



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

Processo nº. : 0005280-46.2022.8.26.0562

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 RIVIERA I** e como Executado: **PAULO IBRAHIM CANÇON**, vem respeitosamente à presença de V.Exª, apresentar o que segue:

- Conforme previamente agendado, compareci ao local e não havia morador no imóvel.

- Fui recebido pelo Porteiro, Sr. Nilton Santos, RG nº 25.686.811-6, que, na ausência da Síndica, prestou informações sobre o imóvel e o Edifício. Segundo o Porteiro, o Executado não reside no imóvel.

- Conforme apurado no local, os apartamentos no edifício são semelhantes e ante a dificuldade de acesso ao imóvel, passo a apresentar o Laudo, de forma Indireta



LAUDO

1. OBJETO

Avaliação do imóvel para Ação de Penhora, conforme despacho a fls. 93/95 do Processo em epígrafe.

2. LOCALIZAÇÃO

Apartamento de nº 157, localizado no 5º andar do Condomínio Edifício Riviera I, situado na Av. Presidente Wilson, nº 165, Bairro José Menino, Município de Santos, SP.

3. DESCRIÇÃO

Diante da impossibilidade de acesso ao imóvel, será levado em conta que o mesmo possui área útil de 28,00 m² e está em regular estado de conservação. O edifício possui sistema de vigilância e controle de acesso eletrônico durante 24 horas por dia. Possui garagem coletiva mas não em número suficiente para todos os apartamentos. São 180 apartamentos, para apenas 60 vagas de garagem. O edifício não possui áreas de lazer. A Via é pavimentada, possui serviços públicos de saneamento, água e energia. É servida por linhas de ônibus municipais e intermunicipais.



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 dezembro/2023, utilizando o método MCDDM (Método Comparativo Direto de Dados do Mercado).

- Padrão Simples, com elevador = 1,709
- Depreciação = $Fob = R + K(1-R)$
- $K =$ Coeficiente Ross = 0,507
- $Fob = 0,20 + 0,507 \times (1-0,2) = 0,610$
- $R8N = R\$ 1.957,93$ (Índice SINDUSCON para o mês de dezembro/2023)
- Fração no terreno = 0,002313
- Conforme pesquisas na região, o valor médio apurado é de R\$ 6.207,48/m² (Seis mil, duzentos e sete reais e quarenta e oito centavos o metro quadrado).

4.2 VALOR UNITÁRIO BÁSICO

$$Vu = 1,709 \times R8N = 1,709 \times 1.957,93 = 3.346,10$$

$Vu = R\$ 3.346,10$ (Três mil, trezentos e quarenta e seis reais e dez 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\$ 6.207,48

A_t = Área do terreno = 2.810,00 m²

$V_t = 6.207,48 \times 2.810,00 = \text{R}\$ 17.443.018,80$ (Dezessete milhões, quatrocentos e quarenta e três mil, dezoito reais e oitenta centavos).

4.4 VALOR DA FRAÇÃO IDEAL

$V_{tf} = f \times V_t$

f = Fração no terreno

V_t = Valor do terreno

$V_{tf} = 0,002313 \times 17.443.018,80 = 40.345,70$

$V_{tf} = \text{R}\$ 40.345,70$ (Quarenta mil, trezentos e quarenta e cinco reais e setenta centavos).



4.5 VALOR DA BENFEITORIA

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

V_b = Valor da benfeitoria

V_u = Valor unitário básico = R\$ 3.346,10

A_b = Área da benfeitoria = 28,00 m²

F_{ob} = 0,610

$$V_b = 28,00 \times 3.346,10 \times 0,610 = 57.151,39$$

V_b = R\$ 57.151,39 (Cinquenta e sete mil, cento e cinquenta e um reais e trinta e nove centavos).

4.6 VALOR DO IMÓVEL

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

V_{tf} = Valor da Fração Ideal = R\$ 40.345,70

V_b = Valor da Benfeitoria = R\$ 57.151,39

$$V_i = 40.345,70 + 57.151,39 = 97.497,09$$

V_i = R\$ 97.497,09 (Noventa e sete mil, quatrocentos e noventa e sete reais e nove centavos).



João Pereira da Silva Neto
Engenheiro Civil

5. CONCLUSÃO

Após cálculos utilizando os preceitos da NBR 14.653-2 da ABNT, princípios do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Índices publicados pelo SINDUSCON para o mês de dezembro/2023 e pesquisas de mercado, concluímos que o valor do imóvel para janeiro/2024, é de **R\$ 97.497,09 (Noventa e sete mil, quatrocentos e noventa e sete reais e nove centavos).**

Sendo o que nos cumpre informar,

Santos, 05 de fevereiro de 2024

João Pereira da Silva Neto

Perito Judicial