



**JOSÉ LUIZ TOSCANO**  
Perito-Avaliador Judicial  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005  
Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo – APEJESP nº 1636

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR**

**Processo nº 1015098-33.2022.8.26.0100**

**JOSÉ LUIZ TOSCANO**, CRECI nº 104005/SP, APEJESP nº 1636, RG nº 19.247.254-9, CPF nº 128.156.718-32, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo em epígrafe que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GENERAL OFFICE BUILDING** move em face de **PAULO FRANCISCO VERA CRUZ** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com a nomeação para a avaliação de bem imóvel, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

### **1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

O signatário foi honrado com a nomeação para avaliar o imóvel descrito na Matrícula nº 99.247, fls. 119 e ss., do 2º ORI de SP, a seguir transcrito:

***“IMÓVEL: - VAGA nº 75P, localizado no 1º subsolo do “EDIFÍCIO GENERAL OFFICE BUILDING”, situado na rua Cardoso de Almeida nº 634, no 19º Subdistrito – Perdizes, com a área útil de 8,82m², a área comum de 19,94m², perfazendo a área total construída de 28,76m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,300%”***

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140  
Fone: (11) 99906.8442 – e-mail: mktoscano3@gmail.com

### 1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

### 2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

<b>TIPO DOS IMÓVEIS</b>	Vaga de Garagem Autônoma em Condomínio Comercial
<b>LOCAL</b>	Rua Cardoso de Almeida nº 634 - Vaga nº 75P (ou G0075) – 1º Subsolo – Edifício General Office Building – Perdizes – CEP 05013-000 - São Paulo/SP
<b>MATRÍCULA E CONTRIBUINTE</b>	99.247 – 2º ORI/SP - 021.044.0703-6
<b><u>QUADRO DE ÁREAS</u></b> Área Útil.....8,82m <sup>2</sup> Área Comum.....19,94m <sup>2</sup> Área Total.....28,76m <sup>2</sup> Padrão.....Vaga para veículo pequeno	
<b>VALOR DE MERCADO DA VAGA DE GARAGEM: R\$ 46.800,00</b>	
<b>DATA DA AVALIAÇÃO:</b> 08/09/2023	

### 3.0 – OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado do imóvel objeto da avaliação nesta data, não sendo considerados aspectos jurídicos, tais como ônus, litígios, desapropriações etc.

#### **4.0 - METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOTADOS PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO ESCRITÓRIO PARADIGMA E DA VAGA DE GARAGEM AUTÔNOMA**

Para determinar o valor de mercado para venda do imóvel objeto da avaliação, o signatário utilizou as definições, determinações e orientações das Normas ABNT NBR 14653:2001 PARTE 1, ABNT NBR 14653 :2011 PARTE 2, ABNT NBR 14653:2002 PARTE 4, "Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/2011" e o estudo "Índices de Unidades Padronizadas IBAPE/SP:2019".

Conforme item 8.5 da Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE: 2011, a escolha da metodologia a ser aplicada em uma avaliação, deve ser pautada "Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado".

A avaliação do valor de mercado de um imóvel é feita preferencialmente por comparação direta, conforme observado no item 8.1.11 da norma ABNT NBR 14653 :2011 PARTE 2, conforme segue.

***"8.1 Procedimentos gerais - 8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001."***

Todavia, para avaliação da vaga de garagem autônoma, apesar dos esforços empreendidos, não foram encontradas ofertas de imóveis com características semelhantes, haja vista que a oferta para venda de vaga de garagem em edifícios residenciais e comerciais na região em que está localizado o imóvel não é usual.

Assim, para a determinação do valor de mercado da vaga de garagem autônoma, o signatário utilizou a técnica recomendada no item VI.9 do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2002, a qual orienta que o valor de uma vaga de garagem pode ser determinado com a utilização da razão de 50% do valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>) de escritório no mesmo edifício:

***"VI.9 - Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliados à razão de 50% (cinquenta por cento) dos da edificação a que se referem "***

Portanto, para determinação do valor de mercado da vaga de garagem autônoma, o signatário procedeu à avaliação de sala comercial paradigma, doravante denominada paradigma, com a adoção e utilização do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata através da comparação com dados de elementos assemelhados. Na determinação do valor unitário de venda da sala comercial/escritório, foram realizadas inúmeras pesquisas de preço junto ao mercado imobiliário atuante na região e selecionados elementos comparativos com o mesmo grau de semelhança, no mesmo condomínio da vaga de garagem avalianda.

De tal modo, o valor unitário para venda da sala comercial/escritório, foi determinado no item 6.1 (R\$ /m<sup>2</sup>) e o valor unitário para venda da vaga de garagem foi obtido conforme cálculos descritos nos itens 7.0 a 7.2 (R\$ ) do presente laudo de avaliação .

#### **4.1 – DO TRATAMENTO DE DADOS POR FATORES**

Os elementos comparativos foram coletados no mesmo condomínio do imóvel paradigma, dos quais, após a devida homogeneização, extraiu-se a Média Aritmética Saneada, segundo o tratamento por fatores determinado pela Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos Ibape/Sp: 2011.

##### **4.1.1 - Fator oferta**

A Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 preconiza a aplicação do fator oferta, conforme segue.

*“10.1 Fator oferta A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.”*

Todavia, cumpre esclarecer que no decorrer de longos anos de trabalhos periciais, o signatário observou que o **desconto sobre o valor da oferta**, habitualmente ocorrido na negociação entre particulares, no processo de execução judicial corresponde ao **lance ofertado liberalmente pelo interessado na arrematação do imóvel**, cujo preço mínimo é fixado pelo juiz por ocasião da praça.

*Art. 885 CPC.* “O juiz da execução estabelecerá o **preço mínimo**, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante.” (destacamos)

*Art. 890 CPC.* “**Pode oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens (...)**” (destacamos)

Nas hastas públicas a arrematação de imóveis habitualmente tem êxito somente na segunda ou terceira praça, quando, de modo geral, o **lance mínimo** é fixado pelo juiz em **70%** e, dependendo do caso, até **50% da avaliação**.

Assim, com a aplicação do **Fator Oferta** nas avaliações imobiliárias, constatamos a ocorrência de **dúplice depreciação do bem imóvel** (fator oferta de 10% + lance mínimo fixado em segunda praça entre 70% e 50% da avaliação), arremessando-o bem abaixo do valor de mercado por ocasião da arrematação, razão pela qual o referido fator não será aplicado no presente caso.

##### **4.1.2 - Fator Transposição**

Para a transposição de valores serão considerados os índices locais fixados nas Plantas Genéricas de Valores - PGV da Cidade de São Paulo.

##### **4.1.3 - Fator Padrão**

Será utilizado o estudo “Índice de Unidades Padronizadas - IUP Ibape/SP:2019” para classificação das benfeitorias do imóvel objeto do presente laudo e dos elementos pesquisados.

#### 4.1.4 - Fator Obsolescência

No cálculo de depreciação das edificações será utilizado o estudo técnico de Ross-Heidecke, que leva em consideração influências da idade aparente, do estado de conservação e da vida útil econômica de cada tipo de edificação, em seguida será calculado o  $F_{oc}$  Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação.

#### 4.1.5 – Fator Andar

Considerando que o Edifício *General Office Building* possui 13 andares e que o imóvel paradigma está localizado no 5º andar, o fator andar será aplicado na homogeneização dos elementos coletados, segundo a tabela abaixo.

Andar	Classificação	Fator
1º ao 4º	Baixo	1,02
5º ao 8º	Médio	1,00
9º ao 13º	Alto	1,05

#### 5.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO E VISTA AÉREA DO IMÓVEL



#### 5.1 – ZONEAMENTO

SETOR	QUADRA	ZONA	TIPO DE USO SOLO FISCAL
021	044	ZF-1 (Zona Fiscal 1 – 1ª Subdivisão da Zona Urbana)	Residencial vertical médio/alto padrão

## 5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua Cardos de Almeida**, no trecho em consideração, tem perfil plano, dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo abundante, próxima às Estações de Palmeiras-Barra Funda, Marchal Deodoro e Santuário Nossa Senhora de Fátima Sumaré, situando-se no **Bairro Perdizes**, na Capital de São Paulo.

## 5.3 – VISTORIA DO IMÓVEL

Dirigindo-se ao *Condomínio Edifício General Office Building*, situado na Rua Cardoso de Almeida nº 634, Perdizes, o signatário foi recepcionado pelo Sr. Gabriel, o qual apresentou-se como zelador do condomínio e franqueou-lhe a entrada no estacionamento para condôminos do edifício, acompanhando integralmente a vistoria.

O signatário constatou que as vagas de garagem estavam demarcadas, porém, não individualizadas com o respectivo número e, indagando ao referido Sr. Gabriel, pelo mesmo foi asseverado que as vagas não foram individualizadas por questões administrativas do condomínio e que os condôminos estacionam seus veículos aleatoriamente, conforme a disponibilidade.

A seguir passaremos ao registro fotográfico do imóvel objeto da avaliação.



Vista parcial fachada e vista próxima com o nome do empreendimento



**Seta indicativa entrada estacionamento para condôminos**



**Vista parcial estacionamento do condomínio  
(vagas demarcadas, porém, não individualizadas)**

#### 5.4 – CARACTERÍSTICAS GERAIS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GENERAL OFFICE

TIPO	Comercial
ANDARES	13 andares - 6 salas por andar
RECEPÇÃO	Sim
CONTROLE POR CATRACAS	Sim
ELEVADORES	03
ZELADORIA	Sim
AUDITÓRIO	Sim
SALA DE REUNIÕES	Sim
ACADEMIA	Não
SAUNA	Sim (seca)
JARDINS	Sim
TV A CABO COLETIVA	Não
VIGILÂNCIA ELETRÔNICA	Sim
GERADOR	Sim
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular

#### 5.5 – CARACTERÍSTICAS DA SALA COMERCIAL PARADIGMA

A unidade paradigma escritório nº 56 localiza-se no quinto andar do *Edifício General Office Building*, com 43m<sup>2</sup> de área útil.

Trata-se de escritório tipo padrão médio com elevador, com 23 anos de idade, composto de sala com varanda, 2 sanitários e vaga de garagem com matrícula individualizada.

Na data da vistoria, o signatário foi informado pelo zelador do condomínio, Sr. Gabriel, que a sala nº 56 encontra-se no estado original, sem reforma recente, e em boa conservação, razão pela qual o imóvel foi classificado na referência (E) do Quadro 1 do estudo “Índice de Unidades Padronizadas - IUP Ibape/SP:2019”.



## 6.0 – DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO (VUB)

**A** - Serão aplicados na homogeneização e cálculo do valor unitário básico os fatores relacionados nos itens descritos anteriormente (4.1.1 a 4.1.5), onde teremos adiante o tratamento dos elementos coletados;

**B** – Tratamento dos elementos coletados, conforme segue abaixo

<b>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1</b>	
<b>ENDEREÇO:</b> RUA CARDOSO DE ALMEIDA Nº 634 – ANDAR BAIXO – PERDIZES	
<b>EDIFÍCIO:</b> GENERAL OFFICE BUILDING	
<b>SETOR/QUADRA:</b> 021 - 044	
<b>OFERTA:</b> R\$ 418.000,00 – Setembro/23	<b>Valor Unitário de Partida:</b> R\$ 9.952,38/m <sup>2</sup>
<b>FONTE:</b> Corretor Mateus Vieira – Creci 65992F-SP (11) 99501-3315 cd. SA00002	
<b>DADOS DO IMÓVEL</b>	
TIPO	Escritório Padrão Médio Com Elevador
FAIXA	Valor Médio
UNITÁRIO (Paradigma)	5,273
UNITÁRIO (Comparativo)	5,273
ÍNDICE LOCAL/2023 (Paradigma)	R\$ 8.570,00
ÍNDICE LOCAL/2023 (Comparativo)	R\$ 8.570,00
IDADE	23 anos
ESTADO	(E) reparos simples
F <sub>oc</sub> (Paradigma)	0,6834
F <sub>oc</sub> (Comparativo)	0,6834
ÁREA ÚTIL	42,00m <sup>2</sup>
CARACTERÍSTICAS	Sala com varanda, 2wcs, 1 vaga de garagem

### Homogeneizações (cálculo de V<sub>u</sub>):

Fator oferta F<sub>o</sub> = 1,00

Fator transporte F<sub>t</sub> → (8.570,00/8.570,00) = 1,00

Fator padrão F<sub>p</sub> → (5,273/5,273) = 1,00

Fator andar F<sub>a</sub> = 1,02

F<sub>oc</sub> = 0,6834/0,6834 = 1,00

### Cálculo de V<sub>ut</sub>:

$$V_u = (R\$ 9.952,38 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,00)$$

$V_{u \text{ de partida}} \quad F_o \quad F_t \quad F_p \quad F_a \quad F_{oc}$

**V<sub>ut</sub> = R\$ 10.151,43/m<sup>2</sup>**

<b>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2</b>	
<b>ENDEREÇO:</b> RUA CARDOSO DE ALMEIDA Nº 634 – ANDAR BAIXO – PERDIZES	
<b>EDIFÍCIO:</b> GENERAL OFFICE BUILDING	
<b>SETOR/QUADRA:</b> 021 - 044	
<b>OFERTA:</b> R\$ 400.000,00 – Setembro/23	<b>Valor Unitário de Partida:</b> R\$ 9.523,81/m <sup>2</sup>
<b>FONTE:</b> Samuel Carvalho Imóveis (11) 3866-8555 cd. 8552	
<b>DADOS DO IMÓVEL</b>	
TIPO	Escritório Padrão Médio Com Elevador
FAIXA	Valor Médio
UNITÁRIO (Paradigma)	5,273
UNITÁRIO (Comparativo)	5,273
ÍNDICE LOCAL/2023 (Paradigma)	R\$ 8.570,00
ÍNDICE LOCAL/2023 (Comparativo)	R\$ 8.570,00
IDADE	23 anos
ESTADO	(E) reparos simples
F <sub>oc</sub> (Paradigma)	0,6834
F <sub>oc</sub> (Comparativo)	0,6834
ÁREA ÚTIL	42,00m <sup>2</sup>
CARACTERÍSTICAS	Sala com varanda, 2wcs, copa, 1 vaga de garagem

**Homogeneizações (cálculo de V<sub>u</sub>):**

Fator oferta F<sub>o</sub> = 1,00

Fator transporte F<sub>t</sub> → (8.570,00/8.570,00) = 1,00

Fator padrão F<sub>p</sub> → (5,273/5,273) = 1,00

Fator andar F<sub>a</sub> = 1,02

F<sub>oc</sub> = 0,6834/0,6834 = 1,00

**Cálculo de V<sub>u1</sub>:**

$$V_{u2} = \frac{V_{u \text{ de partida}}}{F_o \times F_t \times F_p \times F_a \times F_{oc}} = \frac{R\$ 9.523,81}{1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,00}$$

**V<sub>u2</sub> = R\$ 9.714,29/m<sup>2</sup>**

<b>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3</b>	
<b>ENDEREÇO:</b> RUA CARDOSO DE ALMEIDA Nº 634 – ANDAR BAIXO – PERDIZES	
<b>EDIFÍCIO:</b> GENERAL OFFICE BUILDING	
<b>SETOR/QUADRA:</b> 021 - 044	
<b>OFERTA:</b> R\$ 390.000,00 – Setembro/23	<b>Valor Unitário de Partida:</b> R\$ 11.470,59/m <sup>2</sup>
<b>FONTE:</b> Zimmermann Imóveis (11) 3868-0255 cd. 107867	
<b>DADOS DO IMÓVEL</b>	
TIPO	Escritório Padrão Médio Com Elevador
FAIXA	Valor Médio
UNITÁRIO (Paradigma)	5,273
UNITÁRIO (Comparativo)	5,273
ÍNDICE LOCAL/2023 (Paradigma)	R\$ 8.570,00
ÍNDICE LOCAL/2023 (Comparativo)	R\$ 8.570,00
IDADE	23 anos
ESTADO	(E) reparos simples
F <sub>oc</sub> (Paradigma)	0,6834
F <sub>oc</sub> (Comparativo)	0,6834
ÁREA ÚTIL	34,00m <sup>2</sup>
CARACTERÍSTICAS	Sala com varanda, 2wcs, 1 vaga de garagem

### Homogeneizações (cálculo de V<sub>u</sub>):

Fator oferta F<sub>o</sub> = 1,00

Fator transporte F<sub>t</sub> → (8.570,00/8.570,00) = 1,00

Fator padrão F<sub>p</sub> → (5,273/5,273) = 1,00

Fator andar F<sub>a</sub> = 1,02

F<sub>oc</sub> = 0,6834/0,6834 = 1,00

### Cálculo de V<sub>u1</sub>:

$$V_{u3} = \left( \frac{\text{R\$ } 11.470,59}{V_{u \text{ de partida}}} \times F_o \times F_t \times F_p \times F_a \times F_{oc} \right)$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 11.700,00/\text{m}^2$$

<b>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4</b>	
<b>ENDEREÇO:</b> RUA CARDOSO DE ALMEIDA Nº 634 – ANDAR MÉDIO – PERDIZES	
<b>EDIFÍCIO:</b> GENERAL OFFICE BUILDING	
<b>SETOR/QUADRA:</b> 021 - 044	
<b>OFERTA:</b> R\$ 450.000,00 – Setembro/23	<b>Valor Unitário de Partida:</b> R\$ 11.250,00/m <sup>2</sup>
<b>FONTE:</b> Samuel Carvalho Imóveis (11) 3866-8555 cd. 10479	
<b>DADOS DO IMÓVEL</b>	
TIPO	Escritório Padrão Médio Com Elevador
FAIXA	Valor Médio
UNITÁRIO (Paradigma)	5,273
UNITÁRIO (Comparativo)	5,273
ÍNDICE LOCAL/2023 (Paradigma)	R\$ 8.570,00
ÍNDICE LOCAL/2023 (Comparativo)	R\$ 8.570,00
IDADE	23 anos
ESTADO	(E) reparos simples
F <sub>oc</sub> (Paradigma)	0,6834
F <sub>oc</sub> (Comparativo)	0,6834
ÁREA ÚTIL	40,00m <sup>2</sup>
CARACTERÍSTICAS	Sala com varanda, 2wcs, 1 vaga de garagem

#### **Homogeneizações (cálculo de V<sub>u</sub>):**

Fator oferta F<sub>o</sub> = 1,00

Fator transporte F<sub>t</sub> → (8.570,00/8.570,00) = 1,00

Fator padrão F<sub>p</sub> → (5,273/5,273) = 1,00

Fator andar F<sub>a</sub> = 1,00

F<sub>oc</sub> = 0,6834/0,6834 = 1,00

#### **Cálculo de V<sub>ut</sub>:**

$$V_{u4} = \left( \frac{\text{R\$ } 11.250,00}{V_{u \text{ de partida}}} \times F_o \times F_t \times F_p \times F_a \times F_{oc} \right)$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 11.250,00/\text{m}^2$$

<b>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5</b>	
<b>ENDEREÇO:</b> RUA CARDOSO DE ALMEIDA Nº 634 – ANDAR MÉDIO – PERDIZES	
<b>EDIFÍCIO:</b> GENERAL OFFICE BUILDING	
<b>SETOR/QUADRA:</b> 021 - 044	
<b>OFERTA:</b> R\$ 500.000,00 – Setembro/23	<b>Valor Unitário de Partida:</b> R\$ 11.627,91/m <sup>2</sup>
<b>FONTE:</b> Samuel Carvalho Imóveis (11) 3866-8555 cd. 9853	
<b>DADOS DO IMÓVEL</b>	
TIPO	Escritório Padrão Médio Com Elevador
FAIXA	Valor Médio
UNITÁRIO (Paradigma)	5,273
UNITÁRIO (Comparativo)	5,273
ÍNDICE LOCAL/2023 (Paradigma)	R\$ 8.570,00
ÍNDICE LOCAL/2023 (Comparativo)	R\$ 8.570,00
IDADE	23 anos
ESTADO	(C) regular
F <sub>oc</sub> (Paradigma)	0,6834
F <sub>oc</sub> (Comparativo)	0,7754
ÁREA ÚTIL	43,00m <sup>2</sup>
CARACTERÍSTICAS	Sala recém reformada com varanda, 2wcs, copa, 1 vaga de garagem

**Homogeneizações (cálculo de V<sub>u</sub>):**

Fator oferta F<sub>o</sub> = 1,00  
 Fator transporte F<sub>t</sub> → (8.570,00/8.570,00) = 1,00  
 Fator padrão F<sub>p</sub> → (5,273/5,273) = 1,00  
 Fator andar F<sub>a</sub> = 1,00  
 F<sub>oc</sub> = 0,6834/0,7754 = 0,8813

**Cálculo de V<sub>u1</sub>:**

$$V_{u5} = \left( \frac{\text{R\$ } 11.627,91}{V_{u \text{ de partida}}} \times F_o \times F_t \times F_p \times F_a \times F_{oc} \right)$$

**V<sub>u5</sub> = R\$ 10.247,68/m<sup>2</sup>**

## 6.1 – TABELA DA AVALIAÇÃO DO ESCRITÓRIO PARADIGMA

TABELA		
Elemento	Valor Unitário	Valor Unitário Homogeneizado
1	R\$ 9.952,38	R\$ 10.151,43
2	R\$ 9.523,81	R\$ 9.714,29
3	R\$ 11.470,59	R\$ 11.700,00
4	R\$ 11.250,00	R\$ 11.250,00
5	R\$ 11.627,91	R\$ 10.247,68
<b>Soma</b>	R\$ 53.824,69	R\$ 53.063,40
n. elementos	05	05
<b>Média</b>	R\$ 10.764,94	<b>R\$ 10.612,68</b>
<b>Intervalo de Confiança</b>		
Desvio Padrão: - 30%		R\$ 7.428,88
Desvio Padrão: + 30%		R\$ 13.796,48

Como podemos observar na tabela acima, todos os elementos resultaram dentro do intervalo de confiança, apurando-se o valor unitário médio homogeneizado de R\$ 10.612,68 /m<sup>2</sup>.

## 7.0 – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DA VAGA DE GARAGEM AUTÔNOMA

Após a apuração do valor unitário médio homogeneizado para venda do escritório paradigma em R\$ 10.612,68/m<sup>2</sup>, passaremos ao cálculo do valor unitário da vaga de garagem, nos termos explicitados no item 4.0 do presente laudo, conforme segue.

O valor do imóvel será calculado com base na seguinte fórmula:

$$V_{uv} = V_{ue} \times K_v$$

Onde:

$V_{uv}$  - Valor unitário da vaga

$V_{ue}$  - Valor unitário escritório paradigma

$K_v$  - Coeficiente vaga de garagem

$$V_{uv} = R\$ 10.612,68 \times 0,50$$

$$V_{uv} = R\$ 5.306,34/m^2$$

## 7.1 – CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DA VAGA DE GARAGEM AUTÔNOMA

O valor da vaga de garagem será calculado com base na seguinte fórmula:

$$V_v = A \times q$$

Onde:

$V_v$  - Valor de mercado da vaga de garagem em moeda corrente

A - Área útil/exclusiva da vaga em metro quadrado

q - Valor unitário médio da vaga de garagem por metro quadrado em R\$/m<sup>2</sup>

$$V_v = 8,82 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.306,34/\text{m}^2$$

$$V_v = \text{R\$ } 46.801,92$$

## 7.2 – VALOR DE MERCADO DA VAGA DE GARAGEM AUTÔNOMA

Concluídos os procedimentos técnicos admissíveis e considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, o signatário fará o arredondamento até o limite de 1%, conforme item 6.8.1, da ABNT NBR 14653-1:2019, avaliando a

**VAGA DE GARAGEM AUTÔNOMA 75P, Matrícula nº 99.247, do 2º ORI/SP, localizada no 1º subsolo do EDIFÍCIO GENERAL OFFICE BUILDING, situado na RUA CARSODO DE ALMEIDA Nº 634, Perdizes, Capital de São Paulo, em**

**R\$ 46.800,00**  
**(QUARENTA E SEIS MIL E OITOCENTOS REAIS)**

## 8.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 15 (quinze) folhas somente no anverso, contendo fotografias e mapas digitais.

São Paulo, 08 de setembro de 2023

**José Luiz Toscano**  
Perito Avaliador Judicial  
(assinado digitalmente)