

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO 30ª VARA CÍVEL
FORO CENTRAL

PROCESSO N°0122638-17.2009.8.26.0100

ROBERTRO ROLFSEN, Eng° Civil, CREA sob n° 0600551531,
perito nomeado e compromissado nos autos do procedimento **COMUM** em que são
partes:

**CONDOMÍNIO CONJUNTO ARQUITETÔNICO BELA
VISTA**
REQUERENTE
E
JOAQUIM BASILIO
REQUERIDO

tendo efetuado os estudos e diligências necessárias ao cabal
cumprimento do honroso encargo que lhe foi confiado vem, respeitosamente,
apresentar a V. Exa. a que chegou, por intermédio do presente

L A U D O



1 - INTRODUÇÃO

O objetivo do trabalho é a avaliação do bem descrito na Matrícula nº 155.738, de *fls.* 432, caracterizados como vaga de garagem, localizada no segundo subsolo do Conjunto Arquitetônico Bela Vista, situado na Rua Santa Branca, nº 67, Bela Vista - nesta capital.

O signatário foi honrado com a nomeação no *r.* despacho de *fls.* 506.

2 - VISTORIA

O subscritor compareceu no local no dia 31 de outubro de 2.018 e foi recebido pelo Sr. Agnaldo (zelador).

O Conjunto Aquitetônico Bela Vista está situado na Rua Santa Branca, nº 67, Bela Vista, no quarteirão complementado pela Avenida Brigadeiro Luís Antônio, Alameda Ribeirão Preto e Rua São Carlos do Pinhal, conforme mapa da localização parcialmente reproduzido a seguir:

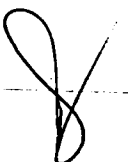


O Conjunto Arquitetônico Bela Vista é composto de 02 blocos com 22 pavimentos, sendo dois subsolos, térreo e dezenove superiores, com 2 apartamentos residências por andar.

Cada bloco é servido por dois elevadores.

O Conjunto Arquitetônico Bela Vista dispõe de 186 vagas para automóveis distribuídos em dois subsolos, sendo a vaga avaliada devidamente demarcada (nº 145). Os subsolos são espaçosos com corredores e rampas de acesso amplas facilitando o acesso e manobra dos automóveis.

A seguir apresentamos fotografias ilustrativas do edifício e do subsolo localização da vaga objeto da ação.





Vista da fachada lateral do edifício



Vista da rua



Hall externo de circulação

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

522y



Vista do 2º subsolo - destinado a garagem

Rampa de acesso aos subsolos e térreo



Vista da vaga avalianda nº 145

A blue handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

3 - AVALIAÇÃO

O valor da vaga será obtido tomando como base o Método Comparativo, já consagrado em trabalhos dessa natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação no caso vertente se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamentos residenciais na região e aplicação de sua adequação ao padrão garagem através de coeficiente ou fator de correlação.

A pesquisa e homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos foi obtida a partir de levantamentos efetuados mediante pesquisa de ofertas de apartamentos situados na mesma região geoeconômica do bem avaliando.

Os valores dos apartamentos em oferta com vaga de garagem tiveram seus valores subtraídos da importância de R\$ 30.000,00 (por vaga) cuja informação foi prestada pelo Sr. Agnaldo (zelador), valor médio das últimas vagas ali transacionadas.

Segundo consta na matrícula de nº 155.738 o bem objeto da ação possui área total de 30,00 m².

524y

Para apuração da área útil adotamos a metragem padrão de vagas pequenas/médias, cujas medidas aproximadas são de 2,10 metros (L) x 4,70 (P) metros, perfazendo a área de 10,00 m² de área útil.

De acordo com os nossos cálculos (anexo I), o valor unitário correspondente ao apartamento padrão daquele edifício, classificado como apartamento médio com elevador, em estado regular e com a idade aparente de 35 anos corresponde a R\$ 6.422,56/m².

Para a vaga de garagem daquele edifício será adotada e relação de 50% do valor da unidade, acima apontada. Assim, o valor unitário da vaga nº 145, localizado no 2º subsolo, para dezembro/2018 é de:

Valor unitário Final = R\$ 6.422,56/m² x fator correção = R\$ 6.422,56/m² x 0,50

Valor unitário Final = R\$ 3.211,28/m²

Aplicando a área útil de 10,00 m² temos:

V. vaga de garagem = R\$ 3.211,28 x 10,00 m²



V. vaga de garagem = R\$ 32.112,80

Ou, aproximadamente,

V. vaga de garagem da matrícula nº 155.738 = R\$ 32.000,00
(trinta e dois mil reais)

4 - CONCLUSÃO

Face ao anteriormente exposto apresentamos a V. Exa. o valor da vaga de garagem descrita na Matrícula nº 155.738 de *fls.* 432, para dezembro de 2.018, resulta em:

V. vaga de garagem = R\$ 32.000,00
(trinta e dois mil reais)

