



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

Processo nº. : 0000936-85.2023.8.26.0562

JOÃO PEREIRA DA SILVA NETO, honrado com a nomeação de Perito Judicial de Engenharia Civil nos autos da **AÇÃO CÍVEL**, acima numerada, tendo como Exequente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUIANA INGLESA** e como Executado: **ALMIR DOS SANTOS, ALZIR DOS SANTOS, ZENITA MARINA SANTOS SILVA, JURANDIR HUMBERTO DOS SANTOS, GUARACI LUCIMAR DOS SANTOS, IRANI ELISABETH DOS SANTOS E SANTOS, ALZIRA DOS SANTOS PARREIRA, SHIRLEI CLAUDETE DOS SANTOS SILVA, CARLOS WAGNER DOS SANTOS, EUNIRA SOLANGE SANTOS MOURA, MANOEL MARTINS, CATARINA AGASSI DOS SANTOS e AURENI CEZAR DOS SANTOS**, vem respeitosamente à presença de V.Exª, apresentar o que segue:

- Na data e horário previamente agendados, conforme fls. 200/201, compareci ao imóvel, sendo que não havia ninguém no mesmo.



- Por parte do Exequente, fui recebido pelo Síndico, Sr. Florisvaldo Vasconcelos Rett, CPF: 025.448.928-11, que prestou todos os esclarecimentos solicitados.

- Fui informado que o imóvel não está ocupado há anos.

- Está sem energia elétrica, uma vez que não possui Medidor de Energia, que foi retirado pela concessionária CPFL (Companhia Piratininga de Força e Luz). O interfone foi arrancado.

- O imóvel está bastante depredado.

- Diante do exposto e da dificuldade de acesso ao imóvel, passo a apresentar o Laudo, conforme Decisão à fls. 203.

LAUDO

1. OBJETO

Avaliação do imóvel para Ação de Penhora, conforme despacho a fls. 167/170 do Processo em epígrafe.

2. LOCALIZAÇÃO

Apartamento de nº 401, localizado no 1º andar da edificação localizada à Rua Frei Francisco Sampaio, nº 388, bairro Aparecida, Município de Santos, S.P. . A via é pavimentada e possui serviços de água potável, esgoto, rede de águas pluviais e iluminação pública. Possui também, vários pontos comerciais e rede de telefonia e dados. O Edifício está próximo do Shopping Praiamar, e, nas redondezas, possui linhas de ônibus municipais e intermunicipais.



3. DESCRIÇÃO

O imóvel, conforme descrito na matrícula nº. 21.185, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, é composto de 2 Quartos, 1 Banheiro Social, Área de Serviço e Cozinha. O Edifício possui garagem coletiva mas não em número suficiente para atender todos os apartamentos.

O condomínio é composto de 1 Torre, com acesso por porteiro eletrônico, à cinco blocos, sendo todos de 4 pavimentos, sendo 2 apartamentos por andar, totalizando 8 apartamentos por bloco. Cada bloco possui acesso independente.

4. AVALIAÇÃO

4.1 ROTEIRO DE CÁLCULOS

Os cálculos seguirão os preceitos da NBR 14.653-2 da ABNT, conceitos do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia), Índices publicados pelo SINDUSCON para o mês de Janeiro/2025, utilizando o método MCDDM (Método Comparativo Direto de Dados do Mercado).



- Padrão simples, sem elevador = 1,472
- Depreciação = $Foc = R + K(1-R)$
- $K =$ Coeficiente Ross = 0,574; $R = 20\%$
- $Foc = R + K \times (1-R)$. $Foc = 0,2 + 0,574 \times (1 - 0,2)$
- $Foc =$ Fator de obsolescência = 0,6592

- $R8-N = R\$ 2.044,29$ (Índice SINDUSCON para o mês de Janeiro/2025).

- Fração no terreno = 0,0032895

- Conforme pesquisas de apartamentos comercializados na região, o valor apurado é de $R\$ 6.444,44/m^2$ (Seis mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos) o metro quadrado.

4.2 VALOR UNITÁRIO BÁSICO

$$Vu = 1,472 \times R8N = 1,472 \times 2.044,29 = R\$ 2.950,31$$

$Vu = R\$ 2.950,31$ (Dois mil, novecentos e cinquenta reais e trinta e um centavos)



4.3 VALOR DO TERRENO

Fórmula: $V_t = V_m \times A_t$. onde:

V_t = Valor do Terreno

V_m = Valor Médio = R\$ 6.444,44

A_t = Área do terreno = 983,20 m²

$V_t = 6.444,44 \times 983,20 = 6.336.173,41$

$V_t =$ R\$ 6.336.173,41 (Seis milhões, trezentos e trinta e seis mil, cento e setenta e três reais e quarenta e um centavos), para o mês de Fevereiro/2025.

4.4 VALOR DA FRAÇÃO IDEAL

$V_{tf} = f \times V_t$

f = Fração no terreno = 0,0032895

V_t = Valor do terreno = R\$ 6.336.173,41

$V_{tf} = 0,0032895 \times 6.336.173,41 = 20.842,84$

$V_{tf} =$ R\$ 20.842,84 (Vinte mil, oitocentos e quarenta e dois reais e oitenta e quatro centavos).



4.5 VALOR DA BENFEITORIA

$$V_b = A_b \times V_u \times F_{oc}$$

V_b = Valor da benfeitoria

V_u = Valor unitário básico = R\$ 2.950,31

A_b = Área da benfeitoria = 42,76 m²

F_{oc} = 0,6592

$$V_b = 42,76 \times 2.950,31 \times 0,6592 = 83.161,54$$

V_b = R\$ 83.161,54 (Oitenta e três mil, cento e sessenta e um reais e cinquenta e quatro centavos).

4.6 VALOR DO IMÓVEL

$$V_i = V_{tf} + V_b$$

$$V_i = 20.842,84 + 83.161,54 = 104.004,38$$

V_i = R\$ 104.004,38 (Cento e quatro mil, quatro reais e trinta e oito centavos).



4.7 CONCLUSÃO

Após cálculos utilizando os preceitos da NBR 14.653-2 da ABNT e IBAPE, pesquisas de mercado, Índices publicados pelo SINDUSCON para o mês de Janeiro/2025, concluímos que o valor do imóvel para Fevereiro/2025, é de **R\$ 104.004,38 (Cento e quatro mil, quatro reais e trinta e oito centavos)**, para o mês de Fevereiro/2025

Sendo o que nos cumpre informar.

Santos, 15 de Fevereiro de 2025

João Pereira da Silva Neto

Perito Judicial