



João **Pereira da Silva Neto**  
Engenheiro Civil

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

**Processo nº.: 0002636-72.2018.8.26.0562**

**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 FUSION HOME & OFFICE** e como Executado: **PDG REALTY SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, após realização dos estudos que se fizeram necessários, passa, agora, a apresentar os resultados e observações, conforme abaixo:



## LAUDO PERICIAL

De acordo com a nomeação feita pelo Excelentíssimo Senhor **Doutor Juiz de Direito**, da 9ª Vara do Cível da Comarca de Santos, eu João Pereira da Silva Neto, Perito Engenheiro Civil nomeado, elaborei o laudo, que segue logo abaixo:

### 1. OBJETO

Avaliação do imóvel para Ação de Penhora, conforme Decisão à fls. 474/476 do Processo em epígrafe.

### 2. LOCALIZAÇÃO

Sala Comercial de nº 1108, localizada no 11º Pavimento do Condomínio Fusion Home e Office. Em visita ao local, pôde-se apurar que a Sala Comercial está localizada no Edifício Office, com acesso pela Rua Campos Melo, nº 157. O edifício Home possui acesso pela Rua Emílio Ribas, nº 94. O Edifício está localizado no Bairro Vila Matias, Município de Santos, SP.

### 3. DESCRIÇÃO

O Edifício Office possui 19 andares, controlados por sistema de CFTV durante 24 horas diárias. Do 1º ao 3º andar, são andares de serviços e administração. Do 4º ao 19º andares estão localizadas as salas comerciais, distribuídas em 15 salas por andar.

O funcionamento comercial dá-se de segunda à sexta-feira, das 08:00 às 22:00 hs e sábado, até as 18:00 hs. Os andares são servidos por 5 elevadores, sendo 1, de serviço. Cada sala possui direito a uma vaga de estacionamento coletivo.

A rua é pavimentada, sendo provida de serviços de água, esgoto, energia, drenagem, iluminação pública e serviços de TV a cabo. Pela rua circula a Linha 08 de transporte coletivo, municipal.



O edifício está localizado a 200 m da Av. Conselheiro Nébias, por onde circulam várias linhas de transporte coletivo municipais e intermunicipais.

No entorno do edifício estão localizadas as ruínas da Hospedaria dos Imigrantes. O comércio local possui pequenos pontos com oficinas e bares. Há muitas casas assobradadas, antigas, que estão ocupadas por cortiços.

A Sala, objeto deste Laudo, possui área útil de 42,00 m<sup>2</sup>, tendo em seu interior, banheiro e pequena varanda. O banheiro possui acabamento cerâmico e todas as louças sanitárias. A sala tem acabamento em massa corrida e pintura nas paredes, não possuindo acabamento no teto e no piso. Apesar de possuir instalações elétricas de acordo com as Normas Técnicas, não há iluminação elétrica em seu interior. Na varanda é instalação para aparelhos de ar condicionado.

No teto, há instalação de sistema de combate a incêndio, com detector de fumaça, instalado. Este sistema está integrado ao sistema de combate a incêndio do edifício.

#### 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 agosto/2021, utilizando o método MCDDM (Método Comparativo Direto de Dados do Mercado) .

- Padrão Médio, com elevador = 2,134
- Depreciação =  $Foc = R + K(1-R)$
- K = Coeficiente Ross = 0,954
- R = Coeficiente Residual = 20%
- $Foc = 0,20 + 0,954 \times (1-0,2) = 0,9632$



- R8N = R\$ 1.733,66 (Índice SINDUSCOM para agosto/2021)
- Fração no terreno = 0,001649
- Conforme pesquisas na região, o valor médio apurado é de R\$ 3.809,52/m<sup>2</sup> (Três mil, oitocentos e nove reais e cinquenta e dois centavos o metro quadrado).

#### 4.2 VALOR UNITÁRIO BÁSICO

$$Vu = 2,134 \times R8N = 2,134 \times 1.733,66;$$

$Vu = R\$ 3.699,63$  (Três mil, seiscentos e noventa e nove reais e sessenta e três centavos).

#### 4.3 VALOR DO TERRENO

Fórmula:  $Vt = Vm \times At$ . onde:

$Vt$  = Valor do Terreno

$Vm$  = Valor Médio = R\$ 3.809,52

$At$  = Área do terreno = 1.394,72 m<sup>2</sup>

$Vt = 3.809,52 \times 1.394,72 = R\$ 5.313.213,73$  (Cinco milhões, trezentos treze mil, duzentos e treze reais e setenta e três centavos).



#### 4.4 VALOR DA FRAÇÃO IDEAL

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

f = Fração no terreno

V<sub>t</sub> = Valor do terreno

$$V_{tf} = 0,001649 \times 5.313.213,73 = R\$ 8.761,49$$

V<sub>tf</sub> = R\$ 8.761,49 (Oito mil, setecentos e sessenta e um reais e quarenta e nove centavos).

#### 4.5 VALOR DA BENFEITORIA

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

V<sub>b</sub> = Valor da benfeitoria

V<sub>u</sub> = Valor unitário básico = R\$ 3.699,63

A<sub>b</sub> = Área da benfeitoria = 41,020 m<sup>2</sup>

F<sub>oc</sub> = 0,9632

V<sub>b</sub> = 41,020 x 3.699,63 x 0,9632; V<sub>b</sub> = R\$ 146.174,10 (Cento e quarenta e seis mil, cento e setenta e quatro reais e dez centavos).

#### 4.6 VALOR DO IMÓVEL

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

V<sub>tf</sub> = Valor da Fração Ideal = R\$ 8.761,49

V<sub>b</sub> = Valor da Benfeitoria = R\$ 146.174,10

V<sub>i</sub> = 8.761,49 + 146.174,10 = R\$ 154.935,59

V<sub>i</sub> = R\$ 154.935,59 (Cento e cinquenta e quatro mil, novecentos e trinta e cinco reais e cinquenta e nove centavos).



## 5. FOTOS



1 – Interior da Sala, com vistas para o Edifício Fusion Home



2 – Vista do teto, com instalações para combate a incêndio



**3 – Vista da porta de entrada e piso sem acabamento**



**4 – Vista do banheiro**



**5 – Quadro interno, de distribuição de energia**



**6 – Corredor de circulação, com acesso a outras salas.**



**7 – Acesso à Porta Corta-Fogo e sistema de combate a incêndio.**



**8 – Hall dos elevadores, igual em todos andares**



**9 – Estacionamento no pavimento térreo**



**10 – Hall de entrada e acesso ao estacionamento.**



**11** – Vista da entrada do edifício.



**12** – Vista da entrada do edifício e acesso à garagem.



**13** – Vista lateral do edifício



**14** – Acesso ao edifício Fusion Home, pela Rua Emílio Ribas, nº 94.



**15** – Vista dos edifícios Fusion Office, à esquerda e Fusion Home, à direita.



## 6. CONCLUSÃO

Após cálculos utilizando os preceitos da NBR 14.653-2 da ABNT, pesquisas de mercado, Índices publicados pelo SINDUSCON para o mês de agosto/2021, concluímos que o valor do imóvel para setembro/2021, é de **R\$ 154.935,59 (Cento e cinquenta e quatro mil, novecentos e trinta e cinco reais e cinquenta e nove centavos).**

Sendo o que nos cumpre informar,

Santos, 20 de agosto de 2021

João Pereira da Silva Neto

Perito Judicial