

R U Y B A T A L H A D E C A M A R G O
E N G E N H E I R O C I V I L

FORO REGIONAL III – JABAQUARA 2ª VARA CÍVEL

Processo Digital nº: 0029250-89.2011.8.26.0003

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial – Cheque

Exequente: Maria Fernanda Bonilha Rodrigues

Executado: Vanessa Cristina Quintiliano

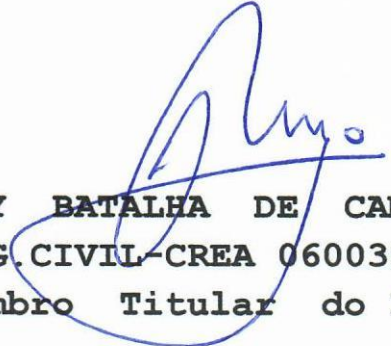
RUY BATALHA DE CAMARGO,

perito judicial nomeado nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, após concluir os procedimentos necessários, apresentar o Laudo Técnico adiante.

Termos em que

P. deferimento.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2025.



RUY BATALHA DE CAMARGO
ENG. CIVIL-CREA 0600305605
Membro Titular do IBAPE

LAUDO TÉCNICO

1 – OBJETIVO

Em atendimento ao R. Despacho de fl. 508, a perícia tem por finalidade a avaliação de uma vaga de garagem integrante do Edifício Il Terrazzo Company, situado na Rua Dr. Bacelar nº 395, no bairro da Vila Clementino, no 21º Subdistrito da Saúde, Capital.

2 – ANÁLISE DA QUESTÃO

2.1 – O Condomínio foi descrito às fls. 322-323.

A vaga de garagem avalianda (M 5) é identificada na Matrícula nº 187.483/14º ORI, reproduzida adiante.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

matrícula
187.483

folha
01

São Paulo, 68 de agosto de 2.007.

IMÓVEL: VAGA SIMPLES nº M5, de tamanho médio da garagem, localizada no 1º subsolo do EDIFÍCIO IL TERRAZZO COMPANY, situado na Rua Dr. Bacelar nº 395, na Saúde - 21º Subdistrito.

UMA VAGA com as áreas: privativa de 9,87m², comum de 5,78m², total de 15,65m² e o coeficiente de proporcionalidade de 0,0006990.

PROPRIETÁRIA: HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A, CNPJ nº 49.263.189/0001-02, com sede na Cidade de Mogi das Cruzes/SP, na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco nº 515, Centro.

REGISTROS ANTERIORES: R.6/Matr. 6.537, R.9/Matr. 49.935, R.7/Matr. 54.733, R.3/Matr. 74.690, R.3/Matr. 86.094, R.3/Matr. 90.808, R.2/Matr. 168.433 e R.131/Matr. 171.785 deste Registro.

CONTRIBUIÇÕES: 042.066.0007-4/0008-2/0009-0/0123-2.

Matrícula aberta de conformidade com o instrumento particular de instituição e especificação de condomínio de 06 de junho de 2.007.

O Escr. Autº _____ (Gerald José Derrico)

R U Y B A T A L H A D E C A M A R G O
E N G E N H E I R O C I V I L

2.2 – Consoante estabelece o Capítulo III.2.13 do estudo “Edificações – Valores de Venda – CAJUFA”, desenvolvido por Comissão de Peritos Judiciais nomeada pelos M. Juízes das Varas da Fazenda Pública, o valor da vaga de estacionamento é determinado a partir da capitalização, à taxa de renda de 10% ao ano, do valor do aluguel médio de vaga na região, apurado pelo método comparativo.

2.3 – A recente pesquisa de mercado promovida na região do entorno do imóvel avaliando apresenta as seguintes informações:

Elemento 1: locação mensal de vaga na Rua Borges Lagoa nº 913 (Winner Park, fone 4508-1386) Sr. Nando, à razão de R\$ 310,00/mes.

Elemento 2: locação mensal de vaga na Rua Leandro Dupret nº 239 (Pina Park Leandro Dupret, fone 2495.3189), à razão de R\$ 250,00/mes, com Bianca.

Elemento 3: locação mensal de vaga na Rua Doutor Bacelar nº 231 (ICO Estacionamento Dr. Bacelar, fone 2127-7440), à razão de R\$ 350,00/mes, com Elaine.

R U Y B A T A L H A D E C A M A R G O
E N G E N H E I R O C I V I L

Elemento 4: locação mensal de vaga na Rua Borges Lagoa nº 1065 (Plenty Park, fone (11) 3105-7450/ (11) 98851-6852), à razão do valor médio de R\$ 280,00/mes, com Sr. Fernando.

Elemento 5: locação mensal de vaga na Rua Borges Lagoa nº 960 (RB Estacionamento, fone (11) 5087-8035/ (11) 97750-2922), à razão do valor médio de R\$ 300,00/mes, com Sr. Jean.

Agrupando os resultados, vem:

Elemento	Unitário (R\$/mês)
1	R\$ 310,00
2	R\$ 250,00
3	R\$ 350,00
4	R\$ 280,00
5	R\$ 300,00
Média	R\$ 298,00 /mês.

Verificação dos elementos discrepantes em 30% abaixo e acima da média:

- limite máximo: R\$ 298,00 x 1,30 = R\$ 387,40
- limite inferior: R\$ 298,00 x 0,70 = R\$ 208,60

Inexistindo elementos discrepantes, o valor médio de locação de vagas de garagem na região é de R\$ 298,00 /mês, base fevereiro de 2025.

R U Y B A T A L H A D E C A M A R G O
E N G E N H E I R O C I V I L

2.4 – Desenvolvendo o critério da capitalização de renda recomendado no estudo “Edificações Valores de Venda – CAJUFA com aplicação da taxa de rentabilidade 10% ao ano, o valor de mercado correspondente a vaga é de:

$$V = A \times n / i$$

onde:

V = valor da vaga de garagem

A = aluguel mensal de vaga = R\$ 298,00/mês

n = período = 12 meses

i = taxa de renda de 10% ao ano = 0,10

Substituindo, vem:

$$V = R\$ 298,00 \times 12 \text{ meses} / 0,10$$

$$V = R\$ 35.760,00$$

VALOR DE MERCADO
DA VAGA SIMPLES Nº M 5
DO EDIF. IL TERRAZZO COMPANY
R\$ 35.760,00
(fevereiro/2025)

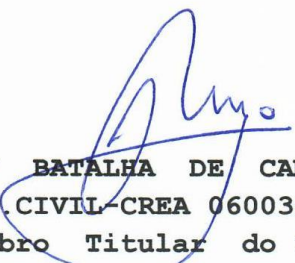
(trinta e cinco mil, setecentos e sessenta reais)

R U Y B A T A L H A D E C A M A R G O
E N G E N H E I R O C I V I L

3 – ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico está digitado em 6 (seis) páginas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2025.



RUY BATALHA DE CAMARGO
ENG.CIVIL-CREA 0600305605
Membro Titular do IBAPE