

**AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL DO  
FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP**

Ação: **Cumprimento de Sentença - Obrigações**  
Processo: **nº 1059895-75.2014.8.26.0100/01**  
Requerente: **Condomínio Edifício Garagem Florêncio de Abreu**  
Requerido: **Edmir Farias Mira de Assumpcao**

**Fernando Rosolia Dabdab**, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado pesquisas necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## **1. INTRODUÇÃO**

Em atendimento ao r. despacho de fls. 322, o signatário apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação da Vaga de Automóvel ou Box nº 07-B – 2º subsolo do Condomínio Edifício Garagem Automática Florêncio de Abreu, com endereço à Rua Florêncio de Abreu nº 282, Centro – São Paulo – SP.

## **2. VISTORIA**

### **2.1. Localização:**

A Vistoria foi realizada no dia 06 de agosto de 2019.

A localização é apresentada em mapa do Anexo I deste Laudo.

A vaga está em uso. A vaga não possui demarcação no piso.

O Assistente Técnico do Requerente, Sr. Robson Kennedy Dias Costa acompanhou a Vistoria.

### **2.2. Características da região:**

O local se caracteriza por ser uma zona constituída por edificações de padrão médio, destinadas principalmente para comércio.

Possui serviços e comércios diversificados a curta distância.

### **2.3. Melhoramentos Públicos**

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios comerciais com 15 pavimentos, de padrão médio, servido dos principais melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, passeio, redes de água, esgoto, telefone e energia elétrica, iluminação, serviços de correio, coleta de lixo e limpeza urbana. Nas proximidades verificam-se estabelecimentos comerciais de produtos e serviços de primeiras necessidades, assim como disponibilidade de transportes coletivos (ônibus e metrô).

## **2.4. A vaga de automóvel avalianda**

Área útil: 19,30m<sup>2</sup>

Área comum: 10,2658m<sup>2</sup>

Área total: 29,5638m<sup>2</sup>

Contribuinte: 001.050.0171

Matrícula 25.824 do 4º CRI de São Paulo – nos Autos às fls. 294

## **3. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO**

### **3.1. Método Adotado**

A avaliação da vaga foi calculada mediante comparação com vendas de vagas no mesmo condomínio.

### **3.2. Normas**

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis q Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011".

#### **4. AVALIAÇÃO**

##### **Elementos comparativos:**

1) Vaga de automóvel

Localização: Condomínio Edifício Garagem Automática Florêncio de Abreu

Valor: R\$ 8.000,00

Fator oferta: 1,0 (venda)

Área útil: 19,30m<sup>2</sup>

Contato: Sra. Adriana, administradora do Ricceto Advogados Associados tel: 3101.1428

2) Vaga de automóvel

Localização: Condomínio Edifício Garagem Automática Florêncio de Abreu

Valor: R\$ 10.000,00

Fator oferta: 1,0 (venda)

Área útil: 19,30m<sup>2</sup>

Contato: Sra. Adriana, administradora do Ricceto Advogados Associados tel: 3101.1428

3) Vaga de automóvel

Localização: Condomínio Edifício Garagem Automática Florêncio de Abreu

Valor: R\$ 12.000,00

Fator oferta: 1,0 (venda)

Área útil: 19,30m<sup>2</sup>

Contato: Sra. Adriana, administradora do Ricceto Advogados Associados tel: 3101.1428

## 5. CÁLCULO VALOR DA VAGA 07 - B

Com os valores apresentados no item 4, localizados no mesmo Condomínio, é possível calcular a média das vagas, em condições similares.

O valor da vaga, portanto, será:

- 1) R\$ 8.000,00
- 2) R\$ 10.000,00
- 3) R\$ 12.0000,00

Média: R\$ 10.000,00

**VI = R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**

## 6. CONCLUSÃO - VALOR DA VAGA DE AUTOMÓVEL Nº 07 - B

Considerando o apresentado acima, tem-se que o valor da Vaga de Automóvel nº 07 - B, localizada no 2º subsolo do Condomínio Edifício Garagem Automática Florêncio de Abreu, com endereço à Rua Florêncio de Abreu nº 282, Centro – São Paulo – SP, para pagamento a vista em agosto de 2019 é:

<p style="text-align: center;"><b>V = R\$ 10.000,00</b> <b>(dez mil reais)</b> Agosto /2019</p>
---

## 7. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex<sup>a</sup>, é encerrado o presente Laudo, composto por 06 (seis) folhas. Acompanham 2 (dois) anexos.

## 8. ANEXOS:

I – Mapa de localização – 01 fl.

II – Fotos da vaga avalianda e elementos comparativos - 02 fls.

São Paulo, 14 de agosto de 2019.



---

Fernando Rosolia Dabdab  
perito judicial

## ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO





## **ANEXO II – FOTOS DA VAGA AVALIANDA**



**Foto 01** – Frente do edifício, Rua Florêncio de Abreu nº 282



**Foto 02** – Identificação da vaga 07 - B



**Foto 03 – Vaga 07-B**