

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 0029519-20.2000.8.26.0002

ALEXANDRE CUNHA SANTANA, Engenheiro Civil, CREA/SP Nº 50629877-84, nomeado nos autos da ação em epígrafe, que o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARAJOARA III – EDIFÍCIO NEGRO** ajuíza em face de **CILEIDE APARECIDA DE TRINDADE CUNHA**, que corre por este R. Juízo e Cartório vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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

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	12
3 AVALIAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO.....	13
3.1 METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOTADOS.....	13
3.2 AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	15
3.2.1 CÁLCULO DOS FATORES	15
3.2.2 SITUAÇÃO PARADIGMA.....	19
3.2.3 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E SANEAMENTO AMOSTRAL.	20
3.2.4 VALOR UNITÁRIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	21
3.2.5 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	22
4 CONCLUSÃO	23
5 ENCERRAMENTO.....	23
APÊNDICES.....	24
APÊNDICE I – ELEMENTOS.....	24
APÊNDICE II – HOMOGENEIZAÇÃO	25

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

1 PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor de mercado mais provável, atual e à vista para venda do box de garagem nº 345 situado na garagem descoberta do pavimento térreo do Condomínio Residencial Marajoara III, localizado na Av. Dr. Silva Melo, nº 520, Jardim Anhanguera, 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 25/04/2024 e foi acompanhada pela Sra. Rayane Alves, funcionária do condomínio autor.

2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se no Condomínio Residencial Marajoara III, localizado na Av. Dr. Silva Melo, nº 520, Jardim Anhanguera, São Paulo/SP.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

2.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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



Foto 1: Região que está localizado o imóvel avaliando

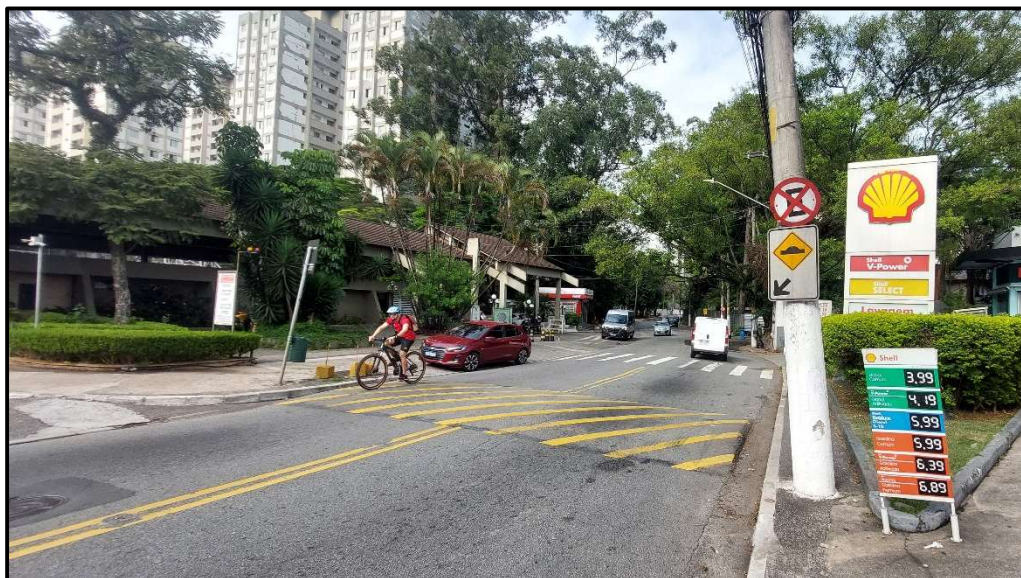


Foto 2: Região que está localizado o imóvel avaliando

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

2.3 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

O Conjunto Residencial Marajoara abriga os condomínios Marajoara I, II e III, totalizando 12 torres. O Marajoara III, parte desse conjunto, compreende três dessas torres, cada uma delas com 12 pavimentos e 8 apartamentos por andar.

A área comum do condomínio é composta por: quadra poliesportiva, campo de futebol, piscina, ruas internas, área de churrasqueira, área de recreação infantil, mercado, padaria, restaurante, salão de jogos e salão de festas. Alguns desses espaços são disponíveis para todos os residentes do conjunto, enquanto outros são exclusivos para os moradores do Marajoara III.



Foto 3: Condomínio Residencial Marajoara III

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 4: Quadra poliesportiva



Foto 5: Campo de futebol



Foto 6: Garagem descoberta

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

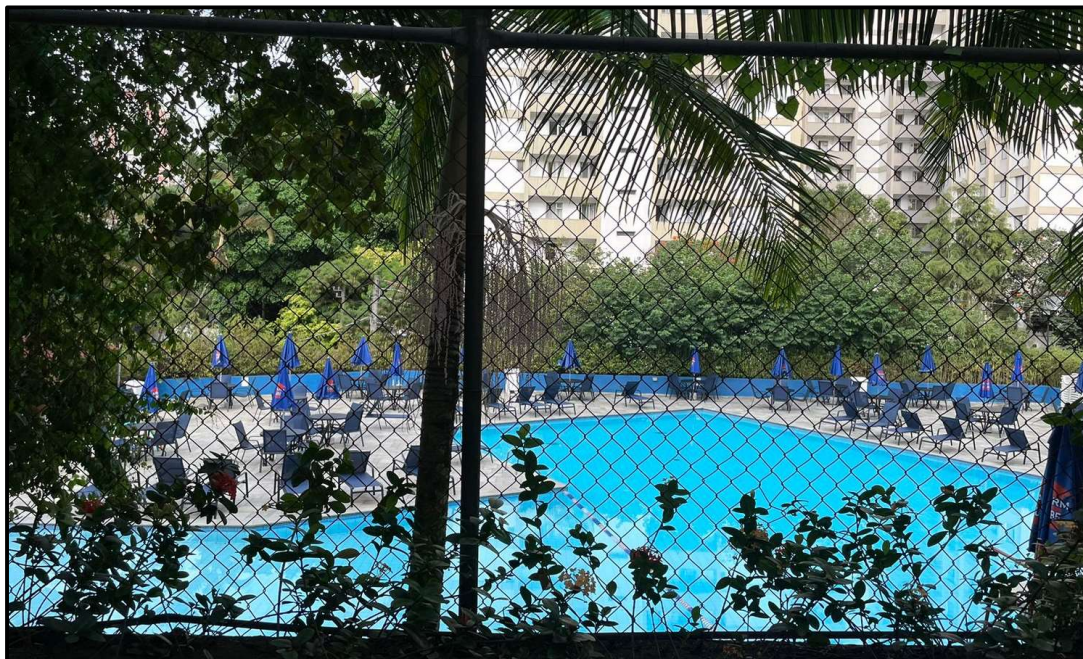


Foto 7: Piscina



Foto 8: Rua interna



Foto 9: Área de churrasqueira

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

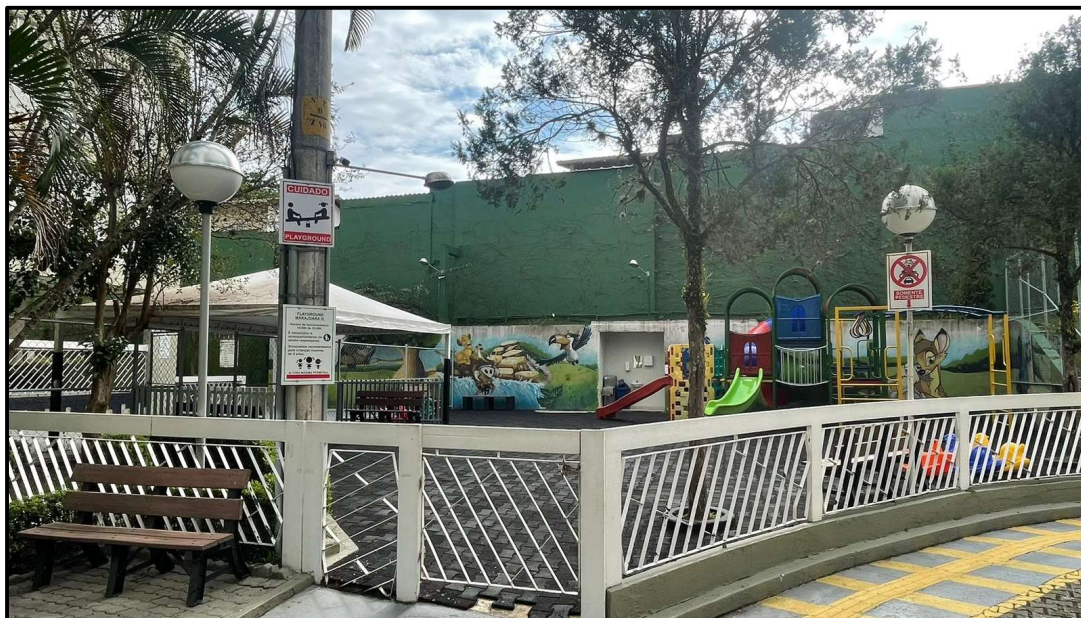


Foto 10: Área de recreação infantil



Foto 11: Mercado

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

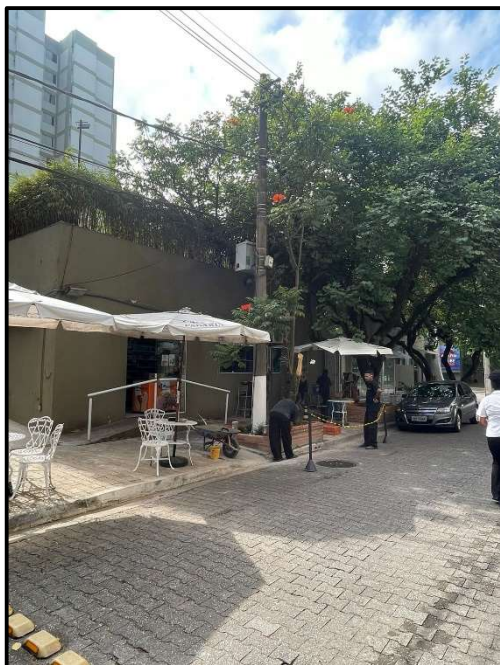


Foto 12: Padaria



Foto 13: Restaurante

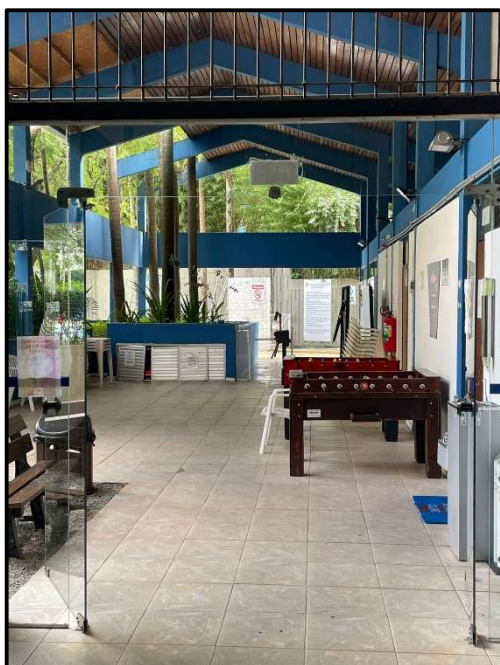


Foto 14: Salão de jogos



Foto 15: Salão de festas

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

As torres do Condomínio Residencial Marajoara III apresentam dois modelos de apartamentos-tipo. O primeiro modelo possui uma área útil de 57m² e uma área total de 96m². Já o segundo modelo conta com uma área útil de 75m² e uma área total de 123m². Abaixo está a certidão de dados cadastrais de um apartamento-tipo do segundo modelo.

Figura 3: Certidão de dados cadastrais de um apartamento-tipo do condomínio



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 090.468.3476-1

Local do Imóvel:
AV DOUTOR SILVA MELO, 520 - AP 503
BLOCO 1 EDIFÍCIO NEGRO CEP 04675-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR SILVA MELO, 520 - AP 503
BLOCO 1 EDIFÍCIO NEGRO CEP 04675-010

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m ²):	10.541	Testada (m):	73,00
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	0,0035
Área total (m ²):	10.541		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m ²):	123	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m ²):	2.981	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1994		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.828,00		
- da construção:	2.291,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	87.675,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	197.256,00		
Base de cálculo do IPTU:	284.931,00		

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

2.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O Imóvel avaliando é composto pelo box de garagem nº 345 situado na garagem descoberta do pavimento térreo do Condomínio Residencial Marajoara III. O imóvel está matriculado sob o número 263.673 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital e corresponde a fração ideal de 0,0001178 do terreno do condomínio. A seguir estão as características do imóvel:

Área útil = 9,9000 m²

Área comum = 1,6412 m²

Área total = 11,5412 m²

Fração ideal no terreno = 0,0001178

Figura 4: Matrícula do imóvel

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 03 de agosto de 19 94.
263.673	01	
<p>IMÓVEL: - BOX SIMPLES DESCOBERTO nº 345 localizado a nível do térreo ou 3º pavimento do RESIDENCIAL MARAJOARA III, situado à Avenida Dr. Silva Melo, nº 520, no Parque das Figueiras, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 9,9000m²., a área comum de 1,6412m²., perfazendo a área total construída de 11,5412m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0001178 no terreno do condomínio. Referido empreendimento foi parcialmente submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 28 feito na matrícula nº 181.578. Contribuinte:- 090.468.1431-9 em área maior.</p>		

Durante a vistoria, foi constatado que, atualmente, o box encontra-se no estado de conservação “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

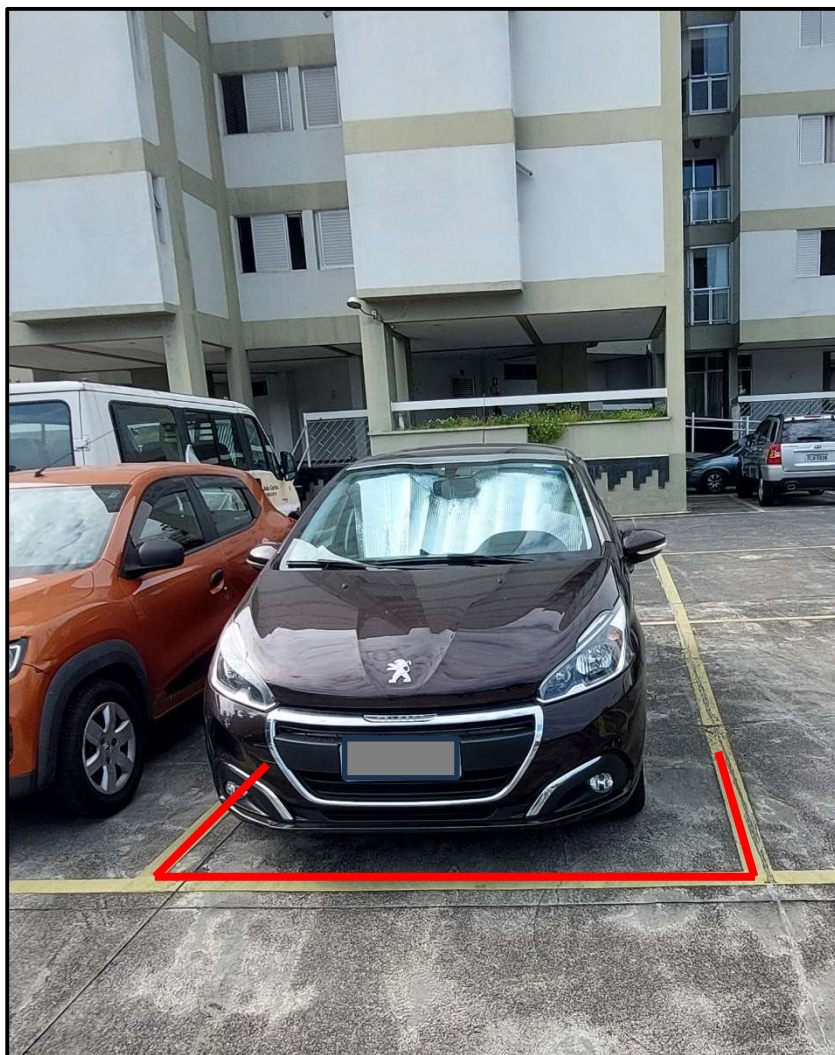


Foto 16: Box de garagem em questão

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”.

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

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

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. 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".

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.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Em pesquisa de mercado foram obtidos 6 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	3,180	3,533	3,827
			Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
			Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
Com elevador	6,144		6,827	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	3,378	3,753	4,013
			Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
			Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
Com elevador	5,768		6,371	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):

$$F_c = 4,568$$

Fator Obsolescência do imóvel avaliando (Fob):

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

$$F_{ob} = 0,20 + 0,5119 \times (1-0,20)$$

$$F_{ob} = 0,610$$

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

Dados:

Idade estimada (Ie) = 30 anos

Idade Referencial (Ir) = 60 anos

Idade em % da vida referencial (I%) = 50%

Estado de Conservação (Ec) = "e"

Coefficiente de Ross/Heideck (K) = 0,5119

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.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

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:

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

$$V_{up} (\text{Maio}/2024) = \text{R\$ } 6.267,13/\text{m}^2 (\text{Mar}/2024)$$

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:

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

$$V_{uv} = 6.267,13 \times (0,5 \times 0,6923 + 0,3077)$$

$$V_{uv} = \text{R\$ } 4.097,8/\text{m}^2$$

Onde,

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Vuv = Valor unitário vaga de garagem;

Vuap = 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);

3.2.5 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

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

$$Vv = Vuv \times Au$$

Onde,

Vv = Valor de mercado da Vaga

Vuv = Valor unitário da vaga

Au = Área útil da vaga

Portanto, o valor mercado do imóvel é de

$$Vv = 4.097,80 \times 9,90$$

$$\mathbf{Vv = R\$ 40.568,00 (Maio/2024)}$$

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

4 CONCLUSÃO

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

DESCRIÇÃO	VALOR	
Imóvel Avaliando: Box de garagem descoberto nº 345 localizado a nível térreo do Condomínio Residencial Marajoara III, situado à Avenida Dr. Silva Melo, nº 520, Jardim Anhanguera, São Paulo/SP (Matrícula 263.673 do 11º CRI de São Paulo/SP)	R\$ 40.600,00	Quarenta mil e seiscentos reais

Este signatário alerta que, segundo informações obtidas durante a vistoria, a convenção do condomínio em que está situado o imóvel sub judice prevê que os boxes de garagem, mesmo constituindo-se de unidades autônomas, não poderão ser alienados separadamente dos apartamentos, ressalva a hipótese de alienação entre condôminos do Residencial Marajoara III.

5 ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico consta de 25 (vinte e cinco) páginas. Consta também de dois Apêndices com amostras e cálculos.




São Paulo, 09 de maio de 2024.

Eng. Alexandre Cunha Santana

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

APÊNDICES

APÊNDICE I – ELEMENTOS

Nº	Dados	Foto	Nº	Dados	Foto
1	Endereço: Av.Dr. Silva Melo, 520 Fonte: Robson Alves Sanchez Junior (11) 96755-1000		5	Endereço: Av.Dr. Silva Melo, 520 Fonte: Robson Alves Sanchez Junior (11) 96755-1000	
2	Endereço: Av.Dr. Silva Melo, 520 Fonte: Robson Alves Sanchez Junior (11) 96755-1000		6	Endereço: Av. Sargento Geraldo Sant'Anna, 1100 Fonte: Rodrigo Schiavinato - Consultor Imobiliário (11) 99261-8005	
3	Endereço: Av.Dr. Silva Melo, 520 Fonte: Robson Alves Sanchez Junior (11) 96755-1000				
4	Endereço: Av.Dr. Silva Melo, 520 Fonte: Robson Alves Sanchez Junior (11) 96755-1000				

Elemento	PESQUISA			FATOR OFERTA	PADRÃO CONSTRUTIVO	IDADE ESTIMADA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
	Valor (R\$)	Área Útil (m²)	qu (R\$/m²)				
Imóvel Avaliando	-	75,00	-	-	Padrão médio (mín.)	30	e
Elemento amostral 1	570.000,00	75,00	7.600,00	0,90	Padrão médio (mín.)	30	d
Elemento amostral 2	585.000,00	75,00	7.800,00	0,90	Padrão médio (mín.)	30	c
Elemento amostral 3	565.000,00	75,00	7.533,33	0,90	Padrão médio (mín.)	30	d
Elemento amostral 4	575.000,00	75,00	7.666,67	0,90	Padrão médio (mín.)	30	d
Elemento amostral 5	595.000,00	75,00	7.933,33	0,90	Padrão médio (mín.)	30	c
Elemento amostral 6	400.000,00	70,00	5.714,29	0,90	Padrão médio (mín.)	40	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	Fator Padrão Constr	Dif (R\$) Padrão Constr	Unitário Homog pela Padrão Constr	Fob	Fator Deprac	Dif (R\$) Deprac	Unitário Homog pela Deprac	Unitário só com Fator Oferta	Fator Constr + Deprac para a média	coef. geral homog. Para a média Saneatla
AVIA TAMBÓ	-	-	-	4,56€	D	6.840,00	0,610	0,92	-518,56	6.321,44	6.840,00	6.321,44	0,92
1	7.600,00	0,9	6.840,00	4,56€	D	7.020,00	0,687	0,89	-795,70	6.224,30	7.020,00	6.224,30	0,89
2	7.800,00	0,9	7.020,00	4,56€	D	6.780,00	0,660	0,92	-514,01	6.265,99	6.780,00	6.265,99	0,92
3	7.333,33	0,9	6.780,00	4,56€	D	6.900,00	0,660	0,92	-523,11	6.376,89	6.900,00	6.376,89	0,92
4	7.666,67	0,9	6.900,00	4,56€	D	7.140,00	0,687	0,89	-809,31	6.330,69	7.140,00	6.330,69	0,89
5	7.933,33	0,9	7.140,00	4,56€	D	5.142,86	0,515	1,18	940,58	6.083,44	5.142,86	6.083,44	1,18
6	5.714,28	0,9	5.142,86	4,56€	D	6.637,14				6.637,14	6.637,14	6.637,14	
Média	7.374,60		6.637,14			743,37				104,51	743,37	104,51	
Desvio padrão	825,97		743,37			11,20%				1,67%	11,20%	1,67%	
Coef. Var.	11,20%		11,20%										
Superior (+3%)	9.386,98		8.628,29			8.628,29				8.147,26	8.147,26	8.147,26	
Inferior (-3%)	5.162,22		4.646,00			4.646,00				4.386,99	4.386,99	4.386,99	
Cálculo do unitário (médio) = 6.267,13 Intervalo de Confiança de 80% = 67,31 Quantidade de Avaliações (n) = 5 n-1 = 4 $t(n-1, \alpha/2) = 1,440$ Desvio Padr. (s) = 104,51 Fórmula = $1 \times s / (n-1)^{1/2} = 6.267,13$ Avaliação (R\$/m³) = 6.267,13 Intervalo inferior = 6.199,82 Intervalo superior = 6.334,43 Amplitude = 1,07% Grau de Precisão III Grau de Fundamentação II													

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 0029519-20.2000.8.26.0002

ALEXANDRE CUNHA SANTANA, Engenheiro Civil, CREA/SP Nº 50629877-84, nomeado nos autos da ação em epígrafe, que o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARAJOARA III – EDIFÍCIO NEGRO** ajuíza em face de **CILEIDE APARECIDA DE TRINDADE CUNHA**, que corre por este R. Juízo e Cartório vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., conforme solicitado à R. Decisão às fls. 795, apresentar os seguintes

ESCLARECIMENTOS

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

1. PRELIMINARES

Este signatário protocolou o Laudo Judicial às fls. 762/786 e concluiu que:

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

DESCRIÇÃO	VALOR	
Imóvel Avaliando: Box de garagem descoberto nº 345 localizado a nível térreo do Condomínio Residencial Marajoara III, situado à Avenida Dr. Silva Melo, nº 520, Jardim Anhanguera, São Paulo/SP (Matrícula 263.673 do 11º CRI de São Paulo/SP)	R\$ 40.600,00	Quarenta mil e seiscentos reais

Às fls. 792/793, o autor apresentou manifestação discordando do laudo pericial. A requerida não apresentou manifestação.

2. ESCLARECIMENTOS

2.1 ALEGAÇÃO DO AUTOR

Às fls. 792/793 o autor discordou do laudo pericial em função da alegação descrita e respondida/esclarecida por este signatário a seguir:

Alegação 1: O autor alega que, uma vez que o condomínio determina que as vagas de garagem podem ser comercializadas apenas para proprietários de apartamentos do próprio condomínio, deveria ter sido aplicado um suposto fator que levasse em conta essa restrição na avaliação da vaga em questão.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Resposta:

Conforme indicado no Laudo pericial, para a avaliação do imóvel sub judice foram utilizadas 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”.

Os fatores previstos nas recomendações normativas, conforme detalhado no item 3 do Laudo pericial, são o Fator Oferta, o Fator Padrão Construtivo, o Fator Obsolescência e o coeficiente de Vaga de Garagem. Quando ocorre a comercialização de vagas em condomínios, a restrição de venda apenas para os condôminos é usual e recorrente e as normas e publicações técnicas não preveem a utilização de um fator que deprecie o imóvel em função destas restrições.

Conforme detalhadamente descrito no item 3.1 do Laudo, a oferta para venda de box de garagem em edifícios residenciais não é comum. Com isso, as normas e estudos técnicos vigentes recomendam que o valor de mercado de imóveis do tipo vaga de garagem seja calculado a partir do unitário do apartamento onde a vaga de garagem está situada, aplicando-se o coeficiente de 0,50 sobre a parcela do valor da construção (Coeficiente de Vaga de Garagem). Portanto, os fatores depreciativos a serem aplicados em vagas de garagem foram utilizados nos cálculos realizados no Laudo pericial.

Diante do exposto, este signatário fundamentou os cálculos realizados e seguiu todas as recomendações das normas e estudos técnicos vigentes. Portanto, a alegação do autor não procede e não há alterações a serem realizadas referentes a esse item.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

3. CONCLUSÃO

Após a análise da alegação realizada pelo autor, este signatário reitera a conclusão apresentada no Laudo pericial:

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

DESCRIÇÃO	VALOR	
Imóvel Avaliando: Box de garagem descoberto nº 345 localizado a nível térreo do Condomínio Residencial Marajoara III, situado à Avenida Dr. Silva Melo, nº 520, Jardim Anhanguera, São Paulo/SP (Matrícula 263.673 do 11º CRI de São Paulo/SP)	R\$ 40.600,00	Quarenta mil e seiscentos reais

4. ENCERRAMENTO

O presente Esclarecimento consta de 4 (quatro) páginas.

São Paulo, 29 de julho de 2024.

Eng. Alexandre Cunha Santana
CREA Nº5062987784