EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DA COMARCA DE SANTOS/SP.

00083930820228260562

PROCESSO Nº 0008393-08.2022.8.26.0562
Procedimento Comum Cível – Indenização por Dano Material

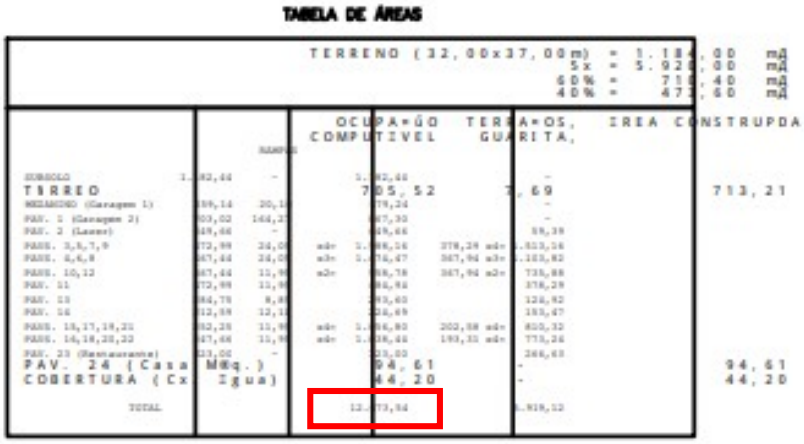
Vanderlei Jacob Júnior, Engenheiro Civil, CREA: 060.504.586/5; nomeado Perito Judicial nos **Procedimento Comum Cível – Indenização por Dano Material**, feito em curso perante o M.M. Juízo e Cartório de 9º Ofício, em que Neusa Maria Garcia Quaresma move em face de Vertical Brasil Construção e Incorporação Ltda*;* vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar os esclarecimentos solicitados as Fls. 181 dos Autos, referentes às manifestações apresentadas às Fls. 166 a 179 dos Autos e às Fls. 188 a 201 dos Autos; após a apresentação dos documentos solicitados às Fls. 256 a 264 dos Autos.

LAUDO DE ESCLARECIMENTOS

(13) 9 9726 1077 WhatsApp
perito.vanderleijacobjunior@gmail.com
Avenida Presidente Castelo Branco, 2900, Apto 52, Ed. São Vitório, Guilhermina, Praia Grande/SP, CEP: 11.702-005

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e VANDERLEI JACOB JUNIOR em 22/09/2023 às 17:04, sob o número WST23237036574996.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008393-08.2022.8.26.0562 e código A176B67D.

O Edifício em questão tem em seu projeto aprovado Subsolo + 27 pavimentos, totalizando 28 pavimentos; **a área total construída aprovada conforme o quadro informado às Fls. 222 dos Autos de 12.073,54 m²**, conforme Alvará de Licença nº 015/2006 às Fls. 220 dos Autos:



		RAMPAS		OCUPAÇÃO COMPUTÁVEL		TERRAÇOS, GUARITA,	ÁREA CO
SUBSOLO	1.182,44	-		1.182,44		-	
TÉRREO				705,52		7,69	
MEZANINO (Garagem 1)	659,14	20,10		679,24		-	
PAV. 1 (Garagem 2)	703,02	164,27		867,30		-	
PAV. 2 (Lazer)	649,66	-		649,66		59,39	
PAVS. 3,5,7,9	472,99	24,05	x4=	1.988,16	378,29 x4=	1.513,16	
PAVS. 4,6,8	467,44	24,05	x3=	1.474,47	367,94 x3=	1.103,82	
PAVS. 10,12	467,44	11,95	x2=	958,78	367,94 x2=	735,88	
PAV. 11	472,99	11,95		484,94		378,29	
PAV. 13	284,75	8,85		293,60		124,92	
PAV. 14	212,59	12,10		224,69		153,43	
PAVS. 15,17,19,21	252,25	11,95	x4=	1.056,80	202,58 x4=	810,32	
PAVS. 16,18,20,22	247,66	11,95	x4=	1.038,44	193,51 x4=	774,04	
PAV. 23 (Restaurante)	323,00	-		323,00		227,93	
PAV. 24 (Casa Máq.)				94,61		-	
COBERTURA (Cx. Água)				44,20		-	
TOTAL				12.073,54		5.928,73 (5x)	

QUADRO DE ÁREAS ÀS FLS. 222 DOS AUTOS

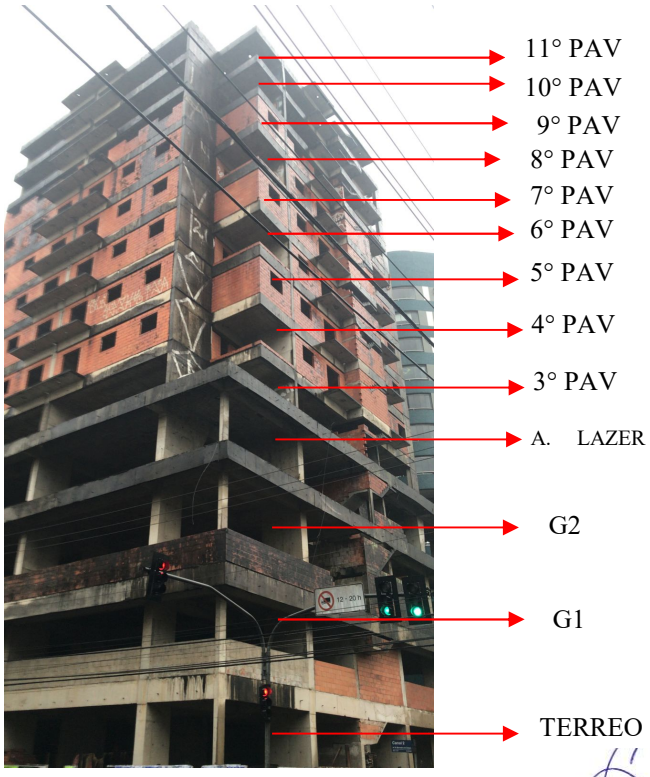
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE JESUS MARQUES, Juiz de Direito, em 22/08/2023 às 09:04, sob o número WSIT23207036574996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008899-08.2022.8.26.0562 e código A7TB67D.

O Prefeito Municipal de Santos, com base no que contém o processo nº 39665-01 / 2002
concede licença ao Sr. Vertical Brasil Comercial Incorporadora Ltda,
para proceder a construção de imóvel comercial com 24 (vinte e quatro) pavimentos - área total: 12.073,54m²
no imóvel situado à Rua (Av., Praça) Dr. Bernardino de Campos
nº 555 de responsabilidade técnica Engº Luiz Fernando Moraes
CREA nº 0685150704, com endereço à Rua (Av., Praça)
nº , em e com prazo de
12 (doze) meses para dar início à obra e meses para a conclusão.

ALVARÁ DE LICENÇA Nº 015/2006 ÀS FLS. 220 DOS AUTOS

Como base no quadro de áreas acima e se baseado na quantidade de pavimentos construídos "in loco", temos os seguintes pavimentos executados:

- Subsolo = 1.182,44m²
- Térreo = 705,52m²
- G 1 = 679,24m²
- G 2 = 867,3m²
- Área de Lazer = 649,66m²
- Pavimento 3 = 497,04m²
- Pavimento 4 = 491,49m²
- Pavimento 5 = 497,04m²
- Pavimento 6 = 491,49m²
- Pavimento 7 = 497,04m²
- Pavimento 8 = 491,49m²
- Pavimento 9 = 497,04m²
- Pavimento 10 = 479,39m²
- Pavimento 11 = 484,94m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE SOUZA MORAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo protocolado em 22/08/2023 às 17:09:04, sob o número WSIT523700365749906
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008899-08.2022.8.26.0562 e código A7IB67D.

Portanto, foi constatado que **a área construída executada até o presente momento totaliza 8.511,12 m²**.

Sendo assim, conforme informações apresentadas, segue abaixo a memória de cálculo atualizada:

Memória de Cálculo Retificada

(APÓS APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS DO IMÓVEL)

Área Construída Executada: 8.511,12 m²
CUB (agosto/23): R$ 1.956,49 / m²
EVV: Padrão Superior Médio: 1,79
Depreciação: 1,00 (0%)

Valor da Edificação em Questão = R$ 1.956,49/m2 x 8.511,12 m2 x 1,0 x 1,79
Valor da Edificação em Questão = R$ 29.806.938,89 (100% dos Sistemas)

O valor do CUB é considerado uma edificação com todas as suas etapas de construção (sistemas) concluídas. Como neste caso da edificação analisada não tem todas as suas etapas concluídas, consideraremos os índices da Pini para identificar os percentuais referente a cada etapa de construção.

Em vistoria realizada, foi identificado no local que o edifício em questão tem executado 14 pavimentos de maneira parcial, conforme informado às Fls. 156 dos Autos; sendo assim, efetuando os cálculos com base nas imagens informadas no Laudo Judicial apresentado, temos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS VANDERLEI JACOB JUNIOR e por MARISTELA JACOB em 22/08/2023 às 09:04, sob o número WS-TS-23/03665-996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008899-08.2022.8.26.0562 e código A176B67D.

ESTIMATIVAS DE GASTOS POR ETAPA (%) - OBRAS TÍPICAS

Etapas Construtivas	Habitacional						Comercial		Industrial
	Casa			Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Prédio sem elevador	Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Galpão
	fino(1)	médio(2)	popular (3)	fino(4)	médio (5)	popular (6)	fino(7)	médio(8)	médio (9)
Serviços Preliminares	3,1 a 4,4	2,9 a 4,6	0,8 a 1,5	0,2 a 0,4	0,2 a 0,4	1,3 a 2,6	0 a 1,1	0,5 a 1	1,2 a 2,4
Movimento De Terra	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1
Fundações Profundas	-	-	-	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	4 a 5
Infra-Estrutura	7,4 a 8	3,4 a 4	2,2 a 4	1,8 a 2,3	1,8 a 2,3	3,9 a 4,4	2,8 a 3,3	4 a 4,9	2,9 a 3,8
Superestrutura	18,3 a 21,5	13,4 a 18,5	11,2 a 14,3	30,9 a 37,7	30,9 a 37,7	22,4 a 27,9	26,1 a 31,2	22,9 a 27,4	6,7 a 8,9
Vedação	4,4 a 7,3	7,2 a 11,2	6,6 a 11,7	3 a 4,2	3 a 4,2	6,5 a 11	2,9 a 4,1	4,6 a 7,2	1,6 a 2,8
Esquadrias	2,3 a 4,5	6,1 a 11,2	7,5 a 12,5	4,2 a 7,8	4,2 a 7,8	3,1 a 5,5	3,9 a 7,8	6,5 a 12,2	5,2 a 9,8
Cobertura	0 a 0,7	4,2 a 9,1	10,7 a 21,3	-	-	-	-	-	15 - 22,5
Instalações Hidráulicas	11,2 a 13,2	11,1 a 13	11 a 12	10,5 a 12,3	10,5 a 12,3	9,3 a 10,3	9,4 a 10,4	7,4 a 8,4	4,5 a 5,4
Instalações Elétricas	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	4,5 a 5,4	4,5 a 5,4	3,8 a 4,8	3,7 a 4,6	3,8 a 4,7	5 a 6
Impermeabilização e Isolação Térmica	9,3 a 12,1	0,3 a 0,5	0,3 a 0,6	1 a 2	1 a 2	4,3 a 5,5	1,5 a 2	4,9 a 6	0,8 a 1,2
Revestimento Pisos, Paredes E Forros	18,6 a 25,2	25,2 a 31,4	21,4 a 29,5	21,2 a 27,6	21,2 a 27,6	24,1 a 33,9	15,3 a 21,6	19 a 24,2	7,1 a 9,7
Vidros	2,2 a 4	0,5 a 1,1	1 a 2	1,4 a 2,8	1,4 a 2,8	0,5 a 0,9	1,9 a 3,5	1,7 a 3,3	0 a 0,5
Pintura	3,3 a 4,8	4,7 a 6,1	3,2 a 4	2,8 a 3,6	2,8 a 3,6	2,1 a 2,8	7,1 a 10,6	5 a 6,4	4 a 6
Serviços Complementares	1,9 a 2,8	0,4 a 0,5	0,4 a 0,8	0,2 a 0,6	0,2 a 0,6	0,4 a 0,8	0 a 0,8	0 a 6,4	23,3 a 33,5
Elevadores	-	-	-	1,8 a 2,3	1,8 a 2,3	-	7,6 a 9,3	-	-

Conforme Índices Fornecidos pela Editora Pini referente as etapas de construção, temos:

- Serviços Preliminares – 0,30 %
- Movimento de Terra – 0,50 %
- Fundação Profunda – 3,50 %
- Infraestrutura – 2,05 %
- Superestrutura – 34,10 %
- Vedação – 3,60 %

Total de Etapas Executadas = 44,05% (0,4405)

Portanto, embasado nos percentuais acima identificados, temos o percentual total de 44,05 % da execução do imóvel (estimativa de custos).

Sendo assim, utilizando do percentual acima e efetuando cálculo com base no valor de edificação informada acima, teremos:

R$ 29.806.938,89 x 0,4405 = R$ 13.129.956,58 (agosto/23)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR e outro em 22/08/2023 às 09:04, sob o número WGSTS23703665496
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008899-08.2022.8.26.0562 e código A176B67.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RETIFICADO

Valor da Edificação Executada (agosto/2023):

CUB = R$ 1.956,49 / M2

R$ 13.129.956,58 (agosto/23)

(Treze Milhões, Cento e Vinte e Nove Mil, Novecentos e Cinquenta e Seis Reais e Cinquenta e Oito Centavos); valor referente ao mês de agosto de 2.023.

Valor da Edificação Executada (novembro/2022):

CUB = R$ 1.910,51 / M2

R$ 12.821.385,92 (novembro/22)

(Doze Milhões, Oitocentos e Vinte e Um Mil, Trezentos e Oitenta e Cinco Reais e Noventa e Dois Centavos); valor referente ao mês de novembro de 2.022.

No Laudo Judicial apresentado, às Fls. 136 a 162 dos Autos, foi obtido o valor do terreno:

Valor do Terreno (novembro/2022):

CUB = R$ 1.910,51 / M2

R$ 7.621.950,00 (novembro/22)

(Sete Milhões, Seiscentos e Vinte Um Mil, Novecentos e Cinquenta Reais) valor referente ao mês de novembro de 2.022.

Valor do Terreno (agosto/2023):

CUB = R$ 1.956,49 / M2

R$ 7.805.386,50 (agosto/2023):

(Sete Milhões, Oitocentos e Cinco Mil, Trezentos e Oitenta e Seis Reais e Cinquenta Centavos) valor referente ao mês de agosto de 2.023.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo protocolado em 22/08/2023 às 09:04, sob o número WSIT23237003665799
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008899-08.2022.8.26.0562 e código A176167.

RESUMO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RETIFICADA

Valor Total da Avaliação (novembro/2022):

R$ 12.821.385,92 + R$ 7.621.950,00 = R$ 20.443.335,92 (novembro/22)

R$ 20.443.335,92 (novembro/22)

(Vinte Milhões, Quatrocentos e Quarenta e Três Mil, Trezentos e Trinta e Cinco Reais e Noventa e Dois Centavos); valor referente ao mês de novembro de 2.022.

Valor Total da Avaliação (agosto/2023):

R$ 13.129.956,58 + R$ 7.805.386,50 = R$ 20.935.343,08 (agosto/2023)

R$ 20.935.343,08 (agosto/2023)

(Vinte Milhões, Novecentos e Trinta e Cinco Mil, Trezentos e Quarenta e Três Reais e Oito Centavos); valor referente ao mês de agosto de 2.023.

COMPARATIVO ENTRE O LAUDO JUDICIAL E ESCLARECIMENTOS

DESCRIÇÃO	LAUDO PERICIAL (FL 136 A 161 DOS AUTOS)	RETIFICAÇÃO	
	LAUDO JUDICIAL (FLS 136 A 161 DOS AUTOS)	ÁREA RETIFICADA (NOV/22)	ÁREA RETIFICADA (AGO/23)
VALOR DO TERRENO (R$)	7.621.950,00	**7.621.950,00**	**R$ 7.805.386,50**
VALOR CONSTRUÇÃO (R$)	33.377.373,90	29.106.437,97	29.806.938,89
ÁREA CONSTRUIDA (M²)	9.760,00	8.511,12	8.511,12
VALOR DO CUB (R$/M²)	1.910,51	1.910,51	1.956,49
EVV (IBAPE)	1,79	1,79	1,79
DEPRECIAÇÃO (%)	1,00	1,00	1,00
% DE ETAPAS (PINI)	49,60 %	44,05 %	44,05 %

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo protocolado em 22/08/2023 às 17:04, sob o número WSIT23237003657996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009899-08.2022.8.26.0562 e código A176167.

VALOR CONSTRUÇÃO (R$)	16.555.177,50	**12.821.385,92**	**13.129.956,58**
VALOR DA AVALIAÇÃO	R$ 24.177.127,50	**R$ 20.443.335,92**	**R$ 20.935.343,08**

Após a análise da documentação apresentada às Fls. 256 a 264 dos Autos, este perito retifica o Laudo Judicial apresentado; sendo o valor da avaliação do imóvel em questão (terreno + construção executada até o presente momento) de R$ 20.443.335,92 (Vinte Milhões, Quatrocentos e Quarenta e Três Mil, Trezentos e Trinta e Cinco Reais e Noventa e Dois Centavos); valor referente ao mês de novembro de 2.022 e **R$ 20.935.343,08 (Vinte Milhões, Novecentos e Trinta e Cinco Mil, Trezentos e Quarenta e Três Reais e Oito Centavos); valor referente ao mês de agosto de 2.023**.

Santos/SP, 28 de agosto de 2.023.

Prof. Vanderlei Jacob Júnior
PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586/5
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2018
RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE

AVALIADOR DE IMÓVEIS - CERTIFICADO EM NIVEL AA PELO IBAPE NACIONAL
ESPECIALISTA EM ENGENHARIA DIAGNÓSTICA
ESPECIALISTA EM AÇÕES REAIS IMOBILIÁRIAS
ESCPECIALISTA EM GRAFOSCOPIA

MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE ENGENHARIA – IE N° 32.943
MEMBRO VITALÍCIO DA ASSOCIAÇÃO P. DE PERITOS JUDICIAIS – APPJ N° 15
MEMBRO FUNDADOR IPEAMA – INSTITUTO PAULISTA PROFISSIONAIS ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA
CERTIFICAÇÃO "NIVEL AA" INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERICIAS DE ENGENHARIA – IBAPE NACIONAL
MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE N° 1266

PROFESSOR E RESPONSAVEL TECNICO ESCOLA DE PERICIAS DE ENGENHARIA "VANDERLEI JACOB" – CREA: 0744280

CERTIFICAÇÃO NÍVEL AA
IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia
ANO 2016 / ANO 2019 / ANO 2022

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e protocolado em 29/08/2023 às 09:04, sob o número WMS23707036574996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008899-08.2022.8.26.0562 e código A7TB67D.