

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA OITAVA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS

PROCESSO N.º 0043764-58.2018.8.26.0114

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, infra assinado Eng.º Civil-Sanitarista e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA/SP da 6ª Região, sob o n.º 060.120.786-9/D, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em que são interessados **CONDOMÍNIO GOVERNADORES GERAIS** contra **CANSEL ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS EIRELLI**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, ao bom desempenho de seu honroso mister, vem apresentar a V.Excia., as conclusões a que chegou consubstanciadas no laudo que se segue.



ÍNDICE	PÁGINAS
1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	05
2.0- VISTORIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES – FLS. 1.038 DOS AUTOS	07
3.0- CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS	09
4.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS EXTERNAMENTE	11
5.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS DO 2º SUBSOLO	18
6.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS DO PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO	25
7.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS DA ÁREA FECHADA DAS VAGAS DE GARAGEM SENDO FEITO ESCRITÓRIO NO PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO	42
8.0- METODOLOGIA	61
9.0- AVALIAÇÃO DOS BOXES DE GARAGEM	63
10.0- AVALIAÇÃO DA ÁREAS DESTINADO A ESCRITÓRIO	67
11.0- VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS	68
12.0- RESPOSTAS AOS QUESITOS	68
13.0- ENCERRAMENTO	68

ANEXOS	APÊNDICE
01	PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE CONJUNTOS COMERCIAIS

1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1- Trata-se de realizar Laudo de Avaliação dos seguintes imóveis:

- a)** Box de garagem designada pelo n.º 11 – Condomínio Governadores Gerais – Matrícula n.º 66.743 – fls. 955 dos autos – área útil: 16,00 m² - 2º sub-solo.
- b)** Box de garagem designada pelo n.º 54 – Condomínio Governadores Gerais – Matrícula n.º 66.744 – fls. 964 dos autos – área útil: 16,00 m² - 2º sub-solo.
- c)** Box de garagem designada pelo n.º 125 – Condomínio Governadores Gerais – Matrícula n.º 66.725 – fls. 829 dos autos – área útil: 16,00 m² – pavimento intermediário.
- d)** Box de garagem designada pelo n.º 126 – Condomínio Governadores Gerais – Matrícula n.º 66.726 – fls. 838 dos autos – área útil: 16,00 m² – pavimento intermediário.
- e)** Box de garagem designada pelo n.º 127 – Condomínio Governadores Gerais – Matrícula n.º 66.727 – fls. 847 dos autos – área útil: 16,00 m² – pavimento intermediário.
- f)** Box de garagem designada pelo n.º 128 – Condomínio Governadores Gerais – Matrícula n.º 66.728 – fls. 856 dos autos – área útil: 16,00 m² – pavimento intermediário.
- g)** Box de garagem designada pelo n.º 129 – Condomínio Governadores Gerais – Matrícula n.º 66.729 – fls. 65 dos autos – área útil: 16,00 m² – pavimento intermediário.
- h)** Box de garagem designada pelo n.º 143 – Condomínio Governadores Gerais – Matrícula n.º 66.730 – fls. 874 dos autos – área útil: 16,00 m² – pavimento intermediário.
- i)** Box de garagem designada pelo n.º 144 – Condomínio Governadores Gerais – Matrícula n.º 66.731 – fls. 883 dos autos – área útil: 16,00 m² – pavimento intermediário.
- j)** Box de garagem designada pelo n.º 157 – Condomínio Governadores Gerais – Matrícula n.º 66.733 – fls. 892 dos autos – área útil: 16,00 m² – pavimento intermediário.
- k)** Box de garagem designada pelo n.º 183 – Condomínio Governadores Gerais – Matrícula n.º 66.733 – fls. 901 dos autos – área útil: 16,00 m² – pavimento intermediário.
- l)** Box de garagem designada pelo n.º 184 – Condomínio Governadores Gerais – Matrícula n.º 66.736 – fls. 919 dos autos – área útil: 16,00 m² – pavimento intermediário.

- n)** Box de garagem designada pelo n.º 185 – Condomínio Governadores Gerais – Matrícula n.º 66.735 – fls. 910 dos autos – área útil: 16,00 m² – pavimento intermediário.
- o)** Box de garagem designada pelo n.º 196 – Condomínio Governadores Gerais – Matrícula n.º 66.738 – pavimento intermediário.
- p)** Box de garagem designada pelo n.º 197 – Condomínio Governadores Gerais – Matrícula n.º 66.737 – fls. 928 dos autos – área útil: 16,00 m² – pavimento intermediário.
- q)** Box de garagem designada pelo n.º 198 – Condomínio Governadores Gerais – Matrícula n.º 66.739 – fls. 946 dos autos – área útil: 16,00 m² – pavimento intermediário.
- r)** Box de garagem designada pelo n.º 199 – Condomínio Governadores Gerais – Matrícula n.º 66.740 – fls. 937 dos autos – área útil: 16,00 m² – pavimento intermediário.
- s)** Box de garagem designada pelo n.º 200 – Condomínio Governadores Gerais – Matrícula n.º 66.741 – fls. 982 dos autos – área útil: 16,00 m² – pavimento intermediário.
- t)** Sobrelojas designadas pelas letras A, B e C1, localizadas no Condomínio Governadores Gerais – Matrícula n.º 66.745 – fls. 973 dos autos – área construída: 590,42 m² – pavimento intermediário.

1.2- No R. despacho de fls. **1.018** dos autos, foi o signatário honrado com a sua nomeação, não tendo sido indicados assistentes técnicos pelas partes.

2.0- VISTORIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES – FLS. 1.038 DOS AUTOS

A/C DO DR. FABRICIO AUGUSTO BAGGIO GUERSONI– OAB/SP n.º 168.740

FONE: (19) 3381-2790

E-MAIL: fabricio@gvcadvogados.com.br

MUNICÍPIO DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO

Ref.: Vistoria a ser realizada, referente ao Processo n.º 0043764-58.2018.8.26.0114 da 8ª Vara Cível da Comarca de Campinas – Ação de Cumprimento de Sentença – Requerente: Condomínio Governadores Gerais e o Requerido: Cansel Administração de Imóveis Próprios Eirelli.

Vimos através desta, informar sobre a vistoria que será realizada no dia **04 de dezembro de 2020 às 09:00 horas**, com encontro no **Condomínio Governadores Gerais** situado na **Rua Barão de Paranapanema, nº 146 – Bairro Bosque, Município de Campinas – Estado de São Paulo.**

Solicito ainda, que comunique sobre a vistoria ao seu cliente e ao seu assistente técnico, caso tenha.

Caso queira entregar algum documento, poderá ser feito diretamente ao signatário.

Favor, confirmar o recebimento deste e-mail:

Eng.º Antonio Carlos Cerquera de Camargo Junior
Fone/Fax: (19) 3232.4108 / 3233.5564 – Cel: (19) 9.9771.4336
e-mail: antoniocamargojr@sigmanet.com.br

Campinas, 28 de novembro de 2020.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -

A/C DO SR. SERGIO GOMES

FONE: (19) 3258-7655

E-MAIL: sergio_gomes@maspcontabil.com.br

MUNICÍPIO DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO

Ref.: Vistoria a ser realizada, referente ao Processo n.º 0043764-58.2018.8.26.0114 da 8ª Vara Cível da Comarca de Campinas – Ação de Cumprimento de Sentença – Requerente: Condomínio Governadores Gerais e o Requerido: Cansel Administração de Imóveis Próprios Eirelli.

Vimos através desta, informar sobre a vistoria que será realizada no dia **04 de dezembro de 2020 às 09:00 horas**, com encontro **no Condomínio Governadores Gerais situado na Rua Barão de Paranapanema, nº 146 – Bairro Bosque, Município de Campinas – Estado de São Paulo.**

Solicito ainda, que comunique sobre a vistoria ao seu cliente e ao seu assistente técnico, caso tenha.

Caso queira entregar algum documento, poderá ser feito diretamente ao signatário.

Favor, confirmar o recebimento deste e-mail:

Eng.º Antonio Carlos Cerquera de Camargo Junior

Fone/Fax: (19) 3232.4108 / 3233.5564 – Cel: (19) 9.9771.4336

e-mail: antoniocamargojr@sigmanet.com.br

Campinas, 28 de novembro de 2020.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -

3.0- CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

3.1- Localização

Os imóveis avaliandos, encontram-se no Condomínio Governadores Gerais - situado Rua Barão de Paranapanema, n.º 146 - Bairro Bosque – Município de Campinas – Estado de São Paulo.

As imagens obtidas do Google Maps e do Site do Zoneamento Online de Campinas, juntadas abaixo, mostram o posicionamento dos imóveis avaliandos:

3.1.1- Imagem parcial obtida do Google Maps, mostrando o posicionamento dos imóveis avaliandos



PLUS CODE: 3XR3+8P Bosque, Campinas - SP

3.1.2- Imagem parcial obtida do site do Zoneamento Online de Campinas, mostrando o posicionamento dos imóveis avaliados



3.2- Características da região

O local onde está o imóvel, é um local bem desenvolvido da cidade de Campinas, possuindo características residenciais e comerciais.

3.3- Acessibilidade

O acesso ao local é plenamente facilitado, sendo feito por ruas pavimentadas,

3.4- Melhoramentos públicos

O imóvel em questão, é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: rede de água potável, telefone, iluminação pública e domiciliar, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, galerias de águas pluviais, rede de esgoto.

3.5- Topografia

A topografia apresenta-se leve aclive com a rua em que entesta.

3.6- Edificações

Sobre o terreno mencionado, encontram-se edificada um empreendimento comercial abaixo descrito:

- a) área do terreno: 3.309,00 m²**
- b) área construída do 2º sub-solo: 2.162,225 m²**
- c) área construída do 1º sub-solo: 861,075 m²**
- d) área construída do térreo: 2.044,580 m²**
- e) área construída do 1º ao 10º andar: 3 x 3.301,850 m²**
- f) área cobertura: 108,81 m²**
- g) área construída total: 18.414,400 m²**

4.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS EXTERNAMENTE



FOTO N.º 01- Detalhe da placa identificativa da rua Barão de Paranapanema.



FOTO N.º 02- Aspecto da placa identificativa do Campinas Commercial Center.



FOTO N.º 03- Vista da fachada do condomínio para a Rua Barão de Paranapanema.



FOTO N.º 04- Tomada da fachada do condomínio para a Rua Barão de Paranapanema.



FOTO N.º 05- Tomada da fachada do Condomínio Governadores Gerais, esquina da Rua Uruguaiana e Rua Barão de Paranapanema.



FOTO N.º 06- Aspecto da fachada do Condomínio Governadores Gerais, esquina da Rua Uruguaiana e Rua Barão de Paranapanema.



FOTO N.º 07- Detalhe da porta de acesso ao condomínio Governadores de Minas Gerais, feito pela Rua Barão de Paranapanema.

5.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS DO 2º SUBSOLO

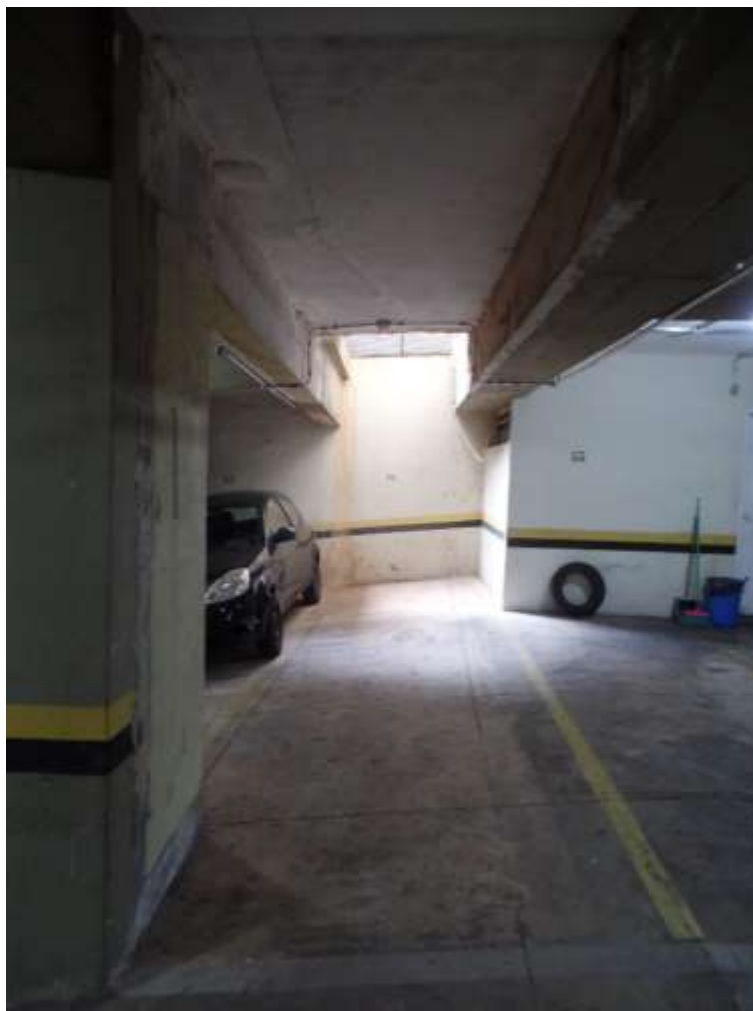


FOTO N.º 08- Vista geral do box de garagem de n.º 54.



FOTO N.º 09- Detalhe da placa identificativa do box de garagem de n.º 54.



FOTO N.º 10- Vista da abertura para iluminação acima do box de garagem de n.º 54.



FOTO N.º 11- Tomada interna do box de garagem de n.º 54.



FOTO N.º 12- Vista geral das garagens no 2º subsolo.



FOTO N.º 13- Vista do box de garagem de n.º 11, com fechamento com paredes em alvenaria, e portas de ferro, sendo utilizado como depósito.



FOTO N.º 14- Tomada do box de garagem de n.º 11, com fechamento com paredes em alvenaria e porta de fedo, sendo utilizado como depósito.



FOTO N.º 15- Detalhe interno do box de garagem de n.º 11, com fechamento com paredes em alvenaria, sendo utilizado como depósito.



FOTO N.º 16- Aspecto interno do box de garagem de n.º 11, com fechamento com paredes em alvenaria, sendo utilizado como depósito.

6.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS DO PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO



FOTO N.º 17- Vista da placa identificativa do bloco B no pavimento intermediário.



FOTO N.º 18- Detalhe da placa identificativa do bloco B no pavimento intermediário.



FOTO N.º 19- Tomada interna dos boxes de garagens no pavimento intermediário.



FOTO N.º 20- Detalhe do box de garagem de n.º 200.



FOTO N.º 21- Aspecto do box de garagem de n.º 199.



FOTO N.º 22- Tomada dos boxes de garagens de n.º 198 e box de garagem de n.º 183.



FOTO N.º 23- Aspecto do box de garagem de n.º 197 e box de garagem de n.º 184.



FOTO N.º 24- Detalhe do box de n.º 196 no fundo da vaga e box de n.º 185 na frente.



FOTO N.º 25- Tomada interna dos boxes de garagens no pavimento intermediário.



FOTO N.º 26- Vista interna dos boxes de garagens no pavimento intermediário.



FOTO N.º 27- Vista do box de garagem de n.º 157.



FOTO N.º 28- Detalhe da identificação do box de garagem de n.º 157.



FOTO N.º 29- Aspecto do box de garagem de n.º 143.



FOTO N.º 30- Detalhe da identificação do box de garagem de n.º 143.



FOTO N.º 31- Vista do box de garagem de n.º 144.



FOTO N.º 32- Detalhe da identificação do box de garagem de n.º 144.



FOTO N.º 33- Tomada geral dos boxes de da garagem descobertas, com alteração do posicionamento.



FOTO N.º 34- Aspecto dos box de garagem de n.º 125 e n.º 126.



FOTO N.º 35- Detalhe do box de garagem de n.º 126, n.º 127 e n.º 128.



FOTO N.º 36- Vista do box de garagem de n.º 129.



FOTO N.º 37- Tomada geral dos boxes de da garagem descobertas, com alteração de posicionamento.



FOTO N.º 38- Vista geral dos boxes de da garagem descobertas, com alteração do posicionamento.

7.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS DA ÁREA FECHADA DAS VAGAS DE GARAGEM SENDO FEITO ESCRITÓRIO NO PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO



FOTO N.º 39- Vista do fechamento com paredes sendo feito escritório.



FOTO N.º 40- Tomada geral dos boxes de da garagem descobertas e fechamento com paredes sendo feito escritório.



FOTO N.º 41- Tomada geral dos boxes de da garagem descobertas e fechamento com paredes sendo feito escritório.



FOTO N.º 42- Detalhe da escada de acesso ao Bloco C e fechamento com paredes sendo feito escritório.



FOTO N.º 43- Aspecto do Bloco C e fechamento com paredes sendo feito escritório.



FOTO N.º 44- Detalhe da escada de acesso ao Bloco A e fechamento com paredes sendo feito escritório.



FOTO N.º 45- Aspecto interno da sala comercial, faltando acabamento.



FOTO N.º 46- Detalhe interno da sala comercial, faltando acabamento.



FOTO N.º 47- Vista interna do banheiro de n.º 01.



FOTO N.º 48- Tomada interna do banheiro de n.º 02.



FOTO N.º 49- Aspecto interno da sala comercial faltando acabamento.



FOTO N.º 50- Detalhe interno da sala comercial.

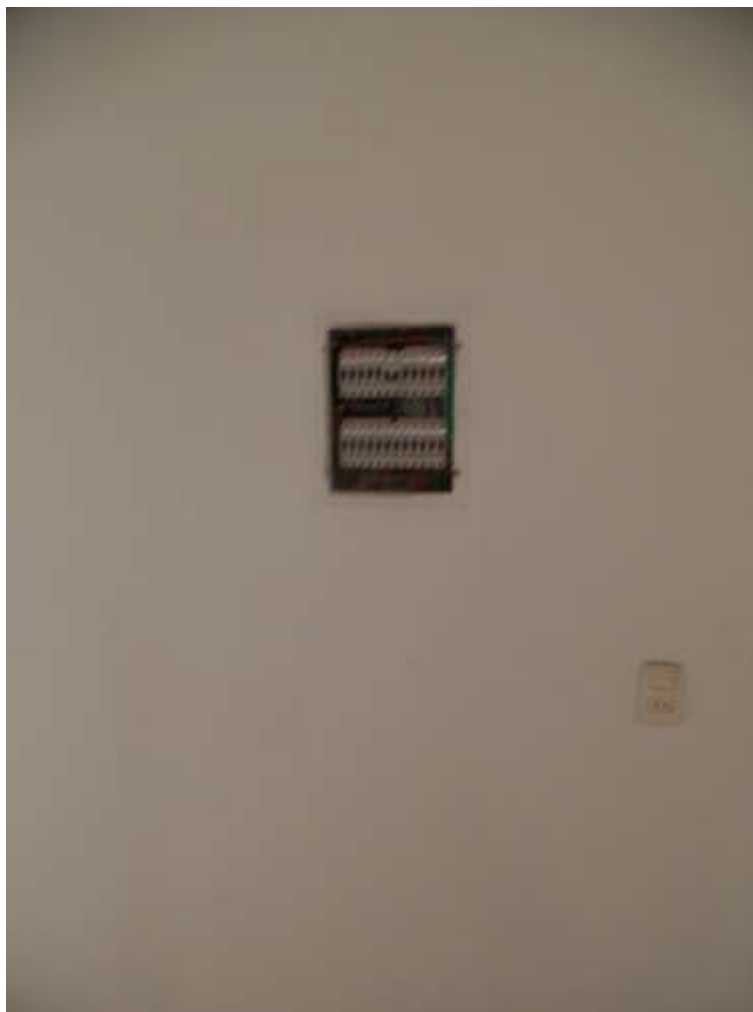


FOTO N.º 51- Vista do quadro de energia com disjuntores.



FOTO N.º 52- Tomada do banheiro de n.º 03.



FOTO N.º 53- Aspecto do banheiro de n.º 04.



FOTO N.º 54- Detalhe do teto da sala comercial desabamento parcial do forro de gesso.



FOTO N.º 55- Vista da abertura do forro de gesso na boneca ao lado da porta.



FOTO N.º 56- Tomada interna da sala comercial, faltando acabamento.



FOTO N.º 57- Aspecto interno da sala comercial, faltando acabamento.



FOTO N.º 58- Detalhe interno da sala comercial, faltando acabamento.



FOTO N.º 59- Vista interna da sala comercial, faltando acabamento.



FOTO N.º 60- Tomada do banheiro de n.º 05.



FOTO N.º 61- Aspecto interno da sala comercial, faltando acabamento.



FOTO N.º 62- Detalhe interna da sala comercial, faltando acabamento.



FOTO N.º 63- Vista interna do banheiro de n.º 06.



FOTO N.º 64- Tomada interna do banheiro de n.º 07.

8.0- METODOLOGIA

8.1- Para a apuração do justo real e atual valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, preconizado na Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital – Norma 2.019 – estabelecida na Portaria de n.º 01/2017.

8.2- Nas avaliações de imóveis existem fundamentalmente quatro métodos básicos de cálculo a saber:

“- O comparativo de dados de mercado

- O Involutivo**
- O Evolutivo**
- O de custo**
- O dos preços de venda**
- O de capitalização de renda.”**

Os quais por vezes se apresentam com algumas variantes nos casos particulares.

8.3- Método comparativo de dados de mercado

Consiste em que se determine o valor do objeto avaliando, comparando-o com outros similares, através de suas características semelhantes e admitindo-se que os que produzem a mesma renda tenham valor igual ou guardem proporcionalidade linear.

No comparativo, a comparação entre o bem em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as considerações e características intrínsecas de cada um, e adaptando-se as diversas condições através de fórmulas próprias.

Consideram-se também conforme o caso, os fatores de transposição, testada e profundidade, atualização e outros.

8.4- Método Involutivo

Baseado em identificar o valor do mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

8.5- Método Evolutivo

Constitui-se identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

8.6- Método de custo, reposição, substituição ou reprodução

Baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados, visando a obtenção de preço da construção.
Para o terreno lança-se mão do método comparativo e da precisão de encargos.

8.7- Método dos preços de venda

Os preços unitários são obtidos da seguinte forma:

**“- Deduzindo o valor total da venda do imóvel, o correspondente ao terreno, este apurado pelos métodos e critérios das “Normas”.
- Dividindo-se os resultados dessa subtração pela área construída do prédio.”**

Nessas condições, todas as parcelas adicionais, tais como: despesas financeiras, lucro e remuneração do empreendedor encontram-se embutidos nos custos unitários apurados.

Esse método é relativamente novo, e foi formulado por uma Comissão de Peritos, nomeada para tal fim pelos M. M. Juizes das Varas da Fazenda Municipal da Capital, através da Portaria de n.º 01/2017.

O estudo em questão denomina-se Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.019.

8.8- Método da capitalização da renda

Finalmente o Método da capitalização renda, apura o valor do imóvel pela capitalização de sua renda real, prevista ou líquida como se fosse aplicada no mercado normal mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação.

Dada a sua grande sensibilidade, posto que, em havendo pequenas oscilações das taxas empregadas, apresentam grandes variações no valor obtido, este método é particularmente empregado para o controle dos demais.

8.9- No caso vertente, foram utilizados os métodos e critérios mais recomendados a saber:

8.9.1- O Método Comparativo de Dados de Mercado, para apuração do valor da construção.

8.9.2- Utilização da NBR 12721, a seguir citado os itens que serão seguidos, na presente avaliação:



5 Critérios para determinação e cálculo de áreas

5.1 Considerações gerais

Devem ser adotados os critérios e procedimentos indicados de 5.2 a 5.7 para a determinação e cálculo de áreas

5.7.3 Coeficientes médios

Na falta destas demonstrações, podem ser utilizados os seguintes coeficientes médios que foram utilizados no cálculo de equivalência de áreas dos projetos - padrão:

- a) garagem (subsolo): 0,50 a 0,75;**
- b) área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00;**
- c) área privativa salas com acabamento: 1,00;**
- d) área privativa salas sem acabamento: 0,75 a 0,90;**
- e) área de loja sem acabamento: 0,40 a 0,60;**
- f) varandas: 0,75 a 1,00;**
- g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60;**
- h) estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10;**

9.0- AVALIAÇÃO DOS BOXES DE GARAGEM

9.1- Conceituação

- a) O valor das construções, conforme mencionamos no capítulo anterior (item 4.3), será avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado;
- b) A pesquisa de valores relacionadas no **Anexo 01**, foi alicerçada em imóveis (salas comerciais no mesmo Condomínio), pertencentes a mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais foram homogeneizados adequadamente, conduziram a um valor básico de **R\$ 3.528,95/m²** - válido para Janeiro de 2021.
- c) Os elementos provenientes de ofertas, sofreram a redução de **10% (dez por cento)** em seu preço, evitando-se dessa forma a superestimativa natural contida nas mesmas e no caso de transação não houve qualquer deságio;

9.2- Valor dos boxes de garagens

O valor dos boxes de garagens, será dado através da seguinte expressão algébrica:

$$V_{BG} = A_{BG} \times V_U \times C$$

Onde:

V_E = valor área destinada a escritório (procurado)

A_T = área útil = 590,42 m²

V_U = preço unitário básico do terreno = R\$ 3.528,95/m² – **Anexo 01**

5.7.3 Coeficientes médios de acordo com NABR 12.721

Na falta destas demonstrações, podem ser utilizados os seguintes coeficientes médios que foram utilizados no cálculo de equivalência de áreas dos projetos - padrão:

a) garagem (subsolo): 0,50

C = coeficiente do valor para garagem: **50%** do valor da construção principal

Substituindo teremos:

9.3 – Tabela para avaliação dos boxes de garagem

Nº	BOX DE GARAGEM	PISO	ÁREA ÚTIL = A_c	VALOR UNITÁRIO = V_U	COEFICIENTE PARA GARAGEM = C	$V_{BG} = A_c \times V_U \times C$
01	11	2º Sub-Solo	16,00 m²	R\$ 3.528,95 / m²	0,50	R\$ 28.231,60
02	54	2º Sub-Solo	16,00 m²	R\$ 3.528,95 / m²	0,50	R\$ 28.231,60
03	125	Pavimento Intermediário	16,00 m²	R\$ 3.528,95 / m²	0,50	R\$ 28.231,60
04	126	Pavimento Intermediário	16,00 m²	R\$ 3.528,95 / m²	0,50	R\$ 28.231,60
05	127	Pavimento Intermediário	16,00 m²	R\$ 3.528,95 / m²	0,50	R\$ 28.231,60
06	128	Pavimento Intermediário	16,00 m²	R\$ 3.528,95 / m²	0,50	R\$ 28.231,60
07	129	Pavimento Intermediário	16,00 m²	R\$ 3.528,95 / m²	0,50	R\$ 28.231,60
08	143	Pavimento Intermediário	16,00 m²	R\$ 3.528,95 / m²	0,50	R\$ 28.231,60
09	144	Pavimento Intermediário	16,00 m²	R\$ 3.528,95 / m²	0,50	R\$ 28.231,60
10	157	Pavimento Intermediário	16,00 m²	R\$ 3.528,95 / m²	0,50	R\$ 28.231,60
11	183	Pavimento Intermediário	16,00 m²	R\$ 3.528,95 / m²	0,50	R\$ 28.231,60
12	184	Pavimento Intermediário	16,00 m²	R\$ 3.528,95 / m²	0,50	R\$ 28.231,60
13	185	Pavimento Intermediário	16,00 m²	R\$ 3.528,95 / m²	0,50	R\$ 28.231,60

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR**Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D**

14	196	Pavimento Intermediário	16,00 m²	R\$ 3.528,95 / m²	0,50	R\$ 28.231,60
15	197	Pavimento Intermediário	16,00 m²	R\$ 3.528,95 / m²	0,50	R\$ 28.231,60
16	198	Pavimento Intermediário	16,00 m²	R\$ 3.528,95 / m²	0,50	R\$ 28.231,60
17	199	Pavimento Intermediário	16,00 m²	R\$ 3.528,95 / m²	0,50	R\$ 28.231,60
18	200	Pavimento Intermediário	16,00 m²	R\$ 3.528,95 / m²	0,50	R\$ 28.231,60
TOTAL						R\$ 508.168,80

10.0- AVALIAÇÃO DA ÁREAS DESTINADO A ESCRITÓRIO

10.1- Conceituação

- a) O valor das construções, conforme mencionamos no capítulo anterior (item 4.3), será avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado;
- b) A pesquisa de valores relacionadas no **Anexo 01**, foi alicerçada em imóveis (salas comerciais no mesmo Condomínio), pertencentes a mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais foram homogeneizados adequadamente, conduziram a um valor básico de **R\$ 3.528,95/m²** - válido para Janeiro de 2021.
- c) Os elementos provenientes de ofertas, sofreram a redução de **10% (dez por cento)** em seu preço, evitando-se dessa forma a superestimativa natural contida nas mesmas e no caso de transação não houve qualquer deságio;

10.2- Valor da área destinada a escritório

O valor da área destinada a escritório, será dado através da seguinte expressão algébrica:

$$V_E = A_{BG} \times V_U \times C$$

Onde:

V_E = valor área destinada a escritório (procurado)

A_T = área útil = 590,42 m²

V_U = preço unitário básico do terreno = R\$ 3.528,95/m² – **Anexo 01**

5.7.3 Coeficientes médios – NBR 12.721

Na falta destas demonstrações, podem ser utilizados os seguintes coeficientes médios que foram utilizados no cálculo de equivalência de áreas dos projetos - padrão:

d) área privativa salas sem acabamento: 0,90;

C = coeficiente para sala privativa sem acabamento: 90% do valor da construção principal

Substituindo teremos:

$$V_E = 590,42 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.528,95/\text{m}^2 \times 0,90$$

$V_E = \text{R\$ } 1.875.206,39$ – VÁLIDO PARA JANEIRO DE 2.021

11.0- VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

11.1- Valor dos boxes de garagem	R\$ 508.168,80
11.2- Valor da edificação destinada a escritórios	R\$ 1.875.206,39
11.3- VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS	R\$ 2.383.375,19

(VÁLIDO PARA JANEIRO DE 2021).

12.0- RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não constam dos autos.

13.0- ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo de Avaliação, digitado em **68** (sessenta e oito) páginas, escritas de um só lado, todas devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo signatário.
 Acompanha **1** (um) Anexo.

Campinas, 30 de janeiro de 2021.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -