

F E R N A N D O V A Z

arquitetura

construção

APRESENTAÇÃO DE LAUDO COM PEDIDO DE LIBERAÇÃO DE HONORÁRIOS

M.M. JUÍZ DE DIREITO **DR. FERNANDO DE OLIVEIRA MELLO**
Setor: 12ª Vara Cível | Fórum Santos II (Cível)
Processo Digital nº: 0008582-20.2021.8.26.0562
Assunto: Liquidação por Arbitramento – Condomínio
Requerente: José Antonio Albino e outros
Requerido: Maria Albino

Fernando Duarte Vaz, Engenheiro Civil – CREA 060049974-2, CPF. 861.346.988-49, devidamente qualificado como Perito nos autos do processo em epígrafe, vem, mui respeitosamente, apresentar a V.Exa. no prazo legal, o Laudo Pericial em anexo, requerendo a liberação de seus honorários, na forma do artigo 95 & 2º. do CPC.

Requer, assim, a expedição do competente mandado de pagamento em favor do ora

Requerente, através da conta:

Banco	Caixa Econômica Federal
Agência	1233
Conta Poupança	760512203-0
Beneficiário	FERNANDO DUARTE VAZ
Valor	R\$ 2.000,00

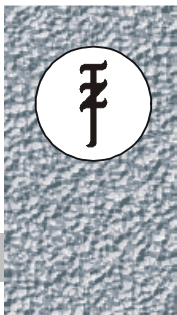
É o que requer,

Pede deferimento.

Santos, 09 de abril de 2024.

Fernando Duarte Vaz

Tel. (13) 97407 8923

**F E R N A N D O V A Z****arquitetura construção****M.M. JUÍZ DE DIREITO****DR. FERNANDO DE OLIVEIRA MELLO**

Setor: 12ª Vara Cível | Fórum Santos II (Cível)

Processo Digital nº: 0008582-20.2021.8.26.0562

Classe – Assunto: Liquidação por Arbitramento - Condomínio

Requerente: José Antonio Albino e outros

Requerido: Maria Albino

Fernando Duarte Vaz, Eng. Civil – CREA: 0600.49974-2,
Consultor Imobiliário – CRECISP: 219895, CPF. 861.346.988 – 49,
nomeado para atuar como Perito na avaliação do imóvel:

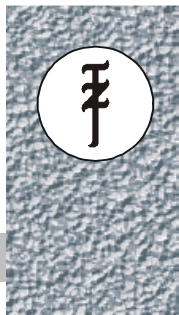
“Apartamento nº 19, localizado no primeiro andar ou segundo pavimento do Edifício Carolina Patrício, integrante do Conjunto Patrício, localizado na Avenida Conselheiro Nébias, nº 600, com acesso pela escadaria do hall principal do Edifício, contendo sala de jantar, hall de circulação, banheiro, cozinha, área de serviço com tanque, e quarto, confrontando pela frente, onde tem sua entrada, com o hall de entrada do pavimento, de um lado com o apartamento 18 e de outro e nos fundos com o espaço vazio das áreas livres, que servem de circulação a todo o condomínio, possuindo uma área construída de 41,44 m2, e pertencendo-lhe uma fração ideal correspondente a 1/76 avos da totalidade do terreno, que se acha descrito na especificação condominial; registrado sob o nº R. 01, à margem da matrícula nº 4.908, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos. Valor venal em janeiro/18 de R\$ 117.864,94 (conforme cópia da certidão emitida pela Prefeitura Municipal de Santos, fls. 26 do processo).

Tendo realizado todas as diligências necessárias, vem apresentar, com a finalidade de estabelecer o valor de mercado atualizado, o seguinte

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. Inicialmente, para termos uma base, adotamos a certidão de valor venal, aonde temos:
 - Valor do terreno em dezembro / 2018 = R\$ 93.474,40
 - Valor da construção em dezembro / 2018 = R\$ 24.390,54

Diante da evolução imobiliária que observamos na cidade no período 2018 - 2024, optamos por corrigir o valor do terreno pelo IGPM – Índice Geral de Preços do Mercado, e o valor da construção pelo INCC – Índice Nacional de Custos da Construção, com cálculo através do site: <https://calculoexato.com.br>, que nos forneceu os seguintes dados:



F E R N A N D O V A Z

arquitetura construção

- Variação do IGPM entre dezembro/2018 e abril/2024 = 1,557821
Portanto, temos:
 $R\$ 93.474,40 \times 1,557821 = \text{R\$ } 145.616,38 = \text{Valor do terreno em 2024}$

Para a construção, através do mesmo site, fazendo a correção pelo INCC – Índice Nacional de Custos da Construção, obtivemos:

- Variação do INCC entre dezembro/2018 e abril/2024 = 1,470785
Portanto, temos:
 $R\$ 24.390,54 \times 1,470785 = \text{R\$ } 35.873,24 = \text{Valor da construção em 2024}$

A título de verificação, fizemos uma nova checagem pelo CUB – Custo Unitário Básico da Construção e obtivemos, para a classificação PP-4:

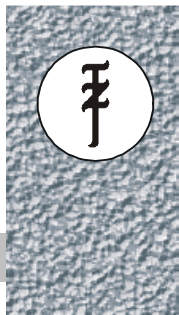
- Custo / m² em dezembro/2018 = R\$ 1.441,79
 - Custo / m² em março/2024 = R\$ 2.118,76
- Portanto, temos:
 $\text{Valor da construção} = \frac{24.390,54 \times 2.118,76}{1.441,79} = \text{R\$ } 35.842,74$

Como se pode verificar, os valores estão muito próximos, com diferença de apenas R\$ 30,50. Resolvemos então, adotar o índice INCC como referência, obtendo:

Valor venal atualizado = R\$ 145.616,38 + R\$ 35.873,24 = R\$ 181.489,62

2. Partimos então para a pesquisa de imóveis com características semelhantes ao avaliando, para a aplicação do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, como sendo o que melhor reflete a realidade.
A seguir, o quadro das amostras obtidas:

Nº	Dist da praia	ENDEREÇO	Área útil (m²)	VALOR	ANUNCIANTE	R\$ / m²
	1500	Av. Conselheiro Nêbias, 600	41		Imóvel sendo avaliado	
1	1100	Av. Sen. Pinheiro Machado 709, Campo Grande	80	R\$ 365.000,00	Corretora Regina (13) 99636-7103	R\$ 4.562,50
2	1300	Rua Nabuco de Araújo - Embaré	49	R\$ 235.000,00	ONIX LOCAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E VENDAS (13) 3278-3278	R\$ 4.795,92
3	1500	Rua Estácio de Sá, 100 - Embaré	57	R\$ 236.100,00	NEWCORE IMÓVEIS (11) 95819-6257	R\$ 4.142,11
4	1500	Rua Estácio de Sá, 25 - Embaré	57	R\$ 249.000,00	Silene - Corretora de Imóveis (13) 97410-2328	R\$ 4.368,42



FERNANDO VAZ

arquitetura construção

5	1500	Rua Alexandre Martins, 257 - Aparecida	40	R\$ 215.000,00	Fabiana Suplicy (13) 98130-1891(13) 99735-6701	R\$ 5.375,00
6	1500	Rua Thomé de Sousa - Boqueirão	50	R\$ 230.000,00	RHEMA IMÓVEIS (13) 3227-0909(13) 99158-8225	R\$ 4.600,00
7	1700	Av. Bernardino de Campos, 146 - Campo Grande	61	R\$ 230.000,00	Ricardo Gonçalves da Silva (13) 99713-4447	R\$ 3.770,49
8	2500	Rua Dr Carvalho de Mendonça, 1 - Vila Belmiro	57	R\$ 250.000,00	STELLA BURNS (13) 99759-7707	R\$ 4.385,96
9	1400	Rua Alexandre Herculano, 182 - Boqueirão	55	R\$ 288.000,00	Carlos Imóveis (13) 98226-8002(13) 99133-9816	R\$ 5.236,36
10	1700	Rua Pedro Américo - Campo Grande	50	R\$ 220.000,00	Imobiliária Pousada (13) 98123-3669	R\$ 4.400,00
11	1400	Rua Alexandre Martins 261 - Aparecida	47	R\$ 220.000,00	Arbo Imóveis (11) 4040-3939	R\$ 4.680,85
12	1100	Av. Dr. Pedro Lessa - Embaré	45	R\$ 235.000,00	OSHIRO NEGOCIOS IMOBILIARIOS - (13) 97406-7855	R\$ 5.222,22
13	2100	Rua Rodrigo Silva - Macuco	48	R\$ 215.000,00	Diego Alves (13) 95538-0072 (13) 97409-3940	R\$ 4.479,17
14	2100	RUA GERVÁSIO BONAVIDES 69 - Macuco	47	R\$ 230.000,00	ELTON AYRES IMÓVEIS (13) 97407-0619	R\$ 4.893,62
15	2200	Av. Conselheiro Nébias, Encruzilhada	45	R\$ 245.000,00	GOLDEN HUNTERS IMÓVEIS (11) 5461-0600	R\$ 5.444,44
	1.640				MÉDIA	R\$ 4.690,47

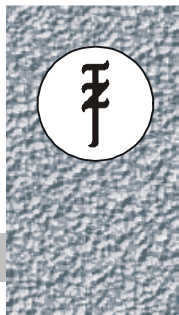
Para a determinação da Média Final, vamos considerar o intervalo de desvio:

- Limite superior (+20%) R\$ 5.628,57
- Limite inferior (-20%) R\$ 3.752,38

Eliminam-se as amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior.

Como podemos verificar, todas as amostras se encontram dentro dos limites, sendo, portanto, que a Média Final será igual à Média Aritmética no valor de R\$ 4.690,47 / m² de área útil.

- Valor do imóvel = área edificada do imóvel x média final
41,44 m² x R\$ 4.690,47 / m² = R\$ 194.373,08



FERNANDO VAZ

arquitetura construção

CONCLUSÃO:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 196.300,00 - Arredondamento até o máximo de 1%.

- Limite inferior: R\$ 176.670,00 - Variação até o máximo de 10%.
- Limite superior: R\$ 215.930,00 - Variação até o máximo de 10%.

Sugerimos que a avaliação do imóvel seja = R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)

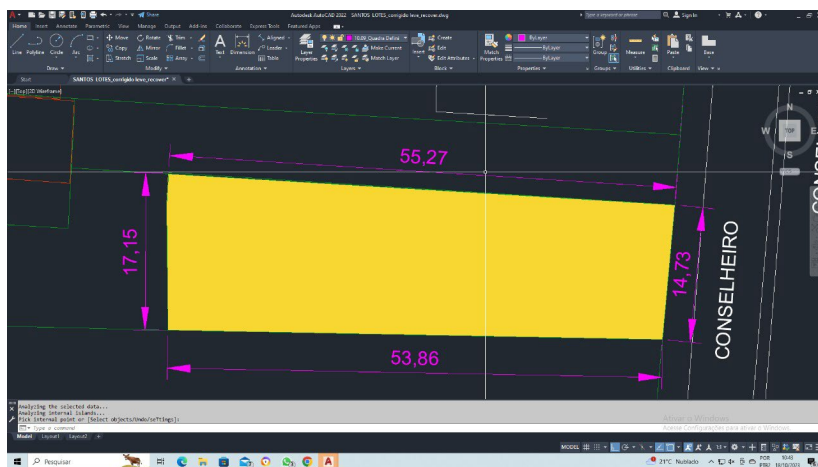
3. Quanto às pesquisas por meio digital:

A coleta de dados foi feita pela Internet, através dos sites que atuam como plataformas, aonde as diversas imobiliárias fazem seus anúncios:

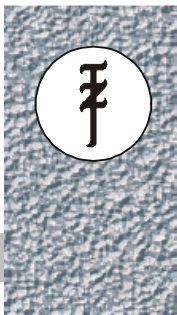
- <https://www.vivareal.com.br>
- <https://www.imovelweb.com.br>
- <https://www.zapimoveis.com.br>
- <https://imoveis.mercadolivre.com.br>
- <https://olx.com.br>
- <https://www.chavesnamao.com.br/>
- Google Maps

Foi feita também, uma consulta à planta cadastral da Prefeitura de Santos, para obtermos as medidas aproximadas do terreno, apresentadas em planta anexa.

A seguir, as fotografias obtidas durante a vistoria:



Medidas do terreno



F E R N A N D O V A Z

arquitetura construção



Fachada do edifício vista da Av. Conselheiro Nébias



Entrada térreo



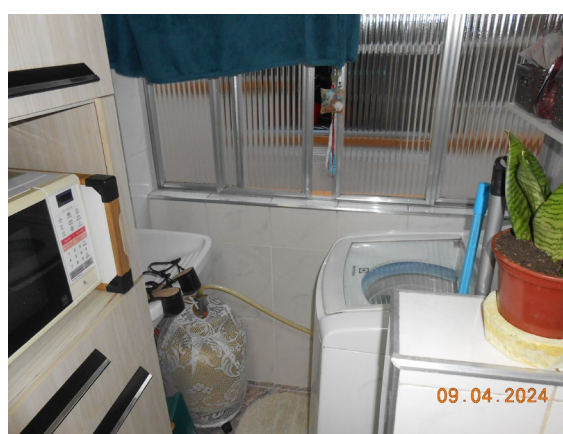
Sala de estar



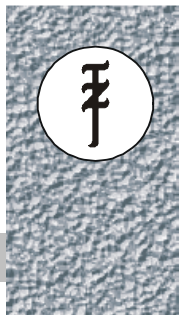
Sala de estar / refeições



Cozinha



Área de serviço



F E R N A N D O V A Z

arquitetura construção



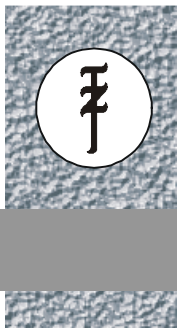
Banheiro



Dormitório

Fernando Duarte Vaz, Eng. Civil – CREA: 0600.49974-2
Consultor Imobiliário – CRECISP: 219895

FIM DA APRESENTAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



F E R N A N D O V A Z

arquitetura

construção

COMUNICADO SOBRE TER REALIZADO A DILIGÊNCIA PERICIAL

M.M. JUÍZ DE DIREITO

Setor:

Processo Digital nº:

Assunto:

Requerente:

Requerido:

DR. FERNANDO DE OLIVEIRA MELLO

12ª Vara Cível | Fórum Santos II (Cível)

0008582-20.2021.8.26.0562

Liquidação por Arbitramento – Condomínio

José Antonio Albino e outros

Maria Albino

Fernando Duarte Vaz, Engenheiro Civil – CREA 060049974-2, CPF. 861.346.988-49, devidamente qualificado como Perito nos autos do processo em epígrafe, vem, mui respeitosamente, trazer os esclarecimentos abaixo e ao final requerer:

- 1) Que, não tendo logrado êxito em ingressar no imóvel objeto da perícia em 04/04/2024, conforme agendado, visando dar maior celeridade ao processo, voltei a tentar um novo agendamento e consegui, para a data de hoje, 09/04/2024, com a inquilina Sra. Raquel, tendo realizado a diligência.
- 2) Que se tornou desnecessária a petição para um novo agendamento em 18/04, feita por mim em 04/04/2024, com as devidas escusas.

Requer, assim, a Vossa Excelência, que torne inválida a petição e aceite a entrega do laudo, complementado pelas fotografias, o que será feito prontamente, a seguir.

Sendo o que requer,
Pede deferimento.

Santos, 04 de abril de 2024.

Fernando Duarte Vaz
Tel. (13) 97407 8923