

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

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

1

Processo Digital nº:**1015987-61.2019.8.0562**

Classe – Assunto:Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Requerente:.....Condomínio Edifício Reis Empresarial Center

Requeridos:.....Felipe Gonçalves de Deus

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 resultados que se encontram no presente,

LAUDO DE AVALIAÇÃO.

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

INDICE

I Objetivo deste parecer	03
II Descrição do imóvel	04
III Características da região	05
IV Da metodologia avaliatória	06
V Planejamento da pesquisa	07
VI Vistoria	10
VII Cálculo do valor	14
VIII Conclusão	17
IX Termo de encerramento	18

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

I Objetivo.

O presente LAUDO tem por objetivo apurar o valor do imóvel em questão.

Local-Rua Carvalho de Mendinça número 93, sala 34, Encruzilhada - Santos-SP.

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

II Descrição do imóvel.

Unidade 34

Área útil-45,725 m²

Área comum-15,982 m²

Área total- 61,707 m²

Prédio comercial de cinco andares sem vagas, 06 salass por andar, 01 elevador e portaria.

Disposição da unidade - Sala e banheiro.

Piso cerâmico, parede pintura/azulejo, teto pintura, porta madeira e esquadria de alumínio.

A sala possui moveis planejado, conforme informação da Sindica.

A unidade não estava disponível para vistoria na data da vistoria, embora marcado com antecedência. Foi vistoriada uma sala com os acabamentos originais para classificação do padrão construtivo.

Idade aparente, 20 anos.

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

III Características da região.

Melhoramentos públicos, tais como: água encanada, rede de coleta de esgoto, energia elétrica domiciliar, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública, transporte coletivo,

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

IV Da metodologia avaliatória.

A metodologia aplicada no presente caso visou a tipologia do bem avaliando, da finalidade, da disponibilidade, qualidade, e quantidade de informações colhidas no mercado como se verá adiante neste laudo. A sua escolha tem como objetivo retratar o comportamento de mercado por meio de modelo matemático estatístico que suporta racionalmente o convencimento do valor apurado. O procedimento avaliatório para identificar e avaliar o imóvel é o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, preconizado preferencialmente no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT.

Foi formada uma amostra representativa de dados para explicar o comportamento de mercado dos imóveis em avaliação, totalizando 69 elementos que foram verificados e com seus dados conferidos, na mesma região geoeconômica.

Foram eleitas variáveis independentes (características físicas, de localização etc.) que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor (variável dependente).

A homogeneização das características da pesquisa e das variáveis eleitas foi realizada através do procedimento da inferência estatística, de acordo com a norma 14.653-2 da ABNT.

6

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

V Planejamento da Pesquisa

1 – Normas Técnicas Utilizada na Avaliação:

As Normas Técnicas que nortearam a elaboração do presente trabalho estão relacionadas a seguir:

- NBR 14653-1 – Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais);
- NBR 14653-2 – Avaliação de Bens (Parte 2: Imóveis Urbanos);
- Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

2 – Método Comparativo de Dados de Mercado:

2.1 – Área Construída:

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

De acordo com os dados contidos nos autos, o escritório avaliando possui:

Ac.util = 45,725m²

2.2 – Pesquisa Comparativa de Dados de Mercado:

Para a fixação do Valor Locativo Unitário, foi realizada uma pesquisa mercadológica junto às imobiliárias e corretores da região, visando a obtenção de ofertas e transações de lojas e estabelecimentos comerciais comparáveis com o ora analisando.

A homogeneização dos elementos da pesquisa comparativa (vide Anexo 01 deste Laudo) 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;

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

- Os valores obtidos de ofertas foram reduzidos em 10%, para compensação de superestimativas dos ofertantes;
- A transposição de valores de um local para outro foi realizada por meio dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal da referida região;
- A homogeneização dos elementos em função dos padrões construtivos, idade e estado de conservação foram baseados no Estudo Edificação Valores de Venda de 2018 do IBAPE/SP;
- A memória de cálculo e tratamento estatístico encontra-se no Anexo 02 deste Laudo.

9

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

VI Vistorits - Imagens digitais do local.

Na sequência, fotos do local.

Na data da vistoria, este signatário dirigiu se ao local em questão, acompanhado da Sindica e coletei todas as informações necessárias para a avaliação.

V IDEM ANTERIOR.



Vista das imediações.

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 fachada do edifício.

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 recepção do edifício.

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 interna de uma sala padrão, 32.

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

VII dos cálculos

De acordo com os elementos coletados temos o seguinte comportamento.

14

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Conselheiro Nebias ,444	5.113,64	4.167,04	0,8149
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Conselheiro Nebias ,444	5.400,00	4.400,39	0,8149
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Senador Feijo ,686	5.142,86	4.190,85	0,8149
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Senador Feijo ,686	4.928,57	3.892,82	0,7898
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Senador Feijo ,686	4.968,75	3.924,56	0,7898
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Senador Feijo ,686	6.214,29	4.908,34	0,7898

Abaixo, podemos observar o gráfico de dispersão.

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

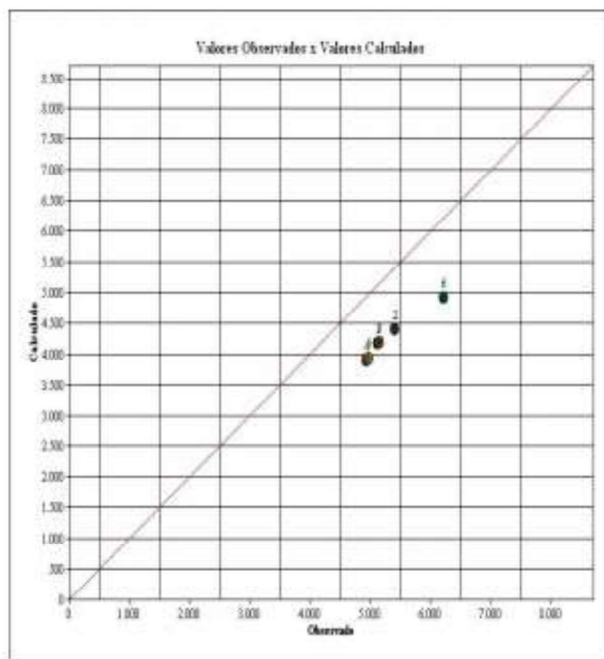
Engenheiro de Segurança do Trabalho

Perito Grafotécnico

Pós Graduação em Avaliações e Perícias de Engenharia

Auditor Ambiental

Arbitragem/Mediação



Conforme apresentado na memória de cálculo objeto no anexo deste Laudo, conforme resumo abaixo temos:

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.247,34

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.247,34000

VALOR TOTAL (R\$): 194.230,86

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.021,90

INTERVALO MÁXIMO : 4.472,78

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.021,90

INTERVALO MÁXIMO : 4.472,78

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

O valor para a ocasião de elaboração da pesquisa (junho/2021) é de R\$ 194.230,86

Em números redondos,

R\$ 194.500,00 (cento e noventa e quatro mil e quinhentos 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

VIII Conclusão.

O valor apurado para junho de 2021 importa em **R\$ 194.500,00 (cento e noventa e quatro mil e quinhentos reais).**

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil

Engenheiro de Segurança do Trabalho

Perito Grafotécnico

Pós Graduated em Avaliações e Perícias de Engenharia

Auditor Ambiental

Arbitragem/Mediação

IX Termo de encerramento.

Este assistente dando por encerrados os seus trabalhos, apresenta o respectivo PARECER que foi impresso no anverso de 18 (dezoito) folhas deste papel digitalizado, sendo esta última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos/SP, 23 de junho 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

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