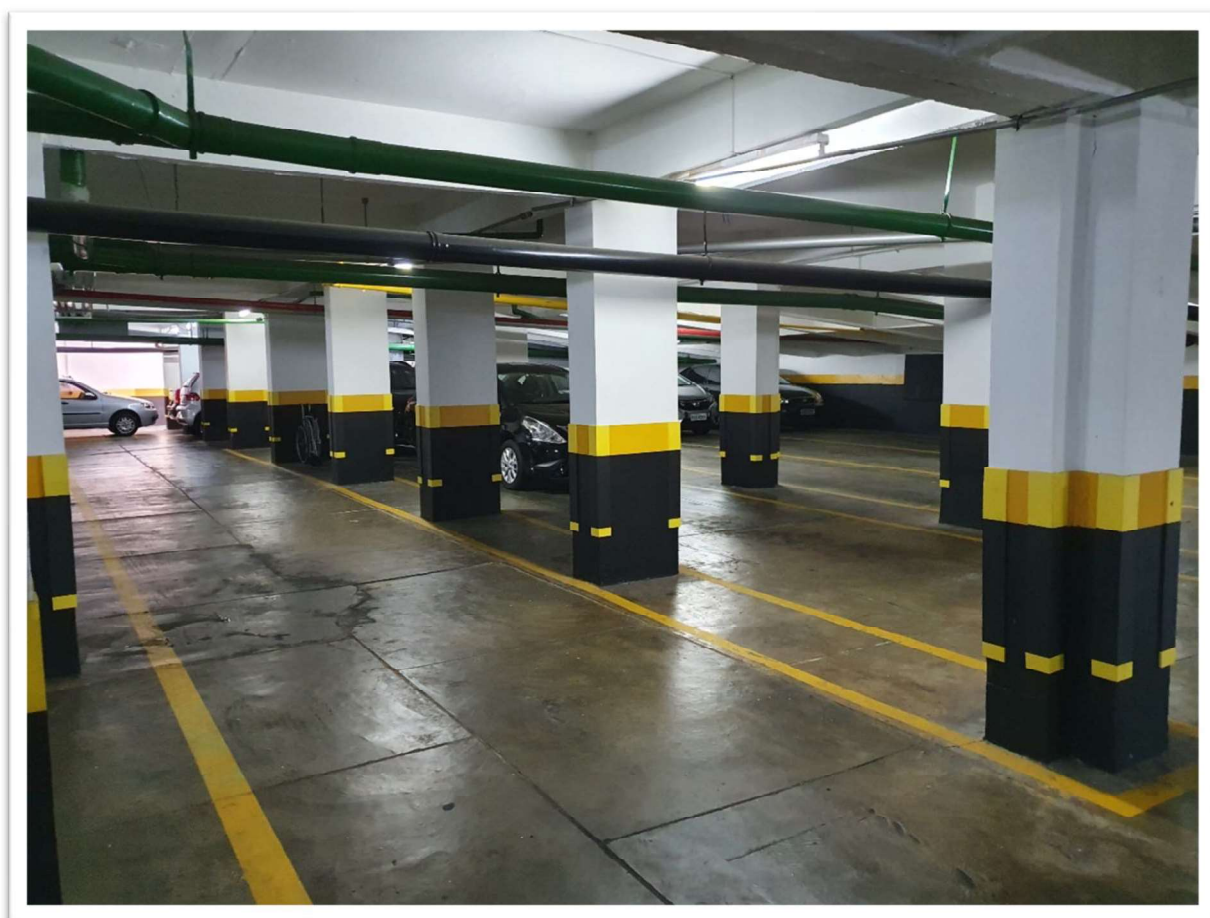




LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: Vaga de estacionamento na garagem do edifício Barão de Antonina

ENDEREÇO: Av. Higienópolis, 587, Consolação, São Paulo/SP



Local da Vaga de estacionamento avalianda



SUMÁRIO

I.	VISTORIA.....	5
1	REGIÃO.....	5
1.1	LOCALIZAÇÃO	5
1.2	ZONEAMENTO	7
1.3	MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	7
1.4	SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO.....	7
2	IMÓVEL	8
2.1	TERRENO	8
2.2	BENFEITORIAS.....	9
2.3	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	13
II.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
III.	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	15
3	REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	15
4	METODOLOGIA ADOTADA	15
IV.	AVALIAÇÃO.....	16
5	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	16
5.1	CÁLCULO DA RENDA ATRELADA AO IMÓVEL	16
5.2	CÁLCULO AVALIATÓRIO	16
V.	RESPOSTA AOS QUESITOS.....	16
VI.	CONCLUSÃO.....	17
VII.	ENCERRAMENTO	18



CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de ação, autos n.º 1049161-26.2018.8.26.0100, em trâmite perante a 27ª Vara Cível do Foro Central Cível, promovida por Amarita Ribeiro Vasconcelos Cecconi em face de Maria Helena Dezolt da Cunha.

Objetivo: **Definição de valor de mercado para VENDA.**

Bem avaliado: **Vaga de estacionamento na garagem do edifício Barão de Antonina, localizada na Av. Higienópolis, 587, Consolação, São Paulo/SP, com área útil total de 25,54 m².**

A vistoria para a perícia ocorreu em 05/06/21 às 11hs, conforme notificação prévia. As partes ou seus representantes não compareceram à vistoria.

As partes não indicaram assistentes técnicos para acompanhar os trabalhos de perícia.



I. VISTORIA

1 REGIÃO

1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação, situa-se na Avenida Higienópolis, nº 587, no bairro e distrito da Consolação e subprefeitura da Sé, na cidade de São Paulo/SP, região central da capital, em área de uso diversificado, com predominância de residencial de alto padrão.

FIG. 01 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO

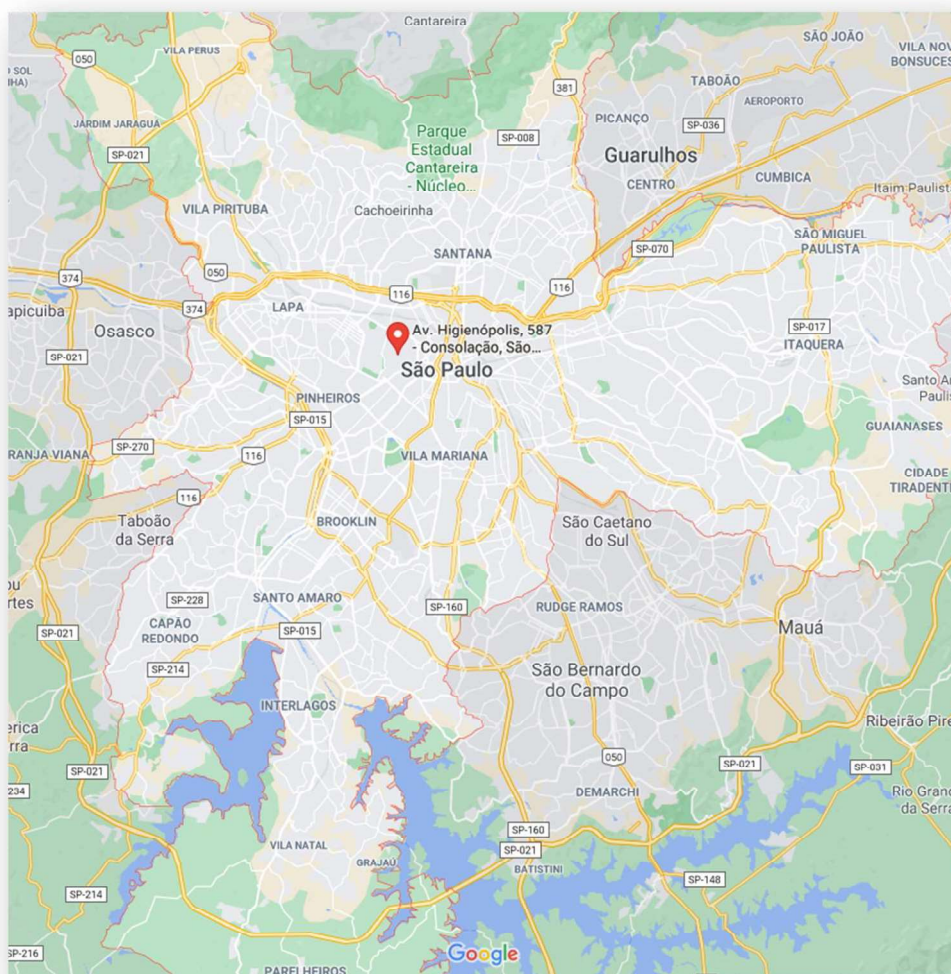
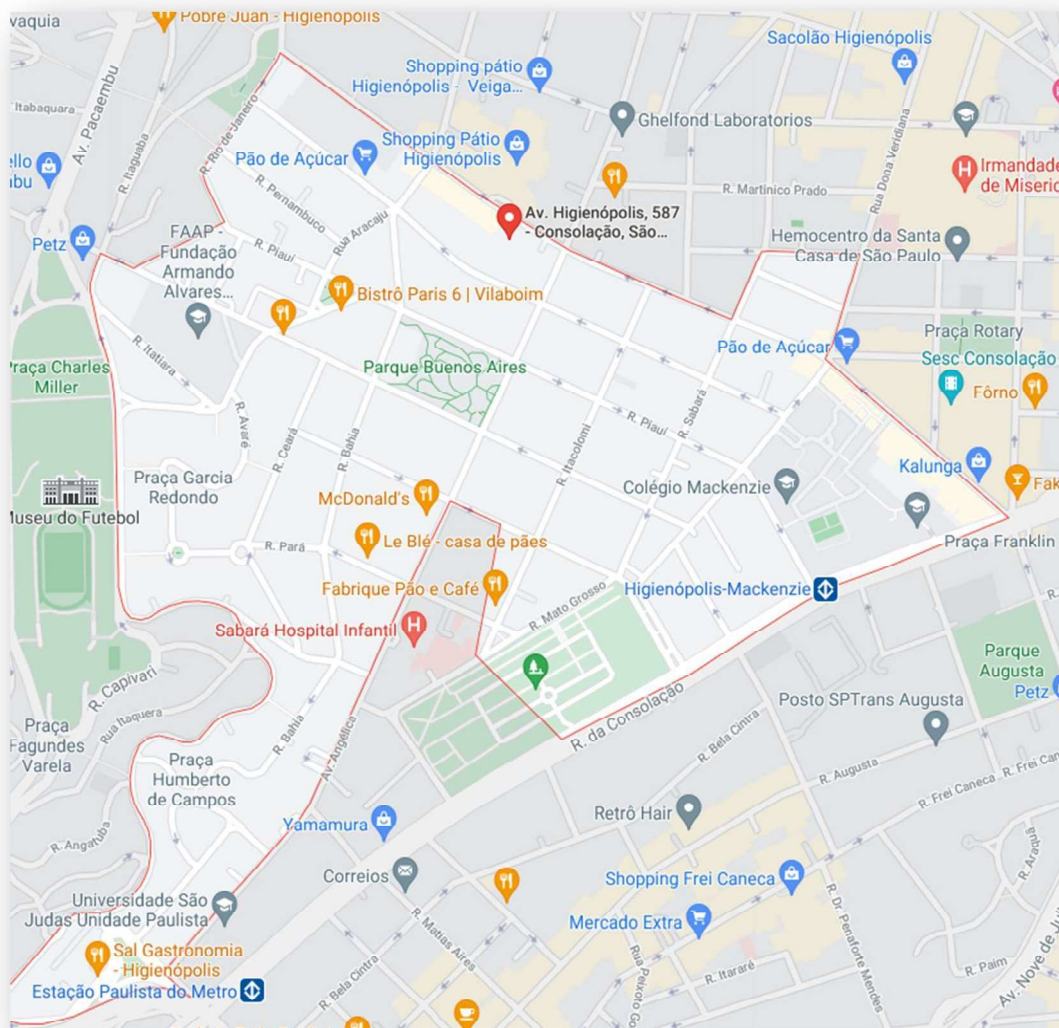




FIG. 02 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO BAIRRO





1.2 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se na zona **“ZC”- Zona de Centralidade**, onde a taxa de ocupação máxima é de 0,85, ou seja, as construções podem ocupar no máximo 85% da área do terreno e o coeficiente máximo de aproveitamento é de 2 vezes a área do terreno.

Diretrizes básicas do zoneamento: são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.

1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de todos os principais melhoramentos públicos essenciais; pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, água, esgoto, coleta águas pluviais, energia elétrica, telefone, rede celular, rede de dados, TV a cabo, correio, coleta de lixo, iluminação pública e transporte coletivo.

1.4 SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO

O imóvel conta com acesso às principais vias da região e com boa variedade de comércios, serviços e lazer nas proximidades, estando em frente ao Shopping Pátio Higienópolis.



2 IMÓVEL

O imóvel situa-se no Setor 11 e na Quadra 102, vinculado ao imóvel cadastrado na prefeitura com o número 011.102.0364-0. Se trata de 01 Vaga de garagem do condomínio residencial.

2.1 TERRENO

O terreno do condomínio do imóvel é de meio de quadra, em área seca e tem formato regular conforme figura abaixo.

FIG. 03 – CROQUI DO TERRENO



Fonte: PMSP



2.2 BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se construído o condomínio residencial Edifício Barão de Antonina, construído em 1973 e composto de torre única de 18 andares (+ térreo), com 72 unidades de apto padrão de 110 m² com 3 dormitórios e 01 vaga de garagem.

A área de garagem do condomínio fica no subsolo e contém cerca de 100 vagas que atendem exclusivamente os condôminos (restrição imposta pelo condomínio/assembleia).

A vaga de garagem em análise tem 25,24m² (conforme matrícula 23.596 de 5º CRI/SP) e não é fixa/determinada.

O condomínio tem serviço de manobrista exclusivo aos condôminos e utilizam as vagas conforme demanda diária.

O zelador, Sr Luciano José da Silva, informou que o valor de locação das vagas é de R\$ 269/mês. Informou ainda que não é comum a venda de garagem no condomínio, não tendo conhecimento de vagas transacionadas nos últimos anos.



RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA



FOTO 01 – EDIFÍCIO BARÃO ANTONINA

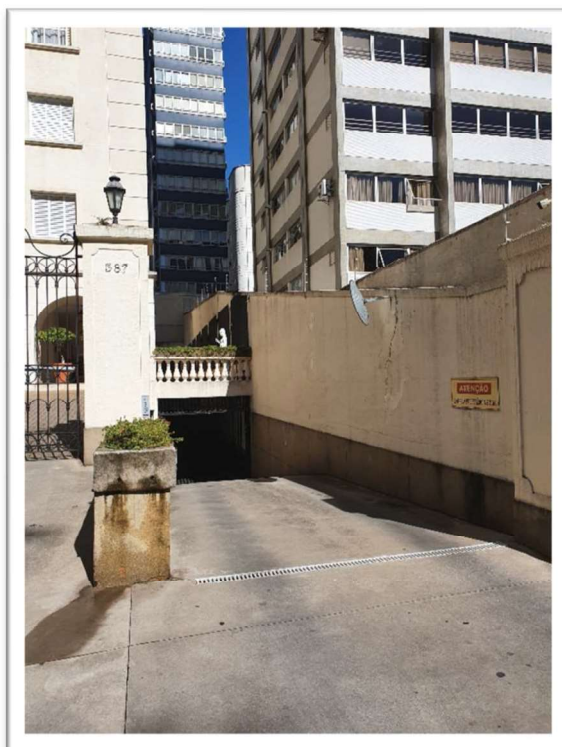


FOTO 02 – DETALHE DA ENTRADA DA GARAGEM



RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA

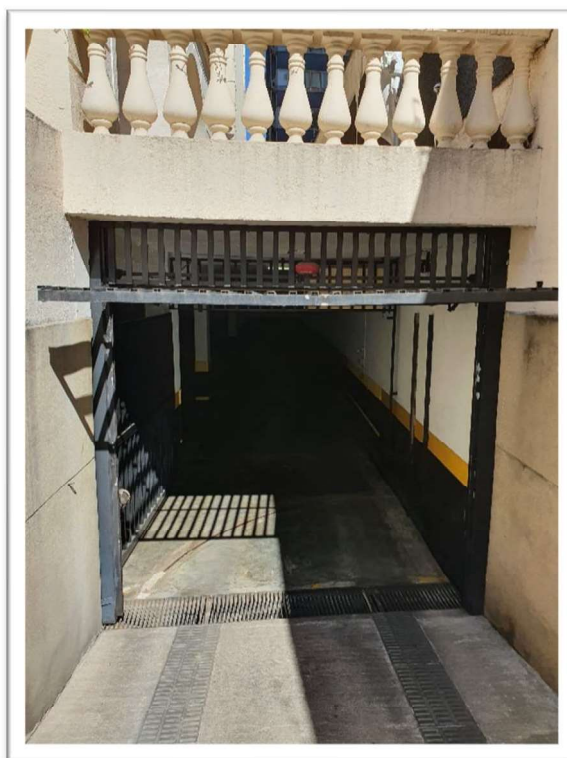


FOTO 03 – PORTÃO DE ENTRADA DA GARAGEM

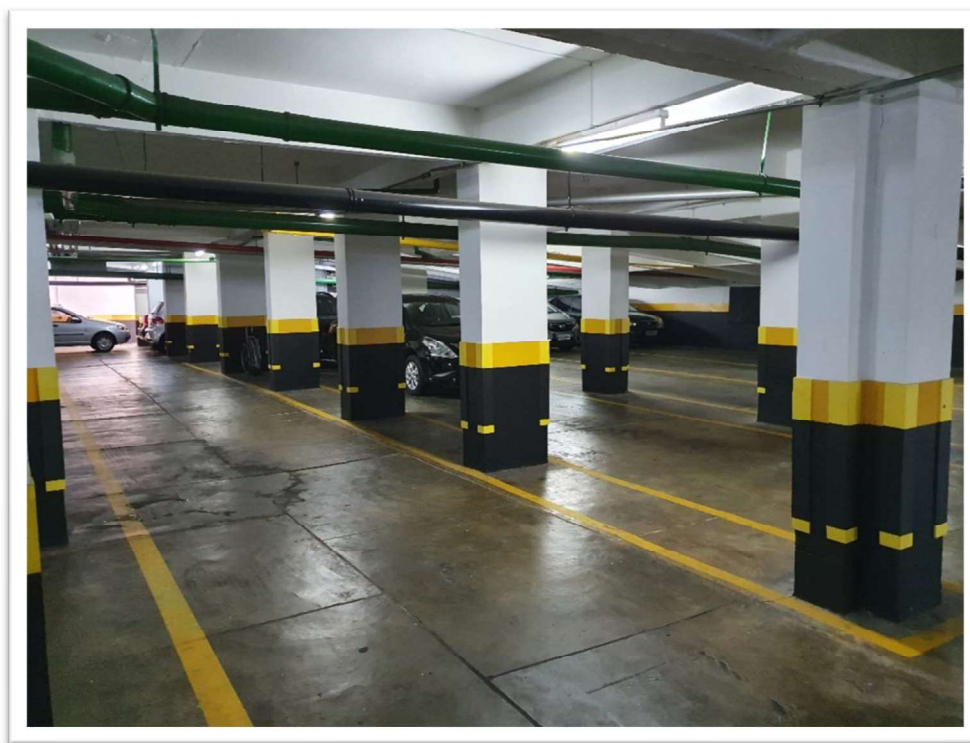


FOTO 04 – VAGAS DE GARAGEM NO SUBSOLO DO CONDOMÍNIO



RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA

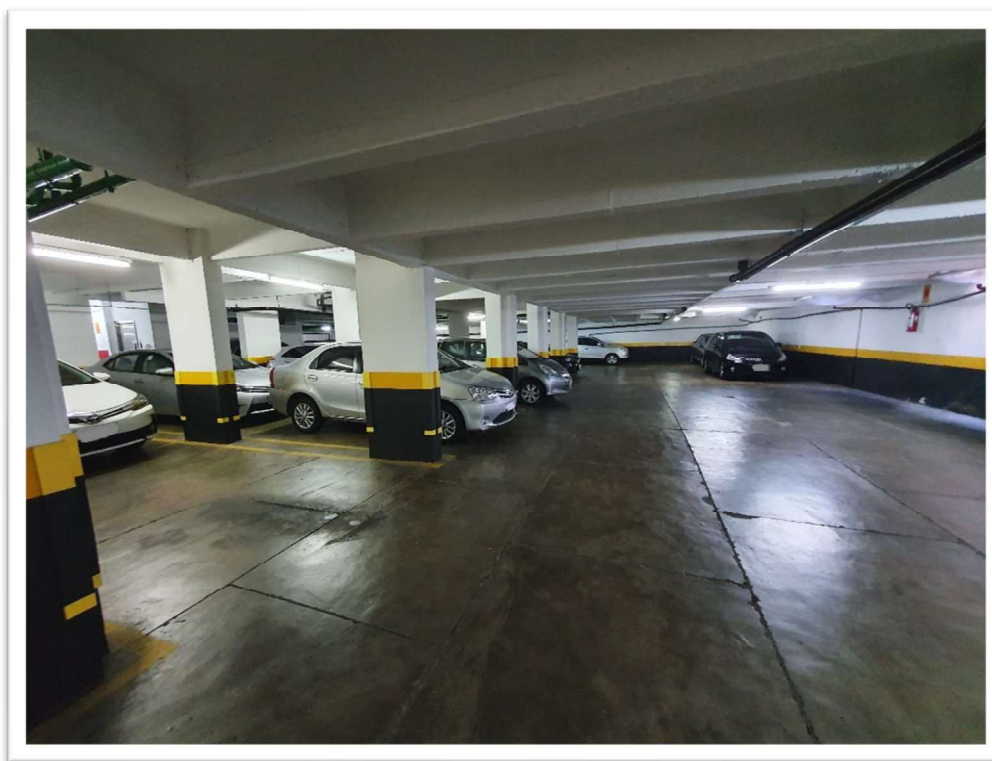


FOTO 05 – VAGAS DE GARAGEM NO SUBSOLO DO CONDOMÍNIO

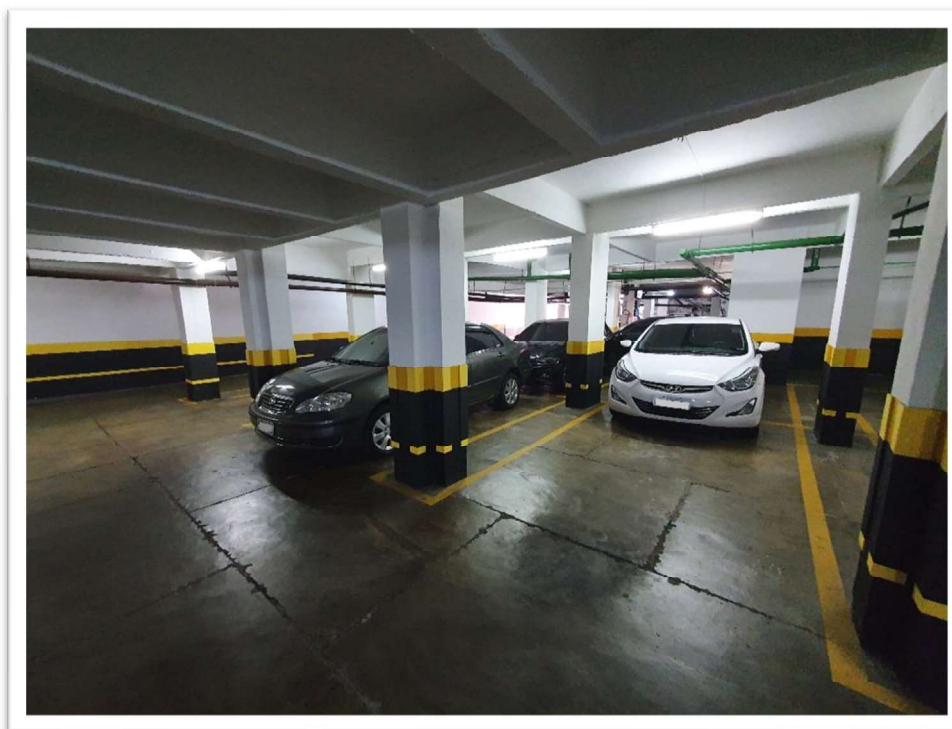


FOTO 06 – VAGAS DE GARAGEM NO SUBSOLO DO CONDOMÍNIO



2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Classe	Residencial
Tipo	Vaga de Estacionamento
Localização	Av Higienópolis, 587
Setor de localização	011
Área (m ²)	25,24
Vagas	01



II. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A venda de vagas de garagem já foi usual no passado. Tal condição fundamentava a definição de matrícula individualizada para a vaga de apartamentos. Todavia, atualmente, tal prática não é comum e as vagas são atreladas ao respectivo apartamento por uma única matrícula. Recentemente a questão de mobilidade urbana se transformou muito rapidamente, se tornando como nova tendência a redução de veículos por habitante. Assim, a liquidez de venda deste imóvel é considerada como baixa, ainda mais porque depende exclusivamente da demanda no seu respectivo condomínio.

Para tal imóvel (vaga de garagem), é inviável obter uma pesquisa representativa de mercado através de análise ampla, já que tal pesquisa deve considerar exclusivamente as ofertas e transações realizadas no próprio condomínio em análise, sendo que a demanda por este “produto” pode variar significativamente de condomínio para condomínio. Outro empecilho real é a falta de informação/divulgação destas vagas para terceiros que não sejam do condomínio.



III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

O estudo objeto deste trabalho se baseou nos requisitos essenciais da NBR 13752:1996 - Perícias de engenharia na construção civil, item 4.3.2. e na Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011, no estudo Valores de edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2017 e na norma NBR 14.653-2: 2011.

4 METODOLOGIA ADOTADA

Como não foram identificadas ofertas ou transações no condomínio não é possível aplicar o *Método comparativo direto de mercado*. Será utilizado o **Método da Renda** conforme orientação da Norma IBAPE item 3.6.6 “O valor de vagas de garagem em edificações dos grupos 1.3 – Apartamentos e 2.1 – Escritórios deve ser preferencialmente definido com o emprego do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e/ou Método da Renda.”

Para a aplicação deste método, tomaremos como base o rendimento potencial que o imóvel pode gerar e com base nisso qual seria o seu valor atual de mercado.



IV. AVALIAÇÃO

5 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

5.1 CÁLCULO DA RENDA ATRELADA AO IMÓVEL

As vagas de garagem no condomínio são locadas por um valor de R\$ 269,00/mês. O rendimento anual é de $R\$269,00 \times 12 = R\$ 3.228,00$.

5.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO

Pelo método da renda, o valor do imóvel é igual ao valor do investimento necessário para gerar a renda anual de R\$ 3.228,00 considerando uma taxa média de locação ajustada à realidade atual. Adotar-se-á a taxa de retorno de 4,5% aa.

$$V_i = R\$ 3.228,00 / \text{ano} \div 4,50\% / \text{ano} = R\$ 71.733,33$$

Ou, em números redondos;

$$V_i = R\$ 72.000,00$$

V. RESPOSTA AOS QUESITOS

Não foram indicados quesitos pelas partes.



VI. CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no presente laudo, o **valor de mercado de VENDA** para o imóvel correspondente à:

- Imóvel: Vaga de estacionamento na garagem do edifício Barão de Antonina
- Endereço: Av. Higienópolis, 587, Consolação, São Paulo/SP
- Objeto de avaliação nos autos nº: 1049161-26.2018.8.26.0100

VALOR

R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais)

Válido para junho/2021



VII. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, apresenta o presente **LAUDO**, que se compõe de **18 páginas digitadas**.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 18 de junho de 2021.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415