

1.º. Perito 20/10
II

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA III – COMARCA DE SÃO PAULO – SP (JAB).

PROCESSO Nº 0012923-79.2005.8.26.0003
CONTROLE Nº 1107/2005

d. C.
SP, 20/10/14
Lilian Lage Humes
Juiz de Direito

17-SP-07. CIVEL.F. 8.111.100-20/007/2014 14:26 070361/1

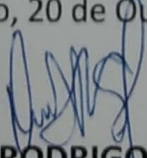
003 5 FJAB.14.0007420-9 201014 1517 00

ONESIO RODRIGO CASTIONI, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO** requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON TUILERIES** contra **MARIA STELLA DE CAMPOS TALIBERTI**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 33.000,00 (TRINTA E TRÊS MIL REAIS)** – **Data Base: Dezembro de 2013**, para o imóvel situado na Rua dos Democratas nº 509, Vaga de Garagem nº 15, Edifício Maison Tuileries, Vila Monte Alegre, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo – SP.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 20 de Outubro de 2014.


ONESIO RODRIGO CASTIONI

CREA/SP: 5061236776.

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO** requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON TUILERIES** contra **MARIA STELLA DE CAMPOS TALIBERTI**, processo nº 0012923-79.2005.8.26.0003 (1107/2005), em curso perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara III – Comarca de São Paulo – SP (JAB), conforme segue:

BEM IMÓVEL:

Trata-se de imóvel situado na Rua dos Democratas nº 509, Vaga de Garagem nº 15, Edifício Maison Tuileries, Vila Monte Alegre, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo – SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 328, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos e não formularam “rol” de quesitos para o presente caso.

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

II.- VISTORIA: -

Para o presente trabalho, este signatário adotará os elementos coletados na ocasião do laudo pericial de fls. 221/291.

II.1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principal via de acesso as Avenidas Jabaquara, Indianópolis, Doutor Ricardo Jafef, dos Bandeirantes e Rodovia dos Imigrantes.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

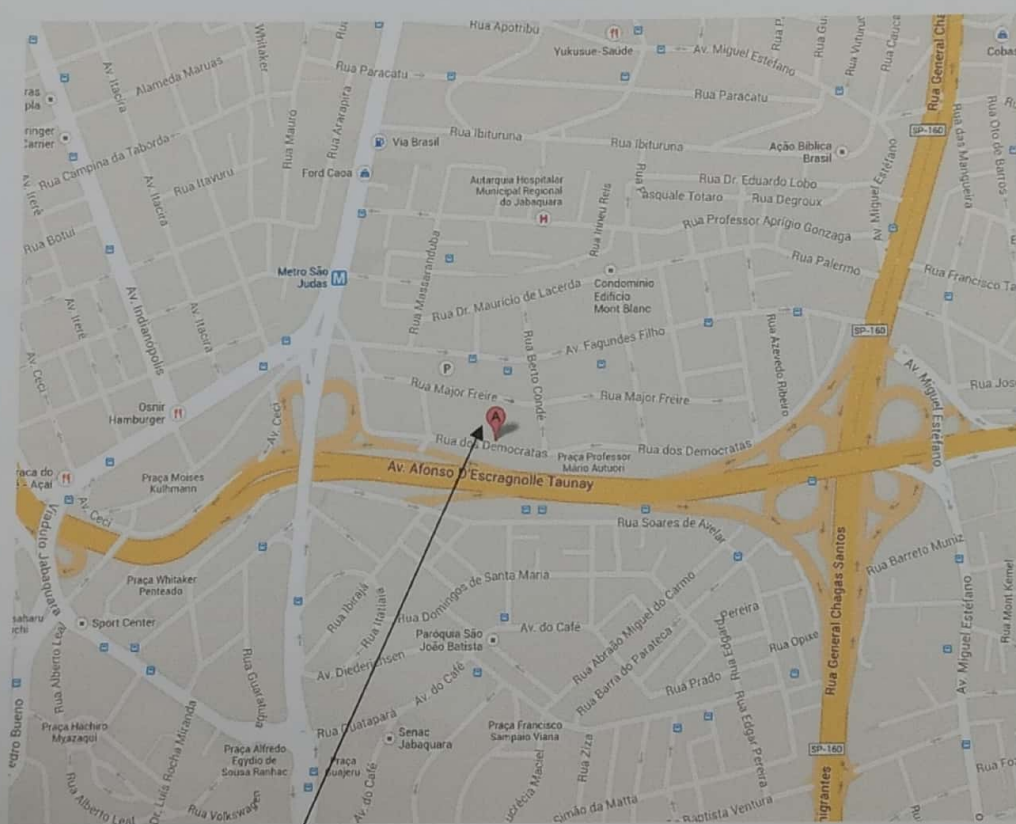
O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua dos Democratas nº 509, Vaga de Garagem nº 15, Edifício Maison Tuileries, Vila Monte Alegre, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo – SP, na quadra formada pelas vias: Rua Isaura Freire, Rua Major Freire, Rua Berto Condé e a respectiva Rua dos Democratas.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- A ilustração a seguir demonstra a exata localização do Condomínio Edifício Maison Tuileries, onde se encontra o imóvel avaliando.

- Fonte: site oficial da Google Maps



LOCAL DO IMÓVEL: Rua dos Democratas nº 509, Vaga de Garagem nº 15, Edifício Maison Tuileries, Vila Monte Alegre, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo – SP.

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA
MUNICIPAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel situado na Rua dos Democratas nº 509, Vaga de Garagem nº 15, Edifício Maison Tuileries, Vila Monte Alegre, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo – SP possui a seguinte situação:

SETOR: **047**

QUADRA: **174**

ZONA: **VM ZM-3b/15**

ÍNDICE FISCAL: **612,00/2010**

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **047.174.0166-2**

Antigo: 047.174.0060-7/0101-8/0107-7 (em área maior).

MATRÍCULA: **36.188**

Do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

ONESIO RODRIGO CASTIONI
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

II.1.3. - MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel, objeto da lide, é servido dos seguintes melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação asfáltica	[x]
Pavimentação articulada	[x]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de gás	[x]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Transporte escolar	[x]
Estação de Trem Urbano	[]
Estação de Metrô	[x]
Coleta de lixo	[x]

Handwritten signature

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde está localizado o condomínio fica posicionado na região sul da Cidade de São Paulo, distante, aproximadamente, 8,5 (oito e meio) quilômetros, em linha reta, do marco zero da cidade.

A região onde está situado o Condomínio Edifício Maison Tuileries é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus e estação do metrô, em especial nas Avenidas Jabaquara, Indianópolis e Doutor Ricardo Jafet.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, redes bancárias, estacionamento, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, shoppings, galerias, cartórios, clínicas, hospitais, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo dos logradouros adjacentes a Rua dos Democratas.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais, cujos padrões construtivos são simples e médios.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

A ocupação industrial praticamente inexistente na região em estudo, o que, aliás, é bastante comum na Cidade de São Paulo.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona **"VM ZM-3b/15 - Zona Mista de Alta Densidade"**, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Características da zona de uso:

Característica: Zona Mista de Alta Densidade

Zona de Uso: VM ZM-3b/15

Coeficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,20

Médio = 2,00

Máximo = 2,50

Taxa de Ocupação: 0,50

Taxa de Permeabilidade: 0,15

Lote Mínimo: 125,00 m²

Frente Mínima: 5,00 m

Gabarito de Altura Máxima: Sem limite

Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m

Fundos e Laterais = Não exigido

OK

O quadro a seguir define as diretrizes básicas da

zona de uso:

[illegible]

RUA ÁLVARES MACHADO Nº 41 - 10º ANDAR - CONJUNTO "G" - CEP 01501-030 - CENTRO - SÃO PAULO - SP
FONE: (11) 3101-2065
E-MAIL: ORCASTIONI@TERRA.COM.BR

E-MAIL: ORCASTIONI@TERRA.COM.BR

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

A fotografia apresentada a seguir ilustra os aspectos da Rua dos Democratas, no trecho onde está situado o Condomínio Edifício Maison Tuileries:

Foto de nº 01: Vista da Rua dos Democratas, no trecho onde está situado o Condomínio Edifício Maison Tuileries.



Handwritten signature or mark.

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO:-

O terreno ocupado pelo *CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON TUILERIES* possui formato regular e topografia em aclave, de quem da rua olha para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno onde foi construído o Edifício Maison Tuileries encerra a área total de **1.100,00 m²**, e possui uma frente projetada para a via pública de 22,00 metros.

Área: 1.100,00 m²

(UM MIL E CEM METROS QUADRADOS)

A Vaga de Garagem nº 15, ora avalianda, do Edifício Maison Tuileries, possui a fração ideal de 0,4202% na totalidade da área do terreno e demais coisas comum.

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso estritamente residencial, denominado *EDIFÍCIO MAISON TUILERIES*, composto por apenas 01 (uma) torre erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos previstos em lei, e no nível pouco superior ao da via pública, ou seja, Rua dos Democratas.

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON TUILERIES é composto por unidades habitacionais, áreas comuns, lazer, garagem, jardim, moradia do zelador e portaria.

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON TUILERIES está servido de portão automático, interfone, salão de festas, salão de jogos, piscina, sala de ginástica, churrasqueira, escadarias, elevador, extintores, hidrantes, medidores, garagem, jardim e portaria para os condôminos.



ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON TUILERIES, que ao regime de condomínio regulamenta a lei que, fica dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Uma outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas "unidades autônomas".*

- DO EDIFÍCIO: -

O Edifício Maison Tuileries compreende em 02 (dois) subsolos, 01 (um) andar térreo, 13 (treze) andares superiores e ático com cobertura.

Nos subsolos do edifício, encontram-se: área de garagem, rampas de acesso de veículos, "halls", escadarias, extintores, hidrantes, bombas de recalque, poço de elevador e depósito.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

No andar térreo do edifício, encontram-se: "hall" de entrada, portaria, lazer, escadarias, elevadores, extintores, hidrantes, jardins e áreas comuns.

Nos andares superiores, encontram-se: as unidades habitacionais (*sendo quatro por andar, totalizando cinquenta e dois apartamentos*), "halls", extintores, hidrantes, poço de elevadores, escadarias e dutos de ventilação.

As escadarias do prédio possuem corrimão de ferro e portas do tipo corta-fogo.

No ático, encontram-se: casa de máquinas, escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, barrilete e caixa d'água.

A portaria do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON TUILERIES** está situada próxima do alinhamento público e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

No andar térreo do edifício, encontram-se: "hall" de entrada, portaria, lazer, escadarias, elevadores, extintores, hidrantes, jardins e áreas comuns.

Nos andares superiores, encontram-se: as unidades habitacionais (*sendo quatro por andar, totalizando cinquenta e dois apartamentos*), "halls", extintores, hidrantes, poço de elevadores, escadarias e dutos de ventilação.

As escadarias do prédio possuem corrimão de ferro e portas do tipo corta-fogo.

No ático, encontram-se: casa de máquinas, escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, barrilete e caixa d'água.

A portaria do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON TUILERIES** está situada próxima do alinhamento público e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

As fotografias apresentadas a seguir ilustram os aspectos gerais da fachada do Edifício Maison Tuileries, bem como de parte da área comum de lazer:

Foto de nº 02:



Vista da fachada do Condomínio Edifício Maison Tuileries, de quem olha da Rua dos Democratas.

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto de nº 03:



Outra vista da fachada do Condomínio Edifício Maison Tuileries, de quem olha da Rua dos Democratas.

RL

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto de nº 03:



Outra vista da fachada do Condomínio Edifício Maison Tuileries, de quem olha da Rua dos Democratas.

RL

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto de nº 04: Vista da portaria do Condomínio Edifício Maison Tuileries, de quem olha da Rua dos Democratas.



Foto de nº 05: Outra vista da portaria do Condomínio Edifício Maison Tuileries, observando o acesso à garagem.



ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- DA UNIDADE AVALIANDA:**VAGA DE GARAGEM Nº 15 – EDIFÍCIO MAISON TUILERIES
MATRÍCULA: 36.188**

Com base no documento de matrícula, verifica-se que o imóvel, objeto de avaliação, refere-se a um espaço para guarda de veículos de passeio, denominada Vaga de Garagem nº 15, localizada no 1º Subsolo do EDIFÍCIO MAISON TUILERIES, a qual encerra a área total de **29,0304 m²**, sendo **12,00 m²** de área útil e mais **17,0304 m²** de área comum.

ÁREA ÚTIL = 12,00 m²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o imóvel avaliando, encontra-se com bom estado de conservação e ao uso a que se destina.

Cumpre esclarecer, ainda que, a Vaga de Garagem nº 15, pertence ao Apartamento 111 (Matrícula 36.187) ambos do EDIFÍCIO MAISON TUILERIES.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

O imóvel avaliando (Vaga de Garagem nº 15 – Edifício Maison Tuileries) apresentou-se com as seguintes características construtivas e de acabamentos:

BOX Nº 15:

PISO: Cimentado

PAREDES: Revestidas com massa e pintura a base de látex e com faixas de demarcação

TETO: Laje de concreto revestida em massa e pintada

JANELA: Nihil

PORTA: Nihil

Foto de nº 06: Vista da vaga de garagem.



OK

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

BOX Nº 15:

PISO: Cimentado

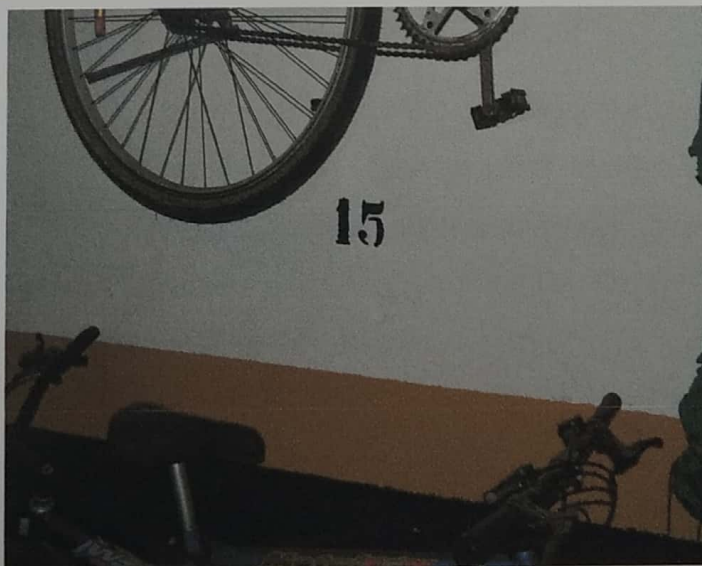
PAREDES: Revestidas com massa e pintura a base de látex e
com faixas de demarcação

TETO: Laje de concreto revestida em massa e pintada

JANELA: Nihil

PORTA: Nihil

Foto de nº 07: Vista da identificação visual da vaga de garagem, ora
avalianda.



ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Em primeiro lugar, cumpre informar que para o presente trabalho, este signatário adotará os critérios de avaliação daqueles empregados na ocasião do laudo de fls. 221/291, ou seja:

Para a avaliação do imóvel em questão, este signatário adotará a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”, e do “Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP – versão 2002/2006”.

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes ao do imóvel em estudo, no tocante a área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas do ramo imobiliário, bem como no próprio Condomínio Residencial, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

III.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do "Valor Unitário" igual a R\$ 5.510,62/m² (cinco mil, quinhentos e dez reais e sessenta e dois centavos), o Perito tomará por base a pesquisa apresentada no Anexo - I do laudo, onde foram coletados 22 (vinte e dois) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofreram as seguintes transformações:

A) ELASTICIDADE: - Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa, por parte das ofertas (elasticidade dos negócios), no caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE/USP".

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

C) ÁREA CONSTRUÍDA: - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO – 2002/2006", a partir de Fevereiro de 2007, em atendimento a publicação da NBR 12.721-2006.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.3. – *Apartamento Padrão MÉDIO – limite máximo*", para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a **2,160**.

E) DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescimento, conforme segue:

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

$$F_{OB} = R + [K \times (1 - R)]$$

Sendo:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação "le" e a vida referencial "lr".

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 33 (trinta e três) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência: (d) - Entre Regular a Necessitando de Reparos Simples.

Referência: (d) Entre Regular a Necessitando de Reparos Simples - Depreciação: 8,09% - Características: Edificação seminova ou com reforma geral substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de eventuais fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que o imóvel que serviram de amostras, os quais, foram homogeneizados na pesquisa em anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados próximos do avaliando, portanto, este signatário deixou de considerar o fator de transposição;

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

G) FATOR ALTURA: - Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações – Rio de Janeiro – 1980".

Conforme o "Estudo" do Professor Dante Guerrero passamos a adotar:

➤ PLANTA BAIXA	: 0,85
➤ 1º E 2º ANDARES	: 0,90
➤ 3º E 4º ANDARES	: 0,95
➤ 5º E 6º ANDARES	: 1,00
➤ 7º E 8º ANDARES	: 1,10
➤ 9º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ANDAR	: 1,15

Para o imóvel em questão (Apartamento 111), localizado no 11º Andar do Edifício Maison Tuileries, foi adotado o fator = 1,15.

H) VAGA DE GARAGEM: - Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem.

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP – 2002/2006", no item III.2.11. "Recomendações Especiais", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m² para cada vaga.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

III.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

Para o desenvolvimento no cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizará o programa de computador "GEOAVALIAR", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.

Características do imóvel avaliando:

PADRÃO CONSTRUTIVO ... 1.3.3. Apartamento Padrão MÉDIO (máximo)	
Para prédios com elevador	
$V_u = 2,160 \times R_8 N$	
IDADE APARENTE	33 anos VIDA ÚTIL ESTIMADA 60 anos
CONSERVAÇÃO (d)	Entre Regular a Necessitando de Reparos Simples
Coeficiente = 0,528	
$F_{OB} = 0,20 + [0,528 \times (1 - 0,20)]$	
$F_{OB} = 0,622$	

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

DO VALOR UNITÁRIO:

O valor unitário obtido através de ampla pesquisa de mercado na região do imóvel, apresentada em Anexo - I do laudo de fls. 221/291, foi de:

$$\underline{Vu = R\$ 5.510,62/m^2}$$

(Cinco Mil, Quinhentos e Dez Reais e Sessenta e Dois Centavos)

Para o cálculo do valor da vaga de garagem em questão, e obedecendo ao mesmo critério empregado na homogeneização dos elementos comparativos, este perito tomará como base o preço equivalente a 50% (*fator multiplicativo = 0,50*) do preço do corpo principal, ou seja:

$$Vu_{\text{vaga de garagem}} = R\$ 5.510,62 \times 0,50$$

$$Vu_{\text{vaga de garagem}} = R\$ 2.755,31$$

$$\underline{Vu_{\text{vaga de garagem}} = R\$ 2.755,31/m^2}$$

Dois Mil, Setecentos e Cinquenta e Cinco Reais e Trinta e Um Centavos) - Data Base: Dezembro / 2013

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**IV.- AVALIAÇÃO: -**

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor do imóvel em questão a seguinte expressão:

$$V_{\text{Vaga de Garagem}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{Vaga de Garagem}} = 29,0304 \text{ m}^2 = \mathbf{12,00 \text{ m}^2 \text{ de área útil}}$$

17,0304 m² de área comum

$$Qmf = \text{R\$ } 2.755,31/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{Vaga de Garagem nº 15}} = 12,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.755,31/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Vaga de Garagem nº 15}} = \mathbf{\text{R\$ } 33.063,72}$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{Vaga de Garagem nº 15}} = \mathbf{\text{R\$ } 33.000,00}$$

(TRINTA E TRÊS MIL REAIS).
PARA DEZEMBRO / 2013.

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua dos Democratas nº 509, Vaga de Garagem nº 15, Edifício Maison Tuileries, Vila Monte Alegre, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo – SP, descritos nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO** requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON TUILERIES** contra **MARIA STELLA DE CAMPOS TALIBERTI**, processo nº 0012923-79.2005.8.26.0003 (1107/2005), em curso perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara III – Comarca de São Paulo - SP (JAB), corresponde a:

IMÓVEL:	VALOR:
Imóvel situado na Rua dos Democratas nº 509, Vaga de Garagem nº 15, Edifício Maison Tuileries, Vila Monte Alegre, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo – SP. Matrícula: 36.188 – 8º CRISP.	<u>R\$ 33.000,00</u> (Trinta e Três Mil Reais)
Data Base: Dezembro de 2013	

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laud**o de 31 (trinta e uma) folhas digitalizadas de um só lado, vindo às demais rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laud**o, o seguinte anexo:

ANEXO I = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

São Paulo, 20 de Outubro de 2014.



ONESIO RODRIGO CASTIONI
CREA/SP: 5061236776.