



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 9ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS/SP

Processo nº.: 1004428-83.2014.8.26.0562

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: **EDIFÍCIO EMBARÉ – BLOCO 19** e como Requerido: **ANTONIO MARCOS CARNEIRO DE MELLO**, após realização dos estudos que se fizeram necessários, passa, agora, a apresentar os resultados e observações, conforme abaixo:



LAUDO

1. OBJETO

Avaliação do imóvel para Ação de Penhora, conforme despacho a fls. 260/261 do Processo em epígrafe.

2. LOCALIZAÇÃO

Apartamento de nº 12, localizado no primeiro andar da edificação localizada à Rua Flaminio Levy, nº 443, Bloco 19, Bairro Saboó, Município de Santos, S.P. A Rua é pavimentada e possui serviços de água potável, esgoto, rede de águas pluviais e iluminação pública. Possui no seu entorno, variado comércio, como supermercados, farmácias e outros. O local é servido por linhas de circulares municipais e intermunicipais. Conta, também com duas unidades de ensino: UME Doutor Nelson de Toledo Piza e UME 28 de Fevereiro. Às quintas feiras, há feira livre no local.

3. DESCRIÇÃO

O edifício possui 9 andares, tendo 8 apartamentos por andar, com um total de 72 apartamentos. A edificação está em ótimo estado de conservação, tendo no andar térreo zeladoria, portaria com presença de porteiro e monitoramento por câmeras de segurança. Ainda conta com salão de festas no térreo com WC e cozinha. O acesso à rua dá-se por interfone. O acesso aos apartamentos é feito por elevadores e, em cada andar, por corredor de circulação. No entorno da edificação existem garagens cobertas, mas não em número suficiente para todos os apartamentos.

O edifício, juntamente com outras 8 unidades, está localizado em um quadrilátero entre as Ruas Flaminio Levy, Renata



Câmara Agondi, Pio XII e Maria Mercedes Fea, perfazendo uma área de 30.207, 90 m². Na Rua Pio XII, encontra-se o Cemitério da Filosofia, que confronta com o quadrilátero. Esta área é parte integrante do projeto habitacional denominado "Conjunto Habitacional Parque Residencial Athiê Jorge Coury".

O apartamento possui 2 quartos, 1 banheiro, 1 sala, 1 cozinha e 1 área de serviço, tendo uma área útil de 57,63 m². Seu estado de conservação é baixo, tendo o piso revestido por carpete e paredes com pintura em látex. O banheiro é revestido por azulejo. Caixilhos em alumínio. A cozinha possui revestimento cerâmico apenas onde está a pia.

4. AVALIAÇÃO

4.1 ROTEIRO DE CÁLCULOS

Os cálculos seguirão os preceitos da NBR 14.653-2 da ABNT, Índices publicados pelo SINDUSCON para o mês de abril/2018, utilizando o método MCDDM (Método Comparativo Direto de Dados do Mercado).

4.2 VALOR UNITÁRIO

Conforme pesquisas na região, o valor apurado é de R\$ 3.234,21/m² (Três mil, duzentos e trinta e quatro reais e vinte e hum centavos) o metro quadrado.



4.3 VALOR DO TERRENO

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

V_t = Valor do Terreno

V_u = Valor Unitário = R\$ 3.234,21

A_t = Área do terreno = 30.207,90 m²

$V_t = 3.234,21 \times 30.207,90 = \text{R\$ } 97.698.692,26$
(Noventa e sete milhões, seiscentos e noventa e oito mil, seiscentos e noventa e dois reais e vinte e seis centavos),
para o mês de Maio/2018.

4.4 VALOR DA FRAÇÃO IDEAL

$V_{tf} = F \times V_t$

F = Fração sobre o terreno = 0,14619883%

$V_{tf} = 0,0014619883 \times 97.698.692,26 = \text{R\$ } 142.834,34$
(Cento e quarenta e dois mil, oitocentos e trinta e quatro reais e trinta e quatro centavos).



4.5 VALOR DA BENFEITORIA

Valor de R8N, publicado por SINDUSCON, para o mês de Abril/2018 foi de R\$ 1.242,85 (Hum mil, duzentos e quarenta e dois reais e oitenta e cinco centavos)

$$Vb = Ab \times Vu \times Fob$$

Vb = Valor da benfeitoria

$$Ab = \text{Área da benfeitoria} = 57,63 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{Valor unitário básico} = 0,95 \times 1.242,85 =$$

$$\text{R\$ } 1.180,71$$

$$Fob = \text{Fator de obsolescência} = 0,6158$$

$Vb = 57,63 \times 1.180,71 \times 0,6158 = \text{R\$ } 41.901,69$
(quarenta e hum mil, novecentos e hum reais e sessenta e nove centavos).

4.6 VALOR DO IMÓVEL

$$Vi = Vtf + Vb$$

$$Vi = 142.834,34 + 41.901,69 = \text{R\$ } 184.736,03$$

Vi = R\$ 184.736,03 (cento e oitenta e quatro mil, setecentos e trinta e seis reais e três centavos).



4.7 FOTOS



Acessos ao Edifício





Hall Social



Salão de Festas



Portaria



Controle por Câmeras de Segurança.



Elevador



Porta de Entrada ao Apartamento 12



João Pereira da Silva Neto
Engenheiro Civil



Imagens da Sala de Estar



Imagens dos Quartos





Imagens Área de Serviço





Imagens da Cozinha





Imagens do Banheiro





4.8 CONCLUSÃO

Após cálculos utilizando os preceitos da NBR 14.653-2 da ABNT, pesquisas de mercado, Índices publicados pelo SINDUSCON para o mês de Abril/2018, concluímos que o valor do imóvel para Maio/2018, é de **R\$ 184.736,03 (Cento e oitenta e quatro mil, setecentos e trinta e seis reais e três centavos)**

Sendo o que nos cumpre informar.

Santos, 17 de maio de 2018

João Pereira da Silva Neto

Perito Judicial