



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

**Exmo.(a) Doutor(a). Juiz(a) de Direito Da 32<sup>a</sup> Vara Cível do Foro Central da Comarca da Cidade e Estado de São Paulo.**

**Autos nº 1044697-27.2016.8.26.0100**

**Pamella M. F. Ferreira Siqueira**, arquiteta e urbanista, Perita Judicial, CAU A 53213-4, em atenção à solicitação de V. Ex.<sup>a</sup>, nomeada nos autos da **Ação Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários** promovida por **Eugénio Camara Passos** em face de **Mister S Comércio, Empreendimentos e Administração Ltda e outros**, tendo procedido às diligências que se fizeram necessárias vem, respeitosamente, apresentar à consideração de V. Ex.<sup>a</sup> as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

## Laudo Judicial

Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. Ferreira Siqueira  
Cau/SP A 53213-4 | Ibape/SP, nº1636  
Creci/SP nº109912-F  
Pós-Graduada em Avaliações e Perícias  
Faap/Ibape

1

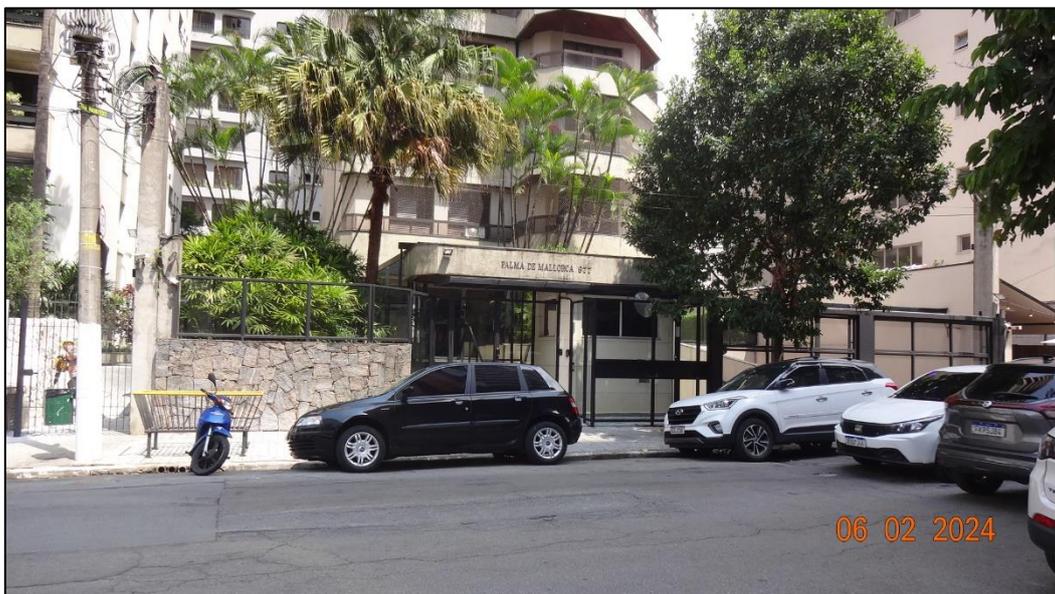


## RESUMO

Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

A signatária conclui o valor de venda de mercado das **vagas nºs 15, 16, 18 e 19** localizadas no 1º subsolo do **"Edifício Palma de Mallorca"**, situado na **Alameda dos Anapurus nº 977**, bairro Moema do 24º Subdistrito Indianópolis no município de São Paulo – SP, registrado nas matrículas nºs 107.184, 107.185, 104.186, 104.187 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Fachada do edifício **" Edifício Palma de Mallorca "**, onde se localiza a unidade avaliada.



**Valor de mercado da vaga nº 15**

**R\$ 42.666,00**

**(quarenta e dois mil seiscentos e sessenta e seis reais)**

**Válido para fevereiro/2024**

**Valor de mercado da vaga nº 16**

**R\$ 42.666,00**

**(quarenta e dois mil seiscentos e sessenta e seis reais)**

**Válido para fevereiro/2024**



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

**Valor de mercado da vaga nº 18**

**R\$ 42.666,00**

**(quarenta e dois mil seiscentos e sessenta e seis reais)**

**Válido para fevereiro/2024**

**Valor de mercado da vaga nº 19**

**R\$ 42.666,00**

**(quarenta e dois mil seiscentos e sessenta e seis reais)**

**Válido para fevereiro/2024**



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 1. Considerações iniciais

O presente laudo tem por **objetivo a determinação do valor de venda** das **vagas nºs 15, 16, 18 e 19** localizadas no 1º subsolo do “**Edifício Palma de Mallorca**”, situado na **Alameda dos Anapurus nº 977**, bairro Moema no Município de São Paulo – SP, válido para fevereiro de 2024.

Através do despacho de fl. 850, a signatária foi nomeada para realização da avaliação do referido imóvel.

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 06 de fevereiro de 2024, conforme agendamento da perícia nos autos. As partes não comparecem na data designada e não indicaram assistentes técnicos para o acompanhamento da perícia.

Para a realização da presente avaliação, foi considerado pela signatária os seguintes documentos: matrículas nºs 107.184, 107.185, 104.186, 104.187 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP (juntada às fls. 809/845 dos autos), referente as vagas automóveis de passeio e documentos fornecidos pela prefeitura de São Paulo/SP.



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 2. Vistoria

### 2.1 Características gerais da microrregião

#### 2.1.1 Localização

O imóvel, objeto da presente avaliação, situa-se na Alameda dos Anapurus, nº977, bairro de Moema na cidade de São Paulo – SP, na quadra completada pelas vias: Avenida Jamaris, Alameda dos Aícas e Avenida Jamaris, conforme ilustra a reprodução a seguir:

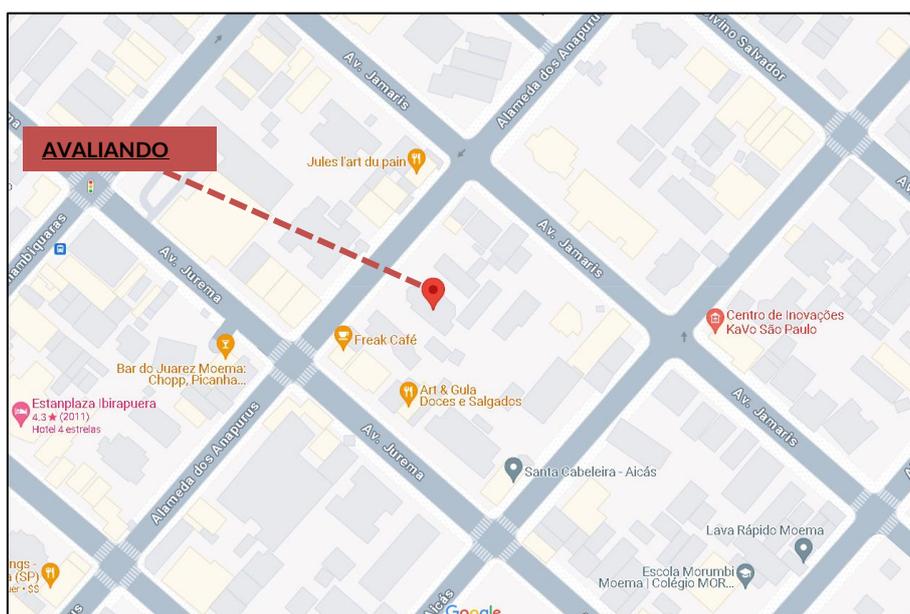


Imagem 01: Localização



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

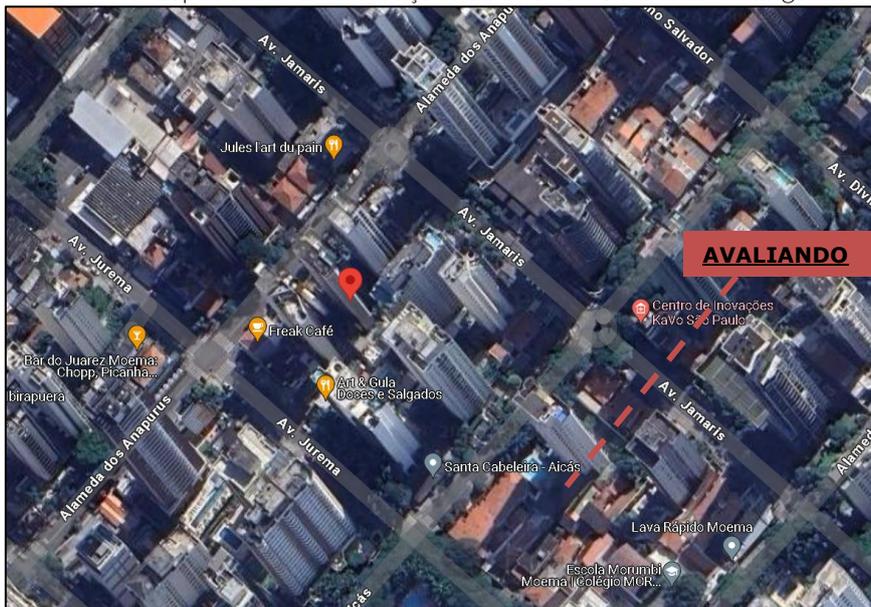


Imagem 02: Vista aérea

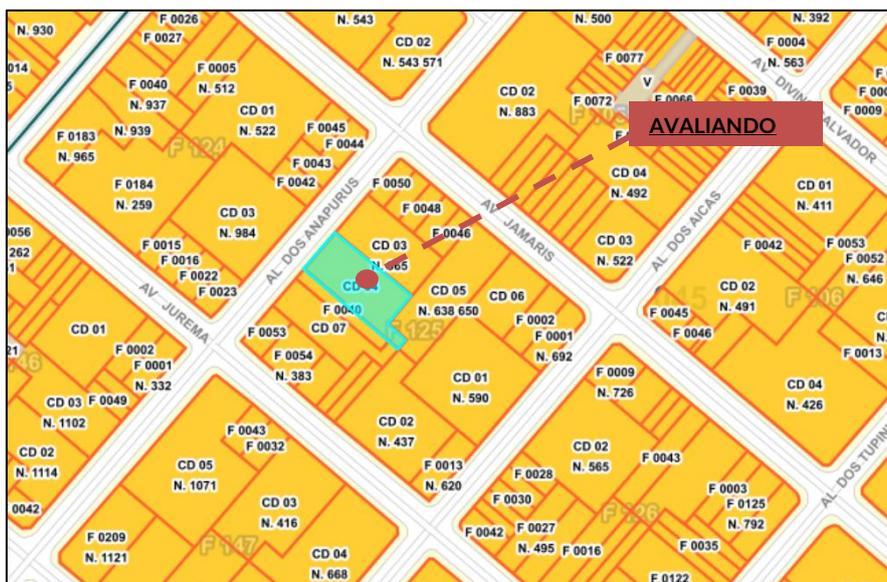


Imagem 03: Planta quadra extraída do site geosampa. Setor 045 - Quadra 125 - Lote 0240





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

#### 2.1.4 Atributos do local

Trata-se de zona mista, possuindo infraestrutura completa, com concentração de população de renda média e alta.

Na região constatou-se prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos são médios/altos e na sua maioria antigos (acima de 30 anos).

A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se: bares, lanchonetes, restaurantes, imobiliárias, postos de serviços, cabeleireiros, drogarias, agências bancárias, padarias, pizzarias, supermercados, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

---

## 2.2 Do Terreno

Topografia: Plano;  
Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;  
Formato: Irregular.

---

## 2.3 Do Edifício

Sobre o terreno descrito anteriormente, encontra-se erigido um condomínio, denominado “ **Edifício Palma de Mallorca** ”, composto por 02 (dois) subsolos de vagas de garagem exclusivas dos condôminos, 01 (um) térreo e 01 (um) prédio residencial com 14 (quatorze) pavimentos.

O “**Edifício Palma de Mallorca**”, é constituído por 01 (uma) entrada de garagem e a entrada de pedestre se dá pela Avenida dos Anapurus, nº 977.



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

O prédio é servido de portão automático, interfone e encontra-se recuado do alinhamento da via pública.

Nos subsolos estão localizados: hall de elevadores social, extintores, hidrantes, caixas de passagem, luzes de emergência, 01 (uma) escadaria, lixeira, rampa de acesso de veículos aos subsolos, quadro de luz e vagas para estacionamento de veículos de passeio com auxílio de manobrista.

No andar térreo estão localizados: hall social / entrada e elevadores social e de serviços, extintores, hidrante, escadaria com porta – corta fogo e caixas de passagem.



## 2.4 Unidade avalianda

Preliminarmente, a signatária deve deixar consignado que, atendendo ao disposto no artigo 431-A, do Código de Processo Civil, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria a ser realizada no local.

A Perita, com o intuito de coletar todos os subsídios necessários na elaboração de seu laudo, realizou 01 (uma) diligência ao imóvel.

A diligência foi realizada as 14:30hs no dia 06.02.24 e a vistoria foi acompanhada pelo Zelador Sr. Romario de Paula as partes não compareceram na vistoria e não indicaram assistentes técnicos para o acompanhamento da vistoria.

### **Bem avaliando:** Vaga n<sup>o</sup>s 15, 16, 18 e 19

A matrícula n<sup>o</sup> 104.184, descreve uma vaga n<sup>o</sup> 15, localizada no 1<sup>o</sup> subsolo do “Edifício Palma de Mallorca”, situado à Alameda dos Anapurus n<sup>o</sup> 977, em Indianapolis – 24<sup>o</sup> Subdistrito.

Uma vaga, com a área útil e total de 30,15m<sup>2</sup>, e a fração ideal de 0,0031 no terreno.

Contribuinte n<sup>o</sup> 045.125.0240-8.



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

A matrícula nº 104.185, descreve uma vaga nº 16, localizada no 1º subsolo do “ Edifício Palma de Mallorca ”, situado à Alameda dos Anapurus nº 977, em Indianapolis – 24º Subdistrito.

Uma vaga, com a área útil e total de 30,15m<sup>2</sup>, e a fração ideal de 0,0031 no terreno.

Contribuinte nº 045.125.0241-6.

A matrícula nº 104.186, descreve uma vaga nº 18, localizada no 1º subsolo do “ Edifício Palma de Mallorca ”, situado à Alameda dos Anapurus nº 977, em Indianapolis – 24º Subdistrito.

Uma vaga, com a área útil e total de 30,15m<sup>2</sup>, e a fração ideal de 0,0031 no terreno.

Contribuinte nº 045.125.0243-2.

A matrícula nº 104.187, descreve uma vaga nº 19, localizada no 1º subsolo do “ Edifício Palma de Mallorca ”, situado à Alameda dos Anapurus nº 977, em Indianapolis – 24º Subdistrito.

Uma vaga, com a área útil e total de 30,15m<sup>2</sup>, e a fração ideal de 0,0031 no terreno.

Contribuinte nº 045.125.0244-0.



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

O zelador Sr. Romario de Paula, informou que as vagas de garagem são exclusivas aos condôminos e quando a há vaga de garagem para locação o valor é de aproximadamente de R\$400,00/mês. Em relação a comercialização de vagas no “Edifício Palma de Mallorca”, esclareceu que não é comum a comercialização e não há informações sobre vagas transacionadas nos últimos meses.

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento:

### Guarda de automóvel

Piso: cimento;

Paredes: revestidas com argamassa e pintura látex; e,

Forro: laje.

## 2.4.1 Valor Venal do bem avaliando

**Consulta Valor Venal de Referência**

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)     \*  Data

SQL	Valor	Endereço
045.125.0240.8	132.630,00	AL DOS ANAPURUS, 00977 BX 15 INDIANOPOLIS 04087-908

Imagem 06: Dados do Valor Venal do box 15 pela Prefeitura Municipal de São Paulo/SP

**Consulta Valor Venal de Referência**

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)     \*  Data

SQL	Valor	Endereço
045.125.0241.6	132.630,00	AL DOS ANAPURUS, 00977 BX 16 INDIANOPOLIS 04087-908

Imagem 07: Dados do Valor Venal do box 16 pela Prefeitura Municipal de São Paulo/SP

12



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

**Consulta Valor Venal de Referência**

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)

SQL	Valor	Endereço
045.125.0243.2	132.630,00	AL DOS ANAPURUS, 00977 BX 18 INDIANOPOLIS 04087-906

Imagem 08: Dados do Valor Venal do box 16 pela Prefeitura Municipal de São Paulo/SP

**Consulta Valor Venal de Referência**

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)

SQL	Valor	Endereço
045.125.0244.0	132.630,00	AL DOS ANAPURUS, 00977 BX 18 INDIANOPOLIS 04087-906

Imagem 09: Dados do Valor Venal do box 19 pela Prefeitura Municipal de São Paulo/SP



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 2.4.2 Dados imobiliários do bem avaliando



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024**

**Cadastro do Imóvel: 045.125.0240-8**

**Local do Imóvel:**  
 AL DOS ANAPURUS, 977 - BX 15  
 INDIANOPOLIS ED PALMA DE MALLORCA CEP 04087-906  
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
 AL DOS ANAPURUS, 977 - BX 15  
 INDIANOPOLIS ED PALMA DE MALLORCA CEP 04087-906

**Contribuinte(s):**  
 CNPJ 52.532.249/0001-41 CONSTRUTORA CONSAJ LTDA

<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	850	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0031
Área total (m²):	850		

<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	31	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	224	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1989		

<b>Valores de m² (R\$):</b>	
- de terreno:	8.514,00
- da construção:	3.488,00

<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>	
- da área incorporada:	35.030,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	68.121,00
<b>Base de cálculo do IPTU:</b>	<b>103.151,00</b>

Imagem 10: Dados cadastrais do box 15 pela Prefeitura Municipal de São Paulo/SP



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024**

**Cadastro do Imóvel: 045.125.0241-6**

**Local do Imóvel:**  
 AL DOS ANAPURUS, 977 - BX 16  
 INDIANOPOLIS ED PALMA DE MALLORCA CEP 04087-906  
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
 AL DOS ANAPURUS, 977 - BX 16  
 INDIANOPOLIS ED PALMA DE MALLORCA CEP 04087-906

**Contribuinte(s):**  
 INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	850	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0031
Área total (m²):	850		

<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	31	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	224	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1989		

<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	8.514,00		
- da construção:	3.488,00		

<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	35.030,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	68.121,00		
Base de cálculo do IPTU:	103.151,00		

Imagem 11: Dados cadastrais do box 16 pela Prefeitura Municipal de São Paulo/SP



Arq.<sup>a</sup> Pamela M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

**Cadastro do Imóvel: 045.125.0243-2**

**Local do Imóvel:**  
 AL DOS ANAPURUS, 977 - BX 18  
 INDIANOPOLIS ED PALMA DE MALLORCA CEP 04087-906  
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
 AL DOS ANAPURUS, 977 - BX 18  
 INDIANOPOLIS ED PALMA DE MALLORCA CEP 04087-906

**Contribuinte(s):**  
 INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	850	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0031
Área total (m²):	850		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	31	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	224	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1989		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	8.514,00		
- da construção:	3.488,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	35.030,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	68.121,00		
Base de cálculo do IPTU:	103.151,00		

Imagem 12: Dados cadastrais do box 18 pela Prefeitura Municipal de São Paulo/SP



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

**Cadastro do Imóvel: 045.125.0244-0**

**Local do Imóvel:**  
 AL DOS ANAPURUS, 977 - BX 19  
 INDIANOPOLIS ED PALMA DE MALLORCA CEP 04087-906  
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
 AL DOS ANAPURUS, 977 - BX 19  
 INDIANOPOLIS ED PALMA DE MALLORCA CEP 04087-906

**Contribuinte(s):**  
 INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	850	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0031
Área total (m²):	850		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	31	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	224	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1989		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	8.514,00		
- da construção:	3.488,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	35.030,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	68.121,00		
Base de cálculo do IPTU:	103.151,00		

Imagem 13: Dados cadastrais do box 19 pela Prefeitura Municipal de São Paulo/SP

As características construtivas do “Edifício Palma de Mallorca”, e do objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, são mais bem observadas na documentação fotográfica que segue abaixo:



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 2.5 Relatório fotográfico

As fotografias a seguir ilustram a diligência realizada no imóvel da Alameda dos Anapurus, nº 977, localizadas no “Edifício Palma de Mallorca”, vagas nºs 15, 16, 18 e 19 e os aspectos gerais do condomínio e da unidade avaliada durante a vistoria:

Foto 01: Vista da Alameda dos Anapurus no trecho onde se situa o imóvel avaliando.



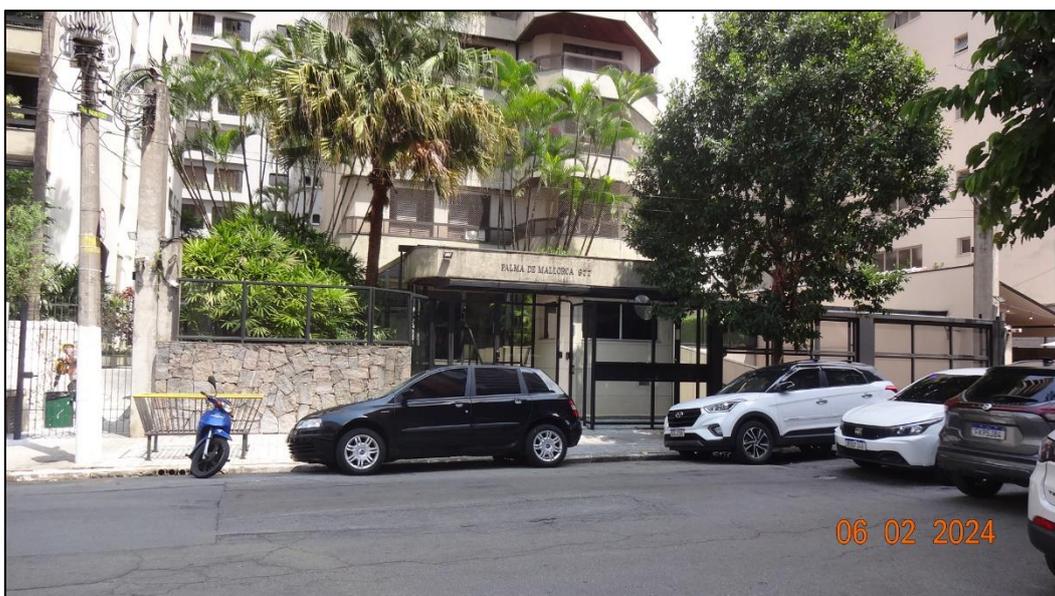


Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 02: Vista da Fachada do “Edifício Palma de Mallorca”, onde estão as unidades avaliandas, tomada pela Alameda dos Anapurus.



Foto 03: Vista da entrada de acesso ao “Edifício Palma de Mallorca”, onde estão as unidades avaliandas, tomada pela Alameda dos Anapurus.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 04: Vista do confrontante da lateral esquerda do “Edifício Palma de Mallorca”, onde estão as unidades avaliadas, tomada pela Alameda dos Anapurus.

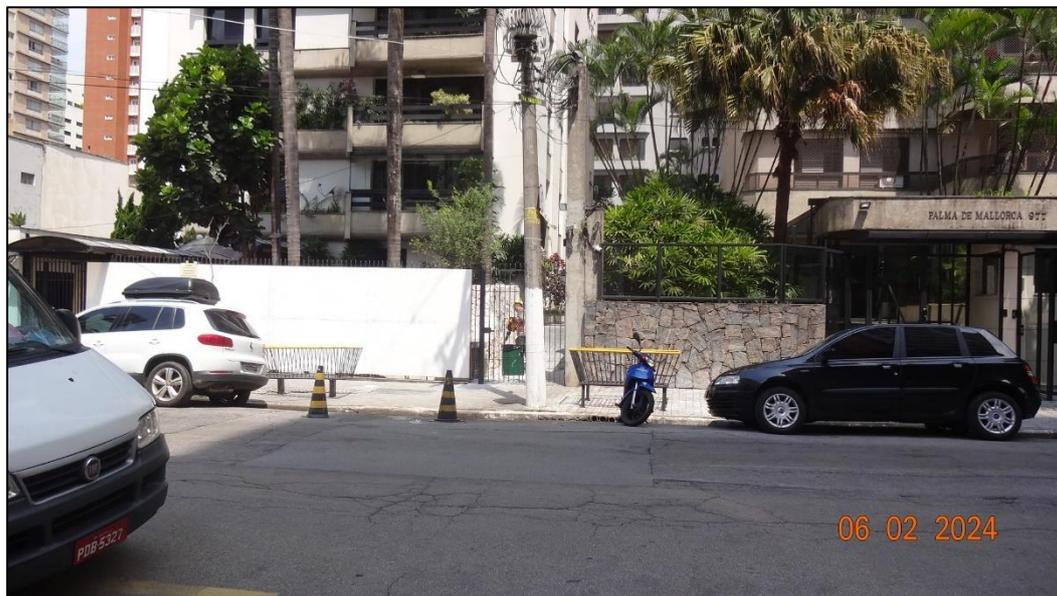


Foto 05: Vista do confrontante da lateral direita e do acesso ao subsolo do “Edifício Palma de Mallorca”, onde estão as unidades avaliadas, tomada pela Alameda dos Anapurus.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 06: Vista da rampa de acesso ao 1º subsolo do “Edifício Palma de Mallorca”, onde estão as unidades avaliadas, tomada pela Alameda dos Anapurus.



Foto 07: Vista do corredor de acesso no 1º subsolo do “Edifício Palma de Mallorca”, onde estão as unidades avaliadas, tomada pela Alameda dos Anapurus.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 08: Vista do local das vagas n<sup>os</sup> 15, 16 18 e 19 no 1<sup>o</sup> subsolo do “Edifício Palma de Mallorca”, tomada pela Alameda dos Anapurus.





### 3. Diagnóstico do Mercado

Para se determinar o valor de venda de vagas de garagem que são exclusivas aos condôminos deve ser considerada ofertas e transações ocorridas no Edifício em análise e a falta de informação e divulgação dessas ofertas não trazem uma pesquisa representativa.

A comercialização de vagas de garagem é atualmente inexistente, considerando neste caso que se trata de uma vaga de garagem exclusiva do Edifício, sendo que as vagas de garagem normalmente são atreladas aos apartamentos residenciais na mesma edificação.

Aliado a esse fato, tem-se ainda que, conforme informado pelo zelador, a maioria das unidades habitacionais do mesmo empreendimento possuem a mesma quantidade de vagas de garagem, não existindo, portanto, a necessidade de aquisição de novas vagas por outros moradores.

### 4. Metodologia de avaliação

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR - 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa a complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis urbanos Ibape/SP: 2011”, e do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - versão 2017/2019”.

Na presente avaliação, não foram identificadas no mercado local ofertas ou transações no Edifício em estudo, desta forma não é possível aplicar o Método Comparativo Direto de Dados, que define o valor do imóvel de forma



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

imediate através da comparação direta com dados de elementos semelhantes, constituindo-se em método básico.

Conforme a orientação da Norma do Ibape Valores de Edificações de imóveis Urbanos versão 2017 – Recomendações Específicas, será adotado a Metodologia da Renda – item 3.6.6 onde é transcrito que:

*3.6.6 O valor de vagas de garagem em edificações dos grupos 1.3 – Apartamentos e 2.1 – Escritórios deve ser preferencialmente definido com o emprego do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e/ou Método da Renda. Critérios alternativos, como por exemplo, baseados na ABNT NBR 12.721:2006, deverão ser tecnicamente justificados.*

Para a utilização do método acima citado, será utilizado o rendimento potencial que o bem avaliando pode gerar para se chegar no valor atual de mercado da unidade avalianda.



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 5. Avaliação

### 5.1 Determinação do valor de mercado

### 5.2 Cálculo da Renda

Vaga de garagem : 04

Locação mensal : R\$ 400,00/mês por vaga;

Rendimento anual: R\$ 400,00 x 12 = R\$4.800,00 por vaga.

Total: 4 x 4.800,00 = 19.200,00

### 5.3 Cálculo avaliatório

Método da Renda

Valor do rendimento anual igual ao valor do imóvel: R\$400,00/vaga

Taxa atrativa para alcançar uma negociação sobre a venda – Selic atual.

$I =$  Taxa de retorno adotada – Selic (11,25% aa) atual. (22.02.2024).

$V_i = (400,00 \times 12) \div 0,1125 \text{ ano} = \text{R\$ } 42.666,66$

Em números redondos **R\$ 42.666,00** cada vaga de garagem.



## 6. Conclusão

Pelo que ficou exposto no presente laudo de avaliação, o valor de venda de mercado válido para as vagas n<sup>os</sup> 15, 16, 18 e 19 localizadas no 1<sup>o</sup> subsolo do “Edifício Palma de Mallorca”, situado na Alameda dos Anapurus n<sup>o</sup> 977, bairro Moema, no Município de São Paulo – SP, registrado nas matrículas n<sup>os</sup> 107.184, 107.185, 104.186, 104.187 do 14<sup>o</sup> Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, corresponde a:

**Valor de mercado da vaga n<sup>o</sup> 15**

**R\$ 42.666,00**

**(quarenta e dois mil seiscientos e sessenta e seis reais)**

**Válido para fevereiro/2024**

**Valor de mercado da vaga n<sup>o</sup> 16**

**R\$ 42.666,00**

**(quarenta e dois mil seiscientos e sessenta e seis reais)**

**Válido para fevereiro/2024**

**Valor de mercado da vaga n<sup>o</sup> 18**

**R\$ 42.666,00**

**(quarenta e dois mil seiscientos e sessenta e seis reais)**

**Válido para fevereiro/2024**

**Valor de mercado da vaga n<sup>o</sup> 19**

**R\$ 42.666,00**

**(quarenta e dois mil seiscientos e sessenta e seis reais)**

**Válido para fevereiro/2024**



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 7. Encerramento

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente LAUDO, que se compõe de 27 (vinte e sete) folhas impressas de um só lado, incluindo anexo, vindo as demais rubricadas e a última, datada e assinada

São Paulo, 23 de fevereiro de 2024

**Pamella M.F. Ferreira Siqueira**  
CAU/SP A 53213-4 - IBAPE/SP, sob o nº 1636  
Pós-graduação em Avaliações e Perícias de Engenharia  
Ibape/Faap