proposta parte de um princípio de eficiência de uso das infraestruturas, já que uma faixa dedicada aos ônibus transporta dez vezes mais pessoas do que uma faixa de tráfego misto de automóveis. A evolução dos corredores para sistemas BRT, em que o passageiro faz o embarque em estações e os ônibus são maiores e mais confortáveis, também tem melhorado muito o padrão de mobilidade nas cidades brasileiras.

Uma alternativa, também, para tornar as cidades brasileiras urbanisticamente mais preparadas para reduzir os deslocamentos por carros é apostar na promoção dos princípios de Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS). Trata-se de um conjunto de estratégias que trabalham as políticas de uso do solo em conjunto com a expansão e qualificação das redes de transporte público e ativo. Um desses princípios é misturar, ou seja, promover espaços com diferentes tipos de uso e que congreguem variadas classes sociais, tornando as metrópoles mais pulsantes e reduzindo a necessidade de deslocamentos. Municípios compactos, densos e que sejam planejados na escala humana tendem a apresentar melhores índices de segurança, qualidade de vida e de sustentabilidade.

De maneira geral, as cidades brasileiras avançaram em relação à mobilidade urbana, sobretudo a partir da promulgação da Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei 12.587, de 2012). O documento define princípios, diretrizes e responsabilidades em relação ao tema no país.

Entre as grandes capitais brasileiras, São Paulo tem se destacado justamente por seu avanço nas medidas de atração ao uso do transporte sustentável, como a expansão de corredores de ônibus e de infraestrutura cicloviária, além de ter evoluído na política de uso de solo integrado às redes de transporte por meio do seu Plano

Diretor Estratégico. Outro exemplo é a própria alteração no requerimento de vagas de garagem. As mudanças de paradigmas podem servir como norte para as estratégias de outras cidades.

253
/ 30

No Brasil e na América Latina ainda há sistemas de transporte ineficientes, desconfortáveis e pouco confiáveis. No entanto, a experiência de países que se qualificaram, tanto em termos de infraestrutura quanto em operacionais, mostra que não basta melhorar a qualidade do transporte público para diminuir o uso dos carros. Medidas que restrinjam o uso do automóvel, como adoção de parquímetros, limitação da oferta de vagas em novos edifícios, zonas de velocidade controlada e áreas de cobrança de congestionamento são importantes para equilibrar o padrão de mobilidade.

O carro, além de ser um bem de alto custo de aquisição, fica estacionado na maior parte de sua vida útil – segundo pesquisas, na Europa, veículos ficam parados, em média, por 92% do tempo. Porém, a cultura do uso dos automóveis no Brasil foi construída ao longo de muitos anos e, inclusive, as cidades foram sendo desenhadas para atender a esse modelo de deslocamento. Só com o poder público promovendo ações que qualificam o transporte público, a população começará a mudar seus padrões de deslocamento.

Com mais facilidades para a compra do carro, cresce a demanda por vagas de garagem nas grandes metrópoles, como São Paulo e Rio de Janeiro. Por outro lado, se mantém, e em alguns casos até diminui, o número de vagas oferecidas pelos imóveis nas cidades.

Do lado das construtoras, também ficou mais caro construir, e o tipo do empreendimento mudou. Com o aumento dos condomínios clubes, ficou difícil construir as vagas necessárias, principalmente se a questão passar pelo aprofundamento do terceiro ou quarto subsolo. Há também a possibilidade de construir o prédio a partir de um patamar mais alto, mas isso desvaloriza o empreendimento.

Como resultado, as vagas, na verdade, diminuíram conforme diminuiu a área dos empreendimentos, e seu valor aumentou na proporção do valor do imóvel, e, em algumas regiões, até de forma superior, devido à escassez de boxes. Se a família tem mais de um carro, ou até três, tem um problema. Isso porque, para comprar um apartamento com três vagas, irá desembolsar um valor muito maior do que há dez anos.

A infraestrutura das cidades não acompanhou a elevação das vendas de carros. A maior parte das vagas foi dimensionada em um cenário diferente, para carros menores. E a compra do carro é antecipada cada vez mais por conta, além da facilidade, de segurança e falta de opções de transporte.

A revisão do Plano Diretor da cidade de São Paulo prevê uma restrição ainda maior de vagas de garagem em novos empreendimentos construídos nos chamados eixos de transformação, que incluem as principais avenidas da cidade.

264

Desta forma, o governo municipal pretende induzir um uso maior do transporte público. A única solução é melhorar o transporte de massa. Senão, o comprador terá de pagar cada vez mais caro por um apartamento que pode ser antigo e não ter vagas de garagem, e ainda ter de pagar uma garagem fora do prédio porque não tem opção para se deslocar.

Com a falta de vagas nas ruas e estacionamentos caros, box de garagem é vendido por valores altos e investimento gera lucro de até 65%

Os preços são reflexos da escassez de locais para estacionar, principalmente em regiões comerciais.

Os principais custos que o proprietário tem são o condomínio (nos edifício-garagens) e o IPTU. As taxas condominiais podem variar muito, de acordo com a localização, infraestrutura e serviço oferecido no edifício (como de manobristas).

Por outro lado, como a vaga é um bem imóvel, com matrícula própria, há incidência de imposto de renda sobre o ganho de capital na venda, como ocorre na alienação de casas e apartamentos. As regras do imposto de renda são as mesmas que valem para os imóveis.

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar condições de segurança, higiene, mobilidade, manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra; a localização, comércio, escolas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

- 1) O imóvel vistoriado é uma Vaga Indeterminada na unidade autônoma de garagem coletiva no subsolo Edifício Mansão Rembrant sendo construído a mais de 40 anos, encontra-se em bom estado de conservação, com pisos e paredes íntegros a estrutura. Ausência de trincas e rachaduras;
- 2) Como especificado acima, o condomínio possui serviço próprio de portaria e segurança 24hs, jardinagem, limpeza e manobristas;
- 3) Possui 1 pavimento de estacionamento no subsolo com piso em concreto, vagas demarcadas, com ponto de apoio para manobristas; depósito de lixo; casa de energia; utilizado controle para abertura do portão principal, ou com o próprio apoio do manobrista; Existência de câmeras de vigilância e iluminação de presença;
- 4) Nas área do condomínio, incluindo os elevadores, existem câmeras de vigilância, dando um conforto à nível de segurança;
Em virtude do exposto acima, cabe a este avaliador afirmar que:

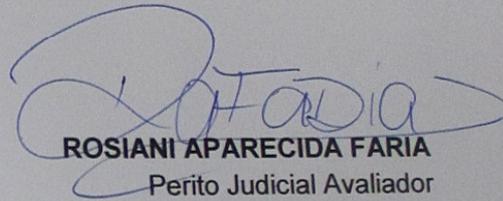
255
JPH

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega a conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de :

R\$ 36.800,00 (Trinta e seis mil e oitocentos reais)

Esperamos ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juíza, e assim colocamo-nos a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO Pericial, aos 20 de março de 2017.



ROSIANI APARECIDA FARIA

Perito Judicial Avaliador

CAU: A 122027-6

Conpej/SP 02.00.1914

256
/ 25

ANEXOS

- ANEXO I : Mapa de Localização;**
- ANEXO II: Vista Aérea;**
- ANEXO III: Pesquisa de mercado de vagas de garagem;**
- ANEXO IV: Memorial de Cálculo;**
- ANEXO V : Planta baixa, Planta ampliada da vaga;**
- ANEXO VI : Matrícula do imóvel;**
- ANEXO VII : Fotografias;**
- ANEXO VIII : Respostas aos Quesitos;**

ANEXO II

VISTA AÉREA DA ALAMEDA MINISTRO ROCHA AZEVEDO, Nº 545, BAIRRO CERQUEIRA CÉSAR, SÃO PAULO - SP, CEP: 01410-001, BRASIL



258
RNF

ANEXO III - PESQUISA DE MERCADO VAGAS DE GARAGEM

PESQUISA DE MERCADO DE VAGAS DE GARAGEM						
Nº	Bairro	Fonte de pesquisa	Telefone	Valor do imóvel	Área	Valor do m2
01	Bela vista	CS negócios real estate	2659 8259	R\$ 50.000,00	25m2	R\$ 2.000,00
02	Bela vista	Adaplan	4302 7817	R\$ 55.000,00	18m2	R\$ 3.055,55
03	Centro	Marcelo lara Negócios	3101 4333	R\$ 12.003,00	22m2	R\$ 545,59
04	Centro	SP Centro Imóveis	3107 2129	R\$ 40.000,00	10m2	R\$ 4.000,00
05	Centro	Imobcom	3883 3232	R\$ 5.000,00	12m2	R\$ 416,66
06	jd dom bosco	zap imóveis	4005 9111	R\$ 24.999,00	10m2	R\$ 2.499,90
07	Centro	Marcelo Lara Negócios	3101 4333	R\$ 10.003,00	22m2	R\$ 454,68
08	BelaVista	SP Centro Imóveis	3107 2129	R\$ 100.000,00	19m2	R\$ 5.263,15
09	Consolação	OP Imóveis 75 vagas	4097 5660	R\$ 3.150.000,00	930m2	R\$ 3.387,09
10	Barra Funda	Century 21 House Prime	3897 0600	R\$ 50.000,00	10m2	R\$ 5.000,00
11	jd dom bosco	Proprietário Empreendimento Nova América	3641 7005	R\$ 29.000,00	10m2	R\$ 2.900,00
TOTAL						R\$ 29.522,62

Obs: Amostras números 05 e 08 foram retiradas do cálculo da média homogeneizada
Obs: Amostras números 01, 03, 04, 05, 07, 08, 09, 10 foram retiradas do cálculo da média Ponderada

Fontes de pesquisa: Zap imóveis; Viva real imóveis; webimóveis ; zoimóvel; vívalocal; Paulo Roberto Leardi imóveis; Marcelo Lara Negócios; Century 21 house prime; Imobcom; Sp centro Imóveis; Adaplan; CSNegócios; OP imóveis;

Página 19 de 43

Perito Judicial, Arq. Rosiani Aparecida Faria CAU 49966-8, End. Rua Luis Augusto, 195 apto 81 - Santana - São Paulo. Cel. 11 994795107 - email: faria.rosi@uol.com.br

260
80

ANEXO IV - MEMORIAL DE CÁLCULO

MEMORIAL DE CÁLCULO

AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M2

MÉDIA ARITIMÉTICA DO VALOR M2 DAS 11 AMOSTRAS PESQUISADAS

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Soma do valor do m2 das 11 amostras}}{11 \text{ (amostras)}} = \frac{\text{R\$ } 29.522,62}{11} = \text{R\$ } 2.683,87$$

Valor do Imóvel: Área Total do Imóvel x R\$ m2 Médio

Valor do Imóvel na Média aritmética: $11,76 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.683,87 = \text{R\$ } 31.562,31$

Obs: Área do Imóvel medida in loco é $11,76 \text{ m}^2$, na matrícula 7603 ficha 1, consta $25,11 \text{ m}^2$

MÉDIA HOMOGEINIZADA

$$\text{Média Homogeinizada} = \frac{\text{Soma do Valor do m2 de 9 amostras}}{9 \text{ (amostras)}} = \frac{\text{R\$ } 23.842,81}{9} = \text{R\$ } 2.649,20$$

Valor do Imóvel na Média Homogeinizada: Área Total do Imóvel x R\$ m2 = $11,76 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.649,20 = \text{R\$ } 31.154,59$

Valor do Imóvel na Média Homogeinizada = R\$ 31.154,59

Obs: Foram retirados os valores das amostras número 05 e 08 (a mais baixa / a mais alta)

MÉDIA PONDERADA

$$\begin{aligned} \text{Valor do Imóvel na média aritmética: } & \text{R\$ } 2.683,87 + 20\% = \text{r\$ } 3.220,64 \\ & \text{R\$ } 2.683,87 - 20\% = \text{r\$ } 2.147,10 \end{aligned}$$

Amostras acima de R\$ 3.220,64 e abaixo de R\$ 2.147,10 serão retiradas para efeito do cálculo
Foram retiradas as amostras de números: 01, 03, 04, 05, 07, 08, 09, 10 com isto sobraram 3 amostras

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Soma do valor do m2 da amostra restante}}{03 \text{ amostras}} = \frac{\text{R\$ } 8.455,45}{03} = \text{R\$ } 2.818,48$$

Valor do Imóvel = Área total do imóvel x média Ponderada = $11,76 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.818,48 = \text{R\$ } 33.145,36$

Valor do Imóvel na Média Ponderada = R\$ 33.145,36

CONCLUSÃO

Valor médio estimado: R\$ 33.476,81 (Arredondamento de 1%)

Limite inferior : R\$ 30.129,13 (Variação até o máximo de 10% - inferior)

Limite superior : R\$ 36.824,49 (Variação até o máximo de 10% - superior)

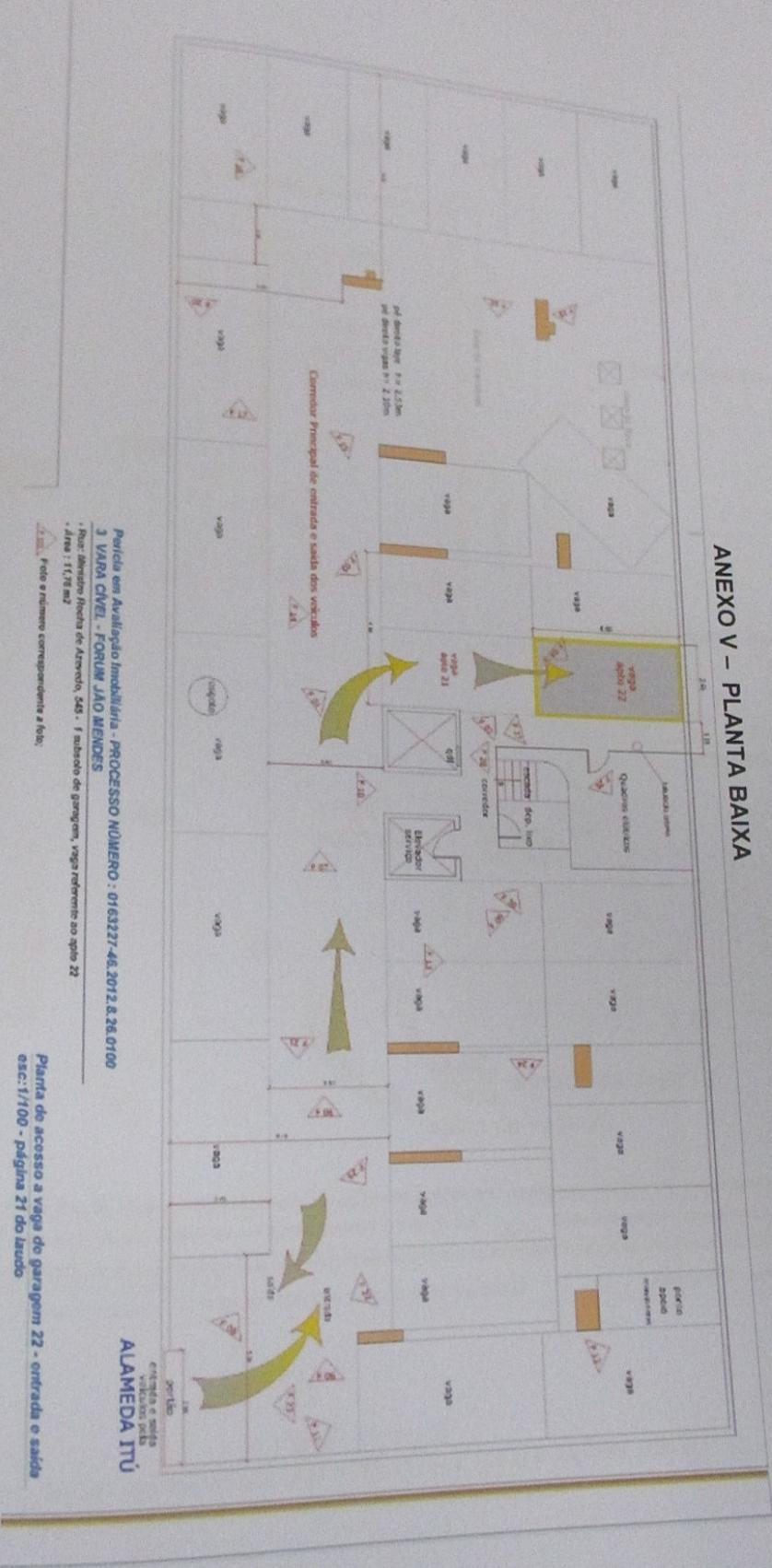
Valor arredondado arbitrado : R\$ 36.800,00 (trinta e seis mil e oitocentos reais)

261
85

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Perita Judicial
Rosiani Aparecida Faria

ANEXO V - PLANTA BAIXA

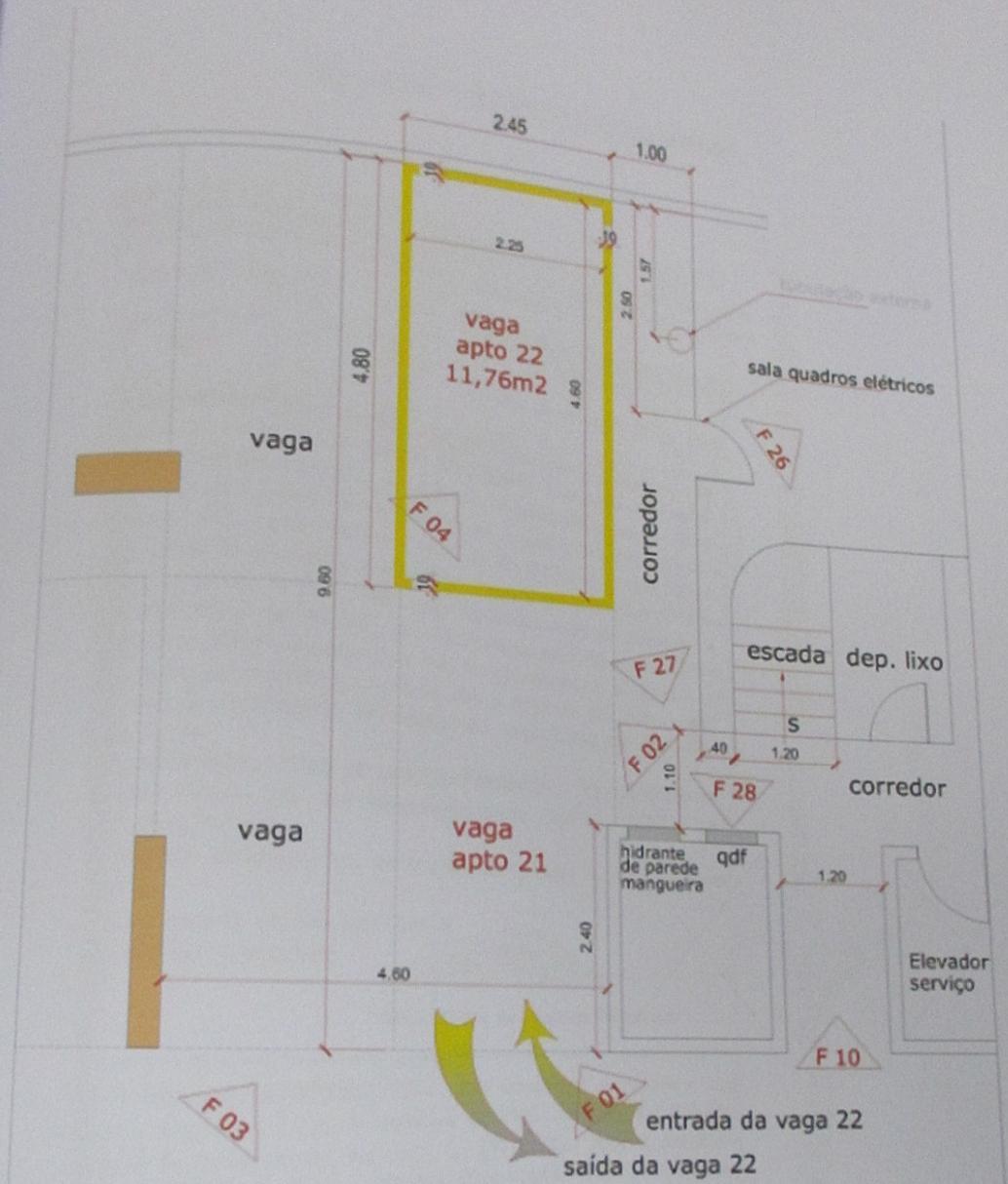


Perícia em Avaliação Imobiliária - PROCESSO NÚMERO : 0163327-46.2012.8.28.0100
 3 VARA CÍVEL - FORUM JAO MENDES
 Rua: Alameda Floresta de Arvoredo, 545 - F. bairro de garagem, vaga referente ao qpto 22
 Área : 11,78 m²

Planta de acesso a vaga do garagem 22 - entrada e saída
 esc:1/100 - página 21 do laudo

PLANTA AMPLIADA

262
800



Planta localização da Vaga indeterminada na unidade autônoma garagem coletiva de subsolo do edifício
Mansão Rembrant, vaga referente ao apartamento número 22. Foto e número correspondente a foto:

268
JRF

ANEXO VII - FOTOGRAFIAS



FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03

Página 28 de 43

Perito Judicial, Arq. Rosiani Aparecida Faria CAU 49966-8, End. Rua Luis Augusto, 195 apto 81 -
Santana - São Paulo. Cel. 11 994795107 - email: faria.rosi@uol.com.br

269
07/07



FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06



FOTO 07



FOTO 08



FOTO 09

271
JCF



FOTO 10



FOTO 11

272
jof



FOTO 12

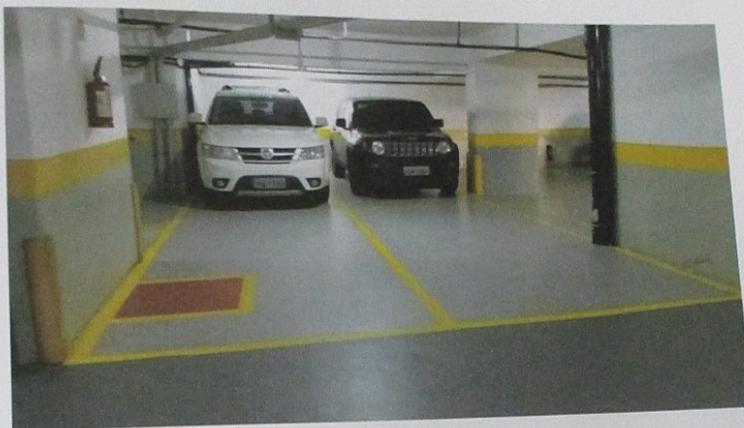


FOTO 13



FOTO 14

273
RF



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17

274
RF



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20

275
28



FOTO 21



FOTO 22



FOTO 23

276
RF



FOTO 24



FOTO 25



FOTO 26

27
X



FOTO 27



FOTO 28



FOTO 29



FOTO 30

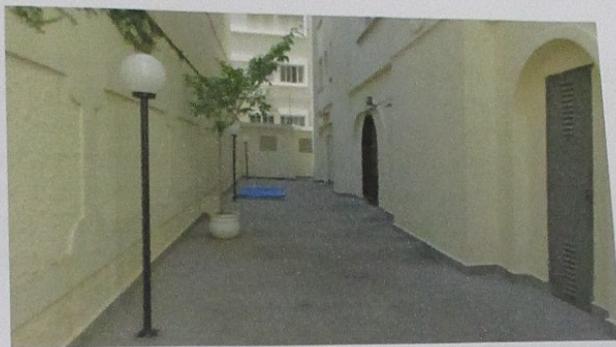
FOTOS EXTERNAS



LAUDO DE AVALIAÇÃO
Perita Judicial
Rosiani Aparecida Faria

280
JA





VIII – RESPOSTAS AOS QUESITOS:

A) Descrever a localização da vaga:

R: (Ver anexo V , páginas 21 e 22 deste laudo);

B) Mediante o método comparativo qual o valor da vaga de garagem:

R: (Ver anexo IV página 20;

C) É possível de acordo com que está descrito na matrícula determinar que a vaga se encontra individualizada e de uso sem o garagista.

R: de acordo com a matrícula número 7603 ficha 1 registrada em no 13º cartório de registro de imóveis de São Paulo, a vaga é indeterminada na unidade autônoma de garagem coletiva do subsolo do Edifício Mansão Rembrant, cita em matrícula capacidade para 26 vagas Individualizadas e indeterminadas com uso de garagista.

D) Em resposta aos quesitos “a” e “c”, qual o fator de depreciação utilizado para o resultado final.

R: Não houve a necessidade de se utilizar o fator de depreciação em vista da Metodologia utilizada para o resultado final.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Havendo dados, é preciso obter um valor médio. É sempre uma média ponderada, visto que os imóveis são sempre diferentes uns dos outros.

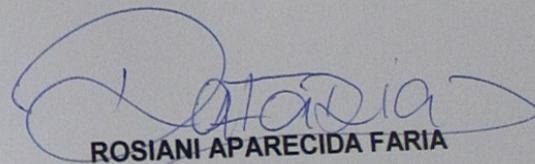
Não é possível simplesmente extrair a média aritmética. Esta média foi realizada dentro do nível de rigor Expedito, por homogeneização de fatores.

282
01

ENCERRAMENTO:

O presente Laudo de Avaliação Mercadológica é composto de 43 páginas todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

São Paulo, 20 de março de 2017



ROSIANI APARECIDA FARIA

Perita Judicial Avaliador

CAU: A 122027-6

Conpej/SP 02.00.1914