

**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 2<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP.****PROCESSO N° 0034579-93.2018.8.26.0114**

Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel**  
Exequente: **Patricia Maria Sim Salgado Pupo Nogueria e outro**  
Executado: **Orlando Zanetti e outros**

**LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA**, infra assinado,  
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1, perito judicial nos autos retro  
mentcionado, 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 dos imóveis objetos de penhora (fls. 83), caracterizados pelo **Box de Garagem nºs 40 e 41** do **Condomínio Edifício Mansão Portinari**, situado na **Rua Emilia de Paiva Meira, nº 77**, Cambuí, Campinas/SP.

**1.2** - Às fls. 349 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 (fls. 374) e realizada no dia 13 de fevereiro de 2020, a partir das 9:00 horas.

## **2 - CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS**

### **2.1 - LOCALIZAÇÃO:**

O **Condomínio Edifício Mansão Portinari**, situa-se na **Rua Emilia de Paiva Meira, nº 77**, Bairro do Cambuí, no quarteirão completado pelas Ruas Coronel Quirino e Joaquim Gomes Pinto, Campinas/SP.

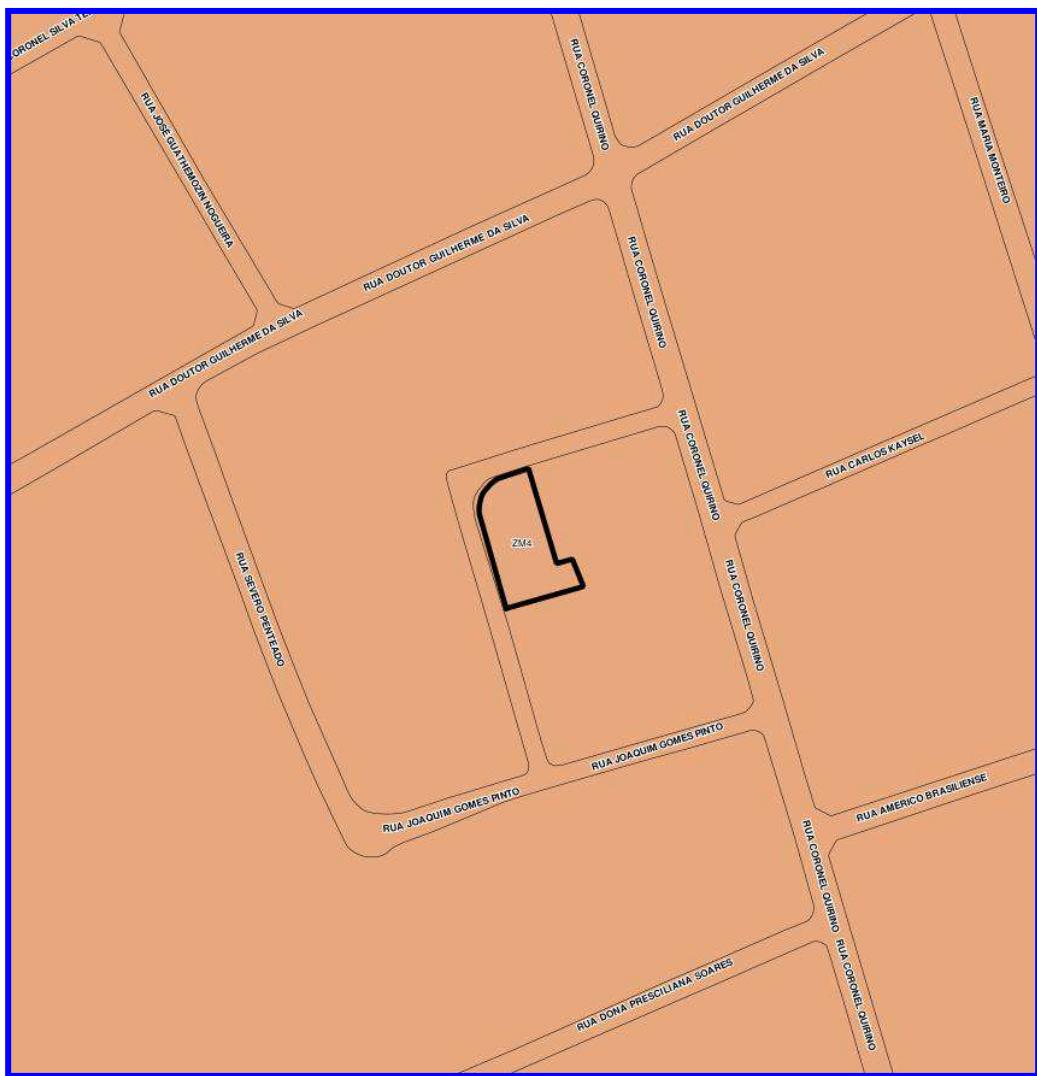
Trata-se da região bastante valorizada na cidade de Campinas, dotada de toda a infraestrutura convencional. Atualmente encontra-se ocupada por edifícios residenciais e comerciais térreos e de múltiplos andares, com comércio bastante desenvolvido e atuante e com todos os melhoramentos públicos usuais e serviços.

# **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**

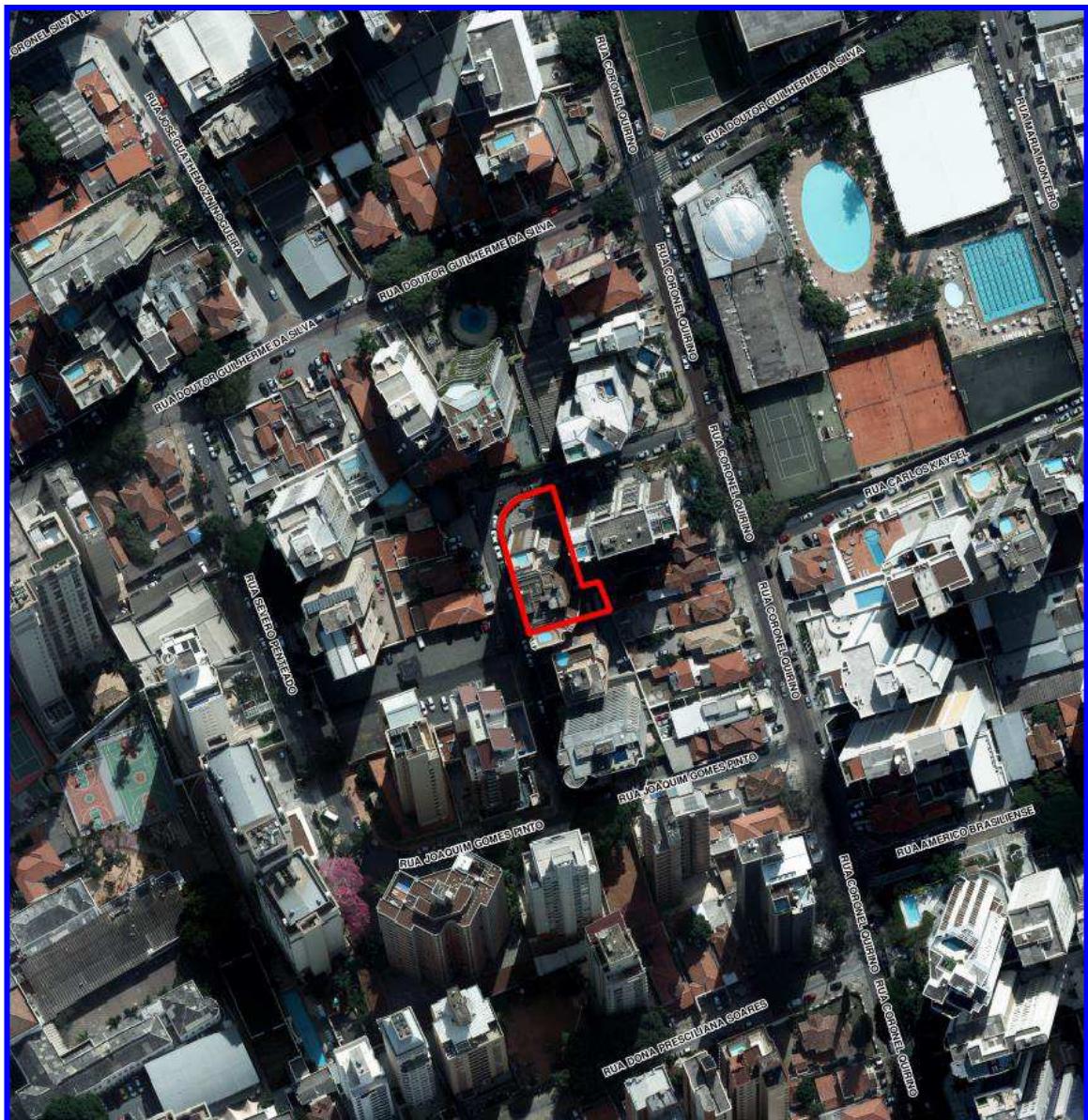
O acesso ao local é bastante facilitado e conhecido, tendo-se em conta tratar-se da região central da cidade, sendo dotada de toda a infraestrutura convencional como: redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública; pavimentação; sistema de drenagem de águas pluviais, etc, bem como 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



### **2.2 - O “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANSÃO PORTINARI”:**

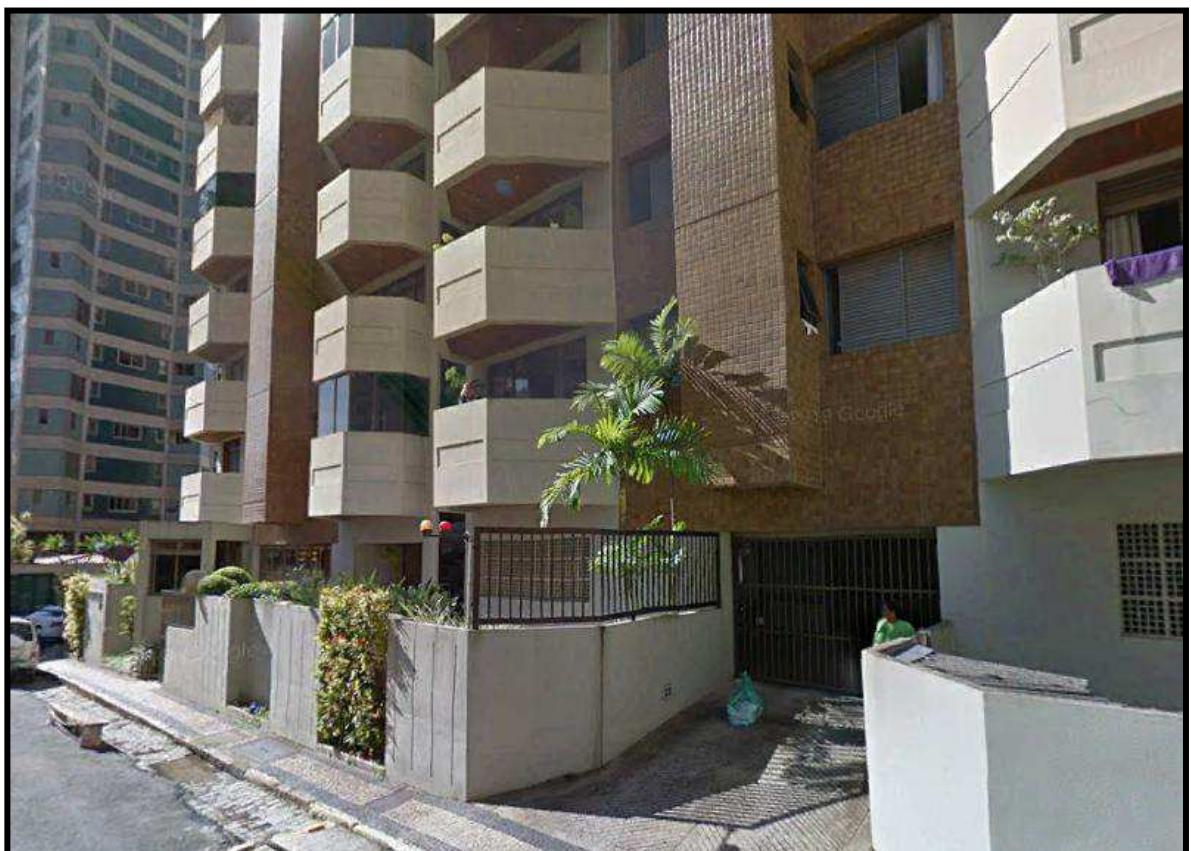
O “Condomínio Edifício Mansão Portinari” é constituído de 1 (um) subsolo garagem, pavimento térreo e 10 (dez) pavimentos tipo, cada qual com 2 (dois) apartamentos tipo.

# 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

O edifício é servido por 2 (dois) elevadores e aparenta uma idade de 30 (trinta) anos.

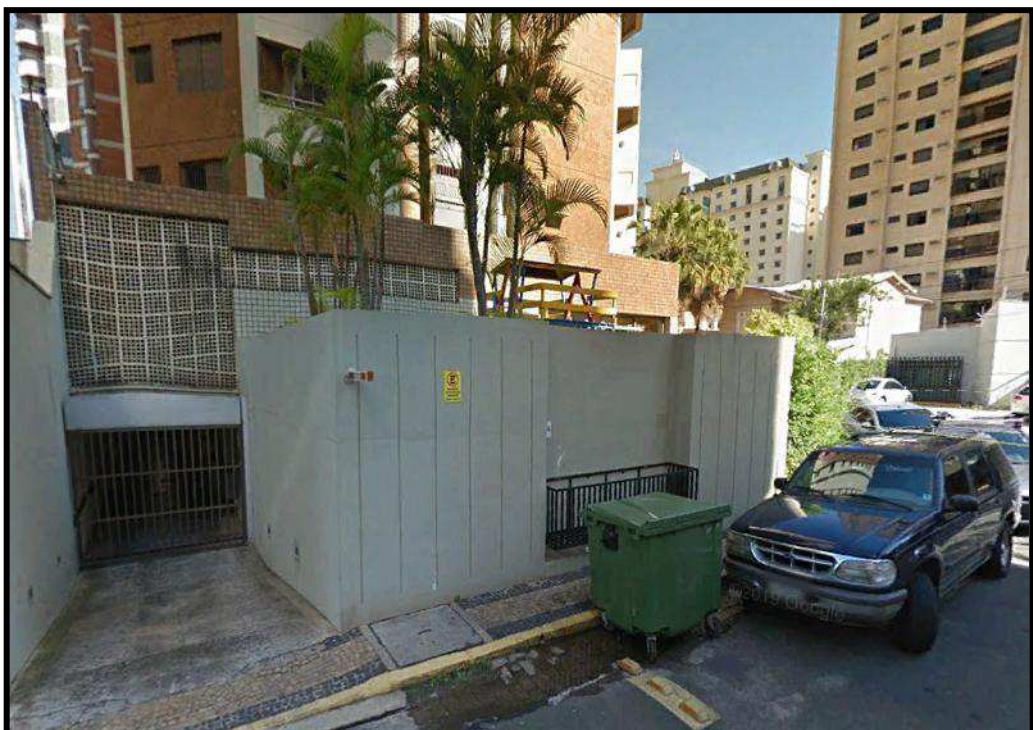
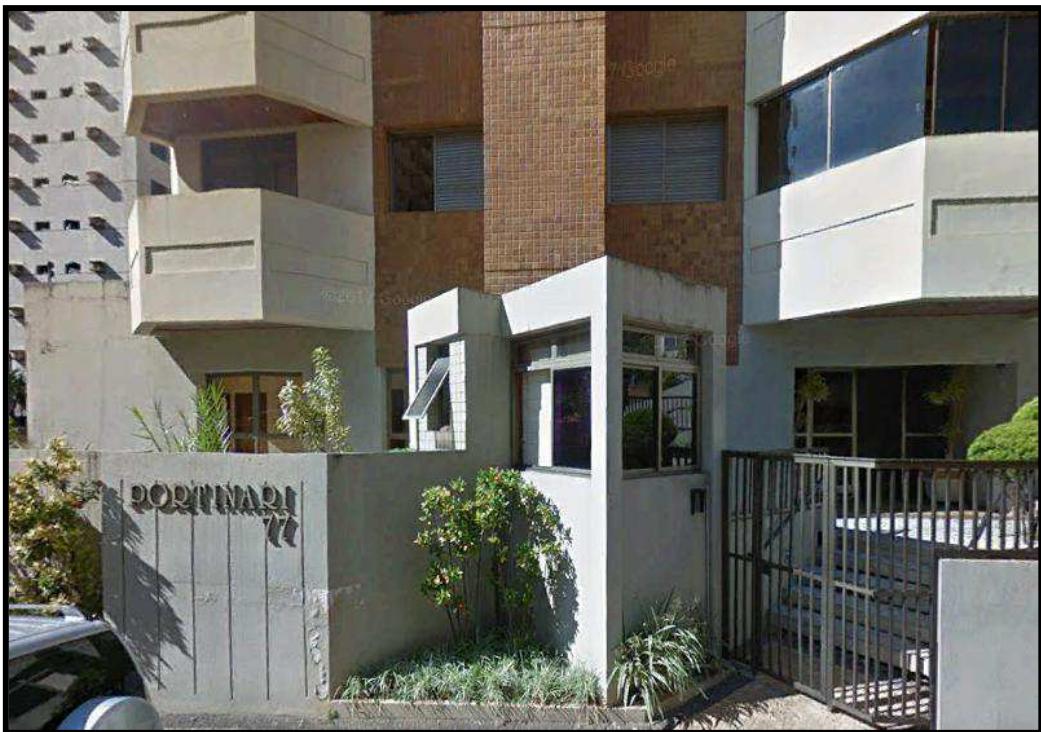


# LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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**

### **2.3 - OS IMÓVEIS EM QUESTÃO:**

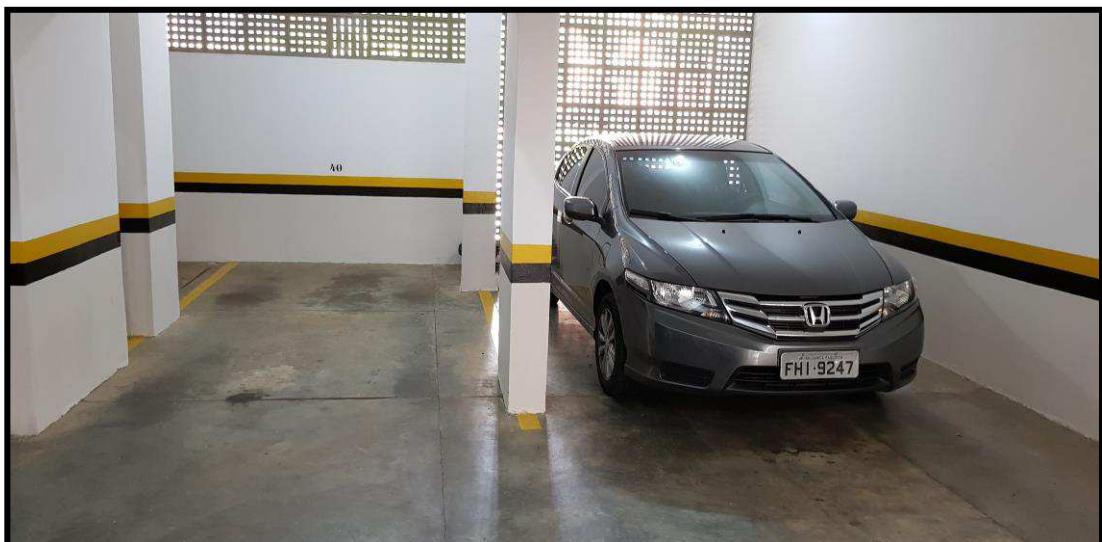
Os imóveis sub judice (**Box de Garagem nºs 40 e 41**), conforme constam das matrículas nºs 133659 e 133660 - 1º CRI de Campinas/SP (fls. 317/334), situam-se no pavimento térreo do edifício.

As áreas edificadas são:

<b>Dimensões</b>	<b>Box de Garagem nº 40</b>
Área privativa (m <sup>2</sup> )	12,5000 m <sup>2</sup>
Área de Uso Comum (m <sup>2</sup> )	12,6126 m <sup>2</sup>
Área Total (m <sup>2</sup> )	25,1126 m <sup>2</sup>
Fração Ideal de Terreno	2,90467 m <sup>2</sup>

<b>Dimensões</b>	<b>Box de Garagem nº 41</b>
Área privativa (m <sup>2</sup> )	12,5000 m <sup>2</sup>
Área de Uso Comum (m <sup>2</sup> )	12,6126 m <sup>2</sup>
Área Total (m <sup>2</sup> )	25,1126 m <sup>2</sup>
Fração Ideal de Terreno	2,90467 m <sup>2</sup>

Maiores detalhes nas ilustrações a seguir:



# **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:

# **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**

**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, consequentemente, 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.

### **3.2 – VALOR DOS IMÓVEIS:**

Em consulta a sites de venda de apartamentos no Condomínio Edifício Mansão Portinari, com áreas privativas de 169,765 m<sup>2</sup> e dotados de 2 (duas) vagas de garagem, os valores ofertados em média variam de R\$ 1.050.000,00 a R\$ 1.250.000,00. Tomando-se um valor médio de R\$ 1.150.000,00 e aplicando-se um deságio de 10% (ofertas imobiliárias), conforme recomendam as Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos (NBR 14.653-2 da ABNT), temos que o valor médio de um apartamento padrão é de:

$$V_{APARTAMENTO - FEVEREIRO/2020} = R\$ 1.150.000,00 \times 0,90$$

$$V_{APARTAMENTO - FEVEREIRO/2020} = 1.035.000,00$$

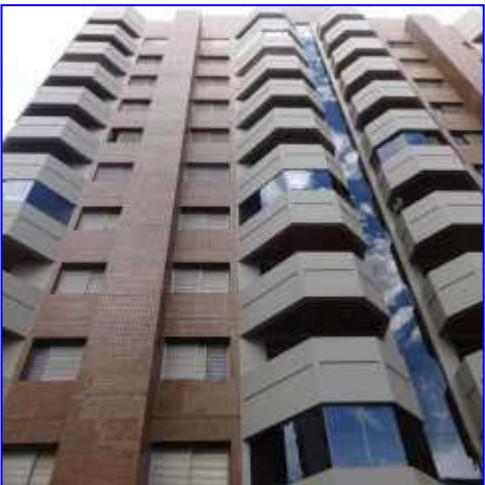
Consultas realizadas:

# 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 com 4 Quartos à Venda, 170 m<sup>2</sup> por R\$ 1.250.000

**COD. AP0134**

Cambuí, Campinas - SP

- **170m<sup>2</sup>**
- **4 quartos**
- **4 banheiros**
- **2 vagas**

**VER MAIS CARACTERÍSTICAS (9)**

Cambuí Nobre

Local privilegiadíssimo, Rua super tranquila, prédio alto padrão, elevador panorâmico, amplo apto, 170 M<sup>2</sup>, sala para 3 ambientes, sacada, lavabo, 4 dormitórios, 4 banheiros, cozinha planejada, área de serviço, quarto para empregada, 2 garagens paralelas.

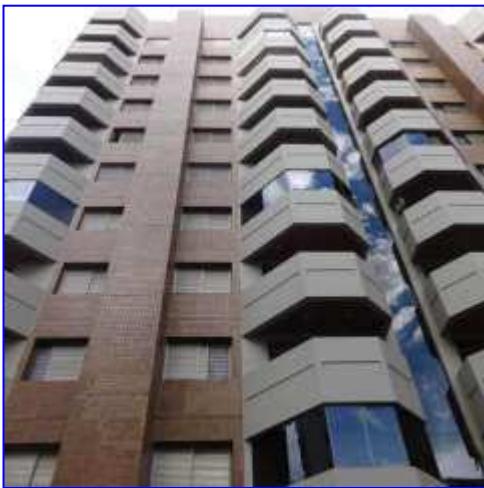
Plantão: Gomes (19) 3233.1123.

# **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 com 3 Quartos à Venda, 170 m<sup>2</sup> por R\$ 1.050.000

**COD. AP111574**

Rua Emilia Paiva Meira - Cambuí, Campinas - SP

- **170m<sup>2</sup>**
- **3 quartos**
- **3 banheiros1 suíte**
- **2 vagas**

**VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)**

apartamento - Cambuí - Campinas

lindo apartamento no Cambuí, com 03 dormitórios, sendo 01 suíte, com 03 banheiros, dormitórios outros – Imóvel e Vida Investimentos Imobiliários Ltda – fone (19) 3722.2280.

Seguindo-se o Capítulo VI do estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**” – **IBAPE** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), em seu sub-item VI.9, tem-se a seguinte recomendação:

**VI.9** – Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliadas à razão de 50% (cinquenta por cento) das da edificação a que se referem.

Tendo-se em conta que a avaliação do apartamento foi feita com base em sua área privativa (**169,7650 m<sup>2</sup>**), a avaliação de cada vaga de garagem resulta:

## **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**

$$V_{\text{VAGA DE GARAGEM - FEVEREIRO/2020}} = (\text{R\$ } 1.035.000,00 \times 0,50 \times 12,50 \text{ m}^2) / 169,765 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{VAGA DE GARAGEM - FEVEREIRO/2020}} = \text{R\$ } 38.104,00$$

- área privativa de cada vaga de garagem é de 12,50 m<sup>2</sup>

Portanto, concluímos que o valor de cada vaga de garagem, em números inteiros, conforme recomendam as normas técnicas citadas (NBR 14.653-2) resultou em:

$$V_{\text{VAGA DE GARAGEM N° 40 - FEVEREIRO/2020}} = \text{R\$ } 38.000,00$$

$$V_{\text{VAGA DE GARAGEM N° 41 - FEVEREIRO/2020}} = \text{R\$ } 38.000,00$$

## **4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Conforme consta do demonstrativo de cálculo do **Capítulo 3**, o **valor possível de mercado do imóvel**, na data base do laudo (**13 de fevereiro de 2020**), em números inteiros, resultou em:

$$V_{\text{VAGA DE GARAGEM N° 40 - FEVEREIRO/2020}} = \text{R\$ } 38.000,00$$

$$V_{\text{VAGA DE GARAGEM N° 41 - FEVEREIRO/2020}} = \text{R\$ } 38.000,00$$

**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**

---

**5 – QUESITOS DAS PARTES**

Nada consta dos autos.

**6 - TERMO DE ENCERRAMENTO**

O presente trabalho compõe-se de 13 (treze) páginas, assinadas digitalmente pelo signatário.

Campinas, 13 de fevereiro de 2020.

---

**LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA**  
Engº Civil – CREA/SP 060087686.1  
Perito Judicial

# **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 2<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP.**

**PROCESSO N° 0034579-93.2018.8.26.0114**

Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel**  
 Exequente: **Patrícia Maria Sim Salgado Pupo Nogueira e outro**  
 Executado: **Orlando Zanetti e outros**

**LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA**, infra assinado,

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1, perito judicial nos autos retro mencionado, em atendimento ao R. despacho de fls. 425, vem pela presente, respeitosamente, manifestar-se a respeito das petições de fls. 397/404 e 405/420 dos autos, através do seguinte:

# 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. QUANTO A MANIFESTAÇÃO DE FLS. 397/404:**

**1.1** - Em síntese, manifestam-se os exequentes discordando do resultado da avaliação concluído no laudo oficial, 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/sabia-quanto-custa-vender-e-alugar-a-vaga-na-garagem>) a seguir juntado:

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.

**1.2** – Propõe para cada vaga de garagem o correspondente a **10%** do valor do apartamento concluído em nosso laudo (R\$ valor do apartamento com duas vagas de garagem = R\$ 1.035.000,00), resultando em:

$$V_{VAGA\ DE\ GARAGEM} = R\$ \ 1.035.000,00 \times 0,10 = R\$ \ 103.500,00$$

# **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**

---

Para o caso de duas vagas de garagem (Vagas 40 e 41), o valor total resultaria em:

$$V_{VAGAS\ DE\ GARAGEM\ 40\ E\ 41} = R\$ \ 103.500,00 \times 2 = R\$ \ 207.000,00$$

**1.3 –** Em nosso laudo, adotamos o Capítulo VI do estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**” – **IBAPE** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), em seu sub-item VI.9, o qual recomenda:

**VI.9 –** Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliadas à razão de 50% (cinquenta por cento) das da edificação a que se referem.

Tendo-se em conta que a avaliação do apartamento foi feita com base em sua área privativa (**169,7650 m<sup>2</sup>**), a avaliação de cada vaga de garagem resulta:

$$V_{VAGA\ DE\ GARAGEM\ -\ FEVEREIRO/2020} = (R\$ \ 1.035.000,00 \times 0,50 \times 12,50\ m^2)/169,765\ m^2$$

$$V_{VAGA\ DE\ GARAGEM\ -\ FEVEREIRO/2020} = R\$ \ 38.104,00$$

- área privativa de cada vaga de garagem é de 12,50 m<sup>2</sup>

O valor de cada vaga corresponde a **3,68%** do valor integral do apartamento com duas vagas de garagem.

**1.4 –** Tendo tomado ciência de um estudo apresentado no **XVII COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - IBAPE/SC – 2013**, intitulado “**O VALOR DAS VAGAS DE GARAGEM EM APARTAMENTOS RESIDENCIAIS: ESTUDO DE CASO NA CIDADE DE BELEM**

# 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

(PA)" que explica a valoração de uma vaga de garagem em diversas situações de mercado e que pode servir de parâmetro, conforme tabela juntada a seguir:

Quadro 09: Simulações - Inferências

Estrato	X <sub>2</sub>	Apartamento		Cada Vaga de Garagem		Todas as Vagas		
		R\$/m <sup>2</sup>	R\$	R\$	R\$/m <sup>2</sup>	R\$	R\$/m <sup>2</sup>	Valor Vagas/ Valor Apto
Aptos. Pequenos (85m <sup>2</sup> )	0	3.998,34	339.858,92	-	-			
	1	4.102,93	348.749,35	8.890,43	711,23	8.890,43	711,23	2,55%
	2	4.416,71	375.420,65	26.671,30	2.133,70	35.561,74	1.422,47	9,47%
	3	4.939,68	419.872,82	44.452,17	3.556,17	80.013,91	2.133,70	19,06%
	4	5.671,83	482.105,86	62.233,04	4.978,64	142.246,95	2.844,94	29,51%
Aptos. Médios (131m <sup>2</sup> )	0	3.384,95	443.428,64	-	-			
	1	3.489,54	457.130,37	13.701,73	1.096,14	13.701,73	1.096,14	3,00%
	2	3.803,32	498.235,55	41.105,18	3.288,41	54.806,91	2.192,28	11,00%
	3	4.326,29	566.744,19	68.508,64	5.480,69	123.315,55	3.288,41	21,76%
	4	5.058,44	662.656,28	95.912,09	7.672,97	219.227,65	4.384,55	33,08%
Aptos. Grandes (221m <sup>2</sup> )	0	2.643,34	584.178,15	-	-			
	1	2.747,93	607.293,28	23.115,13	1.849,21	23.115,13	1.849,21	3,81%
	2	3.061,71	676.638,67	69.345,39	5.547,63	92.460,51	3.698,42	13,66%
	3	3.584,68	792.214,31	115.575,64	9.246,05	208.036,16	5.547,63	26,26%
	4	4.316,83	954.020,21	161.805,90	12.944,47	369.842,06	7.396,84	38,77%

- X<sub>2</sub> corresponde ao número de vagas cabíveis ao apartamento

**1.5 – Assumindo-se o padrão do apartamento como sendo de “médio” e com duas vagas de garagem, o valor de cada vaga corresponde a 11% do valor do apartamento.**

**1.6 – Da análise dos percentuais trazidos pelos exequentes (10% a 15%) e do estudo acima apontado (11%), temos que, ousamos fazer a devida correção ao nosso laudo, até porque, ao longo de tantos anos trabalhando na área de perícias e avaliações de imóvel (40 anos), raramente ocorre a avaliação judicial em separado de vagas de garagem de suas unidades habitacionais. Essas transações, em geral, são internas ao próprio condomínio, entre os proprietários das unidades.**

# **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**

**1.7 –** Portanto, pedimos vênia e ao mesmo tempo agradecemos o auxílio prestado pelos exequentes, para retificar o valor a ser atribuído para cada vaga de garagem, o qual concluímos ser apropriado o emprego do percentual de **10% (dez por cento)** sobre o valor calculado no laudo para uma unidade com duas vagas de garagem (R\$ 1.035.000,00), resultando em:

$$V_{\text{VAGA DE GARAGEM - FEVEREIRO/2020}} = (\text{R\$ } 1.035.000,00 \times 0,10)$$

$$\boxed{V_{\text{VAGA DE GARAGEM - FEVEREIRO/2020}} = \text{R\$ } 103.500,00}$$

Ou

$$\boxed{V_{\text{VAGA DE GARAGEM N° 40 - FEVEREIRO/2020}} = \text{R\$ } 103.500,00}$$

$$\boxed{V_{\text{VAGA DE GARAGEM N° 41 - FEVEREIRO/2020}} = \text{R\$ } 103.500,00}$$

**1.8 –** Portanto, o valor das duas vagas de garagem é de **R\$ 207.000,00 (duzentos e sete mil reais)**. Reiteramos os demais pontos assumidos no laudo.

## **2. QUANTO A MANIFESTAÇÃO DE FLS. 405/420:**

**2.1 -** Em síntese, manifestam-se o executado discordando do resultado e propondo para valor de cada vaga de garagem:

$$\boxed{\text{Vaga na garagem} = (\text{R\$ } 1.008.000,00 \times 0,50 \times 12,50\text{m}^2 / 193,865) = \text{R\$ } 32.469,84}$$

$$\boxed{\text{Valor de cada garagem} = \text{R\$ } 32.469,84}$$

# **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** – Fez análise de áreas e acabou por concluir que o valor do apartamento com duas vagas de garagem, no mesmo edifício é de R\$ 1.008.000,00 e não R\$ 1.035.000,00 proposto no nosso laudo. A diferença entre os resultados é de 2,60%, enquanto que as normas técnicas estabelecem limites de até 15% de variação. Portanto, fica mantido o valor do laudo oficial (R\$ 1.035.000,00).

**2.3** – O valor proposto para cada vaga de garagem (R\$ 32.469,84), diante das correções feitas no item 1 retro, não se sutenta.

### **3. CONSIDERAÇÕES FINAIS:**

Diante do que foi exposto item 1 retro, retificamos o valor de avaliação do laudo (fls. 392) e concluímos que o valor apropriado de mercado para cada uma das vagas de garagem é de:

**VAGA DE GARAGEM N° 40 – FEVEREIRO/2020 = R\$ 103.500,00**

**VAGA DE GARAGEM N° 41 – FEVEREIRO/2020 = R\$ 103.500,00**

Portanto, para as duas vagas de garagem (40 e 41), o valor é de:

**VAGAS DE GARAGEM N° 41 E 42 – FEVEREIRO/2020 = R\$ 207.000,00**

## **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**

---

O signatário coloca-se a disposição do M. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

Campinas, 20 de agosto de 2020.

---

**LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA**

Engº Civil – CREA/SP 060087686.1  
Perito Judicial