

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 9ª Vara  
Cível de São Bernardo do Campo – S.P.**

**Processo Digital: 0017325-47.2020.8.26.0564**

**Enzo Zanon**, brasileiro, perito avaliador, corretor de imóveis inscrito no CRECI sob nº 32.793, estabelecido nesta Cidade na Rua Carlos Del Prete nº 76, sala 02, Centro, **nomeado como perito avaliador** nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença – Indenização por Dano Material, em que **MARCOS TAVARES FERREIRA e outros** move contra **ADMILSON LUCIO OLIVEIRA**, em cumprimento ao despacho de folhas 360, e intimação recebida em 16/10/2024, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o **Laudo de Avaliação anexo**.

Conforme referido despacho ficou autorizada mediante a apresentação deste Laudo, a expedição da guia **para levantamento do valor referente aos honorários já depositados (fls. 386)**, sendo assim fica requerido a esta serventia o procedimento para tal, comunico também que o **Formulário – MLE**, já se encontra em cartório preenchido, assinado e disponível para qualquer processo. Informo ainda que fica aceita a proposta de arbitramento como sendo os honorários definitivos.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência, meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

São Bernardo do Campo, 17 de Janeiro de 2025.

**Enzo Zanon**  
**Creci 32.793**  
Habilitado desde 1.987.  
Documento Firmado Digitalmente.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO BASE – JANEIRO 2025.

ENZO ZANON, Tecnólogo em Gestão de Negócios Imobiliários, Corretor de Imóveis, Perito Avaliador – CNAI 45.747, Habilitado junto ao CRECI sob nº 32.793 desde 1987, Habilitado junto ao TJSP desde 2003, estabelecido à Rua Carlos Del Prete nº 76, sala 02, Centro, e-mail: [enzo@enzozanonimoveis.com.br](mailto:enzo@enzozanonimoveis.com.br), vem por meio deste **Lauda Técnico de Avaliação Mercadológica**, apresentar sua avaliação realizada nas seguintes características:

**Solicitante:** Exmo. Dr. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível desta Comarca.

**Imóvel Avaliando:** Rua Américo Brasiliense nº 517, Vaga 51, no Centro, São Bernardo do Campo.

**Finalidade do Laudo:** Determinação do Valor de Mercado do imóvel para fins Venda.

## **FINALIDADE**

O presente trabalho tem por objetivo **determinar o valor de venda do imóvel** avaliando, em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão do Corretor de Imóveis e com as Resoluções do COFECI nºs 957/2006 e 1044/2007 e 1066/2007, que dispõem sobre a **competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** e regulamentam a sua forma de elaboração, **com base na ABNT-NBR nº 14.653/1/2.**

## **IMÓVEL AVALIANDO**

Uma **Vaga de Garagem Dupla nº 51**, do tipo “A”, localizada no **2º subsolo**, do empreendimento imobiliário denominado **CONDOMÍNIO CASTELLO DI ROMA**, com acesso pela **Rua Américo Brasiliense nº 517**, no **Centro**, perímetro urbano, Município, Distrito, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo, neste Estado, perfeitamente descrita, confrontada e caracterizada na **matrícula nº 132.733** pertencente ao 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

## **VISTORIA E APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL**

Na data de **14/01/2025**, estive **pessoalmente** no Condomínio Castello di Roma, munido de partes dos autos, fui autorizado pela administração/portaria adentrar ao condomínio e acessar o 2º subsolo onde se localiza a vaga em questão, e assim **pude vistoriá-la por completo**, incluindo algumas áreas comuns do condomínio.

Pude constatar trata-se de uma **Vaga de Garagem Dupla**, com capacidade para guarda de **dois veículos de passeio** de porte médio, padrão nacional, possuindo a **área privativa de 18,48 m<sup>2</sup>**, localizada no 2º subsolo do condomínio, sendo ela de uso exclusivo, em lugar determinado, coberta e sem rotatividade.

Os 18,48 m<sup>2</sup> da vaga, estão concentrados em um desenho **retangular de aproximadamente 2,00 X 9,00 metros**, isso significa que a guarda dos **dois veículos devem ser feitas “em linha” ou “fila indiana”**, fato que torna uma delas travada.

A vaga é acessada por **portão coletivo automatizado** com abertura e fechamento por controle remoto, apesar do condomínio possuir vigilância e portaria com segurança 24 horas, os acessos entre pavimentos são feitos por **rampas em concreto com boa área de manobra** e com **inclinação dentro das normas técnicas**.

**Os elevadores sociais e serviços acessam todos os pavimentos do condomínio incluindo os 02 (dois) subsolos**, sendo a vaga avaliada bem próxima a um deles.

- **O Condomínio Castello di Roma é de padrão médio**, possui **2 torres**, com um total de **104 apartamentos e 244 vagas de garagem**, os apartamentos estão divididos em **4 tipos de plantas, 100, 110 e 113 m<sup>2</sup> (aptos tipos) além das unidades duplex com 198, 207 e 222 m<sup>2</sup>**, as vagas de garagem estão divididas em **3 tipos, tipo “A” são vagas duplas com 18,48 m<sup>2</sup> para guarda de dois veículos, tipo “B” são vagas simples com 10,12 m<sup>2</sup> para guarda de um veículo e tipo “C” são vagas simples com 10,00 m<sup>2</sup> para guarda de um veículo**. O empreendimento foi incorporado e construído pela **Construtora Sammarone e entregue no ano de 2012**, possui **vários itens de lazer com característica de “condomínio clube”**, contendo, conjunto de piscinas descobertas e com deck, playground, Brinquedoteca, Salões de Festa Social e gourmet, Salões de Jogos, Academia, SPA, espaço grill etc. Além do lazer possui também monitoramento por câmeras, vigias e portões eletrônicos, áreas de circulação cobertas, tudo seminovo, todos sinalizados e em ótimo estado de conservação, projeto arquitetônico neoclássico, projeto paisagístico, portaria central com controle de acesso ao condomínio com segurança 24 horas.

- **O local onde se encontra o empreendimento é o Centro, possui ocupação predominante de empreendimentos de médio e médio-alto padrão**. O prédio está localizado em uma via local, bem arborizada, como todo o entorno. Esta região do Centro é a mais valorizada e procurada pelos interessados em imóveis deste padrão, além disso, está a poucos metros de importantes corredores e coletores arteriais como Avenida Prestes Maia e Rua Marechal Deodoro. A ocupação no entorno é mista, bastantes condomínios residências, alguns condomínios comerciais, além de ótimas opções de escolas públicas e particulares, supermercados, hospitais, diversos outros tipos de comércio, serviços, transporte coletivo, bancos, faculdades, restaurantes, redes de fast-food, profissionais liberais e consultórios. Nem precisamos dizer que infraestruturas básicas são todas existentes na região e bem conservadas.

## ANÁLISE MERCADOLÓGICA

### **Sobre o Mercado Imobiliário de forma geral**

é observado por esse avaliador, bem como pelas outras imobiliárias e profissionais que atuam no mercado de venda de imóveis na região, que **o atual momento é de RECUPERAÇÃO**, com algumas dificuldades para deslanchar, pois nos encontramos em um “**período difícil**” de pós-pandemia, política nacional confusa, juros habitacionais elevados, moedas estrangeiras em alta, conflitos externos e tudo isso dificulta uma retomada plena dos negócios, mesmo assim, nesta fase encontramos **Ofertas em Alta, uma Demanda já Razoável, porém a Absorção um pouco lenta.**

**Sobre o Micromercado Imobiliário do Condomínio e desta Região Central**, já observamos uma diferença, pois na região, **estes tipos de empreendimentos** (Condomínio Clube – 3 dormitórios. 2 vagas – Sacada Gourmet) **são absorvidos mais rapidamente** e proporcionalmente encontramos menos ofertas, prova disso, está na **valorização de mais de 20 % nos últimos 02 (dois) anos.**

**Sobre o Mercado de Ofertas e Vendas de Vagas de Garagem**, é importante que se diga, **NÃO HÁ COMPARATIVOS DIRETOS, nem ofertas e nem negócios realizados.** Conforme **Artigo 1331 do Código Civil**, no seu parágrafo 1º, **as vagas de garagem que apesar de possuírem matrículas individuais, não podem ser alienadas às pessoas estranhas ao condomínio as quais pertençam**, isso significa que a vaga de garagem **só pode ser negociada entre condôminos** do mesmo empreendimento e assim, são ofertadas e negociadas internamente, sem mídia oficial e sem imobiliárias.

Vejamos alguns comentários obtidos sobre o assunto junto ao **ChatGPT, de Inteligência Artificial:**

**“Eu:** Alguns apartamentos possuem escrituras separadas das vagas de garagem, correto ?

**ChatGPT:** Sim, isso é bastante comum. Em muitos casos, os apartamentos são vendidos com escrituras separadas para as unidades habitacionais e as vagas de garagem. Isso permite que os proprietários comprem, vendam ou hipotéquem cada parte separadamente, proporcionando uma maior flexibilidade na propriedade. Por exemplo, alguém pode querer vender sua vaga de garagem separadamente, caso não a utilize, ou vice-versa. No entanto, as leis e práticas variam de acordo com o país e a região, então é importante verificar as regulamentações locais específicas.

**Eu:** Existe um percentual usual de avaliação para vaga e apartamento ?

**ChatGPT:** Não existe um percentual fixo ou padrão para a avaliação de vagas de garagem em relação ao valor do apartamento, pois isso pode variar significativamente dependendo de vários fatores, como localização, demanda por estacionamento na área, comodidades oferecidas, tamanho da vaga, entre outros.

Em algumas áreas urbanas densamente povoadas, onde o estacionamento é escasso, as vagas de garagem podem representar uma porcentagem considerável do valor total da propriedade, podendo chegar a 20% ou mais do valor do apartamento. Em outras áreas onde o estacionamento é mais abundante, o valor relativo das vagas de garagem pode ser menor.

Normalmente, o valor da vaga de garagem é determinado pelo mercado imobiliário local e pode variar de acordo com a oferta e a demanda. É sempre recomendável consultar um corretor imobiliário local para obter uma avaliação precisa com base nas condições do mercado atual.

**Eu:** Supondo que a vaga em separado só possa ser vendida à condôminos do mesmo condomínio ...

**ChatGPT:** Se a vaga de garagem só puder ser vendida a condôminos do mesmo condomínio, isso pode afetar o valor da vaga e como ela é avaliada. Nesse caso, o valor da vaga de garagem pode ser influenciado por fatores específicos do condomínio, como a demanda por estacionamento dentro do prédio, a disponibilidade de vagas adicionais, as políticas de estacionamento do condomínio, entre outros.

A restrição de venda apenas para condôminos pode limitar o mercado potencial para a vaga de garagem, o que poderia impactar negativamente seu valor. No entanto, se a demanda por estacionamento dentro do condomínio for alta e houver poucas vagas disponíveis, isso poderia aumentar o valor relativo da vaga de garagem.

Em uma situação assim, é importante consultar um corretor imobiliário local que esteja familiarizado com o mercado específico do condomínio para obter uma avaliação precisa do valor da vaga de garagem. Eles poderão considerar todos os fatores relevantes, incluindo as políticas e restrições do condomínio, ao determinar o valor da vaga.”

## **METODOLOGIA UTILIZADA**

Podemos constatar pelo nosso **conhecimento** de “**Corretor de Imóveis**”, mas **também na maior plataforma de conteúdo**, que tudo, no mercado imobiliário **está determinado pela BALANÇA ENTRE OFERTA X PROCURA**, até mesmo os **micros-mercados**, como de “vagas de garagens em um determinado condomínio”, **respondem a essa regra de demanda**.

Como **não temos amostras** diretas de **Ofertas ou Negócios Realizados de Vagas de Garagens**, vamos buscar inicialmente, para este trabalho, o valor médio das ofertas de Imóveis Completos, ou seja, **Apartamento + Vaga**, para a partir daí, considerando as nuances de quantidade de vagas disponíveis e possível demanda, atribuir uma porcentagem da oferta para atribuição à vaga, é claro, considerando particularidades e informações do próprio Condomínio Castello di Roma.

Analisando o mercado imobiliário, somente de **apartamentos, com ou sem vaga de garagem**, podemos concordar com a Inteligência Artificial quando diz até 20 % de representatividade de valor atribuído às vagas de garagens, na verdade encontramos uma oscilação que vai de 10% a 20 %, dependendo é claro do potencial de cada empreendimento.

Existem também mais dois fatores a serem analisados neste percentual da vaga. Com relação ao apartamento que fica sem a vaga e o apartamento que adquiri a vaga sobressalente, ou seja, numa possível venda futura destas unidades o quanto (%) efetivamente se “perde” por não possuir vaga de garagem ou o quanto (%) efetivamente se “ganha” por possuir uma ou duas vagas sobressalentes, tudo isso, sempre relativo ao potencial do empreendimento.

## PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado realizada priorizou **comparativos no mesmo condomínio** para melhor precisão da média, buscando-se junto ao mercado e seus profissionais as amostras adequadas, tendo sido encontrados **03 (três) bons elementos**, os quais representam ofertas completas, ou seja, apartamento e suas respectivas vagas de garagem, as quais nos darão uma média segura sobre o valor geral do imóvel no atual mercado.

## QUADRO RESUMO PESQUISA

Amostra	Valor do Imóvel	Valor Unitário c/ 2 vagas	Área Útil do Apto
01	R\$ 990.000,00	R\$ 9.000,00	110 m <sup>2</sup>
02	R\$ 1.244.700,00	R\$ 11.015,00	113 m <sup>2</sup>
03	R\$ 1.152.000,00	R\$ 10.194,00	113 m <sup>2</sup>
Média		R\$ 10.070,00	112 m <sup>2</sup>

### Considerações Importantes Sobre as Amostras

**Todos os imóveis** trazidos para comparativos foram obtidos no **mesmo condomínio do imóvel avaliando**. Trata-se de unidades bem semelhantes, pois no empreendimento só existem três plantas “tipo” de 100 a 113 m<sup>2</sup>, todas de padrão médio, e **todas com 02 (duas) vagas de garagem**. As diferenças de acabamento, conservação, mobília não serão ajustadas pois o **objetivo final será o valor da vaga**. Todas as amostras foram tratadas pelo **Fator Oferta** e ficaram dentro do **intervalo de confiança** sugerido pelo “**critério da média**”, podendo assim, todas serem aceitas como boas e confiáveis referências.

## EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS

Cálculo Médio do Valor de Um Apartamento com 2 vagas

Apto + 2 vagas = Valor Médio Unitário X Média da Área Útil

R\$ 10.070,00 (Vu-m) x 112 (Au-m) = R\$ 1.127.840,00.

## DETERMINAÇÃO DE VALOR MÉDIO DE MERCADO DE UM APTO + 2 VAGAS NO CONDOMÍNIO

**R\$ 1.128.000,00**  
(em números arredondados)

## CONSIDERAÇÕES PARA DEFINIÇÃO DO PERCENTUAL DA GARAGEM

Considerando as **análises e metodologia** acima explicadas, precisamos determinar **entre 10% e 20% o valor a ser atribuído à vaga** de garagem avalianda. Considerando que a avaliação média de uma unidade no Condomínio Castello di Roma a qual esteja composta de **Apartamento Tipo + 2 vagas** é atualmente de **R\$ 1.128.000,00**, podemos afirmar que o **valor da vaga dupla, ficará no intervalo de R\$ 112.800,00 à R\$ 225.600,00**, ponderando positiva ou negativamente alguns fatores:

- **Característica da Vaga “em linha”** ou Indiana, que diferente de duas vagas “paralelas” que são livres para entrar e sair a qualquer momento, as vagas “em linha” sempre irão possuir uma vaga dos fundos travada pelo veículo da frente.
- **Oferta.** Não foi encontrada nenhuma oferta de vaga disponível no condomínio ou em condomínios semelhantes no entorno, nem dupla e nem simples.
- No **Micromercado Imobiliário de Vagas** do Condomínio Castello di Roma, precisamos mencionar que existem 96 apartamentos “tipo” e mais 8 coberturas duplex, ainda que se atribua 3 ou 4 vagas de garagens para os apartamentos duplex, ainda teremos uma Oferta de aproximadamente 212 vagas para 96 apartamentos, ou seja, 2 vagas para cada unidade e mais 20 vagas sobressalentes que a construtora pode ter vendido “a parte” ou ainda ter em seu estoque para venda.
- **Demanda.** Considerando o tamanho, padrão e público dos apartamentos, parece **razoável a quantidade de vagas que foram vinculadas e atribuídas às vendas** dos apartamentos, com certeza, ainda existe **demanda eventual, mas não tão expressiva** que possa inflacionar o valor de uma vaga de garagem.
- **Valor Residual de Venda após a Negociação da Vaga.** Fica muito evidente que um apartamento que seja ofertado naquele condomínio, **sem vaga de garagem** vai sofrer uma **desvalorização** que pode até **passar dos 20%**, porém, o inverso, uma unidade que seja ofertada com o dobro de vagas, não terá a mesma porcentagem de valorização e nem uma rápida liquidez.

## CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis completos (Apto + Vaga) de **natureza e características idênticas**, utilizando inicialmente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando, porém, as possibilidades de venda da garagem separadamente, ciente da porcentagem que está vaga pode representar do valor geral e em especial as particularidades do micro-mercado imobiliário local que valorizam e desvalorizam a vaga de garagem naquele condomínio, **conclui-se que o Valor de Mercado de Venda do Imóvel, Vaga de Garagem 51**, objeto deste Laudo de Avaliação Mercadológica **é de R\$ 169.200,00 (Cento e Sessenta e Nove Mil e Duzentos Reais) ou 15% (quinze por cento) do valor médio de uma unidade completa.**

O presente trabalho foi **concluído e laudado em 19 páginas**, incluindo Petição, Capa, Parecer Técnico, Material Fotográfico e Amostras.

Desde já me coloco a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Bernardo do Campo, 17 de Janeiro de 2025.

**Enzo Zanon**  
**Creci 32.793**  
Habilitado desde 1.987.  
Documento Firmado Digitalmente.

# **Anexo 1**

## **Relatório Fotográfico**

### **do Imóvel Avaliando.**

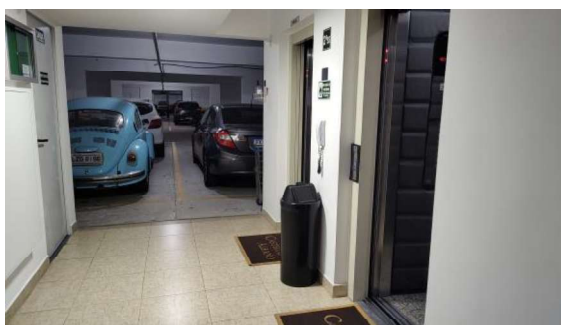
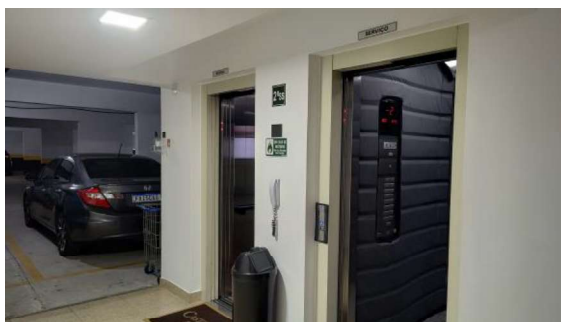
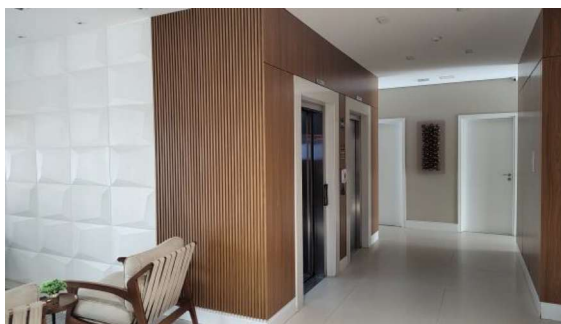
**CONDOMÍNIO CASTELLO DI ROMA**  
**VISTAS EXTERNAS PORTARIA, ENTRADA DAS GARAGENS E OUTROS ACESSOS.**



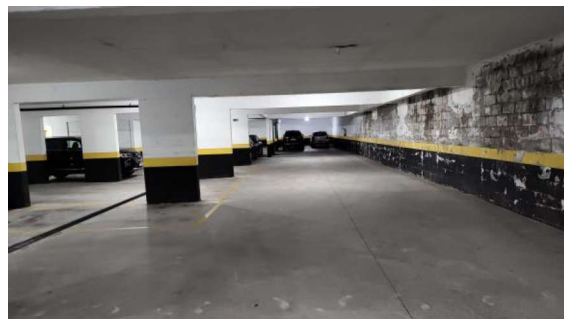
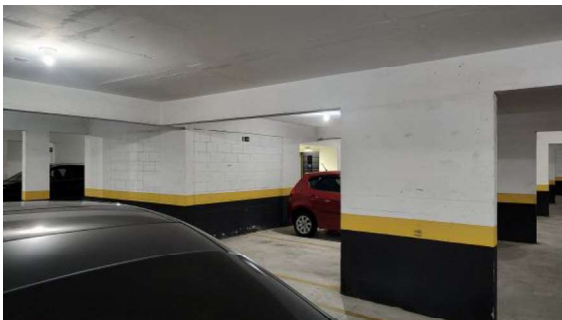
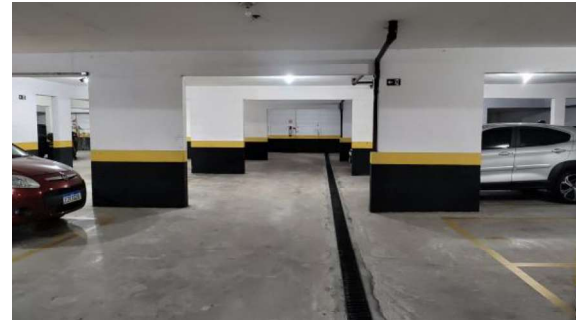
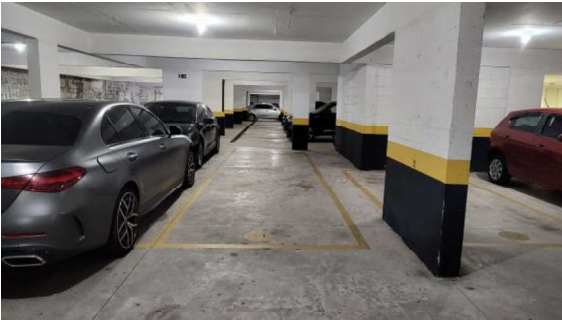
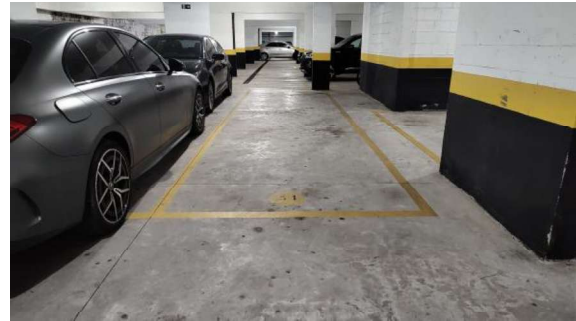
**CONDOMÍNIO CASTELLO DI ROMA**  
**VISTAS INTERNAS DAS ÁREAS COMUNS.**  
**CIRCULAÇÃO, JARDINS, BLOCOS, FONTE E PORTARIA.**



**CONDOMÍNIO CASTELLO DI ROMA**  
**VISTAS INTERNAS DOS HALL SOCIAL E DO 2º SUBSOLO.**



**CONDOMÍNIO CASTELLO DI ROMA**  
**VISTAS INTERNAS DA GARAGEM - 2º SUBSOLO.**  
**VAGA DUPLA Nº 51 – “EM LINHA” E ÁREAS DE MANOBRA.**



**Anexo 2**  
**Relatório de Amostras**  
**Com Tratamento**  
**Fator Oferta**

**1** – Apto com 3 dorms. (suíte) – Condomínio Castello di Roma – 110 m<sup>2</sup> de área útil.

**2 vagas de garagens - Oferta R\$ 1.100.000,00 X 0.90 (Fo) = R\$ 990.000,00**

**R\$ 990.000,00 : 110 m<sup>2</sup> = R\$ 9.000,00 Vu c/ 2 vagas.**

Contato: Imobiliária Casari – Cod. AP 66.863 – Fone: 011-4122-7777.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-110m2-venda-RS1100000-id-2769309200/>

**2** – Apto com 3 dorms. (suíte) – Condomínio Castello di Roma – 113 m<sup>2</sup> de área útil.

**2 vagas de garagens - Oferta R\$ 1.383.000,00 X 0.90 (Fo) = R\$ 1.244.700,00**

**R\$ 1.244.700,00 : 113 m<sup>2</sup> = R\$ 11.015,00 Vu c/ 2 vagas.**

Contato: Imobiliária Neon – Cod. AP 517.890 – Fone: 011-4020-6080.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-113m2-venda-RS1383000-id-2770999313/>

**3** – Apto com 3 dorms. (suíte) – Condomínio Castello di Roma – 113 m<sup>2</sup> de área útil.

**2 vagas de garagens - Oferta R\$ 1.280.000,00 X 0.90 (Fo) = R\$ 1.152.000,00**

**R\$ 1.152.000,00 : 113 m<sup>2</sup> = R\$ 10.194,00 Vu c/ 2 vagas.**

Contato: Corretora Solange Martins – Cod. 11.252 – Fone: 011-99823-7608.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-113m2-venda-RS1280000-id-2759995544/>

## Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 9ª Vara Cível de São Bernardo do Campo – S.P.

**Processo Digital: 0017325-47.2020.8.26.0564**

**Enzo Zanon**, brasileiro, perito avaliador, corretor de imóveis inscrito no CRECI sob nº 32.793, estabelecido nesta Cidade na Rua Carlos Del Prete nº 76, sala 02, Centro, **nomeado como perito avaliador** nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença – Indenização por Dano Material, em que **MARCOS TAVARES FERREIRA e outros** move contra **ADMILSON LUCIO OLIVEIRA**, em cumprimento ao despacho de folhas 469, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar sua **manifestação com relação à Impugnação** de folhas 422/427 oferecida pelos exequentes.

No Laudo de Avaliação, folhas 400/418, elaborado por este perito avaliador, buscou-se reconhecer o **REAL VALOR DE MERCADO** do imóvel avaliando, a **vaga de garagem dupla nº 51**, localizada no **2º subsolo**, do empreendimento imobiliário denominado **CONDOMÍNIO CASTELLO DI ROMA, com base no momento de mercado de Janeiro de 2025.**

Considerando a determinação de encontrar o Valor de Mercado, o laudo trouxe esclarecimentos importantes sobre o micromercado imobiliário de vagas, as restrições de negociações deste produto, a falta de comparativos, os percentuais equivalentes, as considerações sobre as unidades que ficam “sem vaga” ou “com vagas sobressalentes”, enfim, todas as nuances que podem determinar a **balança entre Oferta x Procura**, esclarecimentos que os exequentes não questionaram e parecem ter entendimento.

Os exequentes, no entanto, apontaram duas justificativas para que o Laudo seja impugnado e que nova avaliação seja feita:

1ª) Que conforme “*laudo pericial paradigma para avaliação de um imóvel de garagem estendida nos autos do processo de nº 1014621-73.2022.8.26.0564, sendo este localizado na mesma região, fora avaliado na quantia de R\$ 72.586,37 (setenta e dois mil, quinhentos e oitenta e seis reais e trinta e sete centavos)*”.

**Resposta:** O laudo pericial paradigma, elaborado pelo ilustre perito Ruy Batalha de Camargo, teve por objeto uma vaga estendida localizada no “**Silva Jardim Business Center**”, **torre corporativa com 4 (quatro) subsolos de garagens e grande oferta de vagas**, além disso, os valores e cálculos apresentados se **referem a valor unitário extraídos de Valor Venal, bem diverso dos valores praticados no mercado**, baseados na balança entre Oferta x Procura, portanto, não há o que se considerar sobre o referido trabalho paradigma.

2ª) Que em consultas realizadas, encontraram no mercado, “anúncios” de ofertas mais acessíveis que podem modificar o resultado da avaliação, juntando 04 (quatro) imagens de anúncios com preços entre R\$ 850.000,00 à R\$ 960.000,00 para apartamentos no mesmo condomínio do avaliando com 02 (duas) vagas de garagens, porém, sem o devido código e link para fazermos a conferência.

**Resposta:** Mesmo não juntando os códigos e links das ofertas, pude constatar em nova pesquisa que **os requerentes demonstraram uma nova “realidade de mercado”**, provavelmente afetados pelo aumento dos juros habitacionais e o excesso de ofertas, os preços vistos neste momento traduzem uma nova realidade, diferente daquela que foi **devidamente apurada em Janeiro/2025**, desta forma, **assiste razão aos exequentes quando pedem a reavaliação da vaga** de garagem, baseada na pesquisa de mercado de **Abril/2025**.

**Sendo assim, retifico e ratifico o Laudo de Avaliação, fls. 400/418, para assim constar:**

**BASE – ABRIL 2025.**

**FINALIDADE – Ratificada**

**IMÓVEL AVALIANDO - Ratificado**

**VISTORIA E APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL - Ratificado**

**ANÁLISE MERCADOLÓGICA - Retifico**

A **RECUPERAÇÃO** esperada para este ano não ocorreu, muitas incertezas e dúvidas nas políticas econômicas, insegurança nos investimentos, juros habitacionais mais elevados, resumindo **Ofertas em Alta, Demanda Baixa e Absorção lenta.**

**METODOLOGIA UTILIZADA - Ratificada**

## PESQUISA DE MERCADO - Retifico

1 – Apto com 3 dorms. (suíte) – Condomínio Castello di Roma – 100 m<sup>2</sup> de área útil.

**2 vagas de garagens - Oferta R\$ 870.000,00 X 0.90 (Fo) = R\$ 783.000,00**

**R\$ 783.000,00 : 100 m<sup>2</sup> = R\$ 7.830,00 Vu c/ 2 vagas.**

Contato: Jamila Chahin Imóveis – Cod. AP 0416 – Fone: 011-99181-5262.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-100m2-venda-RS870000-id-2796195016/>

2 – Apto com 3 dorms. (suíte) – Condomínio Castello di Roma – 113 m<sup>2</sup> de área útil.

**2 vagas de garagens - Oferta R\$ 1.050.000,00 X 0.90 (Fo) = R\$ 945.000,00**

**R\$ 945.000,00 : 113 m<sup>2</sup> = R\$ 8.363,00 Vu c/ 2 vagas.**

Contato: ProH Imóveis – Cod. 8743 – Fone: 011-94123-9900.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-113m2-venda-RS1050000-id-2743540217/>

3 – Apto com 3 dorms. (suíte) – Condomínio Castello di Roma – 110 m<sup>2</sup> de área útil.

**2 vagas de garagens - Oferta R\$ 850.000,00 X 0.90 (Fo) = R\$ 765.000,00**

**R\$ 765.000,00 : 110 m<sup>2</sup> = R\$ 6.955,00 Vu c/ 2 vagas.**

Contato: Casari Imóveis – Cod. AP 76.860 – Fone: 011-4122-7777.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-110m2-venda-RS850000-id-2765195983/>

Amostra	Valor do Imóvel Anunciado	Valor Unitário Homogeneizado c/ 2 vagas	Área Útil do Apto
01	R\$ 870.000,00	R\$ 7.830,00	100 m <sup>2</sup>
02	R\$ 1.050.000,00	R\$ 8.363,00	113 m <sup>2</sup>
03	R\$ 850.000,00	R\$ 6.955,00	110 m <sup>2</sup>
Média		R\$ 7.716,00	107,66 m <sup>2</sup>

## **EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS - Retifico**

Cálculo Médio do Valor de Um Apartamento com 2 vagas

Apto + 2 vagas = Valor Médio Unitário X Média da Área Útil

**R\$ 7.716,00 (Vu-m) x 107,66 (Au-m) = R\$ 830.704,56.**

## **DETERMINAÇÃO DE VALOR MÉDIO DE MERCADO DE UM APTO + 2 VAGAS NO CONDOMÍNIO - Retifico**

**R\$ 830.800,00**  
(em números arredondados)

## **CONSIDERAÇÕES PARA DEFINIÇÃO DO PERCENTUAL DA GARAGEM - Ratificado**

## **CONCLUSÃO - Retifico**

**Com base em novas pesquisas** de imóveis completos (Apto + Vaga) de **natureza e características idênticas**, utilizando inicialmente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando, porém, as possibilidades de venda da garagem separadamente, ciente da porcentagem que está vaga pode representar do valor geral e em especial as particularidades do micro-mercado imobiliário local que valorizam e desvalorizam a vaga de garagem naquele condomínio, **conclui-se que o Valor de Mercado de Venda do Imóvel, Vaga de Garagem 51, objeto daquele Laudo de Avaliação apresentado, fls. 400/418 é de R\$ 124.700,00 (Cento e Vinte e Quatro Mil e Setecentos Reais) ou 15% (quinze por cento) do valor médio de uma unidade completa.**

Desde já me coloco a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Bernardo do Campo, 25 de Abril de 2025.

**Enzo Zanon**  
**Creci 32.793**  
Habilitado desde 1.987.  
Documento Firmado Digitalmente.