

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 14ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO
AMARO, DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.**

PROCESSO Nº 1036530-53.2018.8.26.0002

**Classe: Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários
Exequirente: Banco Santander (Brasil) S/A
Executado: AVM Eventos Estratégicos Ltda e Outros**

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA, Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1, perito judicial nos autos retro mencionado, tendo concluído o trabalho com que foi distinguido, vem pela presente, respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou e que seguem consubstanciadas por meio do seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Objetiva o presente laudo, determinar o possível valor de mercado das **Vagas de Garagem** pertencentes ao **Apartamento nº 71 do Bloco B** do **Condomínio Jardins de Villardy**, situado na **Rua Princesa Isabel, nº 89**, Bairro Brooklin Paulista, São Paulo/SP.

1.2 - Às fls. 535 dos autos, o signatário foi honrado com a sua nomeação para perito do M. Juízo.

1.3 - A vistoria do imóvel foi previamente agendada nos autos e executada no dia **06 de fevereiro de 2024**, às 16:00 horas, com o acompanhamento do Sr. **Wanderson Renato de Brito** (zelador do condomínio).

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO:

As **Vagas de Garagem** pertencentes ao **Apartamento nº 71 do Bloco B** do **Condomínio Jardins de Villardy**, situado na **Rua Princesa Isabel, nº 89**, Bairro Brooklin Paulista, São Paulo/SP, no quarteirão completado pelas Ruas Eleutério, Barão do Triunfo, Joaquim Nabuco e a Avenida Santo Amaro, Bairro Brooklin Paulista, São Paulo/SP.

Trata-se de uma região bastante ativa na cidade de São, dotada de toda a infraestrutura convencional. Atualmente encontra-se ocupada por edifícios residenciais térreos e de múltiplos andares e comerciais térreos. Comércio

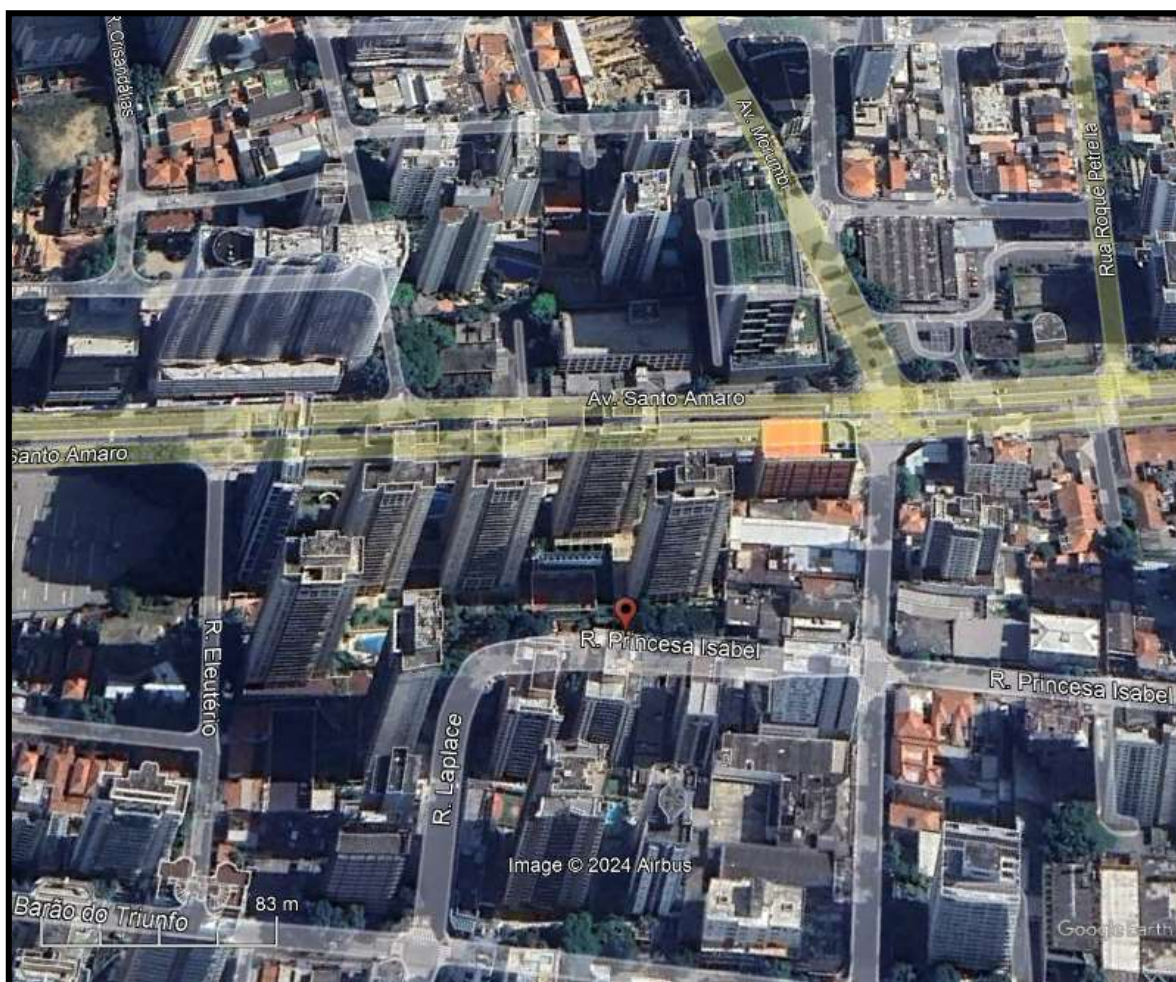
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

bastante desenvolvido e atuante e com todos os melhoramentos públicos usuais e serviços.

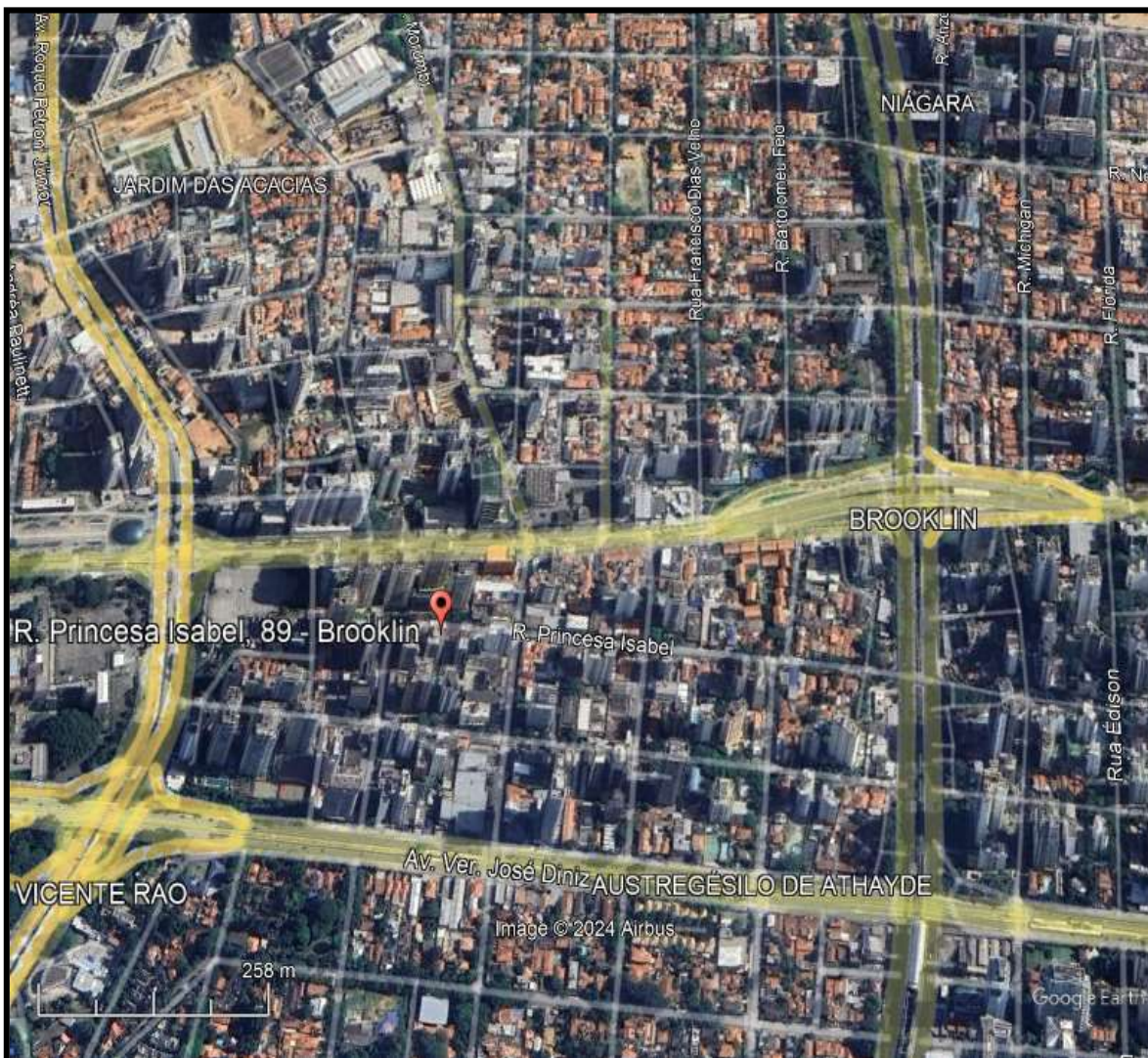
O acesso ao local é bastante facilitado e conhecido, tendo-se em conta sua proximidade com a região central da cidade, sendo dotada de toda a infraestrutura convencional como: redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública; pavimentação; sistema de drenagem de águas pluviais, etc, bem como dos serviços públicos essenciais e privados, transporte coletivo intenso, comércio local amplo e variado.



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



1. Tomada da Rua Princesa Isabel mostrando o Condomínio Jardins de Villardy, do qual fazem parte as vagas de garagens do Apartamento nº 71 do Bloco B avaliando.



1. Tomada da Rua Princesa Isabel mostrando a identificação do Condomínio Jardins de Villardy, do qual faz parte o imóvel avaliando.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.2 - O “CONDOMÍNIO JARDINS DE VILLARDY”:

O “CONDOMÍNIO JARDINS DE VILLARDY” é constituído de 2 (dois) edifícios, cada qual contendo: subsolo, pavimento térreo e 26 (vinte e seis) pavimentos tipo, com 4 (quatro) unidades por pavimento.

Cada um dos edifícios é servido por 2 (dois) elevadores e aparenta uma idade de 20 (vinte) anos. Conta ainda com portaria virtual, área de lazer com piscina, espaço gourmet com churrasqueira, salão de festas, quadra poliesportiva, academia, salão de jogos, sala de estética, brinquedoteca e playground.



3. Tomada da Rua Princesa Isabel mostrando o Condomínio Jardins de Villardy, do qual fazem parte as vagas de garagens do Apartamento nº 71 do Bloco B avaliando.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.3 - OS IMÓVEIS EM QUESTÃO:

2.3.1 - Como mencionado em nossa proposta de honorários (fls. 544/546), o imóvel objeto da avaliação, conforme consta da matrícula nº 183.038, 15º CRI de São Paulo, fls. 469/482 dos autos, diz respeito a uma **vaga de garagem (Vaga nº 49)** está situado na Avenida Santo Amaro, s/nº. Consultando referida matrícula (AV.07-183.038), o imóvel recebeu o nº 4.693 da Avenida Santo Amaro, Brooklin Paulista, São Paulo/SP e está cadastrado na Municipalidade de São Paulo (IPTU) sob nº 086.002.0354-6.

2.3.2 - Consultando o **cadastro do IPTU nº 086.002.0354-6**, este reporta-se como pertencente ao **Apartamento nº 71, Bloco B do Condomínio Edifício Jardins de Villardy**, situado na Rua Princesa Isabel, nº 89 (atrás da Avenida Santo Amaro), Brooklin Paulista, São Paulo/SP.

DADOS DO IMÓVEL		
SQL: 08600203546	Exercício: 2022	NL: 01
	Exercício: 2023	NL: 01
Endereço: R PRSA ISABEL		Número: 00089
Complemento: AP 71 E 2VGS	Bairro: BLOCO B	
CEP: 04601000	Subdivisão da Zona Urbana: 1	

2.3.3 – Na vistoria realizada, o zelador do condomínio (Sr. Wanderson Renato de Brito) informou o seguinte:

- a) O Apartamento nº 71 do Bloco B encontra-se desocupado há bastante tempo;
- b) pertencem ao apartamento (71-B) as **vagas de garagem nºs 36 e 37 com DEPÓSITO (Nº 34)** do subsolo (vagas duplas) e a **vaga externa nº 49**, com saída para a Avenida Santo Amaro.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

c) cada uma das vagas de garagem apresentam área total construída de **13,00 m²**, conforme certidão do IPTU 2024, mostrado a seguir.



Vaga de Garagem Externa nº 49 – Avenida Santo Amaro

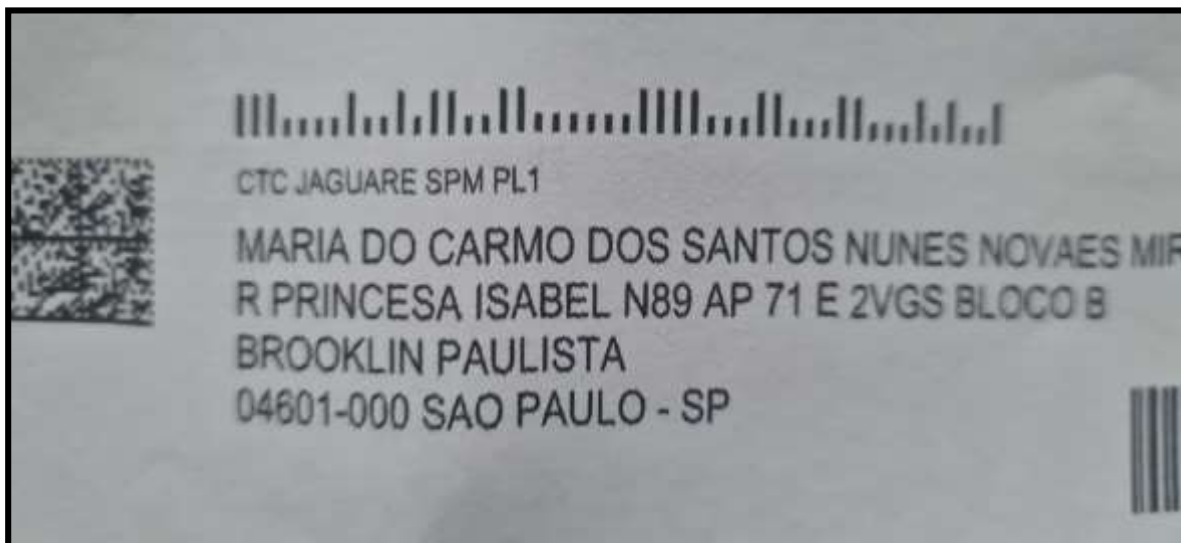
ÁREAS (M2)		VALOR M2 (R\$)		FATORES					
CONSTRUÍDA	13	CONSTRUÇÃO	3.348,00	X	OBSOLESCÊNCIA	0,8300			
ÁREA INCORPORADA	1.875	TERRENO	3.566,00	X	PROFUNDIDADE	0,7071			
EXCESSO DE ÁREA		TERRENO		X	TIPO TERRENO	1,0000			
				X	CONDÔMIO	1,5000			
				X	FRACÃO DE	0,014			
BASE DE CÁLCULO (R\$)		DESCONTO / ACRÉSCIMO		IMPOSTOS CALCULADOS		FATOR ESPECIAL		IMPOSTOS CORRIGIDOS	
(A)+(B) (R\$) - DESCONTO	137538,00	ALÍQUOTA PREDIAL	0,0100	+	PREDIAL R\$	412,62	=	PREDIAL R\$	962,76
(C) (R\$)		TERRITORIAL		+	TERRITORIAL R\$		=	TERRITORIAL R\$	

Área total = 13,00 m²

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Apartamento 71 do Bloco B com 2 vagas de garagem (36 e 37) com área total englobando o apartamento e as vagas de garagem

ÁREAS (M2)		VALOR M2 (R\$)		FATORES	
CONSTRUÍDA	246	CONSTRUÇÃO	3.348,00	DEPRECIACÃO	0,5400
TERRENO	3.836	TERRENO	8.837,00	PROFUNDIDADE	0,7207
EXCESSO DE ÁREA		TERRENO		PROFUNDIDADE	1,0000
BASE DE CÁLCULO (R\$) (COM DESCONTO)		ALÍQUOTA	DESCONTO / ACRÉSCIMO	IMPOSTOS CALCULADOS	FATOR ESPECIAL
(A)+(B) (R\$) - DESCONTO	1055362,00	PREDIAL	+ 1.066,06	PREDIAL R\$	PREDIAL
(C) (R\$)		TERRITORIAL	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$

O Apartamento nº 71 – Bloco B é constituído de: *living para 2 ambientes, com varanda, hall de distribuição, banheiro social, cozinha, área de serviço e 3 dormitórios com banheiro privativo (suíteS) e banheiro de serviço.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/02/2024 às 11:06, sob o número WSTA24701350133. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036530-53.2018.8.26.0002 e código iXZQReOz.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Áreas edificadas consideradas:

- área privativa do apartamento = 167,00 m²
- vagas de garagem 36 e 37 e depósito 34 = 26,00 m²
- área total = 248,00 m²
- vaga externa 49 – Av. Santo Amaro = 13,00 m²

Detalhes nas ilustrações juntadas a seguir.



4 – Vista das Vagas Duplas nºs 36 e 37 do subsolo e do Depósito 34

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



5. Vaga Externa 49 – Avenida Santo Amaro.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - MÉTODO DE AVALIAÇÃO ADOTADO:

No desenvolvimento da avaliação é recomendado o emprego de métodos de cálculo calçados em raciocínios confiáveis e em processos condizentes com os objetivos do trabalho e que haja meios técnicos suficientes para se atingir o fim visado.

No caso em estudo, foram observadas as exigências técnicas da **NBR 14.653 – Partes 1 e 2 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

No presente caso, a avaliação do imóvel será feita com base no **MÉTODO COMPARATIVO**, o qual, segundo a **NBR 14.653-2** assim se define:

O Método Comparativo é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação de preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

O **Tratamento dos dados** da amostra (com 11 elementos), em anexo, bem como a definição do **valor de mercado mais provável do apartamento** em estudo, foi feito por método científico com tratamento técnico com a utilização da **Regressão Linear/Inferência Estatística**, observando-se os procedimentos

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

básicos constantes do **ANEXO A** (*Procedimentos para utilização de modelos de regressão linear*) da NBR 14.653 - 2ª PARTE.

Foi empregado o software “**SISDEA Windows 1.72 – Regressão Linear e Redes Neurais**”, de autoria da Pelli Sistemas Engenharia.

3.2 – VALOR DO APARTAMENTO COM AS DUAS VAGAS DE GARAGEM:

O **valor do imóvel** (apartamento com 2 vagas de garagem), obtido por meio de *Inferência Estatística/Regressão Linear*, apresentou os seguintes resultados:

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

DADOS PARA A PROJEÇÃO DE VALORES:

- Área privativa = 167,00
- Vagas de garagem = 2

VALORES DA MODA PARA NÍVEL DE CONFIANÇA DE 80%

- VALOR TOTAL
- Mínimo (7,09%) = 1.751.931,46
- **Médio = 1.885.701,76**
- Máximo (8,27%) = 2.041.589,13

- Intervalo Predição
- Mínimo (15,76%) = 1.588.584,12
- Máximo (23,01%) = 2.319.530,48
- Mínimo (IP) =
- Máximo (IP) =
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 1.602.846,49
- RL Máximo = 2.168.557,02

Tendo-se em conta os valores obtidos, o signatário entende que o valor médio entre os resultados é o que melhor representa o valor de mercado do do **Apartamento 71 – B** com as **Vagas de Garagem 36 e 37**, ou seja:

VIMÓVEL – JANEIRO/2024 = R\$ 1.886.000,00
(UM MILHÃO, OITOCENTOS E OITENTA E SEIS MIL REAIS)

(APROXIMAÇÃO EM ATÉ ±1% CONFORME PREVISTO NA NBR 14.653-2)

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Segue-se a devida juntada dos precedentes exigidos pela **NBR 14.653-2**.

QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS PESQUISADOS

DADO	SIM	NÃO	AREA PRIVATIVA	VAGAS DE GARAGEM	VALOR TOTAL
1	X		124,50	2	1.431.000,00
2	X		110,00	2	1.480.500,00
3	X		167,00	3	1.890.000,00
4	X		167,00	3	1.935.000,00
5	X		124,50	2	1.665.000,00
6	X		167,00	3	1.620.000,00
7	X		124,50	2	1.719.000,00
8	X		124,50	2	1.521.000,00
9	X		124,50	2	2.052.000,00
10	X		124,50	2	1.782.000,00
11	X		110,00	2	1.283.400,00
12	X		167,00	3	1.980.000,00
12	X		167,00	3	2.069.100,00

RELATÓRIO ESTATÍSTICO - REGRESSÃO LINEAR

1. Data de referência:

- quarta-feira, 21 de setembro de 2022

2. Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	13
Dados utilizados no modelo:	13

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7495903 / 0,7132574
Coefficiente de determinação:	0,5618857
Fisher - Snedecor:	6,41
Significância do modelo (%):	0,05

4. Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	76%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

5. Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

6. Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	2	0,000	6,413
Não Explicada	0,000	10	0,000	
Total	0,000	12		

7. Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$1/\text{Valor total} = +5,162774083\text{E-}006 - 1,045529467\text{E-}006 * \ln(\text{Area privativa}) + 2,395152722\text{E-}007 * \text{Vagas de garagem}$

8. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	$\ln(x)$	-2,40	3,71
Vagas de garagem	x	1,64	13,24
Valor total	$1/y$	2,86	1,70

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

9. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Vagas de garagem	0,97	0,96
Valor total	-0,67	0,60

Correlações parciais para Vagas de garagem	Isoladas	Influência
Valor total	-0,56	0,46

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	I
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor	III

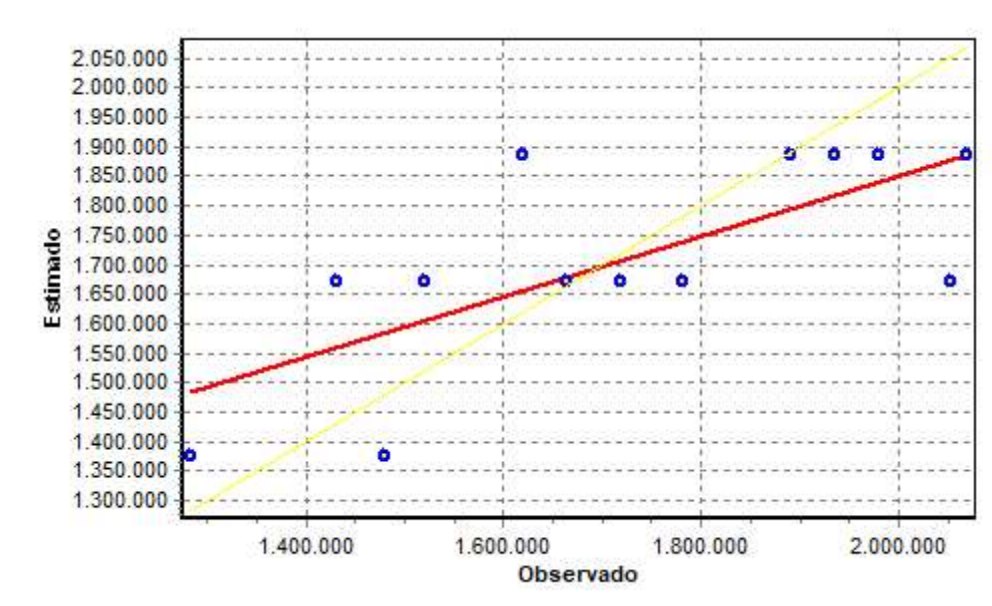
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

				calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

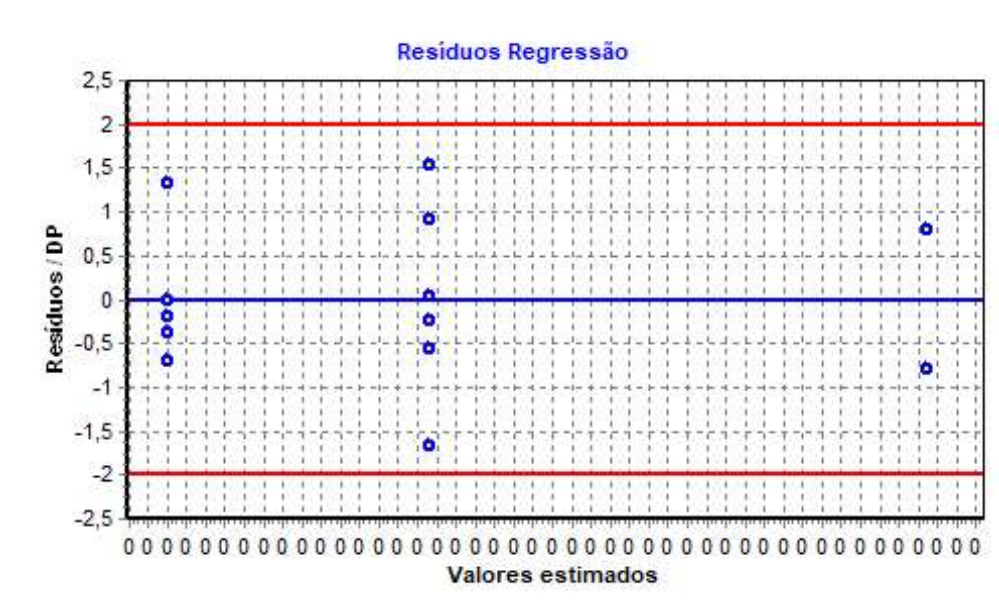


LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Gráfico de resíduos - Regressão Linear



3.3 – VALOR DAS VAGAS DE GARAGEM:

Tomando-se por referência o que foi publicado na internet a respeito do possível valor de uma vaga de garagem, que pode variar de **10% (dez por cento)** a **15% quinze por cento)** do valor integral do apartamento. Junta informações a respeito do site consultado:

(<https://www.imovelweb.com.br/noticias/mercado-imobiliario/saiba-quanto-custa-vender-e-alugar-a-vaga-na-garagem>) a seguir juntado:

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Com a grande quantidade de automóveis em circulação nas cidades, a vaga na garagem se tornou item indispensável nos imóveis. Causadora de conflitos entre os moradores de um prédio, uma boa vaga pode valorizar o imóvel, assim como uma ruim pode ser determinante para que o interessado desista do apartamento.

O Código Civil permite aluguel e venda da vaga, prática bastante usada pelos moradores e que deve ser regulada pela Assembléia Condominial. Venda – A venda só é possível se a vaga estiver em escritura diferenciada do imóvel. De acordo com a gerente geral da Lello Imóveis, Roseli Hernandes, o valor da vaga chega a 15% do preço do apartamento, sendo o **valor médio de 10%**. “Se o imóvel é de R\$300 mil, a garagem vale R\$30 mil”. O valor é equivalente ao de outro carro, sendo assim, o interessado precisa analisar para ver se não compensa trocar de apartamento, ao invés de adquirir a vaga.

Razoável, portanto, adotarmos para cada vaga de garagem do subsolo o correspondente a **10% (dez por cento)** do valor do apartamento concluído em nosso laudo (item 3.2), onde o valor do apartamento com duas vagas de garagem resultou em **R\$ 1.886.000,00**, resultando em:

$$V_{\text{VAGA DE GARAGEM}} = R\$ 1.886.000,00 \times 0,10 = R\$ 188.600,00/\text{vaga}$$

No caso, fica estabelecido os seguintes valores de mercado:

VAGA DE GARAGEM Nº	VALOR (R\$)
36	188.600,00
27	188.600,00
49 (AV. SANTO AMARO)	188.600,00

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme consta do demonstrativo de cálculo do **Capítulo 3**, o **valor possível de mercado das vagas de garagem**, na data base do laudo (22 de fevereiro de 2024), em números inteiros, é de:

VAGA DE GARAGEM Nº	VALOR (R\$)
36	188.600,00
27	188.600,00
49 (AV. SANTO AMARO)	188.600,00

5 – QUESITOS

Nada consta dos autos.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho compõe-se de 34 (trinta e quatro) páginas, assinadas digitalmente pelo signatário.

- laudo de avaliação (fls. 1 a 22);
- pesquisa de valor de mercado de apartamentos na região do Brooklin Paulista, São Paulo/SP (fls. 23 a 34).

Campinas, 22 de fevereiro de 2024.



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA/SP Nº 060087686.1