

## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

### EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS

PROCESSO : 1020581-84.2020.8.26.0562  
CARTÓRIO : 10º Ofício Cível  
REQUERENTE : Charles Rocha Nicory Fernandes  
REQUERIDO : Flavia de Andrade  
AÇÃO : Alienação Judicial de Bens – Alienação Judicial

**LUSIANI CRISTINA RAMOS**, corretora de imóveis, Perita judicial e arquiteta nomeada por V. Exo. nos autos em epígrafe, que se processa perante esse Juízo e Cartório do 10º Ofício, tendo realizado as diligências pesquisadas que se fizeram necessárias ao cumprimento do honroso encargo apresenta a V.Exo., as conclusões a que chegou consubstanciado no presente.

# Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

## LAUDO

### ÍNDICE

CONSIDERACOES INICIAIS.....	3
VISTORIA DO IMOVEL.....	3
PARECER TECNICO.....	4
ANEXOS.....	10
CONCLUSAO.....	25
FÓRMULA BASICA.....	29
FONTE DE PESQUISA.....	32
TERMO DE ENCERRAMENTO.....	38

## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

## **CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

### **OBJETIVO**

**O presente laudo trata do valor de mercado do imóvel descrito a seguir:**

**Imóvel:** Rua Ministro João Mendes, nº 222 apto. 14

**Bairro:** Embaré

**Cidade:** Santos/SP.

## **VISTORIA DO IMÓVEL**

No dia 05 de julho de 2023 às 10:00 horas, para a vistoria do imóvel, a Perita devidamente nomeada por V.Exo. Dirigiu-se ao local em questão e através de detalhada vistoria, pode observar tudo o que pudesse interessar a presente lide, foi atendida pelo zelador Sr. Antônio José Soares de Souza, R.G. 56.318.439-5, em primeiro momento e logo após teve a permissão de adentrar no apartamento pelo Sr. Josenildo Basílio Ferreira, R.G. 50.535.016-6.

## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP  
-

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

# PARECER TÉCNICO

## 1) Localização

**Identificação do Imóvel:** - O apartamento, nº 14, no primeiro andar ou 2º pavimento, do “Edifício Indaiá, a Rua Ministro João Mendes, nº 222, com área útil de 122,70 metros quadrados, área comum de 27,70 metros quadrados, num total de 150,40 metros quadrados, e uma fração ideal de 2,580% no terreno, confrontando pela frente com o hall de circulação o pavimento, por onde tem sua entrada e com as escadarias, de um lado com o apartamento de final 3, e do respectivo pavimento, de outro lado com a área de recuo lateral do prédio e nos fundos com a área de recuo posterior do prédio. O Terreno está descrito e confrontado na especificação condominial. **REGISTRO GERAL – MATRÍCULA 38.974, FICHA 1, LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL, do 2º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS.**

Um prédio composto de unidades autônomas com destinação exclusivamente residencial, a ser edificado no terreno objeto desta matrícula, sob a denominação de **RESIDENCIAL EDIFÍCIO INDAIÁ, DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO** composto de 30 apartamentos, com destinação exclusivamente residencial, assim se descrevendo seus pavimentos, a partir térreo: **TERREO/MEZANINO:** composto vagas destinadas a guarda de automóveis. Caixa de escadas, caixa para dois elevadores, caixa d'água, **TERREO:** Composto de hall social, saguão, hall de serviço. compartimento para medidores, caixa de escadas, caixas para dois elevadores, depósito de lixo, vestiário, banheiro, guarita, depósito para

## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP  
-

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

material de limpeza, ANDARES: (1º ao 7º), compostos de quatro unidades autônomas, hall de circulação, depósito de lixo, caixas de elevadores e escadarias; e o 8º andar com dois apartamentos por andar.

**MATRICULA 38.975:** o espaço ou vaga nº 08, demarcado no piso do pavimento, no andar térreo ou 1º pavimento, “EDIFÍCIO INDAIÁ”, sito a Rua Ministro João Mendes, nº 222, com a área útil de 12,50 metros quadrados, área comum de 2,81 metros quadrados, num total de 15,31 metros quadrados, e uma fração ideal de 0,266% no terreno, confrontando: pela frente com a área de recuo lateral do prédio, de um lado com o hall de serviço, escadarias e centro de medição, de outro lado com o espaço da vaga nº 09 e nos fundos com partes de uso comum. O terreno está descrito e confrontado na especificação condominial. (observar que a vaga de garagem tem uma matrícula a parte descrita acima).

## 2) Dados da Construção

### Apartamento Nº 14

Área útil: 122,70 m<sup>2</sup>

Área comum: 27,70 m<sup>2</sup>

Área total: 150,40 m<sup>2</sup>

Fração ideal: 2,580%

## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP  
-

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

### 3) Acabamentos Externos

- **Portões de garagem térreo** de alumínio de aço adonisado na cor marrom.
- **Fachada Frontal/lateral** em pastilhas 5x20 na cor bege, lateral/frontal na cor bege, pilares de sustentação na cor bege.
- **Piso da garagem térrea** vários cacos grudados no piso de concreto com variação de cores, faixas de demarcação na cor amarela, com pilares de sustentação na cor bege, em bom estado de conservação, muros laterais em volta de todo o prédio em pastilhas na cor bege.
- **Jardim** de entrada do prédio com alguns vasos com flores naturais.
- **Hall de entrada e** guarita em alumínio adonisado na cor marrom com portão automático, piso em pedra mineira antiderrapante da guarita até a metade da entrada que leva até o hall externo que tem o piso de porcelanato cerâmico na cor marrom.
- **Hall externo** porta de entrada em vidro transparentes com puxador de perfil em alumínio, piso em porcelanato 50x50 na cor marrom, parede de espelho de quem olha a esquerda, parede de quem olha a direita toda em grafiato, 02 elevadores, sendo 01 social e 01 serviço.

### 4) Acabamentos Internos (Apartamento 14)

- **Sala estar/Estar**

Porta de entrada social em madeira na cor branca, sala com acabamento, paredes com pintura na cor branca, piso em cerâmico na cor branca, janelão de vidros transparentes com perfil de alumínio anodizado na cor branca, com grades.

## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP  
-

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

### • Cozinha

Porta de entrada de serviço em madeira pintada na cor branca, paredes com azulejo até o teto na cor branca em ótimo acabamento, cozinha toda planejada com armários embutidos em MDF na cor cinza e branco, pia de granito preto, e um armário no meio da cozinha com balcão de granito preto na cor cinza que serve também com mesa apoio para refeições, janelão acima da pia com vidros transparentes e perfil em alumínio anodizado na cor branca e com grades de alumínio, piso cerâmico na cor branca que segue toda área.

### • Área de Serviço

Área de serviço com paredes em azulejo até o teto na cor branca, janelão com vidros transparentes canelado, com perfil de alumínio, piso na cor branca mesmo padrão da cozinha, tanque de coluna na cor branca, parece que o apartamento teve uma pequena reforma pois há uma porta que sai da área de serviço direto para a sala.

### • Escritório

Durante a perícia pude constatar, que o quarto de empregada ou espaço foi planejado um pequeno escritório com armário planejado embutido a porta está virado para a sala, parede em pintura branca e piso em cerâmico na cor branca.

## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP  
-

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

- **Corredor**

Corredor de acesso aos cômodos quarto I, quarto II, quarto III e 2 banheiros, está com as paredes em massa corrida e pintura na cor branca, piso cerâmico na cor branca, porta de madeira pintada na cor branca, puxador com perfil de alumínio.

- **Quarto I**

Porta de madeira pintada na cor branca, piso em laminado de carpete de madeira, paredes pintadas na cor branca, ao fundo uma janela tipo persiana, com grades de alumínio anodizado na cor branca com vidros transparentes, o quarto não possui armário embutido.

- **Quarto II**

Porta de madeira pintada na cor branca, piso em laminado de carpete de madeira, paredes pintadas na cor branca, ao fundo uma janela tipo persiana, com grades de alumínio anodizado na cor branca com vidros transparentes, armário embutido na cor bege e ao lado esquerdo de quem olha um gaveteiro e acima um painel com suporte para TV e ao lado prateleiras tudo na cor bege.

- **Quarto III**

Porta de madeira pintada na cor branca, piso em laminado de carpete de madeira, paredes pintadas na cor branca, ao fundo um espaço tipo garden, com porta balcão de alumínio anodizado na cor branca, piso do garden em cerâmico, paredes em pastilhas cerâmicas 10X10 na cor bege, com guarda-corpo de alumínio anodizado na cor branca e vidros transparentes.



## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP  
-

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

- **WCs I e II**

Piso cerâmico na cor branca, paredes com azulejo até o teto na cor branca com faixas decorativas, louças na cor branca, box blindex vidro fume, ao fundo janela com grades perfil anodizado na cor branca, os dois banheiros, tecnicamente são parecidos somente diferenciando pelo tamanho.

### **5) Caracterização da Região**

O local onde se situa o Prédio em questão é dotado de todos os tipos de melhoramentos públicos, tais como: pavimentação, rede de captação de águas fluviais, rede de distribuição de água potável, rede de coleta de esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo, e cabeamento para transmissão de dados comunicação e televisão.

### **6) Atividades Existentes no Entorno**

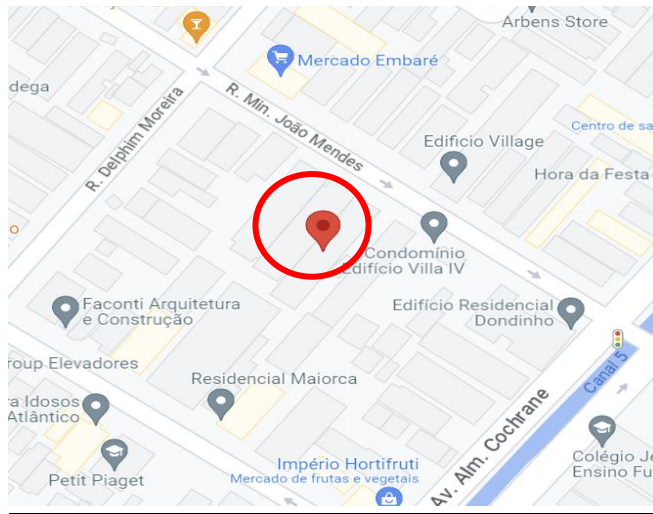
A região onde se situa o imóvel em questão apresenta os seguintes tipos de atividades: padarias, restaurante, supermercado, comércio e serviços, templos religiosos, Delegacia de Polícia.

# Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

## Anexos – Vista aérea



# Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

## Vista Frontal/Lateral



**EDIFÍCIL INDAIÁ  
VISTA FRONTAL**

**EDIFÍCIL INDAIÁ  
VISTA LATERAL**

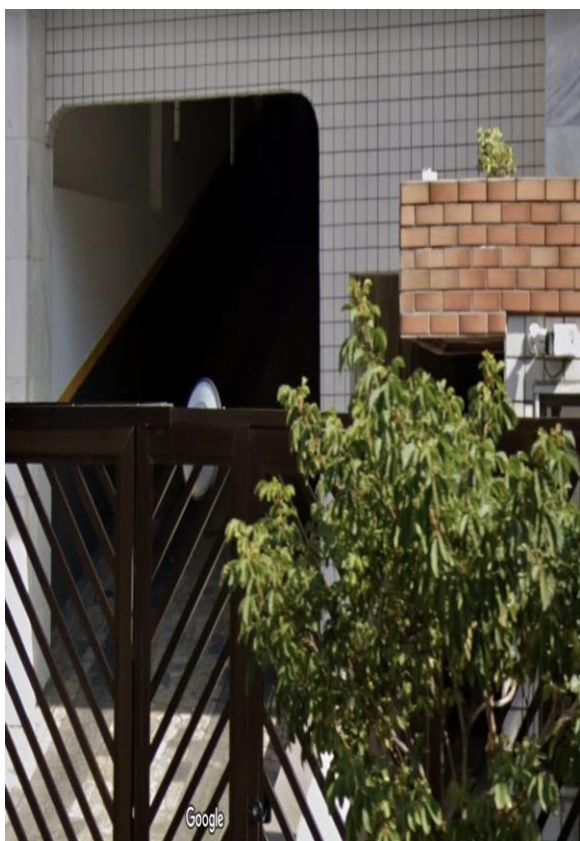


# Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

## **GARAGEM MEZANINO E TERREO**

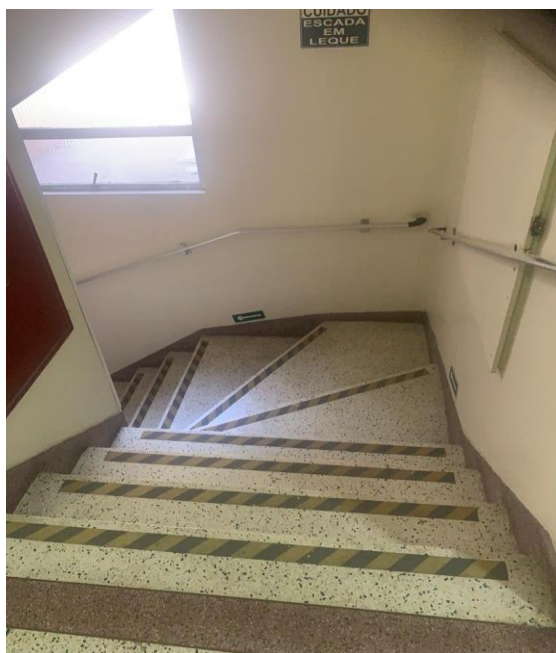


# Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

## HALL DE ENTRADA / ESCADARIA



# Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

## **ELEVADORES / HALL DE CIRCULAÇÃO**



## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

### **PORTA DE ENTRADA**



# Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

## COZINHA





## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

### **ARÉA DE SERVIÇO**

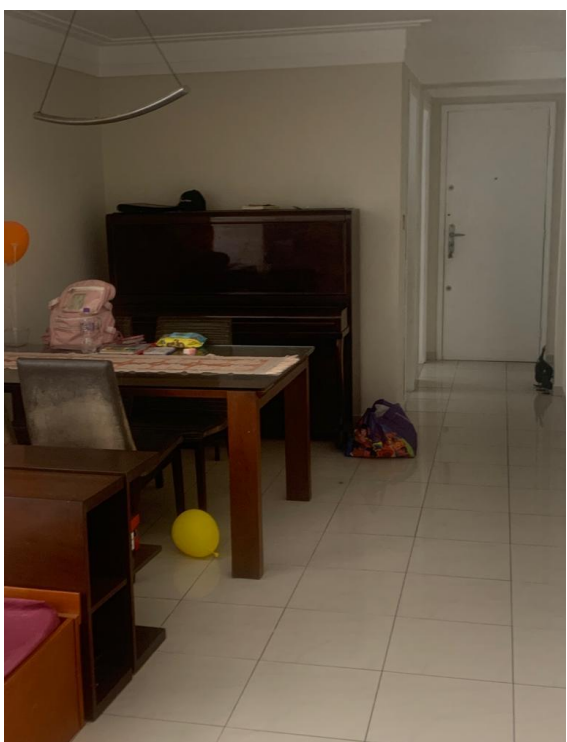


Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

**SALA DE ESTAR**

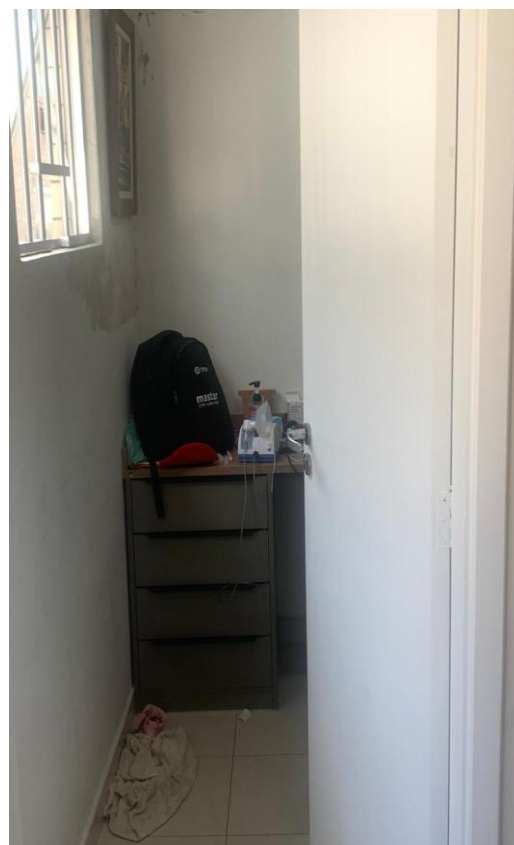
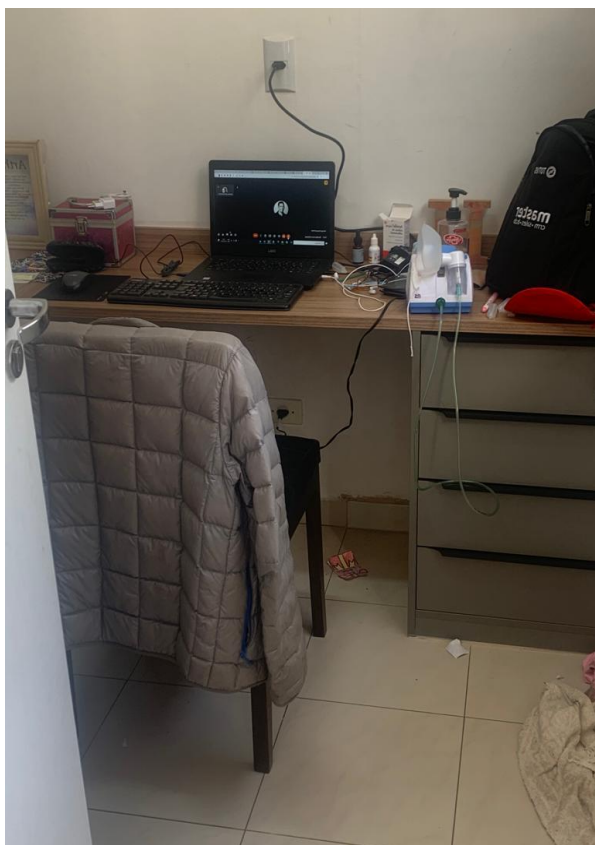


# Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

## **ESCRITÓRIO**



*Lusiani Cristina Ramos*

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

**CORREDOR DE CIRCULAÇÃO**

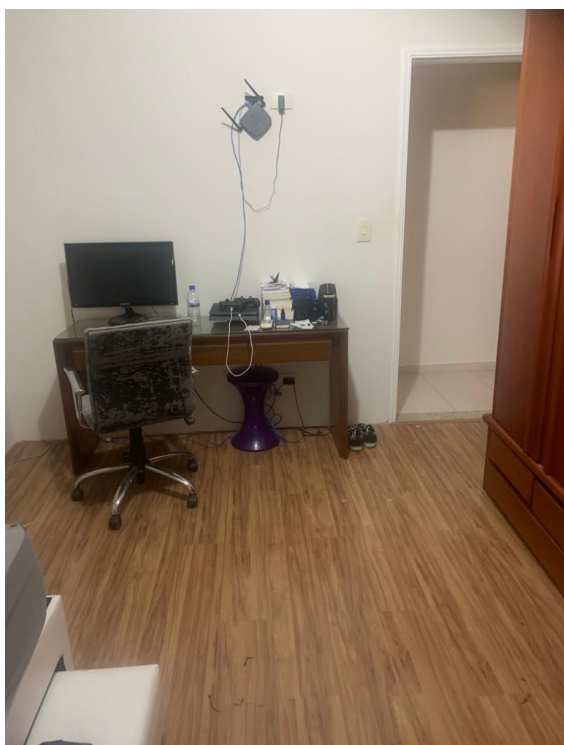
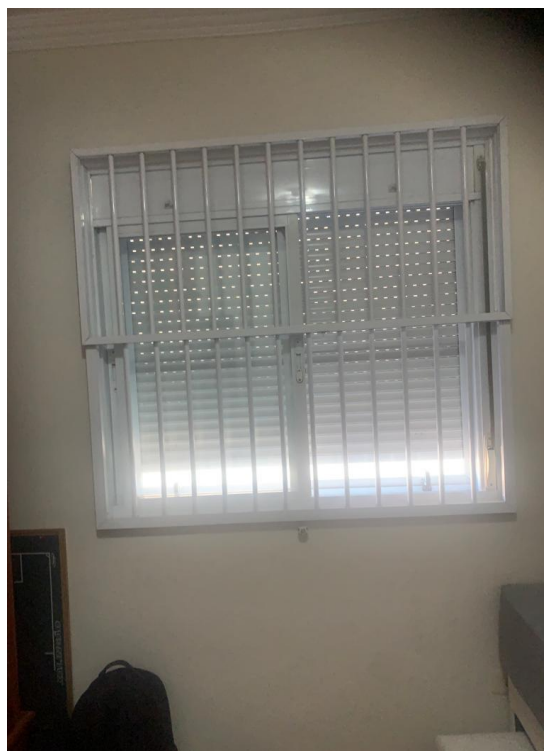


# Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

## **QUARTO I**

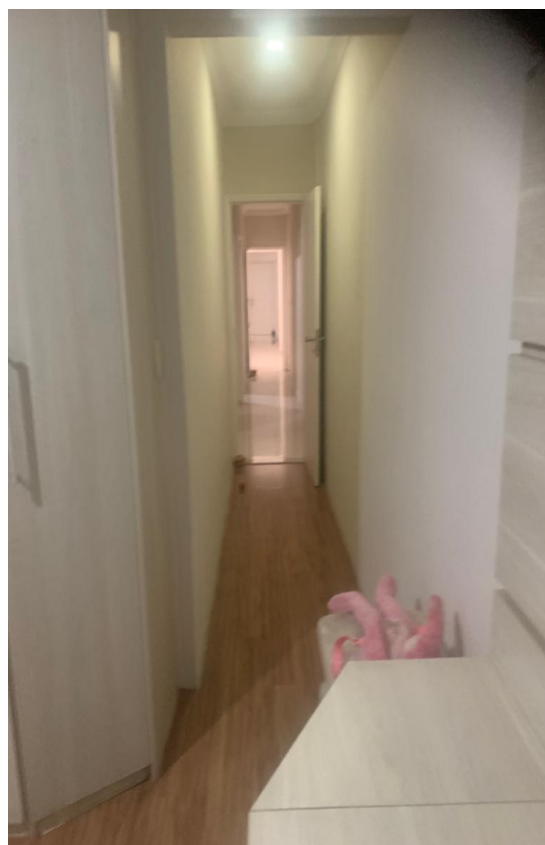


Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
 Boqueirão  
 Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
 e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
 CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
 CAU: A70110-6

**QUARTO II**

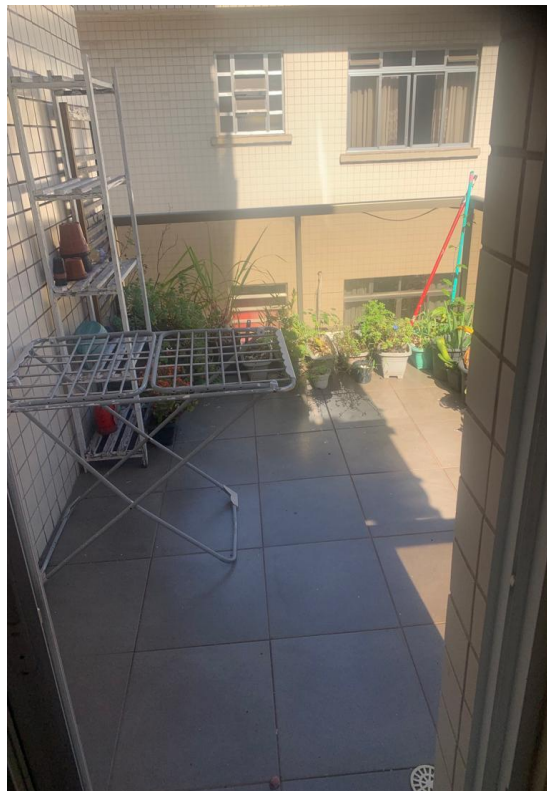
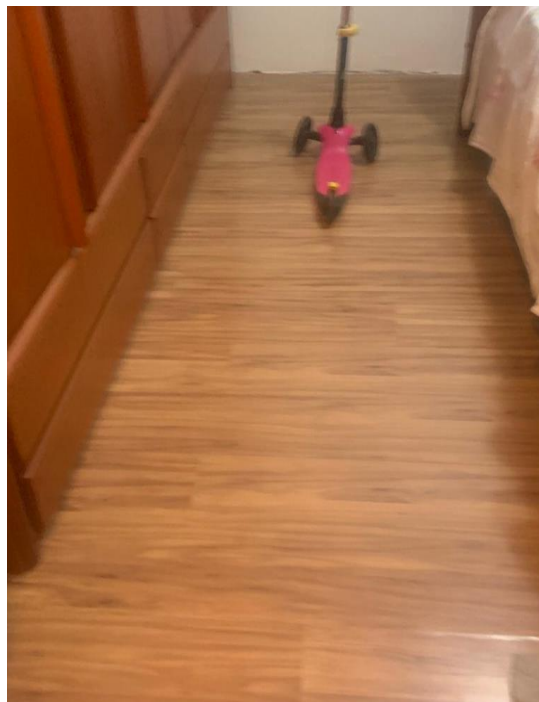
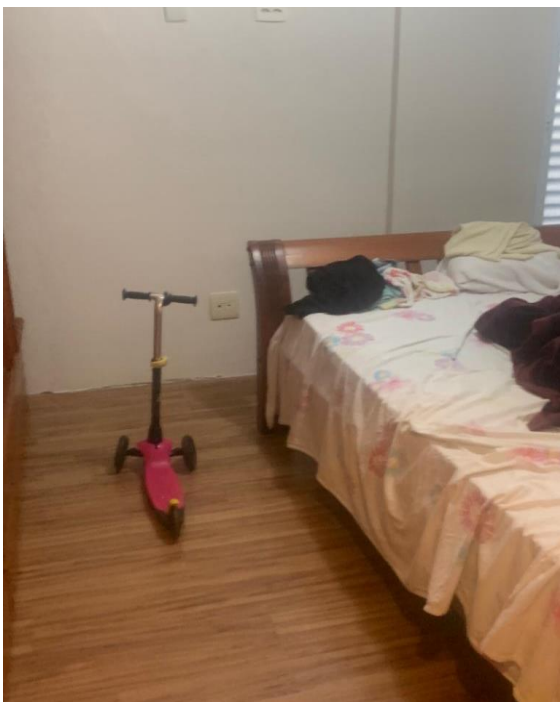


# Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

## **QUARTO III**



# Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

## **WCs I E II**





## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP  
-

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

## CONCLUSÃO

De acordo com a vistoria detalhada feita no imóvel e as considerações quanto à localização do mesmo, para data de elaboração do laudo de 37 folhas conclui-se pelo seguinte valor do imóvel:

Esta avaliação foi elaborada segundo a Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 (Avaliação de Bens –Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos) da A.B.N.T. -Associação Brasileira de Normas Técnicas e os preceitos do I.B.A.P.E. -Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Observamos também o código de Ética da American Society of Appraisers. O critério geral empregado foi o de avaliar os imóveis, supondo-se que continuarão sendo empregados para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontram atualmente. Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário. Os estudos desenvolvidos têm como base os valores de avaliação sob a ótica imobiliária, onde foram considerados, entre outros, aspectos de Potencial de valorização futura; Tendências do mercado imobiliário local; Perspectivas das necessidades de reinvestimento para reposicionamento da propriedade; Projetos e obras em planejamento (públicos e privados); Grau de especificidade do imóvel; e outros aspectos relevantes na consolidação do valor dos ativos. O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto aqueles mencionados no decorrer do presente trabalho.

**METODOLOGIA ANÁLISE FÍSICA:** Os aspectos físicos do imóvel em questão envolvem sua localização, características constitutivas a serem adotadas,

## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

interferências urbanísticas –conjunto de leis e atos públicos que podem interferir no uso, ocupação e status de mercado. Sua posição no mercado imobiliário atual e futuro (se o imóvel contará com versatilidade para atender novas exigências mercadológicas); detectar problemas e/ou vantagens quanto à sua localização; bem como apontar medidas para o incremento de atratividade. Para esta fase, utilizamos os seguintes procedimentos:

- a) visitas à região onde está o imóvel, para levantamento de dados sobre sua localização, facilidade de acesso, ocupação circunvizinha, melhoramentos públicos existentes e previstos, transporte urbano e comunicações;
- b) análise de documentos e plantas;
- c) consultas a leis e publicações sobre zoneamento, desapropriações, tombamentos e, caso necessário, consulta informal aos órgãos competentes.

**ANÁLISE JURÍDICA:** São realizadas através dos documentos de propriedade, como escrituras, matrículas, impostos, etc.

**ANÁLISE DE MERCADO:** A identificação das características do mercado imobiliário onde está inserido imóvel nos permite determinar o seu posicionamento com relação à concorrência, verificando as possibilidades de seu desempenho, quando lançado no mercado para o mercado de imóveis comerciais foram abordados os seguintes itens: Perfil dos imóveis em oferta; Diferenciação dos valores de imóveis posicionados nos logradouros considerados principais e fora deles. A análise de valores praticados se dá através da pesquisa de preços pedidos e, sempre que possível, de valores efetivamente transacionados. Através de informações históricas colhidas de estudos anteriores, também foi possível a análise da evolução de preços de mercado e crescimento histórico, o que sinaliza aquecimento ou desaquecimento de demanda. **ANÁLISE DE VALOR:** Os trabalhos foram pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia -IBAPE/SP. Todas as análises são baseadas em informações atuais

## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP  
-

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

com relação à oferta, demanda, possibilidades de uso, características técnicas e aspectos restritivos, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e análises específicas para o mercado imobiliário, discorrendo sobre a posição atual da propriedade perante o mercado e suas perspectivas de aceitação pelo mercado.

**DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO:** Para o desenvolvimento do presente trabalho adota-se o conceito presente na norma estabelecida pela ABNT “Associação Brasileira de Normas Técnicas” (NBR 14653), que apresentam a seguinte definição para “Valor de Mercado” : “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. ”Além das normas brasileiras, as análises também consideram as definições de “Market Value” (Valor de Mercado) extraída das recomendações do “RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) –Appraisal and Valuation Standard”, definidas a seguir: Market Value (Valor de Mercado):“A quantia pela qual uma propriedade deveria ser negociada, na data da avaliação, entre um comprador desejoso e um vendedor desejoso, em uma negociação não tendenciosa (sem interesses específicos entre as partes), após realização de marketing apropriado, onde as partes tenham agido com conhecimento, prudência e sem compulsão”.

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços. Para isso são considerados fatores de localização, estrutura dos imóveis comerciais e padrão construtivo predominante, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal. Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no

## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP  
-

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.

A metodologia empregada na presente avaliação e o método evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consistem em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somado com valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor que deve ser contemplado no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

### **A fórmula básica para o emprego do método e:**

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

### **Sendo:**

VI: Valor do Imóvel Procurado

VT: Valor do terreno

VB: Valor das bem feitorias

FC: Fator de comercialização

## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

### **Cálculos avaliatórios**

Através dos critérios no capítulo anterior tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão

$$VI = AU \times VU$$

### **Onde:**

VI: Valor do Imóvel procurado  
AU: Área Útil  
VU: Valor Unitário (metro quadrado)

### **Substituindo e calculando:**

$$AU = 122,70 \text{ m}^2 \times R\$ 4.800,00 \text{ VU}$$

**VT: (Valor Total) = R\$ 588.960,00.**  
***(Quinhentos e Oitenta e Oito Mil***  
***Novecentos e Sessenta Reais) julho/2023***

## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP  
-

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

Obs.: O valor unitário de R\$ 4.800,00 por metro quadrado foi obtido mediante uma pesquisa comparativa, levando em consideração as características identificadas no estudo de mercado imobiliário. Além disso, é importante mencionar que, devido ao fato de o prédio possuir oito andares, o valor médio do metro quadrado nessa região, especificamente na Rua Ministro João Mendes, Bairro Embaré, é aproximadamente R\$ 5.172,00. No entanto, o valor calculado para este imóvel específico foi estabelecido em torno de R\$ 4.800,00.

Essa conclusão foi baseada em pesquisas conduzidas junto a imobiliárias respeitáveis, tanto na região mencionada quanto na cidade de Santos. Observou-se que o valor dos imóveis nessa localidade varia consideravelmente devido a diferentes fatores, como acabamentos, opções de lazer, andar do apartamento e exposição solar, entre outros. Portanto, o preço por metro quadrado está sendo calculado com base no valor mencionado anteriormente. Vale ressaltar que, apesar dos elementos mencionados anteriormente, o apartamento em questão encontra-se em bom estado.

É importante notar que existem outros apartamentos disponíveis na região com preços mais acessíveis, os quais estão levando meses para serem vendidos. Caso este apartamento seja colocado à venda, será necessário avaliar a demanda por esse tipo específico de imóvel na região. Além dos fatores já mencionados, é importante destacar que a variação no preço dos imóveis também pode ser influenciada por outros aspectos relevantes. Por exemplo, a localização geográfica do imóvel desempenha um papel crucial na determinação do seu valor. Regiões com maior infraestrutura, proximidade a serviços e facilidades, como escolas, hospitais, centros comerciais e vias de acesso, tendem a ter imóveis com preços mais elevados.

## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP  
-

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

Além disso, a oferta e demanda por imóveis na região também podem afetar a variação de preços. Se houver uma demanda significativamente maior do que a oferta disponível, os preços tendem a subir. Por outro lado, se a oferta superar a demanda, os preços podem diminuir.

Outro fator a considerar é a valorização do mercado imobiliário em geral. Se o mercado estiver em alta, é provável que os preços dos imóveis acompanhem essa tendência e apresentem uma valorização. Por outro lado, em períodos de desaceleração ou recessão econômica, os preços podem estagnar ou até mesmo cair.

É importante ressaltar que todas essas informações são fundamentais para compreender a natureza volátil do mercado imobiliário. Portanto, o valor estabelecido para o imóvel em questão levou em consideração não apenas suas características individuais, mas também a análise do contexto do mercado imobiliário local e suas variações.

### **Fontes de pesquisa:**

<https://www.dreamcasa.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-embare-santos-venda-ap3381202>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-110m2-venda-RS300000-id-2634698571/>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-santos-embare-RS550000/id-15203810/>

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-de-2-dormitorios-no-embare-santos-sp.-2971423806.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=sale](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-de-2-dormitorios-no-embare-santos-sp.-2971423806.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale)

# Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

## Foto de Anúncios para Comparação



5 Fotos >

**Apartamento com 3 dormitórios à venda, 155 m² - Embaré...**

**R\$600.000**

Embaré, Santos, Santos, Estado de São Paulo

🛏️ 3 🚿 3 📏 155 m²

Há 5 dias



**R\$ 530.000**

Condomínio: R\$ 1.000

130 m² 3 Quartos 3 Banheiros 1 Vaga

Elevador Condomínio fechado


Aceita animais Ar-condicionado

Área de serviço ...

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 130m²**

Embaré, Santos - SP

Filtros 2+ Rua Ministro João Mendes



Rua Ministro João Mendes, --  
Embaré, Santos

**R\$ 595.000**  
Cond: R\$ 1.400

**Apartamento com 3 quartos à venda na rua ministro joão mendes, --, embaré, santos, 128 m2...**

128m² 🛏️ 3 🚿 3 🏠 1

**CONTATAR**



**R\$ 450.000**

154 m² 3 Quartos 3 Banheiros 3 Vagas

Piscina Churrascoqueira Aceita animais

Ar-condicionado Jardim ...

**Casa com 3 Quartos à Venda, 154m²**

Rua Ministro João Mendes, 11111 - Embaré, Santos - SP



# Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6



**R\$ 605.000**

Condomínio: R\$ 1.300

134 m² 3 Quartos 3 Banheiros 1 Vaga

- Elevador
- Condomínio fechado
- Varanda
- Aceita animais
- Salão de festas
- ...

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 134m²  
Embaré, Santos - SP



Filtros 2+

Rua Ministro João Mendes



Rua Ministro João Mendes, 222  
Embaré, Santos

**R\$ 550.000**

Apartamento de 3 dormitórios, uma suíte com  
varanda no embaré. santos/sp

140m² 3 2 1

CONTATAR



5 Fotos >

Apartamento para Venda em Santos/SP - 3  
Dorm. 177 m2 Área...

**R\$580.000**

Embaré, Santos, Santos, Estado de São Paulo

3 3 177 m²

Há 20 dias



**R\$ 690.000**

Condomínio  
R\$ 1.300

Rua Ministro João Mendes, 222 - Embaré, Santos - SP

Apartamento à Venda com 3 Quartos, 136m²

3 Quartos 1 Suíte 3 Banheiros 1 Vaga

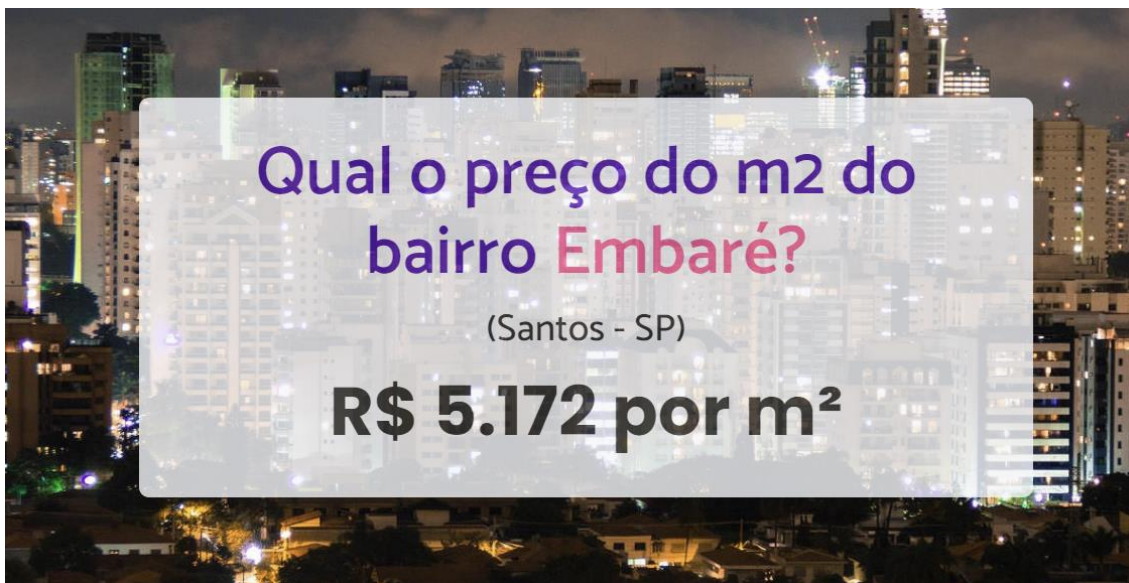
136 m²

# Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

<https://www.proprietariodireto.com.br/preco-m2/embare-santos>



N° dormitórios	Valor médio m <sup>2</sup>	Por metragem	Valor médio m <sup>2</sup>
1 Dormitório	R\$ 5.963 por m <sup>2</sup>	Até 50 m <sup>2</sup>	R\$ 6.751 por m <sup>2</sup>
2 Dormitórios	R\$ 5.109 por m <sup>2</sup>	De 50 a 150 m <sup>2</sup>	R\$ 4.876 por m <sup>2</sup>
3 Dormitórios	R\$ 5.963 por m <sup>2</sup>	De 150 a 250 m <sup>2</sup>	R\$ 5.079 por m <sup>2</sup>
4 ou mais	R\$ 4.758 por m <sup>2</sup>	Acima de 250 m <sup>2</sup>	R\$ 5.400 por m <sup>2</sup>

Dados de Julho de 2023

# Lusiani Cristina Ramos

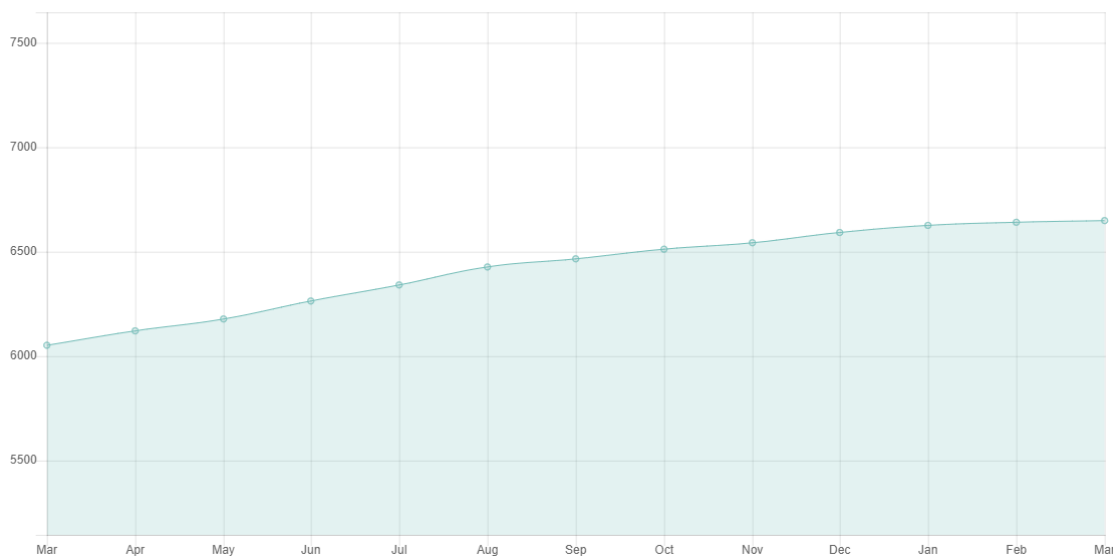
Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

<https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/sp/santos/embare/>



## Preço Médio por M<sup>2</sup> à venda em Embaré



## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

Os preços imobiliários do portal Agente Imóvel registraram uma tendência positiva em Embaré no mês 03/2023, caracterizada por um aumento de preço de R\$ 8 por metro quadrado comparado ao mês anterior. A amostra no período considerado é de 3.541 casas, apartamentos e outros tipos de imóveis residenciais. Essa evolução dos preços dos imóveis resulta em um preço por metro quadrado médio atual para casas residenciais em Embaré de R\$ 6.649. Utilizando uma propriedade de referência do Agente Imóvel, de 100m<sup>2</sup>, a evolução resulta em um aumento de preço de R\$ 5.862.

### Valores por N° de dormitórios - imóveis em Embaré

N° quartos	N° de imóveis	Mar'2023	Anual	1 mês antes	3 meses antes	1 ano antes
2	1414	R\$ 5.818	+12.28%	R\$ 5.834	R\$ 5.779	R\$ 5.182
3	1.524	R\$ 7.230	+11.16%	R\$ 7.223	R\$ 7.142	R\$ 6.504
4	383	R\$ 7.426	+10.19%	R\$ 7.401	R\$ 7.410	R\$ 6.740
Total	3.541	R\$ 6.649	+9.87%	R\$ 6.641	R\$ 6.591	R\$ 6.051

### Os imóveis mais valorizados nas ruas em Embaré

Rua	Alteração Mensal	Preço/M <sup>2</sup>	Preço médio
Rua Castro Alves	+0.14%	R\$ 10.706	R\$ 1.830.598
Rua Álvaro Alvim	+0.65%	R\$ 9.290	R\$ 1.618.484
Avenida Almirante Cochrane	+1.13%	R\$ 9.137	R\$ 1.777.475
Rua Vergueiro Steidel	+0.21%	R\$ 7.943	R\$ 1.226.497
Rua Coronel Proost Souza	-1.52%	R\$ 6.940	R\$ 1.131.842

\*Obs – A rua que mais valorizou o metro quadrado foi a Rua Castro Alves.

## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

### TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dando por encerrados os seus trabalhos, apresenta o respectivo LAUDO que foi impresso no anverso de 37 folhas deste papel timbrado, todas rubricadas, sendo esta última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos, 10 de julho de 2023



---

Lusiani Cristina Ramos

Perita Judicial

CRECI 052233-4

CAU – A70110-6