



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

**Processo nº.: 1022534-44.2024.8.26.0562**

**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 VILA MARINA** e como Executado: **ANTONIO CARLOS MORAES DE OLIVEIRA**, em cumprimento à Intimação, conforme fls. 208, para dar início as trabalhos vem respeitosamente à presença de V.Exª, apresentar o Laudo a seguir.



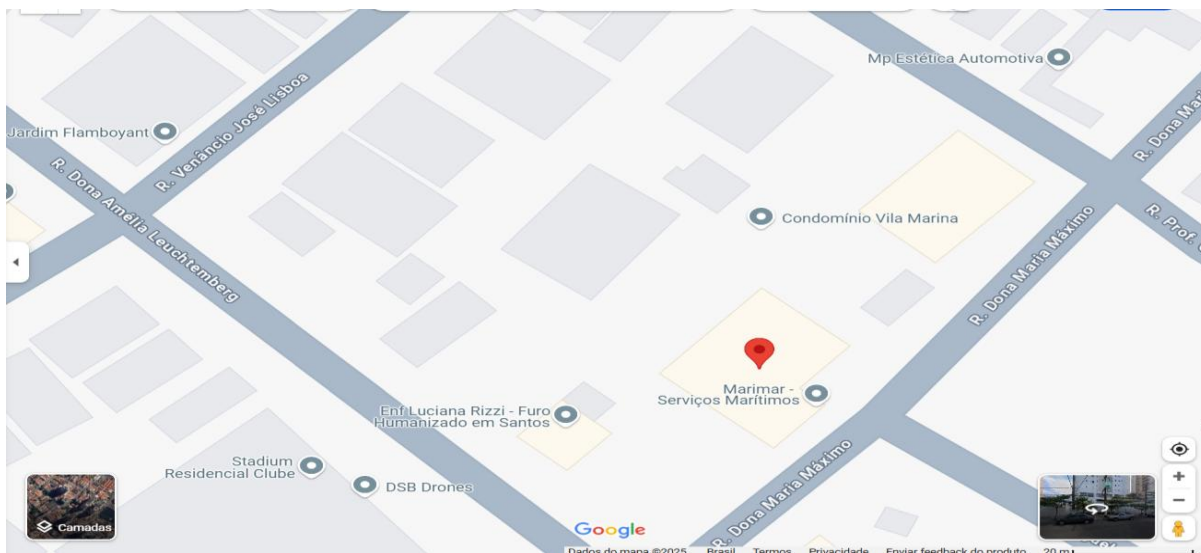
## LAUDO

### 1. OBJETO

Avaliação do imóvel para Ação de Penhora, conforme Decisão à fls. 159/161 do Processo em epígrafe.

### 2. LOCALIZAÇÃO

Apartamento de número 101, localizado na Torre C, 10º andar, Ou 8º pavimento, do Condomínio Edifício Vila Marina, localizado à Rua Dona Maria Máximo, nº 153, Bairro Ponta da Praia, Município de Santos, S.P. A via é pavimentada, possuindo serviços públicos de água, esgoto, iluminação e energia elétrica. O Edifício está localizado entre as Ruas Carlos Escobar e Dona Amélia Leuchtenberg. Está próximo à Av. Doutor Pedro Lessa, que possui linhas de ônibus municipal e intermunicipal. A via é ainda, servida por rede de dados e TV a cabo.





Fotos mostrando a localização do Condomínio.

### 3. DESCRIÇÃO

O imóvel, conforme descrito à fls. 203/204, continua fechado e o proprietário está em Bogotá, não sendo conhecida a data de seu retorno. O imóvel continua sem energia. O Sr. Síndico informou que há móveis em seu interior.

O condomínio é composto por 4 Torres com 25 andares com apartamentos. Em cada andar, tem 4 apartamentos, sendo 2 com 92,00 m<sup>2</sup>, com direito a duas vagas de garagem e 2 apartamentos com 72,00 m<sup>2</sup>, com direito a uma vaga de garagem. São um total de 400 apartamentos. Cada Torre possui elevadores Sociais e de Serviços.



O Condomínio possui ampla área de lazer, composta de 2 churrasqueiras, Play Ground, Jardim de Inverno, Academia, Sauna, 3 Piscinas, 3 Salões de Festas. A portaria possui acesso por Controle Facial e Interfone, durante 24 horas. As garagens estão localizadas no Subsolo, Térreo e Mezanino, garantindo vagas a todos os apartamentos.

## **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 Março/2025, utilizando o método MCDDM (Método Comparativo Direto de Dados do Mercado). Não sendo possível o acesso ao imóvel, supomos que o mesmo esteja em regular estado de conservação e sendo de dimensões semelhantes aos demais apartamentos existentes no Condomínio.

- Padrão superior, com elevador = 2,797
- Depreciação =  $Foc = R + K(1-R)$
- $K$  = Coeficiente Ross = 0,900;  $R$  = 20%
- $Foc = 0,2 + 0,900 \times (1 - 0,2)$
- $Foc$  = Fator de obsolescência = 0,920
- $R8N = R\$ 2.048,48$  (Índice SINDUSCON para o mês de Março/2025).



- Fração no terreno = 0,002746

- Terreno = 6.748,64 m<sup>2</sup>

- Conforme pesquisas no Condomínio, o valor apurado é de R\$ 9.021,74/m<sup>2</sup> (Nove mil, vinte e um reais e setenta e quatro centavos) o metro quadrado.

#### **4.2 VALOR UNITÁRIO BÁSICO**

$$Vu = 2,797 \times R8N = 2,797 \times 2.048,48 = R\$ 5.729,60$$

$Vu = R\$ 5.729,60$  (Cinco mil, setecentos e vinte e nove reais e sessenta centavos)

#### **4.3 VALOR DO TERRENO**

Fórmula:  $Vt = Vm \times At$ . onde:

$Vt$  = Valor do Terreno.

$Vm$  = Valor Médio = R\$ 9.021,74

$At$  = Área do terreno = 6.748,64 m<sup>2</sup>

$$Vt = 9.021,74 \times 6.748,64 = R\$ 60.884.475,43$$

$Vt = R\$ 60.884.475,43$  (Sessenta milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e quarenta e três centavos). para o mês de Abril /2025.



#### **4.4 VALOR DA FRAÇÃO IDEAL**

$$V_{tf} = f \times V_t$$

$$f = \text{Fração no terreno} = 0,002746$$

$$V_t = \text{Valor do terreno} = \text{R\$ } 60.884.475,43$$

$$V_{tf} = 0,002746 \times 60.884.475,43 = \text{R\$ } 167.188,77$$

$V_{tf} = \text{R\$ } 167.188,77$  (Cento e sessenta e sete mil, cento e oitenta e oito reais e setenta e sete centavos).

#### **4.5 VALOR DA BENFEITORIA**

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

$$V_b = \text{Valor da benfeitoria}$$

$$V_u = \text{Valor unitário básico} = \text{R\$ } 5.729,60$$

$$A_b = \text{Área da benfeitoria} = 92,00 \text{ m}^2$$

$$F_{oc} = 0,920$$

$$V_b = 92,00 \times 5.729,60 \times 0,920 = \text{R\$ } 484.953,34$$

$V_b = \text{R\$ } 484.953,34$  (Quatrocentos e oitenta e quatro mil, novecentos e cinquenta e três reais e trinta e quatro centavos).



#### 4.6 VALOR DO IMÓVEL

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

$$Vi = 167.188,77 + 484.953,34 = \text{R\$ } 652.142,11$$

$Vi = \text{R\$ } 652.142,11$  (Seiscentos e cinquenta e dois mil, cento e quarenta e dois reais e onze centavos).

#### 4.7 CONCLUSÃO

Após cálculos utilizando os preceitos da NBR 14.653-2 da ABNT e IBAPE, pesquisas no Condomínio, Índices publicados pelo SINDUSCON para o mês de Setembro/2023 e levando-se em conta a impossibilidade de acesso ao imóvel, concluímos que o valor do mesmo para Abril/2025, é de **R\$ 652.142,11 (Seiscentos e cinquenta e dois mil, cento e quarenta e dois reais e onze centavos)**.



## 5. FOTOS

As fotos aqui apresentadas, referem-se ao Condomínio.



Jardim de inverno



**João Pereira da Silva Neto**  
Engenheiro Civil



Outra vista do Jardim de inverno



Vista da Torre D



**João Pereira da Silva Neto**  
Engenheiro Civil



Vista da Torre C



Churrasqueira de uso das Torres B e C.



**João Pereira da Silva Neto**  
Engenheiro Civil



Vista da Torre A, em manutenção.



Vista da Torre B



Vista da Academia do Condomínio.



Vista das piscinas, localizadas entre as Torres C e D.



**João Pereira da Silva Neto**  
Engenheiro Civil



Vista da piscina, com maior profundidade.



Vista da piscina com menor profundidade. Ao fundo, estão as Torres A e B.



**João Pereira da Silva Neto**  
Engenheiro Civil



Outra vista da piscina, tendo ao fundo, Play Ground.



Vista do Play Ground.



**João Pereira da Silva Neto**  
Engenheiro Civil



Churrasqueira de uso das Torres A e D.



Vista do acesso à portaria.



**João Pereira da Silva Neto**  
Engenheiro Civil



Vista do acesso de serviço e garagens.



Visto do acesso às garagens.



**João Pereira da Silva Neto**  
Engenheiro Civil



Torres B e C, vistas da Rua Carlos Escobar.



Torres A e D, vistas da Rua Dona Amélia Leuchtenberg



**João Pereira da Silva Neto**  
Engenheiro Civil

Sendo o que nos cumpre informar.

Santos, 29 de abril de 2025

João Pereira da Silva Neto

Perito Judicial