

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
4ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II - SANTO AMARO - SP

Processo nº 1042743-02.2023.8.26.0002

ALEXANDRE CUNHA SANTANA, Engenheiro Civil, CREA/SP Nº 50629877-84, nomeado nos autos da ação em epígrafe, que o **CONDOMÍNIO FOREST HILLS PARK** ajuíza em face de **ATTILIO MARCOS ALEMI**, que corre por este R. Juízo e Cartório vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

SUMÁRIO

1 PRELIMINARES	3
2 VISTORIA.....	3
2.1 LOCALIZAÇÃO	3
2.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
2.3 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO.....	6
2.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	10
3 AVALIAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO.....	12
3.1 METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOTADOS.....	12
3.2 AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	13
3.2.1 CÁLCULO DOS FATORES.....	13
3.2.2 SITUAÇÃO PARADIGMA.....	17
3.2.3 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E SANEAMENTO AMOSTRAL.	18
3.2.4 VALOR UNITÁRIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	18
3.2.5 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	20
4 CONCLUSÃO	20
5 ENCERRAMENTO.....	21
APÊNDICES.....	22
APÊNDICE I – ELEMENTOS.....	22
APÊNDICE II – HOMOGENEIZAÇÃO	23

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

1 PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor de mercado mais provável, atual e à vista para venda de uma vaga indeterminada na garagem coletiva do Edifício Philadelphia, situado no Condomínio Forest Hills Park, localizado na Rua Arlindo Veiga dos Santos, nº 25, Vila Campo Grande, São Paulo/SP.

Para a avaliação do imóvel, o avaliando foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e restrições de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e outras.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida a este signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

2 VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 16/01/2024 e foi acompanhada pelo Sr. José Arnaldo de Sá, zelador do condomínio autor.

2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se no Condomínio Forest Hills Park, localizado na Rua Arlindo Veiga dos Santos, nº 25, Vila Campo Grande, São Paulo/SP.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Figura 1: Localização do imóvel

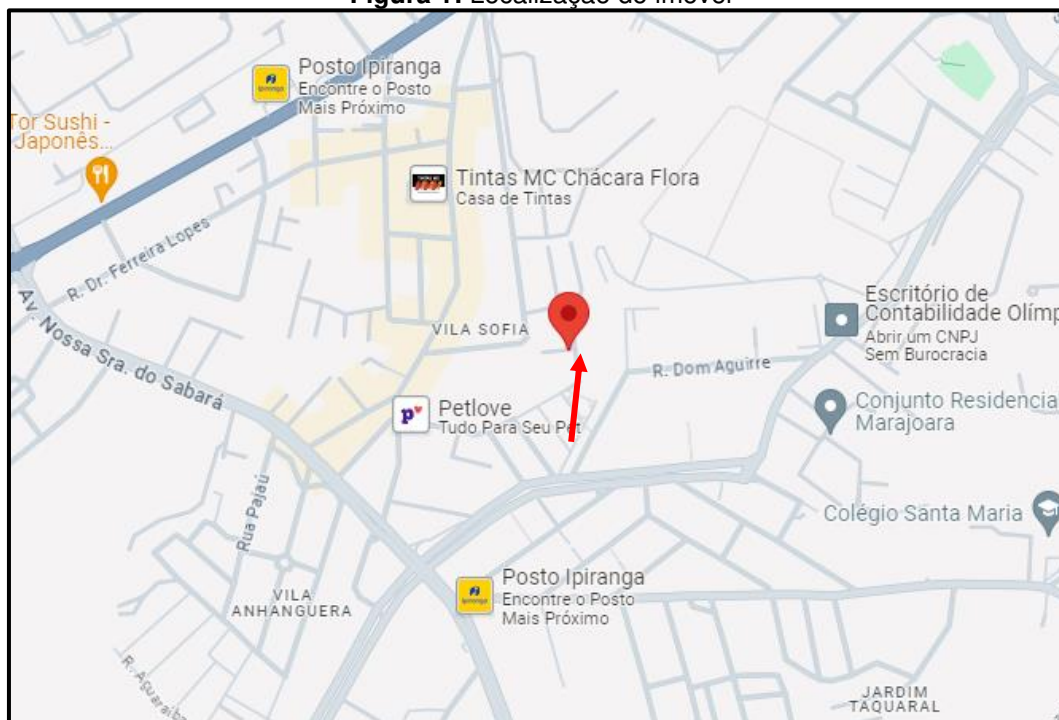
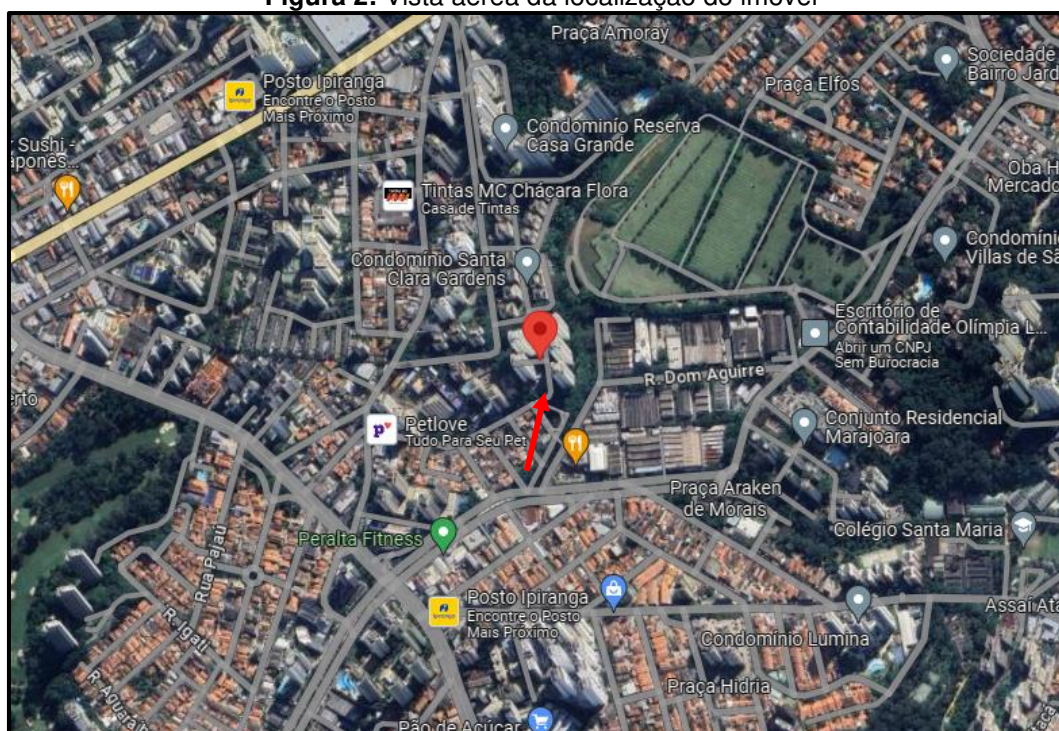


Figura 2: Vista aérea da localização do imóvel



ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

2.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de uma região de classe média e média alta onde se encontram, predominantemente, edifícios residenciais de padrão médio e superior. A região apresenta característica residencial dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.



Foto 1: Região que está localizada o imóvel avaliando



Foto 2: Região que está localizada o imóvel avaliando

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

2.3 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Forest Hills Park é composto por cinco torres, formadas por dois subsolos, pavimento térreo e 22 andares com 4 apartamentos por andar. Os subsolos são destinados às vagas de garagem. O pavimento térreo é destinado à duas quadras poliesportivas, piscina, área de recreação infantil, salão de jogos, área de churrasqueira, academia e às ruas internas do condomínio.



Foto 3: Condomínio Forest Hills Park



Foto 4: Edifício Philadelphia



Foto 5: Subsolo

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 4: Quadra poliesportiva



Foto 7: Quadra poliesportiva 2

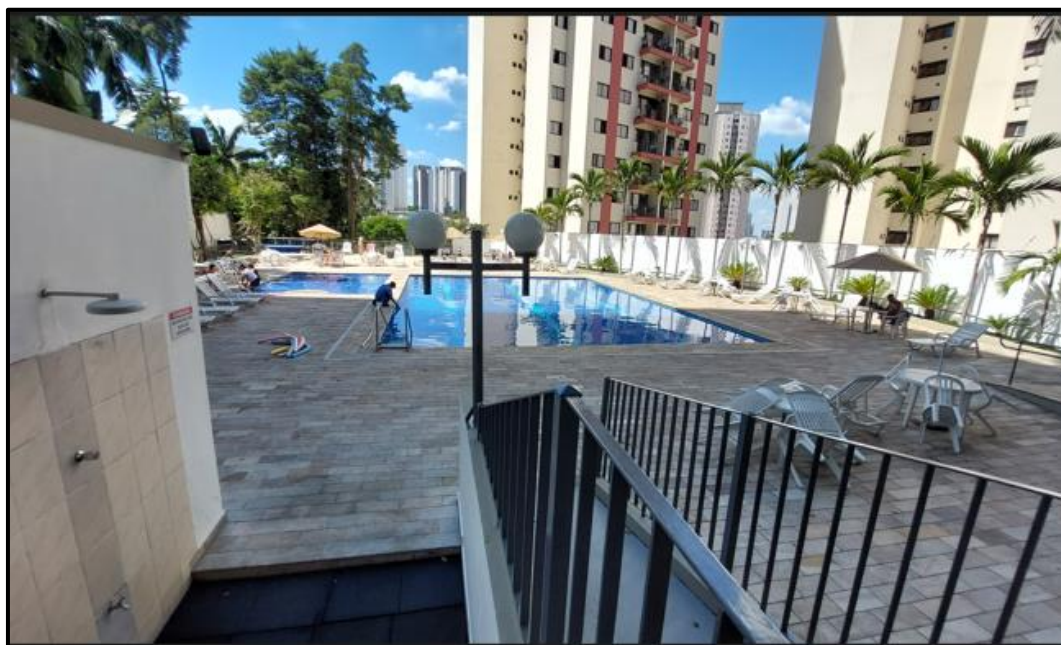


Foto 8: Piscina

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 9: Área de recreação infantil



Foto 10: Salão de jogos



Foto 11: Área de churrasqueira

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 12: Academia

Os apartamentos do condomínio possuem 82 m² de área útil e 136 m² de área total. A certidão de dados cadastrais do de um apartamento tipo do condomínio encontra-se na sequência.

Figura 3: Certidão de dados cadastrais do apartamento 71 do Edifício Georgia



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 090.355.1257-1

Local do Imóvel:
R ARLINDO VEIGA DOS SANTOS, 25 - AP 71 BL.C
JARDIM MARAJOARA EDIFÍCIO GEORGIA CEP 04671-300
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ARLINDO VEIGA DOS SANTOS, 25 - AP 71 BL.C
JARDIM MARAJOARA EDIFÍCIO GEORGIA CEP 04671-300

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	18.665	Testada (m):	15,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0019
Área total (m²):	18.665		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	136	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	6.925	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1989		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.584,00		
- da construção:	2.291,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	65.569,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	196.293,00		
Base de cálculo do IPTU:	261.862,00		

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

2.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O Imóvel avaliando é composto pela vaga indeterminada no subsolo do Edifício Philadelphia, situado no Condomínio Forest Hills Park. O imóvel está matriculado sob o número 216.100 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital e corresponde a 1/108 da área total da garagem, que, por sua vez, possui as seguintes características:

Área útil = 10,63 m²

Área comum = 1.581,7 m²

Área total = 2.729,7 m²

Fração ideal no terreno = 2,6476%

Figura 4: Matrícula do imóvel

LIVRO Nº 2 - REGISTRO - GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS	
		de São Paulo	
matrícula	ficha		
216.100	1	São Paulo, 6 de dezembro de 19 88.	
<p>IMÓVEL: - VAGA indeterminada na garagem coletiva localizada nos 2º e 1º subsolos ou 1º e 2º pavimentos do EDIFÍCIO PHILADELPHIA, integrante do empreendimento denominado CONDOMÍNIO FOREST HILLS PARK, situado à Rua Arlindo Veiga dos Santos nº 25, e com acesso também pela Passagem que sai da confluência das Ruas Projetadas 1 e 2, que por sua vez têm início na Rua Frei Caneca, garagem essa com a área útil de 1.148,00 m², a área comum de 1.581,70 m², e a área total de 2.729,70 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 2,6476% no terreno, e correspondendo a vaga 1/108 da garagem. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 26 feito na matrícula nº 9.742. Contribuinte: -090.355.0964-1-área maior</p>			

Durante a vistoria, foi constatado que a vaga de garagem referente à matrícula (Figura 3) é a vaga número 51, situada no 2º subsolo da edificação. Atualmente a vaga encontra-se no estado de conservação "d" (Entre regular e necessitando de reparos simples), conforme critérios de classificação do estado de conservação do "Estudo Índices de Unidades Padronizadas - IBAPE/SP - 2019"

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

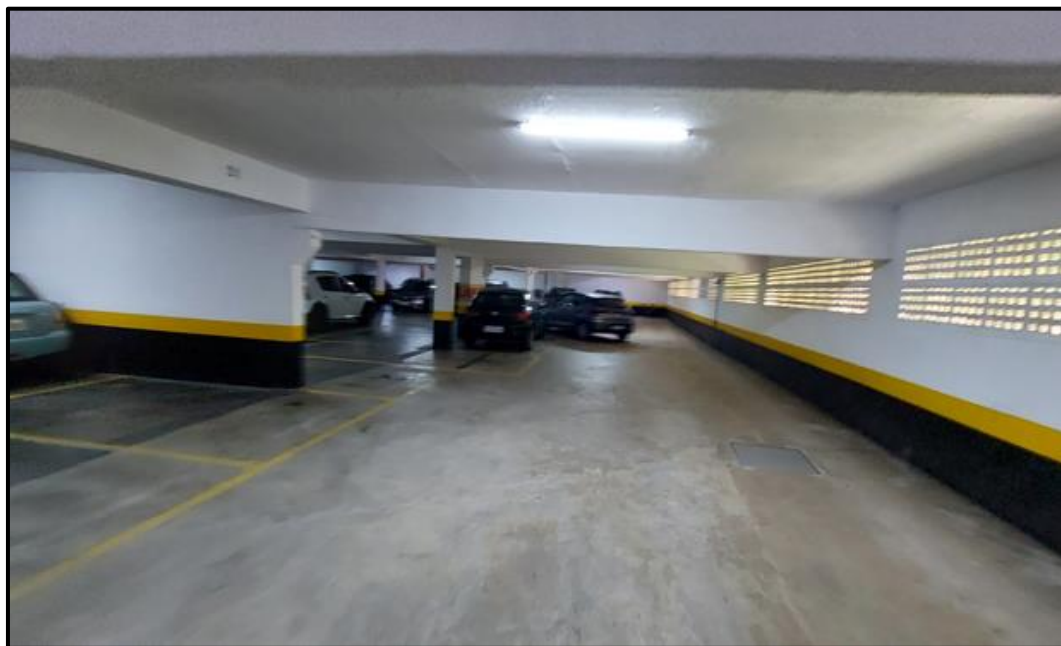


Foto 13: 2º subsolo



Foto 14: Vaga em questão

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

3 AVALIAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO

3.1 METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOTADOS

Para determinar o valor de mercado para venda do imóvel avaliando, este signatário utilizou as definições, determinações e orientações das normas ABNT NBR 14653-1:2019, ABNT NBR 14653-2:2011, “Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/2011” e o estudo “Valores de Edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP”.

Conforme item 8.5 da norma para avaliações de imóveis urbanos IBAPE: 2011, a escolha da metodologia a ser aplicada em uma avaliação deve ser “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 8.1.1 da norma ABNT NBR 14653-2:2011:

“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.”

(Fonte: Norma ABNT NBR 14.653-2:2011)

A oferta para venda de box de garagem em edifícios residenciais não é usual, principalmente na região onde está localizado o imóvel sub judice. Seguindo as recomendações normativas, para avaliar o valor de mercado do imóvel avaliando (vaga de garagem), este signatário calculou o valor unitário do apartamento onde a vaga de garagem está situada, aplicando-se o coeficiente de 0,50 sobre a parcela do valor da construção. Essa metodologia está em conformidade com o item VI.9 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP" e com o "Estudo Valores de Edificação de Imóveis Urbanos - CAJUFA:2007".

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Figura 5: Item VI.9 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP

VI.9 – Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliadas à razão de 50% (cinquenta por cento) das da edificação a que se referem.

Figura 6: Item III.2.11 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – CAJUFA

III.2.11- O unitário relativo à área construída relativa aos pavimentos destinados às garagens coletivas será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor unitário fixado para os demais pavimentos.

Em pesquisa de mercado foram obtidos 5 elementos com características próximas às do apartamento do condomínio onde se situa a vaga de garagem sub judice. Os elementos amostrais utilizados estão indicados no Apêndice I do Laudo e o cálculo do valor unitário do metro quadrado está indicado no Apêndice II do Laudo.

3.2 AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO

A utilização do método comparativo direto com tratamento por fatores consiste na utilização de fatores que valorizam ou desvalorizam os elementos obtidos por pesquisa de mercado, em função de suas características, em comparação com as características de um imóvel paradigma. Através desta homogeneização de valores é possível comparar os valores e determinar o valor de mercado para a venda do imóvel avaliando.

3.2.1 CÁLCULO DOS FATORES

Para esta avaliação foram estudadas as seguintes variáveis:

- Fator Oferta;
- Fator Padrão Construtivo;
- Fator Obsolescência;

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Fator Oferta (Fo)

A norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP:2011 prevê a utilização do fator oferta de 0,9 para ajuste dos valores dos elementos da pesquisa de mercado:

“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).”

Fonte: Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos:2011, item 10.1

Fator Oferta = 0,9

Fator Padrão Construtivo

O Fator Padrão Construtivo pode ser obtido através da tabela dos coeficientes do estudo “Índices de unidades padronizadas”, publicado pelo IBAPE/SP em 2019:

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Figura 7: Coeficientes de padrão construtivo do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador Com elevador	3,180 3,562	3,533 3,958	3,827 4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador Com elevador	3,828 4,568	4,218 5,075	4,640 5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador Com elevador	5,377 6,144	5,974 6,827	6,572 7,089
		1.1.5- Padrão Fino		7,090	7,410	7,983
		1.1.6- Padrão Luxo		7,984	8,683	9,551
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico		2,081	2,313	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador Com elevador	3,378 3,742	3,753 4,158	4,013 4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador Com elevador	4,014 4,745	4,330 5,273	4,763 5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador Com elevador	5,206 5,768	5,784 6,371	6,363 7,072
		2.1.5- Padrão Fino		7,073	7,929	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo		9,935	10,376	-

Fator Obsolescência

O Fator Obsolescência pode ser calculado conforme fórmula a seguir:

$$Fob = R + K \times (1-R)$$

Onde,

Fob = Fator de obsolescência, de acordo com o estado de conservação e idade estimada do imóvel:

R = Valor Residual (Tabela 1 do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”).

K = Coeficiente de Ross/Heideck, (Tabela 2 do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”), entrando na tabela com os valores de Ec e da %V:

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Ec = Estado de conservação (Quadro “A” do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”).

% V = idade em % da vida referencial

% V = idade estimada ÷ vida útil

Figura 8: Tabela 2 do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

3.2.2 SITUAÇÃO PARADIGMA

Para determinação das características do imóvel paradigma foram adotadas as características do imóvel avaliando descritas a seguir:

Fator Padrão construtivo do imóvel avaliando (Fc):

$$F_c = 5,075$$

Fator Obsolescência do imóvel avaliando (Fob):

$$F_{ob} = R + K \times (1-R)$$

$$F_{ob} = 0,20 + 0,4368 \times (1-0,20)$$

$$F_{ob} = 0,549$$

Fob = Fator de obsolescência, de acordo com o estado de conservação e idade estimada do imóvel

Dados:

Idade estimada (Ie) = 38 anos

Idade Referencial (Ir) = 60 anos

Idade em % da vida referencial (I%) = 63%

Estado de Conservação (Ec) = "d"

Coefficiente de Ross/Heideck (K) = 0,4368

Valor Residual (R) = 20%

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

3.2.3 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E SANEAMENTO AMOSTRAL.

Os cálculos de homogeneização das amostras e saneamento amostral estão indicados no apêndice II deste laudo.

Os valores unitários dos elementos comparativos foram homogeneizados através da utilização dos fatores calculados para cada elemento e foram calculados através da expressão a seguir:

$$Vu = Vo \times Fo \times \{1 + [(Fc-1) + (Fob - 1)]\}$$

Onde,

Vu= Valor Básico unitário do elemento (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado)

Fo = Fator Oferta;

Fc = Fator Padrão Construtivo;

Fob = Fator de obsolescência.

Em seguida à homogeneização de todos os elementos com os fatores validados, foi realizado o saneamento da amostra, com a exclusão dos elementos até que todos estivessem dentro do intervalo admissível (+/- 30% em torno da última média). Através do saneamento amostral foi concluído que todos os elementos amostrais estão dentro do intervalo admissível.

3.2.4 VALOR UNITÁRIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Com o saneamento da amostra realizado, foi calculada a média dos valores unitários homogeneizados e obtido o valor unitário para venda de um apartamento padrão com as características do imóvel paradigma:

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

$$V_{up} = M_{vuhe}$$

$$V_{up} (\text{Mar}/2024) = \text{R\$ } 7.984,26/\text{m}^2 (\text{Mar}/2024)$$

Onde:

V_{up} = Valor Unitário do Paradigma (apartamento tipo situado no condomínio do imóvel avaliando)

M_{vuhe} = Média aritmética dos valores unitários homogeneizados dos elementos da pesquisa.

Como explicado anteriormente, o valor unitário da vaga é determinado aplicando-se o coeficiente de 0,5 sobre a parcela do valor unitário do apartamento referente a sua construção. O percentual do valor referente a construção e o percentual do valor referente ao terreno podem ser obtidos através dos valores venais indicados na certidão de dados cadastrais do Prefeitura Municipal. O cálculo do valor do imóvel está apresentado a seguir:

$$V_{uv} = V_{uap} \times (0,5 \times \%c + \%t)$$

$$V_{uv} = 7.984,26 \times (0,5 \times 0,7496 + 0,2504)$$

$$V_{uv} = \text{R\$ } 4.991,8/\text{m}^2$$

V_{uv} = Valor unitário vaga de garagem;

V_{uap} = Valor unitário do apartamento;

$\%c$ = Percentual do valor que representa a construção (obtido a partir da certidão e dados cadastrais do imóvel);

$\%t$ = Percentual do valor que representa o terreno (obtido a partir da certidão e dados cadastrais do imóvel);

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

3.2.5 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

O valor de mercado do imóvel avaliando pode ser obtido conforme fórmula a seguir:

$$V_v = V_{uv} \times A_u$$

Onde,

V_v = Valor de mercado da Vaga

V_{uv} = Valor unitário da vaga

A_u = Área útil da vaga (1/108 da área útil da garagem, de acordo com a matrícula)

Portanto, o valor mercado do imóvel é de

$$V_v = 4991,8 \times 10,63$$

$$V_v = \mathbf{R\$ 53.062,8}$$

4 CONCLUSÃO

Valor de mercado para venda do imóvel sub judice (Março/2024):

DESCRIÇÃO	VALOR	
Imóvel Avaliando: Vaga indeterminada situada no subsolo do Edifício Philadelphia, pertencente ao Condomínio Forest Hills Park (Matrícula 216.100 do 11º CRI da Capital)	R\$ 53.000,00	Cinquenta e três mil reais

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

5 ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico consta de 23 (vinte e três) páginas. Consta também dois Apêndices com amostras e cálculos.




São Paulo, 20 de Março de 2024.

Eng. Alexandre Cunha Santana

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

APÊNDICES

APÊNDICE I – ELEMENTOS

Nº	Dados	Foto	Nº	Dados	Foto
1	Endereço: Rua Arlindo Veiga dos Santos, 25 Fonte: Fábio Ramalho Imóveis Ltda - ME (11) 5686-5704		5	Endereço: Rua Arlindo Veiga dos Santos, 25 Fonte: Robson Sanchez Junior - corretor autônomo (11) 96755-1000	
2	Endereço: Rua Arlindo Veiga dos Santos, 25 Fonte: Jardim do Golf Imóveis (11) 4369-2422				
3	Endereço: Rua Arlindo Veiga dos Santos, 25 Fonte: Robson Sanchez Junior - corretor autônomo (11) 96755-1000				
4	Endereço: Rua Arlindo Veiga dos Santos, 25 Fonte: Marcos - corretor autônomo (11) 98177-8541				

Elemento	PESQUISA			FATOR OFERTA	PADRÃO CONSTRUTIVO	IDADE ESTIMADA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
	Valor (R\$)	Área Útil (m ²)	qu (R\$/m ²)				
Imóvel Avaliando	-	82,00	-	-	Padrão médio (médio)	38	d
Elemento amostral 1	720.000,00	82,00	8.780,49	0,90	Padrão médio (médio)	38	e
Elemento amostral 2	690.000,00	82,00	8.414,63	0,90	Padrão médio (médio)	38	d
Elemento amostral 3	810.000,00	82,00	9.878,05	0,90	Padrão médio (médio)	38	c
Elemento amostral 4	638.298,00	82,00	7.784,12	0,90	Padrão médio (médio)	38	e
Elemento amostral 5	780.000,00	84,00	9.285,71	0,90	Padrão médio (médio)	38	d

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

APÊNDICE II - HOMOGENEIZAÇÃO

APLICAÇÃO DOS FATORES - HOMOGENEIZAÇÃO														
Elemento	FATOR OFERTA			FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO				FATOR DEPRECIACÃO			RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS FATORES			
	Unitário sem aplicação de fatores	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta	Ic	Fator Padrão Constr	Dif (R\$) Padrão Constr	Unitário Homog pela Padrão Constr	Fob	Fator Deprec	Dif (R\$) Deprec	Unitário Homog pela Deprec	Unitário só com Fator Oferta	Pad Constr + Deprec para a média	coef geral homog. Para a média Saneada
AVALIANDO	-	-	-	5,075	1,00	0	7.902,44	0,549	1,00	0,00	7.902,44	7.902,44	7.902,44	1,00
1	8.780,49	0,9	7.902,44	5,075	1,00	0	7.902,44	0,549	1,00	0,00	7.902,44	7.902,44	7.902,44	1,00
2	8.414,63	0,9	7.573,17	5,075	1,00	0	7.573,17	0,549	1,00	0,00	7.573,17	7.573,17	7.573,17	0,96
3	9.878,05	0,9	8.890,24	5,075	1,00	0	8.890,24	0,571	0,96	-329,08	8.561,16	8.890,24	8.561,16	1,07
4	7.784,12	0,9	7.005,71	5,075	1,00	0	7.005,71	0,511	1,07	521,70	7.527,41	7.005,71	7.527,41	1,00
5	9.285,71	0,9	8.357,14	5,075	1,00	0	8.357,14	0,549	1,00	0,00	8.357,14	8.357,14	8.357,14	1,00
Média	8.828,60		7.945,74				7.945,74				7.984,26	7.945,74	7.984,26	
Desvio padrão	802,33		722,09				722,09				462,67	722,09	462,67	
Coef. Var.	9,09%		9,09%				9,09%				5,79%	9,09%	5,79%	
Superior (+30%)	11.477,18		10.329,46				10.329,46				10.379,54	Superior (+30%)	10.379,54	
Inferior (-30%)	6.180,02		5.562,02				5.562,02				5.588,99	Inferior (-30%)	5.588,99	
Cálculo do unitário (médio) = 7.984,26 Intervalo de Confiança de 80% = 297,95 Quantidade de Avaliados (n) = 5 $t(n-1, \alpha/2) = 4$ $t(n-1, \alpha/2) = 1,440$ Desvio Pad. (s) = 462,67 Fórmula = $t \times s / \sqrt{(n-1)}$ Avaliação (R\$/m²) = 7.984,26 Intervalo inferior = 7.686,31 Intervalo superior = 8.282,22 Amplitude = 3,73%														
												Grau de Precisão	III	
												Grau de Fundamentação	II	