



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

Processo nº.: 1019625—63.2023.8.26.0562

JOÃO PEREIRA DA SILVA NETO, honrado com a nomeação de Perito Judicial de Engenharia Civil nos autos da **AÇÃO CÍVEL**, acima numerada, tendo como Requerente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESTUÁRIO** e como Requerido: **ESPÓLIO DE JACYRA CARDOSO BUCHINO na p/ herdeira MARCIA REGINA APARECIDA BUCHINO**, após realização dos estudos que se fizeram necessários, passa, agora, a apresentar o que segue.



LAUDO

1. OBJETO

Avaliação do imóvel para Ação de Penhora, conforme Decisão à fls. 178/180 do Processo em epígrafe.

2. LOCALIZAÇÃO

Apartamento de número 906, localizado no 9º andar, Ou 11º pavimento, do Condomínio Edifício Estuário, localizado à Rua Imperatriz Leopoldina, nº 7, 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 na confluência da citada via com a Av. Bartolomeu de Gusmão. A via é ainda, servida por rede de dados e TV a cabo. Possui farto comércio local e é servida por rota de ônibus municipal e intermunicipal.

3. DESCRIÇÃO

O imóvel possui um quarto, sala, banheiro e cozinha. Está degradado, com instalações elétricas comprometidas, muito mofo, reboco e massa solta nas paredes, banheiro com abertura na parede, janelas empenadas. Não está habitado mas está com alguns móveis em seu interior.

O Edifício possui controle de acesso através de portaria com porteiro, 24 horas. Possui um total de 134 apartamentos e 5 lojas no pavimento térreo, sendo duas desocupadas. O Edifício possui garagem



coletiva mas com apenas 42 vagas para estacionamento. Não possui área de lazer. O Edifício é servido por três elevadores, sendo dois sociais e um de serviço. Atualmente o Edifício está passando por obras de revitalização.

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/2024, utilizando o método MCDDM (Método Comparativo Direto de Dados do Mercado).

- Padrão simples, com elevador = 1,465
- Depreciação = $Foc = R + K(1-R)$
- K = Coeficiente Ross = 0,246; R = 20%
- $Foc = 0,2 + 0,246 \times (1 - 0,2)$
- Foc = Fator de obsolência = 0,3968
- $R8N$ = R\$ 1.961,78 (Índice SINDUSCON para o mês de Março/2024)
- Fração no terreno = 0,007020
- Terreno = 1.441,89 m²



- Conforme pesquisas na região, o valor apurado é de R\$ 5.567,16/m² (Cinco mil, quinhentos e sessenta e sete reais e dezesseis centavos) o metro quadrado.

4.2 VALOR UNITÁRIO BÁSICO

$$V_u = 1,465 \times R_{8N} = 1,465 \times 1.961,78 = R\$ 2.874,08$$

$V_u = R\$ 2.874,08$ (Dois mil, oitocentos e setenta e quatro reais e oito 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\$ 5.567,16

A_t = Área do terreno = 1.441,89 m²

$$V_t = 5.567,16 \times 1.441,89 = R\$ 8.027.232,33$$

$V_t = R\$ 8.027.232,33$ (Oito milhões, vinte e sete mil, duzentos e trinta e dois reais e trinta e três centavos). para o mês de Abril/2024.



4.4 VALOR DA FRAÇÃO IDEAL

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

$$f = \text{Fração no terreno} = 0,007020$$

$$V_t = \text{Valor do terreno} = \text{R\$ } 8.027.232,33$$

$$V_{tf} = 0,007020 \times 8.027.232,33 = \text{R\$ } 56.351.17$$

$V_{tf} = \text{R\$ } 56.351.17$ (Cinquenta e seis mil e trezentos e cinquenta e um reais e dezessete centavos).

4.5 VALOR DA BENFEITORIA

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

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

$$V_u = \text{Valor unitário básico} = \text{R\$ } 2.874,08$$

$$A_b = \text{Área da benfeitoria} = 66,45 \text{ m}^2$$

$$F_{oc} = 0,3968$$

$$V_b = 66,45 \times 2.874,08 \times 0,3968 = \text{R\$ } 75.781,90$$

$V_b = \text{R\$ } 75.781,90$ (Setenta e cinco mil, setecentos e oitenta e um reais e noventa centavos).



4.6 VALOR DO IMÓVEL

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

$$V_i = 56.351,17 + 75.781,90 = \text{R\$ } 132.133,07$$

$V_i = \text{R\$ } 132.133,07$ (Cento e trinta e dois mil, cento e trinta e três reais e sete 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 Março/2024, concluímos que o valor do imóvel para Abril/2024, é de **R\$ 132.133,07 (Cento e trinta e dois mil, cento e trinta e três reais e sete centavos).**



5. FOTOS



FOTO 1: Porta de entrada do imóvel.



FOTO 2: Soleira da entrada, corroída por cupim.



João Pereira da Silva Neto
Engenheiro Civil



FOTO 3: Hall de entrada, com acesso à sala, cozinha e banheiro. Revestimento solto.



FOTO 4: Banheiro, com revestimento solto e caindo.



FOTO 5: Outra vista do banheiro com revestimento caindo e solto.



FOTO 6: Outra vista do banheiro com revestimento solto e caindo.



FOTO 7: Vista do hall de acesso à cozinha e sala. Soleira da sala, caindo.



FOTO 8: Vista da cozinha.



FOTO 9: Outra vista da cozinha. Vista do hall, com revestimento solto.



FOTO 10: Vista do hall, com acesso ao banheiro e sala. Revestimento solto.



FOTO 11: Vista da sala, com revestimento sob janela, solto.



FOTO 12: Parede da sala, divisa com banheiro. Revestimento solto e caindo.



FOTO 13: Vista do quarto. Janela emperrada.



FOTO 14: Outra vista do quarto, com acesso à sala.

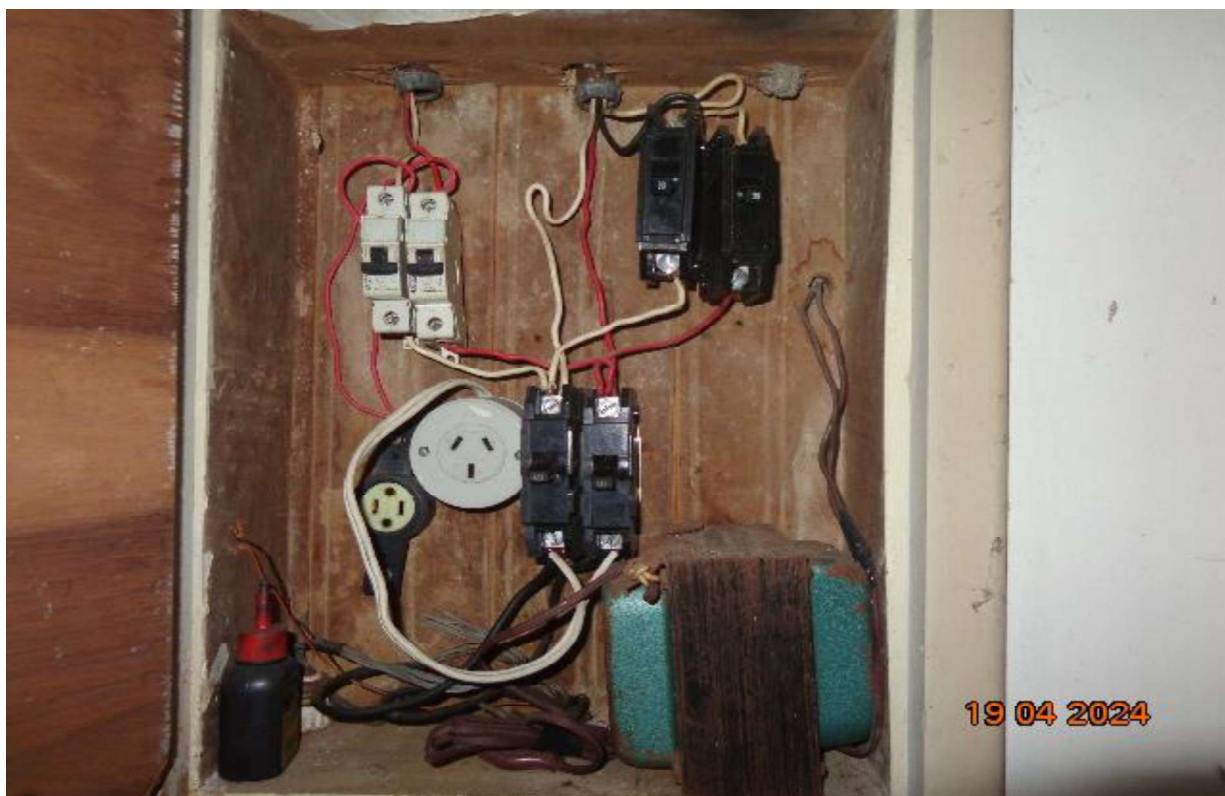


FOTO 15: Vista do quadro de energia. Disjuntores soltos.

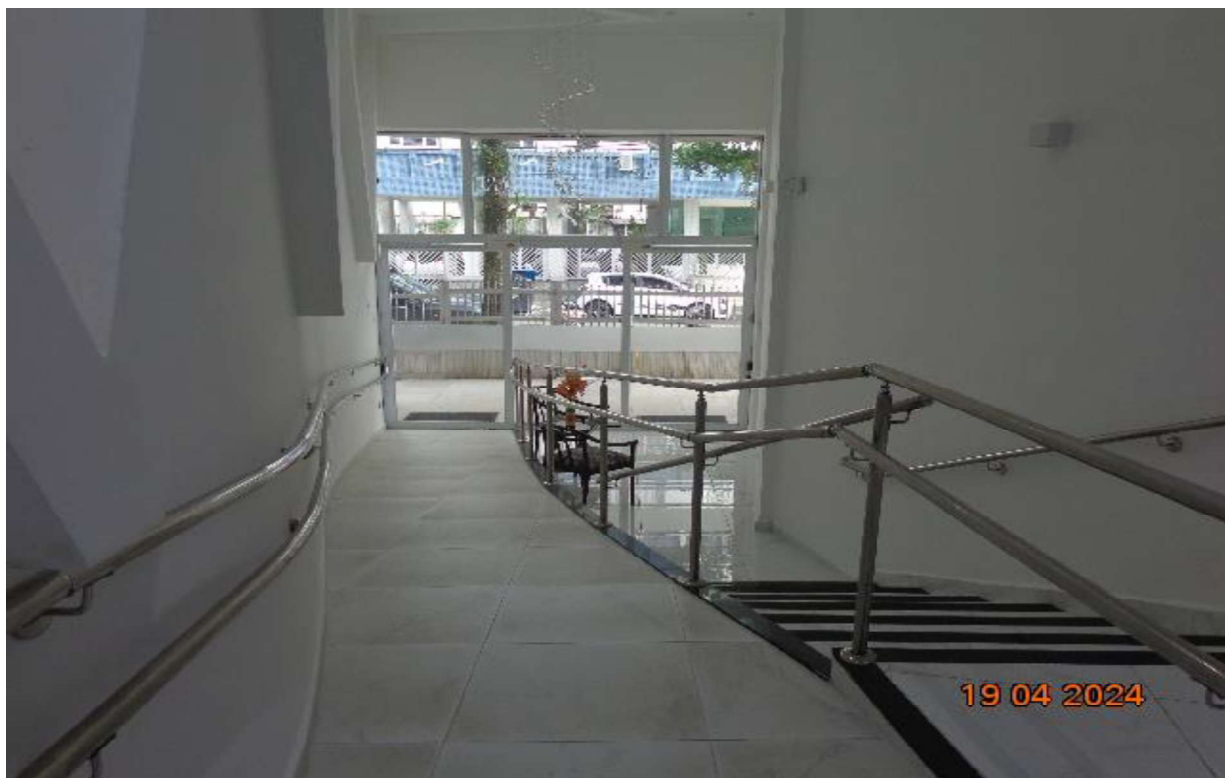


FOTO 16: Hall de entrada do Edifício



João Pereira da Silva Neto
Engenheiro Civil



FOTO 17: Vista de uma das lojas no pavimento térreo, com vista para a Av. Bartolomeu de Gusmão.



FOTO 18: Outras lojas no pavimento térreo. Estão desocupadas.



João Pereira da Silva Neto
Engenheiro Civil

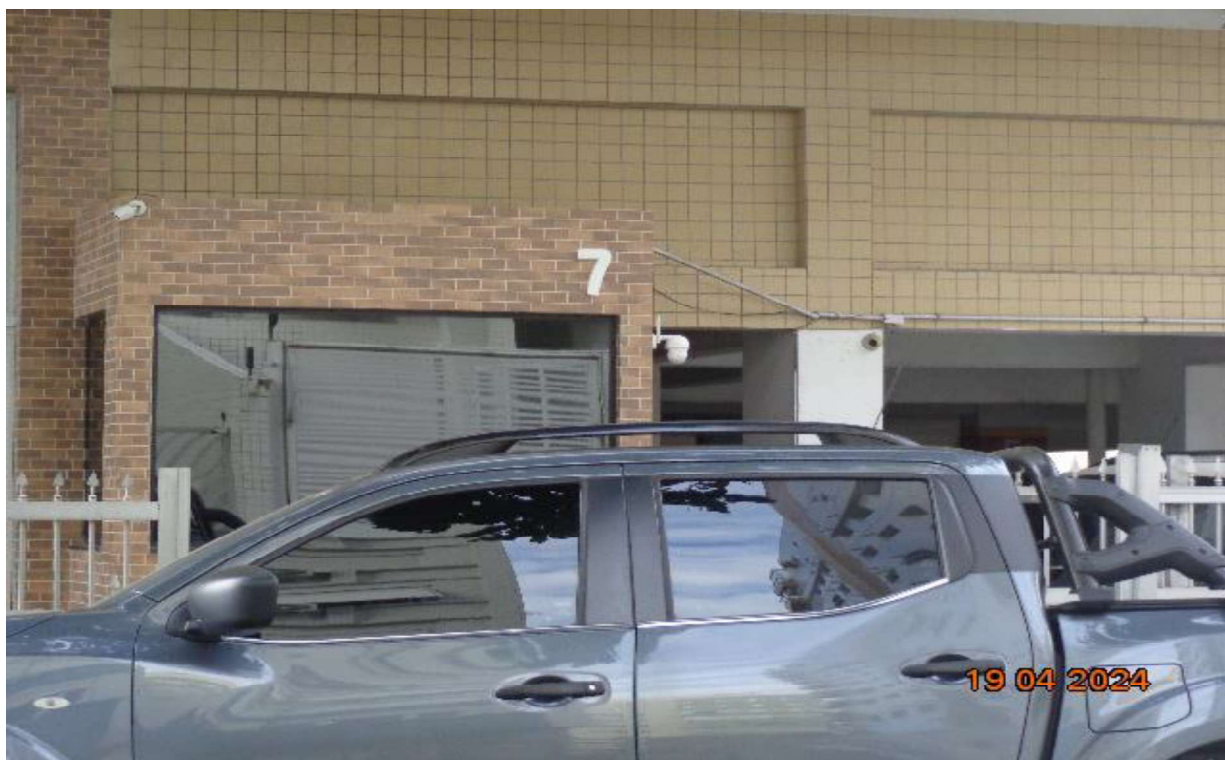


FOTO 19: Vista da portaria do Edifício.

Sendo o que nos cumpre informar.

Santos, 22 de Abril de 2024

João Pereira da Silva Neto
Perito Judicial