

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível de Campinas

Processo nº 001797283.2010.8.26.0114 – 4ª Vara Cível de Campinas

Número de Ordem: 702/10

Ação: Execução

Requerente: Sociedade dos irmãos da Congregação de Santa Cruz – Colégio Notre Dame de
Campinas

Requerido: Alan de Lima Aoki

J. D. Martins
Int.

SS
12/11/16

Luiz Wando Martins, perito nos autos da presente ação, tendo
concluído seus trabalhos vem, respeitosamente, apresentá-lo à apreciação de V. Exa., em

Laudo Anexo.

Respeitosamente,

Página - 1

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 001797283.2010.8.26.0114 – 4ª Vara Cível de Campinas

Número de Ordem: 702/10

Ação: Execução

Requerente: Sociedade dos irmãos da Congregação de Santa Cruz – Colégio Notre Dame de Campinas

Requerido: Alan de Lima Aoki

1. INTRODUÇÃO:

1.1 – Objeto da avaliação:

Vaga de Garagem Box 20-C situado no Condomínio Residencial Parque dos Pássaros Av. Jorge Tibiriçá nº1840, Vila Marieta, município de Campinas / SP.

1.2 – Objetivo da avaliação:

Determinar o valor do item 1.1.

1.3 – Proprietário do imóvel:

Conforme matrícula de numeração 105.405 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, sendo o proprietário o Sr. Alan de Lima Aoki.

1.4 – Às fls. 168 foi o signatário honrado com sua nomeação para realizar a avaliação do imóvel.

Página - 2

Campinas-SP- fones (19) 3386-0276 / 9.9265-2023

e-mail: abacon.engenharia@gmail.com

2. VISTORIA:

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 10 de Novembro de 2016, estando presentes além do signatário os Srs.:

- Suzana (sindica);
- Hugo Espinoza Barragán (assistente do perito).

Nesta vistoria foram levantados os seguintes dados sobre o imóvel, necessários a sua avaliação:

2.1 – Localização:

Av. Jorge Tibiriçá nº1840, Condomínio Residencial Parque dos Pássaros, Vila Marieta, município de Campinas / SP. O local dista aproximadamente 3,7 km do centro da cidade de Campinas.



Imagem 1 – Localização do Condomínio Parque dos Pássaros



Foto 1 – Edifício onde se encontra o imóvel avaliando.

2.2 – Caracterização da Região:

A região é dotada de toda a infraestrutura urbana como redes de água potável, energia elétrica e telefone, bem como por serviços de remoção de lixo urbano. Apresenta rua asfaltada. O imóvel é de zoneamento Z03. A região tem como predominâncias imóveis residenciais nas quadras ao redor do imóvel avaliando sendo todos de zoneamento Z03.

2.3 – Tipo do imóvel:

Trata-se de um imóvel do tipo Vaga de Garagem em edifício residencial.

2.4 – Características da vaga de garagem avaliando:

Conforme matrícula 105.405 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, a seguintes áreas e localização do objeto avaliando são:

Imóvel: - UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por vaga de garagem nº 20-C, Coberta, localizada no corpo do edifício Bloco C, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL “PARQUE DOS PÁSSAROS”, situado à Av. Jorge Tibiriçá nº1840, nesta cidade, com as seguintes áreas: - área útil – de 10,30m², área comum de 1,5102m², área total de 11,8102m² e uma fração ideal de 0,05183% no terreno onde se encontra– edificado o condomínio.

2.5 – Características construtivas da vaga de garagem:

O imóvel avaliando trata-se de uma vaga de garagem autônoma situada no térreo do Bloco C do Condomínio Residencial Parque dos Pássaros, tendo acesso pelo hall de entrada social do edifício em que se situa, sendo uma vaga com sem fechamento para a entrada de acesso dos veículos.

Estrutura:

Paredes de alvenaria sobre estrutura de concreto armado.

Acabamentos:

- **Paredes:** rebocadas e pintadas com tinta látex;
- **Pisos:** cimentado liso;
- **Esquadrias:** porta de acesso ao hall de passagem do bloco C onde se situa a vaga da garagem sendo lisa de madeira.

Áreas construídas

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| - Área útil: | 10,30m ² |
| - Área comum: | 1,5102m ² |
| - Área total da garagem: | 11,8102m ² |

Estado de conservação:

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação.

Padrão construtivo:

A construção principal apresenta padrão construtivo correspondente a Padrão Médio.

2.6 – Fotos do imóvel:



Foto 2 – Fachada de entrada do Condomínio.



Foto 3 – Vista da Garagem 20C avalianda.



Foto 4 – Vista interna da garagem.



Foto 5 – Outra vista da garagem.



Foto 6 – Porta de acesso à garagem pelo hall social do Edifício.

3. AVALIAÇÃO:

3.1 – Metodologia de avaliação:

A avaliação segue o prescrito pelas normas brasileiras: **Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos (NBR 14.653/2004 da ABNT-parte2)** e **Norma de Perícias do IBAPE-SP**.

Nas avaliações de imóveis existem fundamentalmente quatro métodos básicos de cálculo, a saber: “- O comparativo de dados de mercado - O de custo - O dos preços de venda - O de capitalização de renda.”.

Pela impossibilidade de aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, dada a indisponibilidade de vagas de garagens no mercado (as vagas só

poderiam ser vendidas para interessados do mesmo condomínio) a perícia se valerá do "Método de Capitalização de Renda" na presente avaliação.

O Método da capitalização de renda apura o valor do imóvel pela capitalização de sua renda real, prevista ou líquida como se fosse aplicada no mercado normal mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação.

Dada a sua grande sensibilidade, posto que, em havendo pequenas oscilações das taxas empregadas, apresentam grandes variações no valor obtido, este método é particularmente empregado para o controle dos demais.

Para o caso desta avaliação vamos determinar o valor de venda da vaga de garagem a partir de seu valor locativo, considerando uma taxa de renda de 0,4 % que tem sido a taxa mais usada no mercado imobiliário de locações dada a atual crise no mercado.

3.2 – Pesquisa de comparativos:

Realizando uma pesquisa de imóveis semelhantes em oferta de aluguel no próprio Condomínio Residencial Parque dos Pássaros encontramos seis vagas de garagem todas locadas. Estas vagas são vagas de garagem coberturas externas aos edifícios.

PLANILHA DE DADOS:

Nº	CÓDIGO IMÓVEL	VALOR DE ALUGUEL	ENDEREÇO
1	03D	R\$ 250,00	Condomínio Residencial Parque dos Pássaros
2	02D	R\$ 250,00	Condomínio Residencial Parque dos Pássaros
3	04D	R\$ 250,00	Condomínio Residencial Parque dos Pássaros
4	12A	R\$ 250,00	Condomínio Residencial Parque dos Pássaros
5	13C	R\$ 250,00	Condomínio Residencial Parque dos Pássaros
6	23B	R\$ 250,00	Condomínio Residencial Parque dos Pássaros

Observações:

Essas vagas apresentam a área de 10,00 m² cada uma.

3.3 – Valor unitário encontrado para vagas de garagem:

Com os dados de mercado apresentados nas planilhas acima, será calculado o valor unitário a ser aplicado na avaliação da Vaga 20C.

O valor unitário encontrado é:

$$V_u = R\$ 250,00 / 10 \text{ m}^2 = R\$ 25,00/\text{m}^2.$$

3.4 – Determinação do aluguel da Vaga 20C.

O Valor do aluguel da vaga 20C será calculado pela expressão:

$$V_{\text{Aluguel}} = V_u \times A_{\text{construída}}$$

Onde:

V_{Aluguel} = Valor de aluguel procurado

V_u = valor unitário de aluguel encontrado para o local

$A_{\text{construída}}$ = Área construída do imóvel a ser avaliado

Dados do imóvel avaliando (Vaga 20C):

$V_u = \text{R\$ } 25,00/\text{m}^2$ (valor unitário de aluguel encontrado para o local)

$A_{\text{construída}} = 11,81 \text{ m}^2$

Assim temos para a Vaga 20C:

$$V_{\text{Aluguel}} = \text{R\$ } 25,00/\text{m}^2 \times 11,81 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 295,25$$

$$V_{\text{Aluguel vaga 20C}} = \text{R\$ } 295,25 - \text{válido para nov./2016}$$

3.5 – Determinação do valor de venda da Vaga 20C:

Pelo Método da Renda, o valor do capital imóvel (valor de venda) é dado pela expressão:

$$\text{Valor de venda} = \frac{\text{Valor do aluguel}}{\text{Taxa de renda}}$$

Sendo:

- Valor do aluguel = R\$ 295,24

- taxa de renda = 0,4% = 0,004

Temos:

$$\text{Valor de Venda da Vaga 20C} = \frac{\text{R\$ } 295,24}{0,004} = \text{R\$ } 73.810,00$$

Ou, em valores redondos (arredondamento menor que 1%):

Valor de Venda da Vaga 20C = R\$ 74.000,00,

Assim:

Venda da vaga 20C = R\$ 74.000,00 – válido para nov/2016

4. CONCLUSÃO:

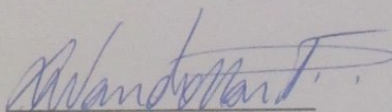
Tendo em vista as características e atributos do imóvel avaliando, bem como os resultados dos estudos e cálculo desenvolvidos no capítulo anterior, a perícia conclui que o justo valor de venda da vaga de garagem 20C, Bloco C, do Condomínio Residencial Parque dos Pássaros localizado na Av. Jorge Tibiriçá nº1840, Vila Marieta, município de Campinas / SP, é de:

R\$ 74.000,00 (setenta e quatro mil reais) – válido para Novembro/2016

5. ENCERRAMENTO:

Vai o presente laudo impresso em 9 laudas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Campinas, 14 de novembro de 2.016.



Luiz Wando Martins
CREA 060116206-7