

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº : 1044896-83.2015.8.26.0100
Classe - Assunto : Procedimento Sumário - Despesas Condominiais
Exequente : Condomínio Edifício Corretor de Imóveis
Executado : SCIESP - Sindicato dos Corretores de Imóveis do
Estado de São Paulo

RAHIF JEBRINE, Engenheiro registrado no CREA sob o nº 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da presente ação, tendo realizado os estudos, diligências e pesquisas que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar a V. Exa.

LAUDO PERICIAL

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Considerando as pesquisas e diligências acima mencionadas, bem como o cálculo analítico, temos que os valores corretos, equilibrados e razoáveis apurados dos imóveis são de:

Loja:

$V_{V1} = R\$ 2.320.000,00$

(Dois milhões e trezentos e vinte mil Reais)

Conjuntos 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 43, 44 e 52 (1 vaga de garagem):

$V_{V2} = R\$ 635.000,00$

(Seiscentos e trinta e cinco mil Reais)

Conjunto 54 (3 vagas de garagem):

$V_{V3} = R\$ 665.000,00$

(Seiscentos e sessenta e cinco mil Reais)

O presente Laudo refere-se a uma Ação de Cobrança de Cotas Condominiais ajuizada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORRETOR DE IMÓVEIS, em face de SCIESP - SINDICATO DOS CORRETORES DE IMOVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO. O processo está em curso na 6ª Vara De Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, catalogado com o número 1044896-83.2015.8.26.0100.

Nesse mesmo expediente foi nomeado como PERITO Oficial do MM. Juiz de Direito o signatário do presente Laudo, conforme r. decisão deste MM. Juízo em 17 de setembro de 2.021, para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a **avaliação do justo, real e equilibrado valores de venda** dos bens que constam na proposta de honorários peticionada pelo perito, cujas descrições serão detalhadas no **item II** deste Laudo.

Os valores apurados e apresentados para venda dos conjuntos comerciais levam em conta a **individualização dos mesmos**, apesar da vistoria constatar que alguns conjuntos estão interligados a outros, formando uma unidade física com dois imóveis escriturados separadamente.

1. OBJETIVO

Com as melhores práticas de mercado e conhecimento da região, determinar valor médio dos imóveis abaixo descritos, conforme prática e exemplos das regiões, considerando suas metragens, localização, geometrias e valorações comerciais. Esses imóveis serão denominados no presente LAUDO como “imóveis avaliandos”.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Os bens a serem avaliados que constam nesse laudo são:

- Loja e unidades autônomas com suas respectivas vagas de garagem localizadas no CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORRETOR DE IMÓVEIS, situado à Rua Pamplona nº 1200, bairro do Jardim Paulista, São Paulo/SP.

3. METODOLOGIA APLICADA

Esta Avaliação fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT NBR-14653-1/01 – Avaliação de Bens, NBR-14653-1/02 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, NBR-13752/96 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, nas publicações do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE-SP – 2011 e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017 – IBAPE SP e melhores práticas de mercado.

3.1. Critério Adotado

Conforme estabelecido na NBR-14653-1-2001 da ABNT, os principais métodos para identificar o valor de um bem são:

- i) *Método Comparativo Direto de dados de mercado*
- ii) *Método Involutivo*
- iii) *Método Evolutivo*
- iv) *Método da capitalização de renda*

Para a avaliação neste laudo, foram adotados o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

A aplicação desse método se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localizam os imóveis avaliados, a partir dos elementos comparativos coletados denominados “amostras”, os quais possuem atributos semelhantes; mediante a transposição dos parâmetros desses, devidamente homogêneos por fatores, para as unidades avaliadas.

Utilizamos a seguinte fórmula para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para cada situação:

$$Vu = \frac{Ve}{Aue} \times Ft \times \frac{Pca}{Pce} \times \frac{Foca}{Foce} \times \frac{IFa}{IFe}$$

Onde:

- Vu - *valor unitário do imóvel elemento após homogeneização*
- Ve - *valor de venda do imóvel elemento comparativo*
- Aue - *área útil do imóvel elemento comparativo*
- Ft - *fator oferta (0,9)*
- Pca - *índice Padrão Construtivo do imóvel avaliando*
- Pce - *índice Padrão Construtivo do imóvel comparativo*
- Foca - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel avaliando*
- Foce - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel elemento comparativo*
- IFa - *índice fiscal do imóvel avaliando*
- IFe - *índice fiscal do imóvel elemento comparativo*

3.2. Homogeneização

Para homogeneização, foram considerados os seguintes fatores:

3.2.1. Fator Oferta (F_t)

Quando os valores obtidos provieram da oferta, houve um desconto de 10% para compensar a elasticidade dos preços, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP-2011.

3.2.2. Valores discrepantes

A partir da média aritmética encontrada, desprezaremos os valores discrepantes, ou seja, com valores 30% superiores ou 30% inferiores se comparados à média aritmética.

3.2.3. Padrão Construtivo e Obsolescência

Classifica-se o imóvel avaliando descrito a seguir, conforme “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP de 2002”.

3.2.4. Fator Localização

Compara-se o valor do Índice Fiscal do imóvel avaliando com os respectivos das amostras coletadas, de acordo com a Planta Genérica de Valores do município em questão, ou melhores práticas adotadas pelo perito.

II – VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia **8 de dezembro de 2021**, com o objetivo de observar seus dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico que seguirá junto a este.

A diligência foi acompanhada pelo patrono da Exequente, Dr. LUIZ RAPHAEL BRANDOLIZ, pelos assistentes técnicos Sr. CLAUDIO CACIOLI e Sr. MILTON MOREIRA, pelo responsável administrativo da Executada Sr. DIEGO SOARES, além do patrono da terceira interessada (CRECI) Dr. ANDRÉ LUÍS DE CAMARGO ARANTES.

Os imóveis avaliados são integrantes do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORRETOR DE IMÓVEIS, onde o CONSELHO REGIONAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS – 2ª REGIÃO (CRECI/SP) e o SINDICATO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS NO ESTADO DE SÃO PAULO (SCIESP) são os únicos condôminos desde a instituição do condomínio, construído em 1.981 em torre única com 9 andares, sendo 4 conjuntos por andar, totalizando 36 salas comerciais e 40 vagas de garagem.

Em análise aos documentos acostados nos autos – Convenção de Condomínio (fls. 4/16), Quadro Resumo (fls. 70/71), Matrículas (fls. 890/1125) e IPTUs (em anexo a esse laudo) – concluímos que uma convenção entre as partes condôminas atribuiu as vagas do 1º Subsolo ao SCIESP e do 2º Subsolo ao CRECI. A situação se confirma na prática, onde foi constatada por este perito.

De acordo com o Quadro Resumo das fls. 70/71, as vagas 01 a 04 foram associadas respectivamente aos conjuntos 11 a 14, as vagas 05 a 08 foram associadas respectivamente aos conjuntos 21 a 24, as vagas 09 a 12 foram associadas respectivamente aos conjuntos 31 a 34, as vagas 13 a 16 foram associadas respectivamente aos conjuntos 41 a 44, a vaga 17 foi associada ao conjunto 52 e as vagas 18 a 20 foram associadas ao conjunto 54.

Esses fatos podem ser confirmados pelas Certidões de Dados Cadastrais dos Imóveis emitidas pela Prefeitura Municipal de São Paulo (anexadas a esse laudo), e resumidas no quadro abaixo:

UNIDADE	MATRÍCULA	IPTU	Área útil	Área Total
Loja 1212	50.547	009.088.0161-0	255,80	396,84
unidade 11	50.548	009.088.0162-9	69,00	85,83
unidade 12	50.549	009.088.0163-7	69,00	85,83
unidade 13	50.550	009.088.0164-5	69,00	85,83
unidade 14	50.551	009.088.0165-3	69,00	85,83
unidade 21	50.552	009.088.0166-1	69,00	85,83
unidade 22	50.553	009.088.0167-1	69,00	85,83
unidade 23	50.554	009.088.0168-8	69,00	85,83
unidade 24	50.555	009.088.0169-6	69,00	85,83
unidade 31	50.556	009.088.0170-1	69,00	85,83
unidade 32	50.557	009.088.0171-8	69,00	85,83
unidade 33	50.558	009.088.0172-6	69,00	85,83
unidade 34	50.559	009.088.0173-4	69,00	85,83
unidade 41	50.560	009.088.0174-2	69,00	85,83
unidade 42	50.561	009.088.0175-0	69,00	85,83
unidade 43	50.562	009.088.0176-9	69,00	85,83
unidade 44	50.563	009.088.0177-7	69,00	85,83
unidade 52	50.564	009.088.0178-5	69,00	85,83
unidade 54	50.565	009.088.0179-3	69,00	85,83
garagem 01	50.566	009.088.0162-9	25,37	
garagem 02	50.567	009.088.0163-7	25,37	
garagem 03	50.568	009.088.0164-5	25,37	
garagem 04	50.569	009.088.0165-3	25,37	
garagem 05	50.570	009.088.0166-1	25,37	
garagem 06	50.571	009.088.0167-1	25,37	
garagem 07	50.572	009.088.0168-8	25,37	
garagem 08	50.573	009.088.0169-6	25,37	
garagem 09	50.574	009.088.0170-1	25,37	
garagem 10	50.575	009.088.0171-8	25,37	
garagem 11	50.576	009.088.0172-6	25,37	
garagem 12	50.577	009.088.0173-4	25,37	
garagem 13	50.578	009.088.0174-2	25,37	
garagem 14	50.579	009.088.0175-0	25,37	
garagem 15	50.580	009.088.0176-9	25,37	
garagem 16	50.581	009.088.0177-7	25,37	
garagem 17	50.582	009.088.0178-5	25,37	
garagem 18	50.583	009.088.0179-3	25,37	
garagem 19	50.584		25,37	
garagem 20	50.585		25,37	

4. PROPRIEDADE DOS IMÓVEIS

Os imóveis avaliados são objetos das seguintes Matrículas do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, que assim os descrevem:

Matrícula 50.547: Trata-se de uma LOJA de nº 1212, da Rua Pamplona, no andar térreo ou 3º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORRETOR DE IMÓVEIS (Av.08 23/7/82), no 17º Subdistrito – Bela Vista, possui a área privativa de 255,80 m², área comum de 141,40 m², e área total de 396,84 m². O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 009.088.0161-0.

Matrícula 50.548: Trata-se da UNIDADE AUTÔNOMA Nº 11, no 1º andar ou 4º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORRETOR DE IMÓVEIS (Av.08 23/7/82), sito à Rua Pamplona nº 1204, no 17º Subdistrito – Bela Vista, contendo a área privativa de 69,00 m², área comum de 16,83 m², e área total de 85,83 m². O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 009.088.0162-9. A esta unidade está associada uma VAGA DE GARAGEM, indeterminada, localizada no 1º sub-solo ou 2º pavimento do mesmo condomínio, contendo a área construída de 25,37 m², objeto da Matrícula 50.566.

Matrícula 50.549: Trata-se da UNIDADE AUTÔNOMA Nº 12, no 1º andar ou 4º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORRETOR DE IMÓVEIS (Av.08 23/7/82), sito à Rua Pamplona nº 1204, no 17º Subdistrito – Bela Vista, contendo a área privativa de 69,00 m², área comum de 16,83 m², e área total de 85,83 m². O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 009.088.0163-7. A esta unidade está associada uma VAGA DE GARAGEM, indeterminada, localizada no 1º sub-solo ou 2º pavimento do mesmo condomínio, contendo a área construída de 25,37 m², objeto da Matrícula 50.567.

Matrícula 50.550: Trata-se da UNIDADE AUTÔNOMA N° 13, no 1º andar ou 4º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORRETOR DE IMÓVEIS (Av.08 23/7/82), sito à Rua Pamplona n° 1204, no 17º Subdistrito – Bela Vista, contendo a área privativa de 69,00 m², área comum de 16,83 m², e área total de 85,83 m². O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o n° 009.088.0164-5. A esta unidade está associada uma VAGA DE GARAGEM, indeterminada, localizada no 1º sub-solo ou 2º pavimento do mesmo condomínio, contendo a área construída de 25,37 m², objeto da Matrícula 50.568.

Matrícula 50.551: Trata-se da UNIDADE AUTÔNOMA N° 14, no 1º andar ou 4º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORRETOR DE IMÓVEIS (Av.08 23/7/82), sito à Rua Pamplona n° 1204, no 17º Subdistrito – Bela Vista, contendo a área privativa de 69,00 m², área comum de 16,83 m², e área total de 85,83 m². O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o n° 009.088.0165-3. A esta unidade está associada uma VAGA DE GARAGEM, indeterminada, localizada no 1º sub-solo ou 2º pavimento do mesmo condomínio, contendo a área construída de 25,37 m², objeto da Matrícula 50.569.

Matrícula 50.552: Trata-se da UNIDADE AUTÔNOMA N° 21, no 2º andar ou 5º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORRETOR DE IMÓVEIS (Av.08 23/7/82), sito à Rua Pamplona n° 1204, no 17º Subdistrito – Bela Vista, contendo a área privativa de 69,00 m², área comum de 16,83 m², e área total de 85,83 m². O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o n° 009.088.0166-1. A esta unidade está associada uma VAGA DE GARAGEM, indeterminada, localizada no 1º sub-solo ou 2º pavimento do mesmo condomínio, contendo a área construída de 25,37 m², objeto da Matrícula 50.570.

Matrícula 50.553: Trata-se da UNIDADE AUTÔNOMA N° 22, no 2º andar ou 5º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORRETOR DE IMÓVEIS (Av.08 23/7/82), sito à Rua Pamplona n° 1204, no 17º Subdistrito – Bela Vista, contendo a área privativa de 69,00 m², área comum de 16,83 m², e área total de 85,83 m². O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o n° 009.088.0167-1. A esta unidade está associada uma VAGA DE GARAGEM, indeterminada, localizada no 1º sub-solo ou 2º pavimento do mesmo condomínio, contendo a área construída de 25,37 m², objeto da Matrícula 50.571.

Matrícula 50.554: Trata-se da UNIDADE AUTÔNOMA N° 23, no 2º andar ou 5º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORRETOR DE IMÓVEIS (Av.08 23/7/82), sito à Rua Pamplona n° 1204, no 17º Subdistrito – Bela Vista, contendo a área privativa de 69,00 m², área comum de 16,83 m², e área total de 85,83 m². O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o n° 009.088.0168-8. A esta unidade está associada uma VAGA DE GARAGEM, indeterminada, localizada no 1º sub-solo ou 2º pavimento do mesmo condomínio, contendo a área construída de 25,37 m², objeto da Matrícula 50.572.

Matrícula 50.555: Trata-se da UNIDADE AUTÔNOMA N° 24, no 2º andar ou 5º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORRETOR DE IMÓVEIS (Av.08 23/7/82), sito à Rua Pamplona n° 1204, no 17º Subdistrito – Bela Vista, contendo a área privativa de 69,00 m², área comum de 16,83 m², e área total de 85,83 m². O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o n° 009.088.0169-6. A esta unidade está associada uma VAGA DE GARAGEM, indeterminada, localizada no 1º sub-solo ou 2º pavimento do mesmo condomínio, contendo a área construída de 25,37 m², objeto da Matrícula 50.573.

Matrícula 50.556: Trata-se da UNIDADE AUTÔNOMA N° 31, no 3º andar ou 6º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORRETOR DE IMÓVEIS (Av.08 23/7/82), sito à Rua Pamplona n° 1204, no 17º Subdistrito – Bela Vista, contendo a área privativa de 69,00 m², área comum de 16,83 m², e área total de 85,83 m². O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o n° 009.088.0170-1. A esta unidade está associada uma VAGA DE GARAGEM, indeterminada, localizada no 1º sub-solo ou 2º pavimento do mesmo condomínio, contendo a área construída de 25,37 m², objeto da Matrícula 50.574.

Matrícula 50.557: Trata-se da UNIDADE AUTÔNOMA N° 32, no 3º andar ou 6º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORRETOR DE IMÓVEIS (Av.08 23/7/82), sito à Rua Pamplona n° 1204, no 17º Subdistrito – Bela Vista, contendo a área privativa de 69,00 m², área comum de 16,83 m², e área total de 85,83 m². O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o n° 009.088.0171-8. A esta unidade está associada uma VAGA DE GARAGEM, indeterminada, localizada no 1º sub-solo ou 2º pavimento do mesmo condomínio, contendo a área construída de 25,37 m², objeto da Matrícula 50.575.

Matrícula 50.558: Trata-se da UNIDADE AUTÔNOMA N° 33, no 3º andar ou 6º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORRETOR DE IMÓVEIS (Av.08 23/7/82), sito à Rua Pamplona n° 1204, no 17º Subdistrito – Bela Vista, contendo a área privativa de 69,00 m², área comum de 16,83 m², e área total de 85,83 m². O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o n° 009.088.0172-6. A esta unidade está associada uma VAGA DE GARAGEM, indeterminada, localizada no 1º sub-solo ou 2º pavimento do mesmo condomínio, contendo a área construída de 25,37 m², objeto da Matrícula 50.576.

Matrícula 50.559: Trata-se da UNIDADE AUTÔNOMA N° 34, no 3º andar ou 6º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORRETOR DE IMÓVEIS (Av.08 23/7/82), sito à Rua Pamplona n° 1204, no 17º Subdistrito – Bela Vista, contendo a área privativa de 69,00 m², área comum de 16,83 m², e área total de 85,83 m². O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o n° 009.088.0173-4. A esta unidade está associada uma VAGA DE GARAGEM, indeterminada, localizada no 1º sub-solo ou 2º pavimento do mesmo condomínio, contendo a área construída de 25,37 m², objeto da Matrícula 50.577.

Matrícula 50.560: Trata-se da UNIDADE AUTÔNOMA N° 41, no 4º andar ou 7º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORRETOR DE IMÓVEIS (Av.08 23/7/82), sito à Rua Pamplona n° 1204, no 17º Subdistrito – Bela Vista, contendo a área privativa de 69,00 m², área comum de 16,83 m², e área total de 85,83 m². O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o n° 009.088.0174-2. A esta unidade está associada uma VAGA DE GARAGEM, indeterminada, localizada no 1º sub-solo ou 2º pavimento do mesmo condomínio, contendo a área construída de 25,37 m², objeto da Matrícula 50.578.

Matrícula 50.561: Trata-se da UNIDADE AUTÔNOMA N° 42, no 4º andar ou 7º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORRETOR DE IMÓVEIS (Av.08 23/7/82), sito à Rua Pamplona n° 1204, no 17º Subdistrito – Bela Vista, contendo a área privativa de 69,00 m², área comum de 16,83 m², e área total de 85,83 m². O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o n° 009.088.0175-0. A esta unidade está associada uma VAGA DE GARAGEM, indeterminada, localizada no 1º sub-solo ou 2º pavimento do mesmo condomínio, contendo a área construída de 25,37 m², objeto da Matrícula 50.579.

Matrícula 50.562: Trata-se da UNIDADE AUTÔNOMA N° 43, no 4º andar ou 7º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORRETOR DE IMÓVEIS (Av.08 23/7/82), sito à Rua Pamplona n° 1204, no 17º Subdistrito – Bela Vista, contendo a área privativa de 69,00 m², área comum de 16,83 m², e área total de 85,83 m². O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o n° 009.088.0176-9. A esta unidade está associada uma VAGA DE GARAGEM, indeterminada, localizada no 1º sub-solo ou 2º pavimento do mesmo condomínio, contendo a área construída de 25,37 m², objeto da Matrícula 50.580.

Matrícula 50.563: Trata-se da UNIDADE AUTÔNOMA N° 44, no 4º andar ou 7º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORRETOR DE IMÓVEIS (Av.08 23/7/82), sito à Rua Pamplona n° 1204, no 17º Subdistrito – Bela Vista, contendo a área privativa de 69,00 m², área comum de 16,83 m², e área total de 85,83 m². O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o n° 009.088.0177-7. A esta unidade está associada uma VAGA DE GARAGEM, indeterminada, localizada no 1º sub-solo ou 2º pavimento do mesmo condomínio, contendo a área construída de 25,37 m², objeto da Matrícula 50.581.

Matrícula 50.564: Trata-se da UNIDADE AUTÔNOMA N° 52, no 5º andar ou 8º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORRETOR DE IMÓVEIS (Av.08 23/7/82), sito à Rua Pamplona n° 1204, no 17º Subdistrito – Bela Vista, contendo a área privativa de 69,00 m², área comum de 16,83 m², e área total de 85,83 m². O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o n° 009.088.0178-5. A esta unidade está associada uma VAGA DE GARAGEM, indeterminada, localizada no 1º sub-solo ou 2º pavimento do mesmo condomínio, contendo a área construída de 25,37 m², objeto da Matrícula 50.582.

Matrícula 50.565: Trata-se da UNIDADE AUTÔNOMA N° 54, no 5º andar ou 8º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORRETOR DE IMÓVEIS (Av.08 23/7/82), sito à Rua Pamplona n° 1204, no 17º Subdistrito – Bela Vista, contendo a área privativa de 69,00 m², área comum de 16,83 m², e área total de 85,83 m². O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o n° 009.088.0179-3. A esta unidade está associada três VAGAS DE GARAGEM, indeterminada, localizada no 1º sub-solo ou 2º pavimento do mesmo condomínio, contendo a área construída de 25,37 m², objetos das Matrículas 50.583, 50.584 e 50.585.

Todas as medidas foram conferidas pelo signatário que verificou não haver divergências significativas.

Observação¹: Apesar de possuírem matrículas autônomas, as vagas de garagem têm seu uso destinado **exclusivamente** aos respectivos condôminos, não sendo permitida a venda ou permuta de vagas individuais. Por esta razão, as mesmas **não possuem valor comercial independente**. As vagas valorizam sim os imóveis, e essa valorização é levada em consideração no cálculo do Valor Unitário (V_u), através dos elementos comparativos escolhidos e homogeneização pelo Fator Vaga (F_v).

Para esclarecer esse ponto, é importante ressaltar que é comum vagas de garagem estarem registradas em matrículas independentes das unidades habitacionais a que servem. Sendo assim, há casos em que se permite a comercialização das mesmas entre condôminos, porém há regras específicas para isso, que são esclarecidas nas respectivas convenções de condomínio.

As vagas de garagem do condomínio CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORRETOR DE IMÓVEIS **não são determinadas**, e são descritas em suas Matrículas como “*VAGA DE GARAGEM, indeterminada, localizada no 1º sub-solo ou 2º pavimento do EDIFÍCIO (...)*”.

Com isso, não é possível determinar quais vagas são de propriedade de cada conjunto comercial, pois cada unidade tem direito somente ao **uso** das mesmas. Este fato também impossibilita a comercialização das vagas individualmente.

Observação²: O conjunto 54 (assim como o conjunto 53) foi avaliado contemplando **3 (três)** vagas de garagem (box 18 ao 20 do 1º subsolo), apesar de sua matrícula não assim descrever. Isso porque em convenção entre as partes, cada condômino assumiu a posse de um pavimento do subsolo. Ao SCIESP foi atribuído o 1º subsolo e ao CRECI o 2º subsolo. Como cada subsolo possui 20 vagas escrituradas a serem divididas entre 18 (dezoito) unidades privativas, aos conjuntos 53 (pertencente ao CRECI) e 54 (pertencente ao SCIESP) foram designadas as vagas sobressalentes.

As Certidões de Dados Cadastrais dos Imóveis demonstram a situação:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021		
Cadastro do Imóvel: 009.088.0179-3			
Local do Imóvel: R PAMPLONA, 1200 CEP 01405-906 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana	SA54 BX18/20 SS1		
Endereço para entrega da notificação: R PAMPLONA, 1200 - SA54 BX18/20 SS1 CEP 01405-906			
Contribuinte(s): CNPJ 45.796.802/0001-98 SINDICATO DOS CORRETORES DE IMOVEIS NO EST DE			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	686	Testada (m):	14,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0360
Área total (m²):	686		

5. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

O imóvel está inserido na região delimitada pelas seguintes vias: Avenida Nove de Julho, Avenida Paulista, Avenida Brigadeiro Luís Antônio e Avenida Brasil, no bairro do Jardim Paulista, na capital de São Paulo.

Toda a região do entorno dispõe de atendimento das concessionárias de água, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, pavimentação asfáltica, bem como transporte público e coleta de lixo regular.

O imóvel está inserido numa ZEU de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (16.402/16). As “ZEU” (Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana) são *“porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo”*.

Com isso, o local onde se situa o imóvel é formado por imóveis residenciais, em meio a imóveis comerciais para atender a essa demanda. O que se encontra na região são imóveis residenciais, mesclados a diversos imóveis com toda abrangência comercial como restaurantes, lanchonetes, bares, padarias, agências bancárias, drogarias, supermercados, centros comerciais, centros de ensino, igrejas e empresas em diversos ramos de atividade mesclados aos imóveis residenciais, margeando importantes corredores de tráfego da capital.



Imagem GeoSampa

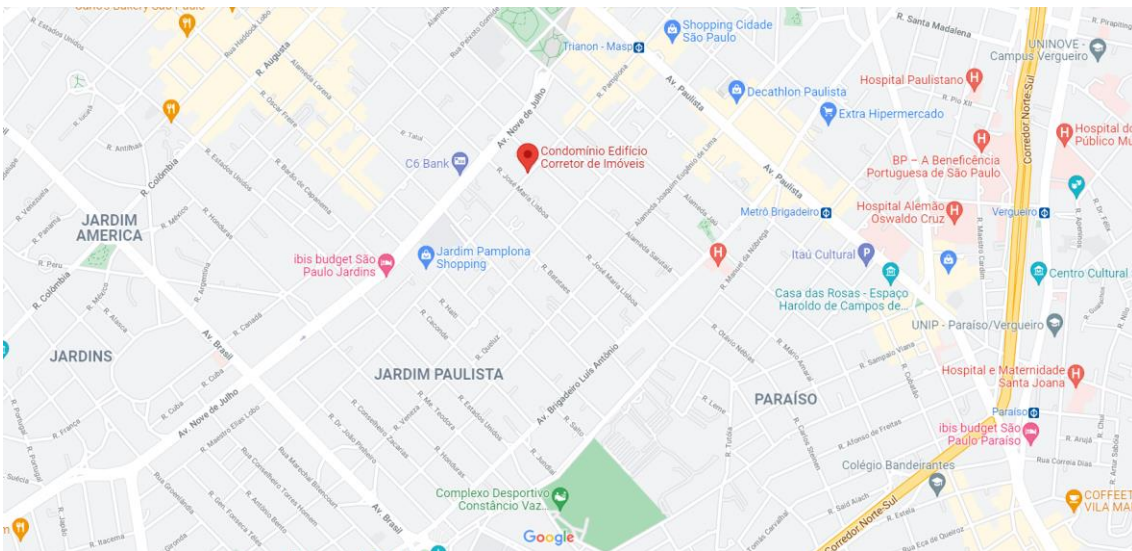


Imagem Google Maps

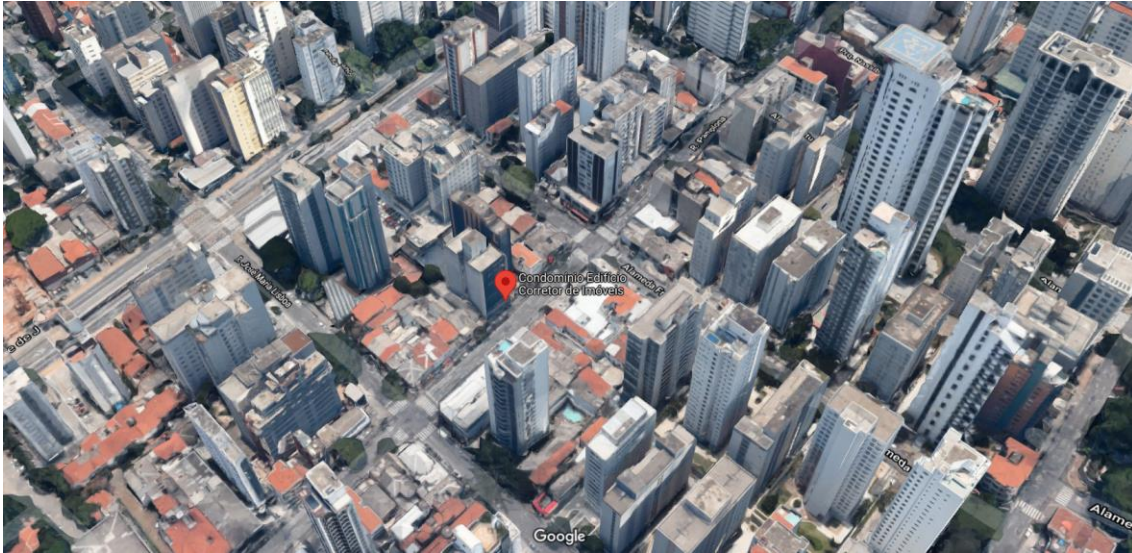


Imagem Satélite

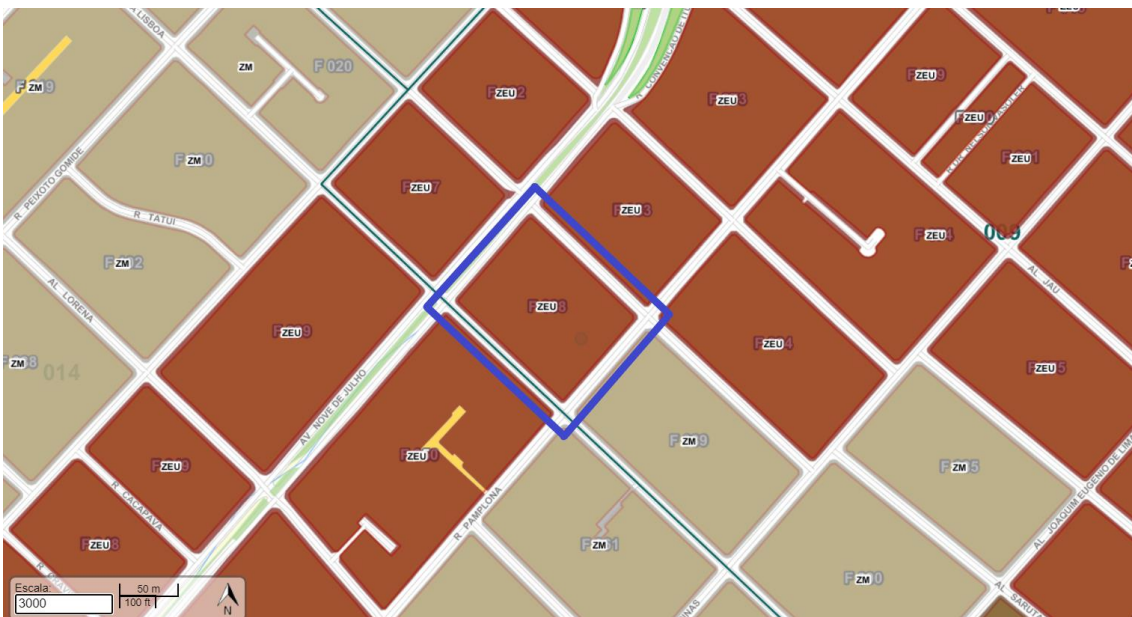


Imagem GeoSampa - Zoneamento

6. VISTORIA DO IMÓVEL

Tratam-se de uma loja e 18 (dezoito) conjuntos comerciais com suas respectivas vagas de garagem, conforme descrito no item 4, considerado como “2.1.3 – Comercial – Escritório – Padrão Médio com Elevador” de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

O perito adentrou todos os conjuntos que foram disponibilizados pelo representante da parte Executada (proprietária dos bens). Porém, alguns conjuntos não estavam disponíveis à visita. Desta forma, a avaliação nesses conjuntos procedeu-se com base no item 8.4 da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP de 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011.

Item 8.4 – Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

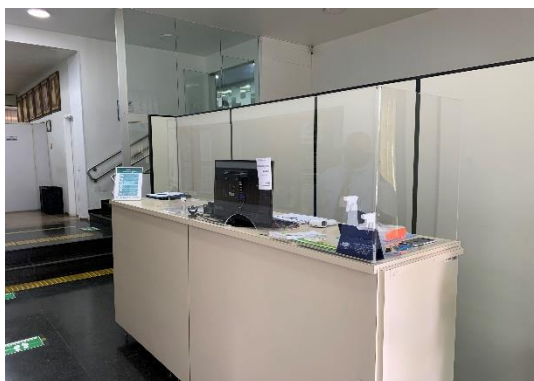
Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;*
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;***
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.*

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

Loja: Trata-se de uma loja no pavimento térreo do Edifício, com 255,80 m² de área privativa, com parte do piso revestido em granito e parte em revestimento “Paviflex”, paredes com pintura em látex PVA, parte do teto com forro de gesso com luminárias embutidas e parte com luminárias tipo spot, instalações elétricas aparentes em tubulação galvanizada, caixilhos em alumínio e porta de vidro frontal. Devido à pandemia, atualmente é utilizada como entrada do edifício, abrigando a portaria na parte frontal e área de escritório nos fundos. Devido às características e utilização não será tratada como ponto comercial, mas sim como conjunto comercial no pavimento térreo, com Valor Unitário de comercialização semelhante aos conjuntos comerciais.



Conjunto 11: Conjunto comercial com piso em revestimento em carpete, paredes em pintura látex PVA necessitando repintura, teto com forro de gesso com luminárias embutidas, banheiros necessitando de manutenção com revestimentos cerâmicos em estado regular, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, caixilhos em alumínio em estado regular de funcionamento.

O conjunto 11 se encontra interligado ao conjunto 12, formando uma unidade.



Conjunto 12: O conjunto 12 se encontra interligado ao conjunto 11, formando uma unidade.

Conjunto 13: Conjunto comercial com piso em revestimento em carpete, paredes em pintura látex PVA necessitando repintura, teto com forro de gesso com luminárias embutidas, banheiros necessitando de manutenção com revestimentos cerâmicos em estado regular, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, caixilhos em alumínio em estado regular de funcionamento.

O conjunto 13 se encontra interligado ao conjunto 14, formando uma unidade.

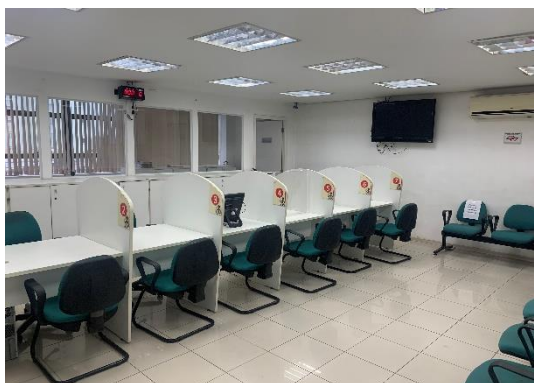


Conjunto 14: O conjunto 14 se encontra interligado ao conjunto 13, formando uma unidade.

Conjunto 21: Conjunto comercial com piso em revestimento cerâmico em estado regular, paredes em pintura látex PVA necessitando repintura, teto com forro de gesso com luminárias embutidas, banheiros necessitando de manutenção com revestimentos cerâmicos em estado regular, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, caixilhos em alumínio em estado regular de funcionamento, necessitando de substituição de um vidro quebrado.

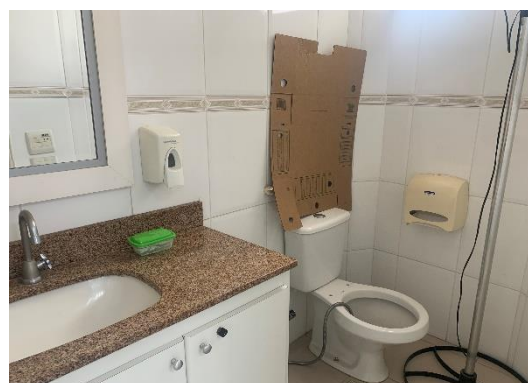


Conjunto 22: Conjunto comercial com piso em revestimento cerâmico em estado regular, paredes em pintura látex PVA necessitando repintura, teto com forro de gesso com luminárias embutidas, banheiros necessitando de manutenção com revestimentos cerâmicos em estado regular, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, caixilhos em alumínio em estado regular de funcionamento, necessitando de substituição de um vidro quebrado.



Conjunto 23: Conjunto comercial com piso em revestimento cerâmico em estado regular, paredes em pintura látex PVA necessitando repintura, teto com forro de gesso com luminárias embutidas, banheiros necessitando de manutenção com revestimentos cerâmicos em estado regular, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, caixilhos em alumínio em estado regular de funcionamento.

O conjunto 23 se encontra interligado ao conjunto 24, formando uma unidade.

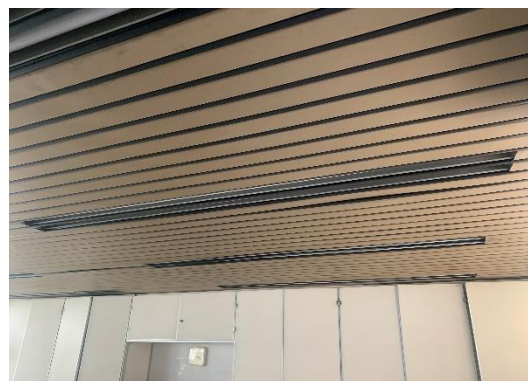


Conjunto 24: O conjunto 24 se encontra interligado ao conjunto 23, formando uma unidade.

Conjunto 31: Conjunto comercial com piso em revestimento Paviflex desgastado pelo tempo, paredes em pintura látex PVA necessitando repintura, teto com luminárias de sobrepor, banheiro necessitando de manutenção com revestimentos cerâmicos desgastados pelo tempo, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, caixilhos em alumínio em estado regular de funcionamento.



Conjunto 32: Conjunto comercial com piso em revestimento Paviflex desgastado pelo tempo, paredes em pintura látex PVA necessitando repintura, teto com revestimento em madeira e luminárias de embutir, banheiro necessitando de manutenção com revestimentos cerâmicos desgastados pelo tempo, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, caixilhos em alumínio em estado regular de funcionamento.



Conjunto 33: Não foi possível adentrar ao conjunto. O conjunto 33 se encontra interligado ao conjunto 34, formando uma unidade.

Conjunto 34: Não foi possível adentrar ao conjunto. O conjunto 34 se encontra interligado ao conjunto 33, formando uma unidade.



Conjunto 41: Não foi possível adentrar ao conjunto.



Conjunto 42: Conjunto comercial com piso em carpete, paredes em pintura látex PVA necessitando repintura, teto com forro de gesso e luminárias de embutir, copa com revestimentos cerâmicos desgastados pelo tempo, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, caixilhos em alumínio em estado regular de funcionamento.



Conjunto 43: Não foi possível adentrar ao conjunto.

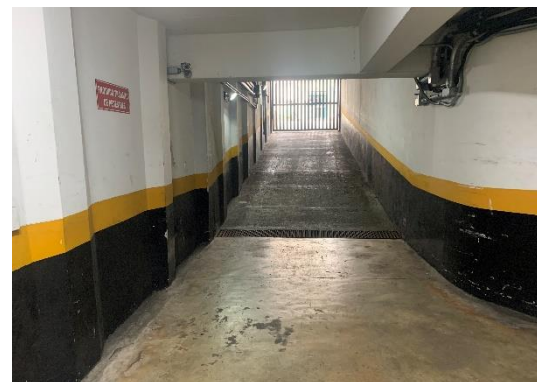
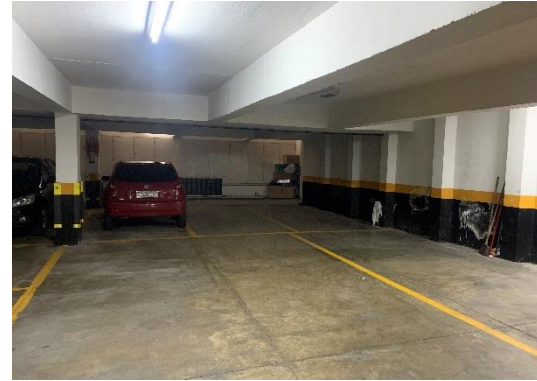
Conjunto 44: Não foi possível adentrar ao conjunto.

Conjunto 52: Conjunto comercial com piso em revestimento cerâmico desgastado pelo tempo, paredes em pintura látex PVA necessitando repintura, teto com revestimento em madeira e luminárias de sobrepor, banheiro necessitando de manutenção com revestimentos cerâmicos desgastados pelo tempo, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, caixilhos em alumínio em estado regular de funcionamento.



Conjunto 54: Não foi possível adentrar ao conjunto.

Garagem do edifício:



Fachada do edifício:



III – AVALIAÇÃO

7. ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO (V_u)

Para se obter o valor do metro quadrado oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de mercado abrangendo elementos localizados nas proximidades das unidades avaliadas, assim como de características semelhantes.

7.1. Cálculo do Valor Unitário – V_u

A **Tabela 1** abaixo apresenta os elementos comparativos com os dados de pesquisa, seguindo as respectivas fotos de cada amostra.

Elemento	Endereço	Bairro	Anunciante	Referência	Contato
A.1	Rua Pamplona 1445	Jd. Paulista	Michel Jacques Levy	W7MBAGEU	(11) 98499-5080
A.2	Alameda Jaú 684	Jd. Paulista	Agiizi Int. Imob.	1USL4JG	(11) 94729-9151
A.3	Rua José Maria Lisboa 41	Jd. Paulista	Portal Brokers	PBE1300	(11) 99810-6632
A.4	Alameda Lorena 131	Jd. Paulista	Uon Consultoria	Paisa_19	(11) 99582-7771
A.5	Alameda Joaquim Eugênio de Lima 680	Jd. Paulista	Predial Casa Branca	1Q6B3PD	(11) 3254-5432
A.6	Rua Caçapava 49	Jd. Paulista	Ester Baptista	DKY366QR	(11) 3884-5341
A.7	Alameda Joaquim Eugênio de Lima 598	Jd. Paulista	Jamar Emp. e Part.	4AQDZH3X	(11) 3051-4431
A.8	Rua Pamplona 1465	Jd. Paulista	Maria Ap. Brandão	16DFM2	(11) 98265-8045
A.9	Av. Nove de Julho 3229	Jd. Paulista	Re/Max Easy	SA0001	(13) 3326-4008
A.10	Alameda Jaú 72	Jd. Paulista	Life Imóveis	Alameda Pta	(11) 97330-8195

Tabela 1 – Elementos Comparativos

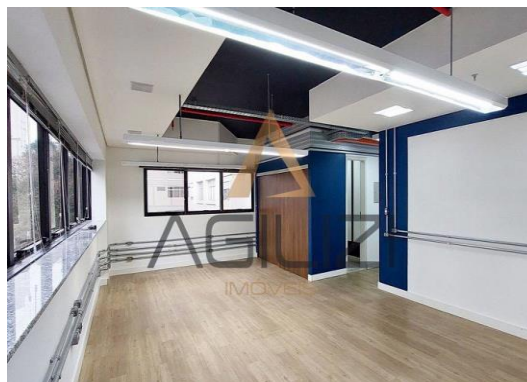
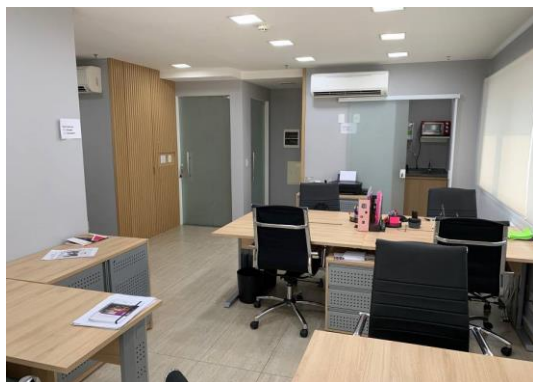


Imagem 1 e 2 – Elementos Comparativos A1 e A2

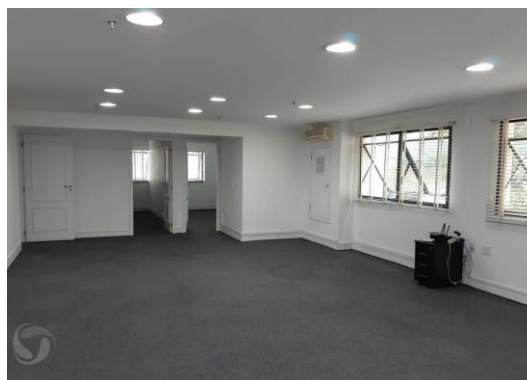


Imagem 3 e 4 – Elementos Comparativos A3 e A4



Imagem 5 e 6 – Elementos Comparativos A5 e A6



Imagem 7 e 8 – Elementos Comparativos A7 e A8

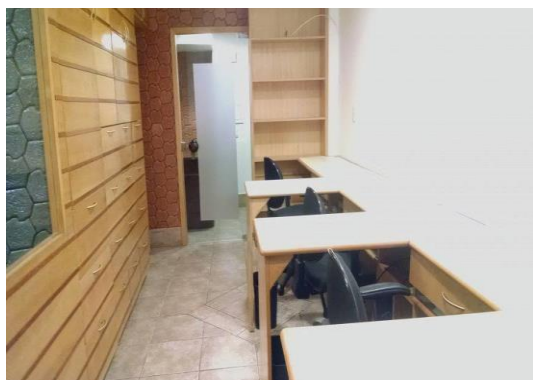


Imagem 9 e 10 – Elementos Comparativos A9 e A10

8. VALOR APURADO UNITÁRIO (V_u)

A **Tabela 2** apresenta os valores das ofertas para os elementos comparativos encontrados, e a aplicação do Fator Oferta (F_{of}).

Elemento	Elementos Comparativos			Fator Oferta	
	Área Útil (m ²)	Preço (R\$)	R\$/m ²	Fof	Preço Ajustado
A.1	62	790.000	12.741,94	0,9	711.000
A.2	109	1.490.000	13.669,72	0,9	1.341.000
A.3	100	700.000	7.000,00	0,9	630.000
A.4	122	1.700.000	13.934,43	0,9	1.530.000
A.5	62	695.000	11.209,68	0,9	625.500
A.6	37	350.000	9.459,46	0,9	315.000
A.7	120	1.570.000	13.083,33	0,9	1.413.000
A.8	37	420.000	11.351,35	0,9	378.000
A.9	44	437.000	9.931,82	0,9	393.300
A.10	34	440.876	12.966,94	0,9	396.788

Tabela 2 – Valores das ofertas com aplicação do Fator Oferta (F_{of})

As **Tabelas 3.a, 3.b e 3.c** apresentam a aplicação dos índices de localização e padrão construtivo. Foram considerados o Índice Fiscal de cada elemento (IF), o Índice Padrão Construtivo (P_c), e o Fator Vaga de Garagem (F_v). Para o Fator Vaga de Garagem (F_v) foi considerado “nenhuma vaga” (loja), “três vagas” (conjunto 54) e “uma vaga” (demais conjuntos).

Elemento	Localização			Padrão		
	Setor	Quadra	IF	P_c	Vagas de	F_v
A.1	014	060	8.725	1,836	2	1,030
A.2	009	058	7.990	1,836	2	1,030
A.3	014	088	7.662	1,836	1	1,020
A.4	014	086	8.162	1,836	4	1,060
A.5	009	076	8.485	1,836	1	1,020
A.6	014	048	8.338	1,836	1	1,020
A.7	009	062	8.631	1,836	3	1,050
A.8	014	060	8.725	1,836	1	1,020
A.9	014	050	6.877	1,836	1	1,020
A.10	009	077	8.170	1,836	1	1,020
Avaliando	009	088	8.563	1,836	0	1,000

Tabela 3.a – Aplicação dos índices de localização e padrão construtivo para nenhuma vaga

Elemento	Localização			Padrão		
	Setor	Quadra	IF	Pc	Vagas de garagem	Fv
A.1	014	060	8.725	1,836	2	1,020
A.2	009	058	7.990	1,836	2	1,020
A.3	014	088	7.662	1,836	1	1,000
A.4	014	086	8.162	1,836	4	1,050
A.5	009	076	8.485	1,836	1	1,000
A.6	014	048	8.338	1,836	1	1,000
A.7	009	062	8.631	1,836	3	1,050
A.8	014	060	8.725	1,836	1	1,000
A.9	014	050	6.877	1,836	1	1,000
A.10	009	077	8.170	1,836	1	1,000
Avaliando	009	088	8.563	1,836	1	1,000

Tabela 3.b – Aplicação dos índices de localização e padrão construtivo para uma vaga

Elemento	Localização			Padrão		
	Setor	Quadra	IF	Pc	Vagas de garagem	Fv
A.1	014	060	8.725	1,836	2	0,980
A.2	009	058	7.990	1,836	2	0,980
A.3	014	088	7.662	1,836	1	0,950
A.4	014	086	8.162	1,836	4	1,020
A.5	009	076	8.485	1,836	1	0,950
A.6	014	048	8.338	1,836	1	0,950
A.7	009	062	8.631	1,836	3	1,000
A.8	014	060	8.725	1,836	1	0,950
A.9	014	050	6.877	1,836	1	0,950
A.10	009	077	8.170	1,836	1	0,950
Avaliando	009	088	8.563	1,836	3	1,000

Tabela 3.c – Aplicação dos índices de localização e padrão construtivo para três vagas

As **Tabelas 4.a, 4.b e 4.c** apresentam a aplicação do Índice de obsolescência, chamado Fator Obsolescência e Conservação (F_{oc}).

Como resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, temos o **Valor Unitário Homogeneizado (V_u)** para a região pesquisada considerando “nenhuma vaga” (loja), “três vagas” (conjunto 54) e “uma vaga” (demais conjuntos).

Elemento	Fator Obsolescência					V_u / m^2
	Idade	Idade refer.	Estado	K	Foc	
A.1	5	60	B	0,9537	0,9630	8.072,02
A.2	10	60	C	0,8778	0,9022	10.092,80
A.3	20	60	D	0,7174	0,7739	6.345,12
A.4	15	60	D	0,7755	0,8204	10.763,17
A.5	20	60	E	0,6392	0,7114	9.981,82
A.6	15	60	D	0,7755	0,8204	7.432,89
A.7	15	60	D	0,7755	0,8204	9.647,65
A.8	15	60	D	0,7755	0,8204	8.523,84
A.9	15	60	D	0,7755	0,8204	9.462,00
A.10	5	60	E	0,7836	0,8269	10.316,46
Avaliando	20	60	E	0,6392	0,7114	9.063,78

	Média	9.063,78
Limite Inferior	0,70	6.344,64
Limite Superior	1,30	11.782,91

Tabela 4.a – Aplicação dos índices de localização e padrão construtivo para nenhuma vaga

Nota¹: Todos os elementos consultados estão dentro do intervalo admitido (entre o limite superior e inferior), portanto não será feita nova tentativa.

Resultado: Com isso, obtemos o valor **R\$ 9.060,00**, sendo este arredondado e adotado como valor unitário homogeneizado para uma Situação Paradigma, ou seja, considerando um imóvel hipotético onde todos seus fatores têm valor igual a 1,00.

Fator Obsolescência						
Elemento	Idade aparente	Idade refer.	Estado conserv.	K	Foc	V _u / m ² ajustado
A.1	5	60	B	0,9537	0,9630	8.151,16
A.2	10	60	C	0,8778	0,9022	10.191,75
A.3	20	60	D	0,7174	0,7739	6.472,02
A.4	15	60	D	0,7755	0,8204	10.865,67
A.5	20	60	E	0,6392	0,7114	10.181,45
A.6	15	60	D	0,7755	0,8204	7.581,55
A.7	15	60	D	0,7755	0,8204	9.647,65
A.8	15	60	D	0,7755	0,8204	8.694,32
A.9	15	60	D	0,7755	0,8204	9.651,24
A.10	5	60	E	0,7836	0,8269	10.522,79
Avaliando	20	60	E	0,6392	0,7114	9.195,96

	Média	9.195,96
Limite Inferior	0,70	6.437,17
Limite Superior	1,30	11.954,75

Tabela 4.b – Aplicação dos índices de localização e padrão construtivo para uma vaga

Nota²: Todos os elementos consultados estão dentro do intervalo admitido (entre o limite superior e inferior), portanto não será feita nova tentativa.

Resultado: Com isso, obtemos o valor **R\$ 9.200,00**, sendo este arredondado e adotado como valor unitário homogêneo para uma Situação Paradigma, ou seja, considerando um imóvel hipotético onde todos seus fatores têm valor igual a 1,00.

Elemento	Fator Obsolescência					V _u / m ² ajustado
	Idade aparente	Idade refer.	Estado conserv.	K	Foc	
A.1	5	60	B	0,9537	0,9630	8.483,86
A.2	10	60	C	0,8778	0,9022	10.607,74
A.3	20	60	D	0,7174	0,7739	6.812,66
A.4	15	60	D	0,7755	0,8204	11.185,25
A.5	20	60	E	0,6392	0,7114	10.717,32
A.6	15	60	D	0,7755	0,8204	7.980,58
A.7	15	60	D	0,7755	0,8204	10.130,03
A.8	15	60	D	0,7755	0,8204	9.151,91
A.9	15	60	D	0,7755	0,8204	10.159,20
A.10	5	60	E	0,7836	0,8269	11.076,62
Avaliando	20	60	E	0,6392	0,7114	9.630,52

	Média	9.630,52
Limite Inferior	0,70	6.741,36
Limite Superior	1,30	12.519,67

Tabela 4.c – Aplicação dos índices de localização e padrão construtivo para três vagas

Nota³: Todos os elementos consultados estão dentro do intervalo admitido (entre o limite superior e inferior), portanto não será feita nova tentativa.

Resultado: Com isso, obtemos o valor **R\$ 9.630,00**, sendo este arredondado e adotado como valor unitário homogeneizado para uma Situação Paradigma, ou seja, considerando um imóvel hipotético onde todos seus fatores têm valor igual a 1,00.

Portanto, temos para os **valores comerciais de venda** do metro quadrado:

Vu₁ = R\$ 9.060,00 (nove mil e sessenta Reais por metro quadrado) – 0 vaga

Vu₂ = R\$ 9.200,00 (nove mil e duzentos Reais por metro quadrado) – 1 vaga

Vu₃ = R\$ 9.630,00 (nove mil, seiscentos e trinta Reais por metro quadrado)

– 3 vagas

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

9. VALOR APURADO DOS IMÓVEIS

O valor do imóvel será determinado pela seguinte expressão:

$$V_T = A_{ut} \times V_U \quad \text{onde:}$$

V_T = Valor Total de Venda/Locação do Imóvel

A_{ut} = Área Útil do Imóvel

V_U = Valor Unitário Homogeneizado

9.1. Para a Loja

$$V_T = 255,80 \times 9.060,00 = 2.317.548,00$$

Valor comercial para o imóvel: $V_{v1} = R\$ 2.320.000,00$

(Dois milhões, trezentos e vinte mil Reais)

9.2. Para os conjuntos comerciais com uma vaga:

$$V_T = 69,00 \times 9.200,00 = 634.800,00$$

Valor comercial para os imóveis: $V_{v2} = R\$ 635.000,00$

(Seiscentos e trinta e cinco mil Reais)

9.3. Para o conjunto comercial com três vagas:

$$V_T = 69,00 \times 9.630,00 = 664.470,00$$

Valor comercial para os imóveis: $V_{v3} = R\$ 665.000,00$

(Seiscentos e sessenta e cinco mil Reais)

IV – ENCERRAMENTO

10. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

- 10.1. O presente Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.
- 10.2. Este engenheiro assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.
- 10.3. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.
- 10.4. Todas as análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Honrado com a oportunidade de realizar o presente trabalho, informo que os valores apresentados estão bastante fundamentados e com considerável precisão, dando os trabalhos por encerrados com a apresentação do presente laudo composto de 44 páginas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

São Paulo, 9 de dezembro de 2021.

RAHIF JEBRINE
CREA 5060658894

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**
jebnine.engenheiro@gmail.com