

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS – SP

Processo Digital nº: 1020862-40.2020.8.26.0562
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Rossi Mais Santos
Executado: Liepaja Empreendimentos Imobiliários Ltda

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO,
engenheiro, perito judicial nomeado por V.Exa. nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R.Juízo e Cartório do 9ºOfício, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias ao cumprimento do honroso encargo apresenta a V.Exa., as conclusões a que chegou consubstanciado no presente

LAUDO

Rua General Câmara nº 05-405
Centro – Santos/SP
CEP 11010-902

Rua Dr. Rodrigo Silva, nº 70 – cj. 86
Liberdade – São Paulo/SP
CEP 01501-010

Tel: (13) 98142-9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

ÍNDICE

Considerações Iniciais.....	03
Vistoria do Imóvel.....	05
Parecer Técnico.....	12
Metodologia.....	15
Conclusão.....	21
Termo de Encerramento.....	23
 Anexo nº 01 Cálculos estatísticos	
 Anexo nº 02 Elementos	

Rua General Câmara nº 05-405
Centro – Santos/SP
CEP 11010-902

Rua Dr. Rodrigo Silva, nº 70 – cj. 86
Liberdade – São Paulo/SP
CEP 01501-010

Tel: (13) 98142-9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Rua General Câmara nº 05-405
Centro – Santos/SP
CEP 11010-902

Rua Dr. Rodrigo Silva, nº 70 – cj. 86
Liberdade – São Paulo/SP
CEP 01501-010

Tel: (13) 98142-9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

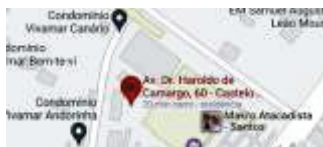
Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

OBJETIVO

Conforme despacho de fls., foi determinado à apuração do valor do imóvel abaixo descrito..

Endereço: Av. Dr. Haroldo de Camargo, 60, Santos-SP
Apartamento nº64 Torre Continental



Rua General Câmara nº 05-405
Centro – Santos/SP
CEP 11010-902

Rua Dr. Rodrigo Silva, nº 70 – cj. 86
Liberdade – São Paulo/SP
CEP 01501-010

Tel: (13) 98142-9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

VISTORIA DO IMÓVEL

Rua General Câmara nº 05-405
Centro – Santos/SP
CEP 11010-902

Rua Dr. Rodrigo Silva, nº 70 – cj. 86
Liberdade – São Paulo/SP
CEP 01501-010

Tel: (13) 98142-9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

VISTORIA DO IMÓVEL

No dia 12 de agosto de 2021, devidamente nomeado por V.Exa., dirigiu-se ao local para realizar a vistoria, entretanto o apartamento não pode ser liberado conforme consta na petição juntada por este signatário..

Como este signatário já realizou trabalho no loca e conhece o empreendimento, não houve dificuldade para coleta dos dados necessários.

Rua General Câmara n.º 05-405
Centro – Santos/SP
CEP 11010-902

Rua Dr. Rodrigo Silva, n.º 70 – cj. 86
Liberdade – São Paulo/SP
CEP 01501-010

Tel: (13) 98142-9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

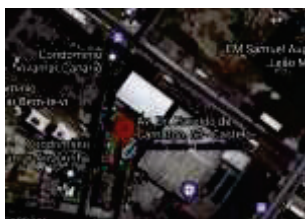
Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Na citada vistoria obteve-se as fotos a seguir apresentadas

Foto Google



Rua General Câmara nº 05-405
Centro – Santos/SP
CEP 11010-902

Rua Dr. Rodrigo Silva, nº 70 – cj. 86
Liberdade – São Paulo/SP
CEP 01501-010

Tel: (13) 98142-9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação



Vista da via de acesso.

Comentado [UdW1]:

Rua General Câmara nº 05-405
Centro – Santos/SP
CEP 11010-902

Rua Dr. Rodrigo Silva, nº 70 – cj. 86
Liberdade – São Paulo/SP
CEP 01501-010

Tel: (13) 98142-9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação



Vista da portaria.

Rua General Câmara nº 05-405
Centro – Santos/SP
CEP 11010-902

Rua Dr. Rodrigo Silva, nº 70 – cj. 86
Liberdade – São Paulo/SP
CEP 01501-010

Tel: (13) 98142-9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação



Vista do local da recepção na portaria.

Rua General Câmara nº 05-405
Centro – Santos/SP
CEP 11010-902

Rua Dr. Rodrigo Silva, nº 70 – cj. 86
Liberdade – São Paulo/SP
CEP 01501-010

Tel: (13) 98142-9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação



Vista das torres.

Rua General Câmara nº 05-405
Centro – Santos/SP
CEP 11010-902

Rua Dr. Rodrigo Silva, nº 70 – cj. 86
Liberdade – São Paulo/SP
CEP 01501-010

Tel: (13) 98142-9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

PARECER TÉCNICO

Rua General Câmara nº 05-405
Centro – Santos/SP
CEP 11010-902

Rua Dr. Rodrigo Silva, nº 70 – cj. 86
Liberdade – São Paulo/SP
CEP 01501-010

Tel: (13) 98142-9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

PARECER TÉCNICO

1) Localização

Endereço: Av. Dr. Haroldo de Camargo, 60, Santos-SP
Apartamento nº64 Torre Continental

Condomínio de apartamentos construído em 2015 pela empresa Rossi Residencial S.A.. O condomínio residencial Rossi Mais Santos é formado por 3 torres semelhantes. As unidades vão de 48m² a 64m² com 2 e 3 dormitórios e 1 vaga.



2) Dados do Terreno

- Topografia:..... Plana
-
- Consistência do solo:..... Boa

Rua General Câmara nº 05-405
Centro – Santos/SP
CEP 11010-902

Rua Dr. Rodrigo Silva, nº 70 – cj. 86
Liberdade – São Paulo/SP
CEP 01501-010

Tel: (13) 98142-9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

3) Dados da Construção

Tipo: 03 dormitórios

Area totsl:.....107,89 m²

•

Area útil:64,36 m²

Estrutura:.....Concreto.

Elevadores:.....Padrão

Garagem:.....Sim.

4) Infraestrutura Urbana

O local onde se situa o imóvel em questão é dotado de todos os tipos de melhoramentos públicos, tais como: água encanada, rede de coleta de esgoto, energia elétrica domiciliar, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública.

5) Serviços Públicos e Comunitários

A região onde se situa o imóvel em questão é dotada dos seguintes serviços públicos e comunitários: coleta de lixo, transporte coletivo, comércio, rede bancária, escola, saúde, segurança e lazer.

Rua General Câmara nº 05-405
Centro – Santos/SP
CEP 11010-902

Rua Dr. Rodrigo Silva, nº 70 – cj. 86
Liberdade – São Paulo/SP
CEP 01501-010

Tel: (13) 98142-9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

METODOLOGIA

Rua General Câmara nº 05-405
Centro – Santos/SP
CEP 11010-902

Rua Dr. Rodrigo Silva, nº 70 – cj. 86
Liberdade – São Paulo/SP
CEP 01501-010

Tel: (13) 98142-9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

METODOLOGIA

1 - Generalidades

1.1 - Metodologia Utilizada

Para a fixação do valor de um imóvel urbano, os processos técnicos que pela utilização mais frequente, poderiam ser definidos como “Clássicos”, são dois:

- **Método Comparativo Direto**
- **Método do Custo de Reprodução**

Quando se procede a abordagem da questão na sua forma geral, deve-se também referir àquele impropriamente denominado por alguns por *Método da Atualização*, como diz o Eng^o José Carlos Pelegrino (Arbitramento de Aluguéis - “Engenharia de Avaliações” - Ed. Pini - 1974).

1.1.1 - Método Comparativo Direto

Consiste basicamente em se determinar o valor de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Para maior facilidade de trabalho, opera-se com o Valor Unitário, isto é, Valor por Metro Quadrado.

A dificuldade da aplicação deste método está na obtenção desses elementos comparáveis, a fim de que se possa estabelecer o cotejo. Embora na pesquisa de dados se procure separar apenas os semelhantes, tal é o número de variáveis que intervêm na formação do valor, que há na generalidade dos casos, necessidade da introdução dos chamados “*Coefficientes de Homogeneização*”, que permitirão aplainar as diferenças, de modo que no confronto dos dados as discrepâncias sejam reduzidas a proporções toleráveis.

Assim na generalidade dos casos há necessidade de se

Rua General Câmara nº 05-405
Centro – Santos/SP
CEP 11010-902

Rua Dr. Rodrigo Silva, nº 70 – cj. 86
Liberdade – São Paulo/SP
CEP 01501-010

Tel: (13) 98142-9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

homogeneizar quanto:

- Ao tempo, pois os elementos normalmente são de épocas distintas;
- À situação, pois o máximo que se pode esperar é que os elementos sejam próximos;
- Às dimensões, compreendendo a frente, a profundidade, conformação, etc.

1.1.2 - Método do Custo de Reprodução

A estimativa do justo valor de um imóvel pela aplicação do Método do Custo de Reprodução baseia-se na determinação do valor de propriedade, que constitui o chamado "*Capital - Imóvel*".

Este método é usado quase que exclusivamente por avaliadores já com alguma experiência e quando a estimativa dos custos deve ser obtida rapidamente. Para a sua aplicação, inicialmente devem ser determinados os custos unitários por metro quadrado dos vários tipos de construções, obtidos dividindo-se o custo total de uma obra com estrutura e acabamentos similares e recentemente concluídas pela sua área total construída. Tais preços unitários, básicos, são obtidos ou por pesquisa do próprio avaliador ou são fornecidos por estudos de Comissão de Peritos.

Resulta assim, que a aplicação deste método exige como dado básico, a determinação do Valor do Imóvel, devidamente discriminadas as parcelas correspondentes ao terreno e às benfeitorias, representativas do "*Capital - Terreno*" e "*Capital - Construção*".

Como ferramenta de avaliação foi utilizado o Geoavaliar PRO.

O *software* GeoAvaliar Pro é um sistema desenvolvido para realizar avaliações imobiliárias com base na [NBR 14.653-2/2011](#) da **Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)**, nas normas do **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP)** e do **Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública de São Paulo (CAJUFA)**. Visa auxiliar os profissionais que atuam no ramo a criar e armazenar bancos de dados de pesquisas de mercado e automatiza o processo de

Rua General Câmara nº 05-405
Centro – Santos/SP
CEP 11010-902

Rua Dr. Rodrigo Silva, nº 70 – cj. 86
Liberdade – São Paulo/SP
CEP 01501-010

Tel: (13) 98142-9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

avaliação, trazendo mais rapidez e garantindo a veracidade dos resultados obtidos nestas avaliações.

Os elementos utilizados e cálculos estão anexos ao laudo.

2 - Método Adotado: Método Comparativo Direto

2.1 - Fórmula Geral

O valo do imóvel é dado pela expressão geral:

$$VI = Ac \times Vuc$$

Onde:

VI = Valor do Imóvel

Ac = Área útil construída do Imóvel

Vuc = Valor Unitário Homogeneizado do Construção

3 - Área

Conforme dados obtidos (vide autos), tem-se:

$$Ac \ 64,36 \text{ m}^2$$

4 - Padrão Construtivo

A classificação do imóvel avaliando, em função de seu padrão

Rua General Câmara nº 05-405
Centro – Santos/SP
CEP 11010-902

Rua Dr. Rodrigo Silva, nº 70 – cj. 86
Liberdade – São Paulo/SP
CEP 01501-010

Tel: (13) 98142-9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

construtivo, será baseada no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), o qual foi baseado no antigo estudo “Edificações – Valores de Venda” de 1987, atualizado em 2019.

Desta forma, considerando o padrão de acabamento, o imóvel será classificado da seguinte forma:

- Padrão Construtivo: . Aparamento médio limite intermediário com elevador

5 - Valor Unitário Homogeneizado de Construção

Para a fixação do Valor Unitário Homogeneizado de Construção foi realizada uma pesquisa mercadológica junto às imobiliárias e corretores da região, visando à obtenção de ofertas e transações de imóveis comparáveis com o ora analisando.

A homogeneização dos elementos da pesquisas foi realizada em conformidade com os dispositivos contidos nas Normas de Avaliações vigentes, consistindo basicamente nas seguintes etapas:

- Os elementos foram obtidos preferencialmente na mesma região geoeconômica, mesmo zoneamento e setor fiscal e adjacente.
- Os valores obtidos de ofertas foram reduzidos em 10%, para compensação de superestimativas dos ofertantes.
- A atualização dos valores para a data do Laudo foi efetuada através dos Índices da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP.
- A homogeneização quanto ao padrão construtivo foi baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” elaborado em 2002 pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), o qual foi baseado no antigo estudo “Edificações – Valores de Venda” de 1987.
- Como tratamento estatístico efetuou-se médias saneadas sucessivas obtidas a partir de uma media aritmética, sendo excluídos os resultados discrepantes aos parâmetros, cujos resultados encontram-se no Anexo deste Laudo.

Rua General Câmara nº 05-405
Centro – Santos/SP
CEP 11010-902

Rua Dr. Rodrigo Silva, nº 70 – cj. 86
Liberdade – São Paulo/SP
CEP 01501-010

Tel: (13) 98142-9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

Desta forma, tem-se:

- Para a data da Elaboração do Laudo
- Agosto de 2021.

Vuc R\$ 5.017,88 por m²

6 – Valores do Imóvel

Conforme abordado, o valor do será obtido pela expressão:

$$VI = Ac \times Vc$$

- Para a data da Elaboração do Laudo

Agosto de 2021.

VI= R\$ 322.950,76

Ou em números redondos,

VL = R\$ 323.000,00 (trezentos e vinte e três mil reais).

Rua General Câmara nº 05-405
Centro – Santos/SP
CEP 11010-902

Rua Dr. Rodrigo Silva, nº 70 – cj. 86
Liberdade – São Paulo/SP
CEP 01501-010

Tel: (13) 98142-9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

CONCLUSÃO

Rua General Câmara nº 05-405
Centro – Santos/SP
CEP 11010-902

Rua Dr. Rodrigo Silva, nº 70 – cj. 86
Liberdade – São Paulo/SP
CEP 01501-010

Tel: (13) 98142-9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

CONCLUSÃO

Valor do do Imóvel:

De acordo com as considerações e cálculos efetuados anteriormente, concluiu-se pelo seguinte Valor do Imóvel:

- **Para a data de agosto de 2021.**

VL = R\$ 323.000,00 (trezentos e vinte e três mil reais).

Rua General Câmara nº 05-405
Centro – Santos/SP
CEP 11010-902

Rua Dr. Rodrigo Silva, nº 70 – cj. 86
Liberdade – São Paulo/SP
CEP 01501-010

Tel: (13) 98142-9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS - SÃO PAULO

Processo Digital nº: 1020862-40.2020.8.26.0562
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente: Condominio Rossi Mais Santos
Executado: Liepaja Empreendimentos Imobiliários Ltda

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO,

engenheiro civil, CREA-SP 060.150.7305, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar os esclarecimentos de fls.316/317.

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

Conforme já exposto na petição de 23 de junho de 2021, este signatário esclareceu que não seria realizado um trabalho de comparação de valores de forma simplificada e sim uma avaliação conforme prescreve a NBR14.653, com tratamento de fatores e inclusive com uma amostragem bem representativa.

"Conforme a NBR 14653-1 (ABNT, 2001), os principais métodos para identificar o valor de um bem são:"

"Método comparativo direto de dados de mercado: “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

Método involutivo: “identifica o valor de 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”.

Método evolutivo: “identifica o valor do bem pelo somatório das parcelas componentes do mesmo. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização, preferencialmente medido por comparação no mercado”.

Método da capitalização da renda: “identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis”.

No presente caso, este signatário utilizou o Metodo Comparativo Direto.

O Método comparativo direto é aquele em que o valor do imóvel ou de suas

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

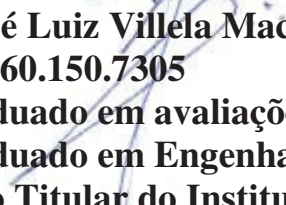
Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

partes construtivas é obtido mediante comparação de dados de mercado relativos a outros bens de características similares, por tratamento técnico de seus atributos.

Uma simples amostragem sem os devidos tratamentos podem levar a um valor divergente.

Diante do exposto, este signatário mantém o valor apurado no laudo.

Santos/SP,31 de agosto de 2021.



Eng. José Luiz Villela Macedo Brandão
CREA 060.150.7305
Pós-graduado em avaliações e Pericias de Engenharia
Pós-graduado em Engenharia de Segurança
Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e
Perícias de Engenharia desde 1988-socio 395.

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS - SÃO PAULO

Processo Digital nº: 1020862-40.2020.8.26.0562
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente: Condominio Rossi Mais Santos
Executado: Liepaja Empreendimentos Imobiliários Ltda

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO,

engenheiro civil, CREA-SP 060.150.7305, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa., visando a celeridade nos autos, vem apresentar os esclarecimentos complementares de fls.323/325.

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

Complementando as informações de fls323/325, onde foi esclarecido a metodologia e critérios adotados, de acordo com a NBR 14 653, o resultado obtido está bem embasado no laudo de avaliação.

Também deve ser destacado a data do trabalho juntado, outubro de 2020 e também a metragem útil da unidade de 48, 83 m2, bem inferior a do avaliando que possui 64,36 m2.

Segue abaixo data e metragem do laudo citado pela Requerente fjs.172/201.

Santos, 17 de outubro de 2020

Valor Final		
Valor Médio do m2	Área Útil (m2)	Valor Final
R\$ 3.719,97	48,83	R\$ 181.645,97

Sendo assim, conforme já exposto, este signatário mantém o valor apurado no laudo.

Santos/SP, 03 de setembro de 2021.

Eng. José Luiz Villela Macedo Brandão

CREA 060.150.7305

Pós-graduado em avaliações e Perícias de Engenharia

Pós-graduado em Engenharia de Segurança

Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e

Perícias de Engenharia desde 1988-socio 395.