

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ**

1

Processo Digital nº: **1001163-81.2018.8.26.0223**

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**

Exequente: **Condomínio Edifício Boulevard Center**

Executado: **Fátima Aparecida Marujo Vilela e outro**

Maria Thereza Vazquez Pimentel, arquiteta, perita judicial nomeada nos autos em epígrafe vem, respeitosamente, apresentar esclarecimentos acerca do Laudo Pericial, conforme R. Intimação dos autos.

Termos em que

Pede juntada e deferimento

Santos, 02 de dezembro de 2020

Maria Thereza Vazquez Pimentel
Perita judicial

Assinado eletronicamente

ESCLARECIMENTOS

Conforme constatado *in loco* na data da vistoria, apesar da vaga de garagem “Box nº 433” possuir matrícula e cadastro municipal individualizado, informação já conhecida quando da avaliação e vistoria, trata-se de vaga de **garagem sem demarcação específica**.

Isto porque a perita indagou na data da vistoria a localização extada desta vaga “Box nº 433”, e foi informado pelo acompanhante da vistoria (funcionário do Condomínio) de que não existe.

Ou seja, a matrícula da garagem dá o direito ao condômino do Edifício Boulevard Center parar seu veículo em qualquer um dos **nove (9) pavimentos de garagem do Condomínio, apenas por acesso a manobrista**.

Conforme já explanado em manifestação anterior, o valor unitário obtido para a avaliação do imóvel Apto. nº 1401/1402 (na qual a parte concordou e pediu homologação) foi aplicado o conceito firmado pela ABNT NBR 12.721 item 5.7.1 como **área equivalente**: “Área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção adotado como referência”, procedendo-se ao cálculo do valor unitário equivalente em relação ao valor unitário padrão (apartamento nº 1.401 e 1.402 do Ed. Boulevard Center). Este cálculo é feito através dos coeficientes médios estabelecidos pela norma ABNT NBR 12.721, que dispõe que as garagens possuem um coeficiente de equivalência de 0,50.

E ainda, vagas de garagem apresentam menor potencialidade de rendimento e de venda em relação às unidades autônomas. Para isso são atribuídos “pesos” aos diversos pavimentos do edifício, consonante as técnicas usuais de acordo com os locais e levantamentos realizados no campo. A relação inferida com base no mercado entre o pavimento térreo/subsolo/mezaninos e os pavimentos superiores das unidades autônomas é de 2:1, ou seja, peso “2” para as unidades superiores e peso “1” (coeficiente 0,50) para os demais pavimentos de garagem.

Do ponto de vista técnico e normativo, o Laudo e os argumentos técnicos da manifestação anterior seguiram rigorosamente as normas avaliatórias vigentes.

Todavia, em revisão ao seu trabalho, verificou a perita que que cometeu equívoco em relação apenas a área utilizada na avaliação. A matrícula nº 39.519 (fls. 181) faz constar que a vaga de garagem objeto da avaliação possui área útil de 12,00 m² e área total construída de 20,75 m².

ESCLARECIMENTOS

No caso específico da avaliação da garagem, adotada metodologia pelo custo de recomposição através do valor unitário padrão obtido para as unidades superiores em relação ao valor unitário equivalente, teria que ter adotado a área total construída (20,75 m²) e não útil (12,00 m²) como foi feito. Assim, mantendo todos os coeficientes utilizados no laudo, corrigindo-se apenas a área construída total constante em matrícula, o cálculo do valor de mercado para o imóvel "Box nº 433" é de:

$$\text{Valor} = R\$/m^2 * \text{área total construída} * \text{coef. equivalência} \\ * \text{coef. capacidade de renda}$$

$$\text{Valor} = 4.133,40/m^2 * 20,75 * 0,50 * 0,50 = R\$ 21.442,01$$

$$\text{Valor} = R\$ 21.500,00$$

Este valor está próximo aos valores ofertados demonstrados pelo exequente, aplicando-se o usual fator oferta de 0,90 (10%), conforme previsto em norma.

CONCLUSÃO

O valor de mercado do imóvel Box nº 433 – Matrícula 39.519, na qual esta perita **retifica**, é de:

VALOR TOTAL**Box nº 433 – Matrícula 39.519***Em números comerciais***R\$ 21.500,00**

Valor para o mês de agosto de 2020

TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente esclarecimento com três (3) páginas, sendo esta última assinada pela perita judicial.

Santos, 02 de dezembro de 2020

Maria Thereza Vazquez Pimentel
Perita judicial

Assinado eletronicamente