



**João Pereira da Silva Neto**  
Engenheiro Civil

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

**Processo nº.: 0014030-42.2019.8.26.0562**

**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: **ESPÓLIO DE BENVINDA ROSA LOPES BERTOLO** e como Executado: **DANILO AMARAL VEIGA E OUTRO**, 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 despacho a fls. 172/175 do Processo em epígrafe.

### 2. LOCALIZAÇÃO

Apartamento de nº 15, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício localizado à Rua Marquês de São Vicente, nº 6, Bairro Campo Grande, Município de Santos, SP.

O Edifício possui uma entrada para pedestre e uma entrada para veículos, através da Rua Marquês de São Vicente, tendo em seu interior, duas portarias sendo uma portaria para seis apartamentos de frente, sendo dois apartamentos por andar e a segunda portaria para nove apartamentos aos fundos, sendo três apartamentos por andar.

O acesso ao Edifício e às portarias é controlado por interfone, sendo as portarias com controle independente.

Cada apartamento tem direito a uma vaga para estacionamento de veículos, sendo a garagem de uso coletivo.

A Rua Marquês de São Vicente é paralela à Av. Francisco Glicério, tendo entre ambas a linha férrea do VLT, estando o Edifício à 200,00 m de distância da Estação Bernardino.

A rua é pavimentada e provida de serviços públicos de água, esgoto, escoamento de águas pluviais, rede elétrica e telefonia.



Fica próxima a Av. Bernardino de Campos, que é um importante corredor de tráfego, por onde circulam várias linhas de transporte coletivo municipais e intermunicipais. No seu entorno existe variado comércio, estando também à 700,00m do Hospital Ana Costa.

O imóvel objeto deste laudo, possui área útil de 67,80 m<sup>2</sup>, contendo Sala, dois Quartos, Banheiro, Cozinha e Área de Serviço, estando em bom estado de conservação. Todo o piso do imóvel é em cerâmica e granilite.

### **3. AVALIAÇÃO**

#### **3.1 ROTEIRO DE CÁLCULOS**

Os cálculos seguirão os preceitos da NBR 14.653-2 da ABNT, Índices publicados pelo SINDUSCON para o mês de julho/2020, utilizando o método MCDDM (Método Comparativo Direto de Dados do Mercado) .

- Padrão Simples, sem elevador = 1,20

- Depreciação =  $Fob = R + K(1-R)$

- K = Coeficiente Ross = 0,590

- R = Coeficiente Residual = 20%

-  $Fob = 0,20 + 0,590(1-0,2) = 0,672$

-  $R8N = R\$ 1.468,15$  (Índice SINDUSCOM para julho/2020)

- Fração no terreno = 0,054

- Conforme pesquisas na região, o valor médio apurado é de R\$ 4.750,00/m<sup>2</sup> (Quatro mil, setecentos e cinquenta reais o metro quadrado).



### 3.2 VALOR UNITÁRIO BÁSICO

$V_u = 1,20 \times R8N = 1,20 \times 1.468,15$ ;  $V_u = R\$ 1.761,78$  (Hum mil setecentos e sessenta e um reais e setenta e oito centavos).

### 3.3 VALOR DO TERRENO

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

$V_t =$  Valor do Terreno

$V_m =$  Valor Médio = R\$ 4.750,00

$A_t =$  Área do terreno = 710,73 m<sup>2</sup>

$V_t = 4.750,00 \times 710,73 = R\$ 3.375.967,50$  (Tres milhões, trezentos e setenta e cinco mil, novecentos e sessenta e sete reais e cinquenta centavos).

### 3.4 VALOR DA FRAÇÃO IDEAL

$V_{tf} = f \times V_t$

$V_{tf} = 0,054 \times 3.375.967,50 = R\$ 182.302,25$

$V_{tf} = R\$ 182.302,25$  (cento e oitenta e dois mil, trezentos e dois reais e vinte e cinco centavos).



### **3.5 VALOR DA BENFEITORIA**

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

$V_b$  = Valor da benfeitoria

$$A_b = \text{Área da benfeitoria} = 67,80 \text{ m}^2$$

$V_b = 67,80 \times 1.761,78 \times 0,672$ ;  $V_b = \text{R\$ } 80.269,52$  (oitenta mil, duzentos e sessenta e nove reais e cinquenta e dois centavos).

### **3.6 VALOR DO IMÓVEL**

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

$$V_i = 182.302,25 + 80.269,52 = \text{R\$ } 262.571,77$$

$V_i = \text{R\$ } 262.571,77$  (duzentos e sessenta e dois mil, quinhentos e setenta e um reais e setenta e sete centavos).



#### 4. FOTOS



1 – Frente do Edifício



2 – Acesso à Portaria 2



**3 – Garagem Coletiva**



**4 – Garagem Coletiva**

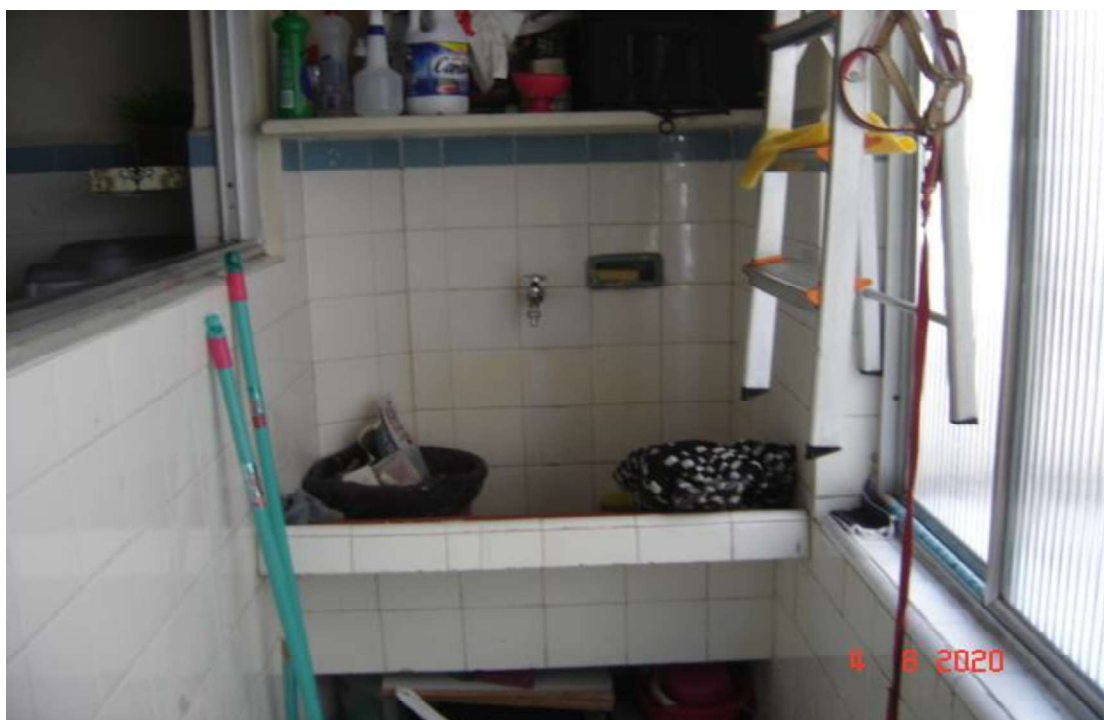


**5 – Entrada Social**



**6 - Cozinha**





**7 – Área de Serviço**



**8 – Sala de Estar**



**9 – Corredor Interno**



**10 – Quarto 1**



**11 – Quarto 2**



**12 – Banheiro Social**



## 5. CONCLUSÃO

Após cálculos utilizando os preceitos da NBR 14.653-2 da ABNT, pesquisas de mercado, Índices publicados pelo SINDUSCON para o mês de julho/2020, concluímos que o valor do imóvel para agosto/2020, é de **R\$ 262.571,77 (duzentos e sessenta e dois mil, quinhentos e setenta e um reais e setenta e sete centavos)**.

Sendo o que nos cumpre informar,

Santos, 17 de agosto de 2020

João Pereira da Silva Neto

Perito Judicial