



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 9ª  
VARA CÍVEL DO FÓRUM DA COMARCA DE SANTOS/SP.**

\*00083930820228260562\*

**Processo nº 0008393-08.2022.8.26.0562**

**Procedimento Comum Cível – Indenização por Dano Material**

**Vanderlei Jacob Júnior**, Engenheiro Civil, CREA: 060.504.586/5, nomeado Perito Judicial nos **Procedimento Comum Cível – Indenização por dano material**, feito em curso perante o M.M. Juízo e Cartório de 9º Ofício, em que **Neusa Maria Garcia Quaresma** move em face de **Vertical Brasil Construção e Incorporação Ltda**; vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter procedido aos estudos e diligências necessárias e concluído os trabalhos que lhe foram confiados, apresentar o resultado obtido nas 26 (Vinte e seis) folhas do seguinte **LAUDO PERICIAL**.

Santos/SP, 15 de dezembro de 2.022.

**Prof. Vanderlei Jacob Júnior**  
PERITO JUDICIAL

**AVALIADOR DE IMÓVEIS - CERTIFICADO PELO IBAPE NACIONAL  
PERITO EM ENGENHARIA DIAGNÓSTICA  
PERITO EM GRAFOSCOPIA**

ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586/5  
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2018  
RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE

MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA – IE Nº 32.943

MEMBRO DA ASSOCIAÇÃO P. DE PERITOS JUDICIAIS – APPJ Nº 15

MEMBRO FUNDADOR IPEAMA – INSTITUTO PAULISTA PROFISSIONAIS ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA

MEMBRO DO CONSELHO DA ASSOCIAÇÃO DE ENGENHEIROS DE LINS – AELINS

CERTIFICAÇÃO “NÍVEL A” INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE NACIONAL

MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE Nº 1266



**CERTIFICAÇÃO NÍVEL A  
IBAPE NACIONAL**  
Instituto Brasileiro de Avaliações  
e Perícias de Engenharia



# LAUDO PERICIAL

## CONCLUSÃO DO PERITO

Através dos critérios e metodologia indicados acima e utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação; chegou-se a um valor médio para o objeto avaliando em questão de **R\$ 24.177.127,50 (Vinte e quatro milhões, cento e setenta e sete mil, cento e vinte e sete reais e cinquenta centavos)**, valor referente ao mês de dezembro de 2022.



### 01) Objetivo:

O presente Laudo tem o escopo de avaliar um terreno urbano utilizado para fins comerciais de Edifício residencial unifamiliar em construção.

### 02) Dados da Vistoria Realizada:

A vistoria no imóvel, visando permitir ao perito conhecer da melhor maneira possível o imóvel avaliando e o contexto imobiliário a que pertence para adequada orientação da coleta de dados; foi realizada no dia 26 de novembro de 2022, com início às 11h30min e término às 12h30min; sob o acompanhamento do Sr. Alexandre Farinella Neto, CPF: 228.175.548-76, representando a parte requerida, e da Sra. Larissa Fagundes, OAB: 391312-SP, patrona da parte requerida.

### 03) Metodologia Básica Aplicada:

A Metodologia Avaliatória adotada foi o **Tratamento por Fatores** de elementos comparativos contemporâneos obtidos através de pesquisa de mercado; ou seja, foram considerados os preços comercializados e ofertados, as características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel e identificou-se o valor de mercado do objeto em questão por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes das amostras e comparados com os valores genéricos de terrenos apresentados pelo órgão público da cidade do imóvel avaliado, onde foram comparadas as diferenças de valores de regiões entre o imóvel e terreno avaliado e a referência de preço de mercado encontrada, sendo utilizada **Inferência Estatística** para homogeneizar os elementos de pesquisas com relação a localização, atendendo aos ditames da Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos





- ABNT NBR 14.653-2:2019; estando classificada no **Grau I** em termos de Fundamentação e classificada no **Grau II** em termos de Precisão.

#### 04.1) Grau de Fundamentação:

Valores de Edificações



Tabela 4 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias (Tabela 6 da ABNT NBR 14.653-2: 2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

#### 04.2) Grau de Precisão:

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo e do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017 (adaptada da Tabela 10 da ABNT NBR 14.653-2: 2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU – 2017	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 03 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 03 (três) elementos	Justificado

#### 04) Objeto em Questão:



Terreno situado na Avenida Doutor Bernardino de Campos, nº 557, esquina com Rua República Argentina, Vila Belmiro, Santos/SP, CEP: 11.065-001.

## 06) Características do Objeto em Questão:

### 06.1) Características da Construção:

Trata-se de um edifício em construção paralisada até o presente momento, onde o mesmo apresenta-se com estrutura em concreto armado e fechamento em alvenaria de bloco cerâmico, localizado Santos/SP; com a área de terreno aproximada de 1.184 m<sup>2</sup> e área construída até o presente momento de 9.760 m<sup>2</sup> (Identificado 1 Subsolo + Pavimento Térreo + 3 Pavimentos de Garagem + 1 Pavimento Técnico e 8 Pavimentos Tipo).

### 06.2) Características do Terreno:

Um lote de terras urbano, em formato irregular, com características de topografia plana.

### 06.3) Características da Região:

Santos é um município portuário sede da Região Metropolitana da Baixada Santista, localizado no litoral do estado de São Paulo, no Brasil. Com a maior participação econômica da citada região, abriga o maior porto da América Latina, o principal responsável pela dinâmica econômica da cidade ao lado do turismo, da pesca e do comércio, ocupando a 5ª colocação entre as não capitais mais importantes para a economia brasileira e 10ª colocada segundo a qualidade de vida. A cidade é sede do poder executivo paulista todo dia 13 de junho (capital simbólica de São





Paulo) e não apenas sede de diversas instituições de ensino superior como também da mais antiga entidade geral estudantil do Brasil, o Centro dos Estudantes de Santos.

Santos possui uma economia crescente. Em 2016, a cidade era a 33<sup>a</sup> mais rica do país, com produto interno bruto de R\$ 21 954 556,74 de reais. Durante um bom tempo, sua economia centrou-se na comercialização do café; em 1922 foi inaugurada a Bolsa Oficial do Café, onde eram negociadas riquezas do mercado cafeeiro para o país, e que resultou no atual Museu do Café abrigado no local atualmente conhecido como Centro Histórico, espaço que promove exposições sobre a trajetória do produto pelo Brasil e pela cidade e que é decorado com obras do artista Benedito Calixto.

Cidade mais populosa do litoral paulista, o principal cartão-postal do município são os 7 km de praia. O Livro dos Recordes situa os jardins da orla de Santos como formadores do maior jardim frontal de praia em extensão do mundo.

O Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento de 2010 posicionou a cidade de Santos em sexto lugar na lista dos municípios brasileiros por índice de desenvolvimento humano, e em terceiro lugar na lista dos municípios de São Paulo por índice de desenvolvimento humano. Entretanto, Santos enfrentava (dados de 2011/12), diversos problemas, incluindo alto custo de vida, constante especulação imobiliária e elevadas taxas de homicídios para cada 100 mil habitantes. Além disso, abriga a maior favela de palafitas do país, onde vivem, em dados de 2012, mais de 10 mil pessoas.



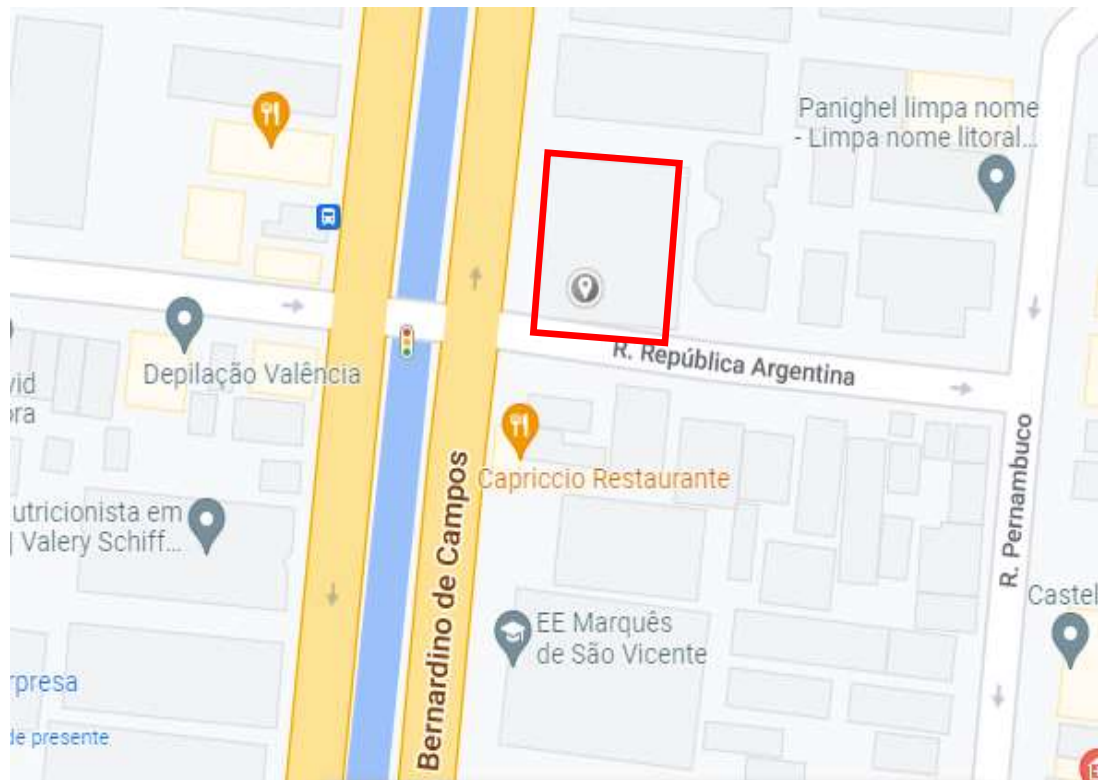
Santos é uma das cidades mais antigas do país e de grande valor histórico por acompanhar o crescimento e a evolução do Brasil em seus primeiros anos de colônia até os dias atuais, surgindo como um município de valor cosmopolita, portuário, ecológico e cultural.





**07) Localização:**

sem escala



**Edifício Vertical Tower (Construção Paralisada)**

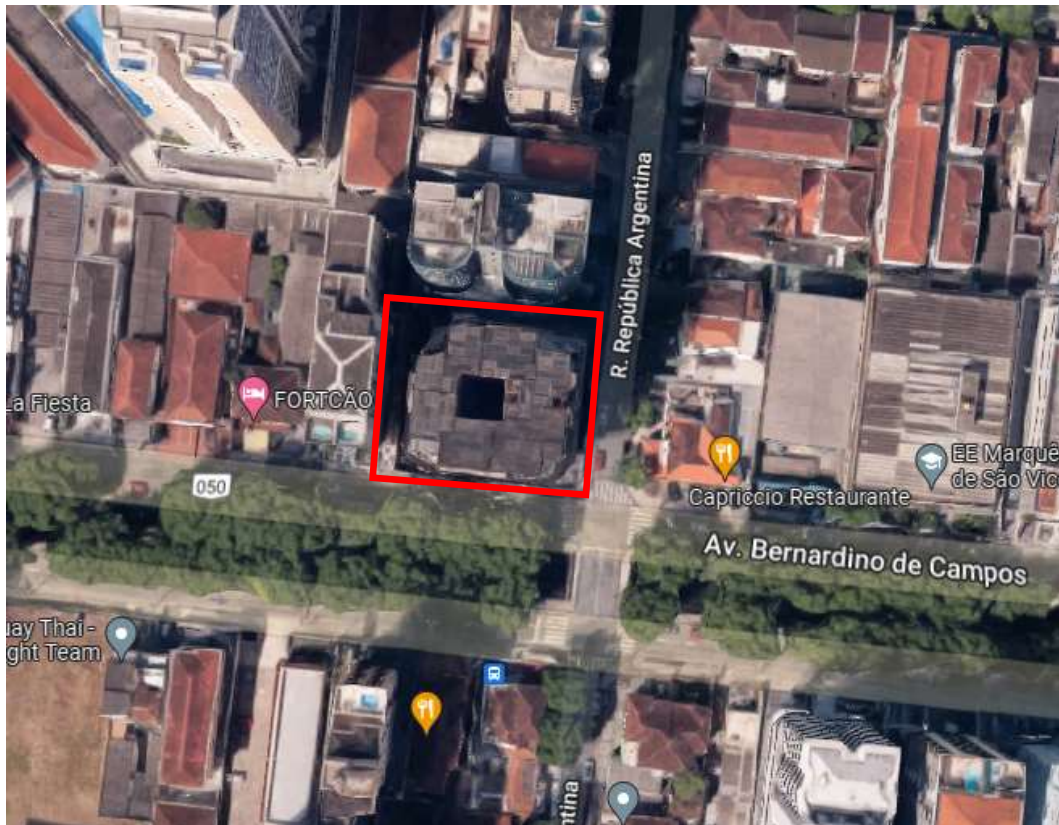
**Av. Dr. Bernardino de Campos, nº 557, esquina com Rua República Argentina, Vila Belmiro**

**Santos/SP, CEP: 11.065-001.**





**08) Vista Aérea:**  
sem escala



**Edifício Vertical Tower (Construção Paralisada)**

Av. Dr. Bernardino de Campos, nº 557, esquina com Rua República Argentina, Vila Belmiro  
Santos/SP, CEP: 11.065-001.







**Foto nº3** – Vista da fachada frente a Av. Bernardino de Campo com testada de 35,70m.

### **Conclusão do Perito:**

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

No presente caso, tem-se que a presente avaliação versa sobre a determinação do valor de mercado do terreno e o edifício, cujo qual tem a sua construção não concluída até o presente momento.



## 10.1.1 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

### - DO VALOR DO TERRENO E EDIFICAÇÃO

#### 10.1.1.1 - DOS ELEMENTOS PESQUISADOS E DOS ESTUDOS REALIZADOS

Após pesquisa imobiliária realizada na região geoeconômica em que se situa o imóvel avaliando obteve-se uma amostra representativa de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando.

Sendo assim, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogêneos consoantes critérios descritos no corpo do Anexo 01, obteve-se o valor básico unitário médio de Terreno, devidamente demonstrado no Anexo 02 deste trabalho de:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 7.000,00/\text{m}^2$$

#### 10.1.1.2 – PADRÃO CONSTRUTIVO

Para avaliação do objeto em questão, este perito realizou o levantamento de todas as características relevantes das benfeitorias e utilizou do EVV - Índice de Valores de Edificações fornecido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia que adota como referencial o CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil fornecido pelo SindusCon-SP; sendo analisadas as seguintes características: área construída, padrão construtivo, estado de conservação, idade da edificação e fator de depreciação obtido através da Tabela Ross Heideck, sendo:





“Apartamento Padrão Superior”, sendo adotado o nível superior de valorização do intervalo de índices (Pc).

Valores de Edificações



1.3.4 PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.





### 10.1.1.3 – DEPRECIAÇÃO

De acordo com os índices obtidos em função do estado de conservação e idades aparentes através do Método do Valor Decrescente, considerando-se a razão de depreciação de 2,5% aa. (Maior a depreciação = Menor a avaliação “Ross- Heideck”).

#### Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação:

**No presente caso por se tratar de uma construção nova, identifica a depreciação igual a 1,0.**

### 10.2 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Isto posto, o valor do TERRENO será dado por:

Valor do Terreno em Questão = Valor Médio/m<sup>2</sup> x Área do Terreno =

Valor do Terreno em Questão = R\$ 7.000,00 / m<sup>2</sup> x 1.088,85 m<sup>2</sup> =

Valor do Terreno em Questão = R\$ 7.621.950,00

**Valor Adotado do Terreno em Questão: R\$ 7.621.950,00**

### 10.3 – CÁLCULO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

Isto posto, o valor da EDIFICAÇÃO será dado por:

Valor da Edificação em Questão = Valor CUB/m<sup>2</sup> x Área Construída x

Depreciação x EVV



**CUB:** Custo Unitário Básico

**EVV:** Estudo de Valores de Venda

**Depreciação:** Perda de valor dos ativos ou bens de uma empresa ao longo do tempo

**Área Construída estimada: 9.760,00 m<sup>2</sup>**

**CUB (novembro/22): R\$ 1.910,51**

**EVV: Padrão Superior Médio: 1,79**

**Depreciação: 1,0**

Valor da Edificação em Questão = R\$ 1.910,51 x 9.760 x 1,0 x 1,79

Valor da Edificação em Questão = R\$ 33.377.373,90

**Valor Avaliado do Terreno em Questão: R\$ 33.377.373,90**

O valor do CUB é considerado uma edificação com todas as suas etapas de construção concluídas. Como neste caso da edificação analisada não tem todas as suas etapas concluídas, consideraremos os índices da Pini e identificar os percentuais referente a cada etapa de construção.





### ESTIMATIVAS DE GASTOS POR ETAPA (%) - OBRAS TÍPICAS

Etapas Construtivas	Habitacional						Comercial		Industrial
	Casa			Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Prédio sem elevador	Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Galpão
	fino(1)	médio(2)	popular (3)	fino(4)	médio (5)	popular (6)	fino(7)	médio(8)	médio (9)
Serviços Preliminares	3,1 a 4,4	2,9 a 4,6	0,8 a 1,5	0,2 a 0,4	0,2 a 0,4	1,3 a 2,6	0 a 1,1	0,5 a 1	1,2 a 2,4
Movimento De Terra	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1
Fundações Profundas	-	-	-	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	4 a 5
Infra-Estrutura	7,4 a 8	3,4 a 4	2,2 a 4	1,8 a 2,3	1,8 a 2,3	3,9 a 4,4	2,8 a 3,3	4 a 4,9	2,9 a 3,8
Superestrutura	18,3 a 21,5	13,4 a 18,5	11,2 a 14,3	30,9 a 37,7	30,9 a 37,7	22,4 a 27,9	26,1 a 31,2	22,9 a 27,4	6,7 a 9,9
Vedação	4,4 a 7,3	7,2 a 11,2	6,6 a 11,7	3 a 4,2	3 a 4,2	6,5 a 11	2,9 a 4,1	4,6 a 7,2	1,6 a 2,8
Esquadrias	2,3 a 4,5	6,1 a 11,2	7,5 a 12,5	4,2 a 7,8	4,2 a 7,8	3,1 a 5,5	3,9 a 7,8	6,5 a 12,2	5,2 a 9,8
Cobertura	0 a 0,7	4,2 a 9,1	10,7 a 21,3	-	-	-	-	-	15 - 22,5
Instalações Hidráulicas	11,2 a 13,2	11,1 a 13	11 a 12	10,5 a 12,3	10,5 a 12,3	9,3 a 10,3	9,4 a 10,4	7,4 a 8,4	4,5 a 5,4
Instalações Elétricas	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	4,5 a 5,4	4,5 a 5,4	3,8 a 4,8	3,7 a 4,6	3,8 a 4,7	5 a 6
Impermeabilização e Isolação Térmica	9,3 a 12,1	0,3 a 0,5	0,3 a 0,6	1 a 2	1 a 2	4,3 a 5,5	1,5 a 2	4,9 a 6	0,8 a 1,2
Revestimento Pisos, Paredes E Forros	16,6 a 25,2	25,2 a 31,4	21,4 a 29,5	21,2 a 27,6	21,2 a 27,6	24,1 a 33,9	15,3 a 21,6	19 a 24,2	7,1 a 9,7
Vidros	2,2 a 4	0,5 a 1,1	1 a 2	1,4 a 2,8	1,4 a 2,8	0,5 a 0,9	1,9 a 3,5	1,7 a 3,3	0 a 0,5
Pintura	3,3 a 4,8	4,7 a 6,1	3,2 a 4	2,8 a 3,6	2,8 a 3,6	2,1 a 2,8	7,1 a 10,6	5 a 6,4	4 a 6
Serviços Complementares	1,9 a 2,8	0,4 a 0,5	0,4 a 0,8	0,2 a 0,6	0,2 a 0,6	0,4 a 0,8	0 a 0,8	0 a 6,4	23,3 a 33,5
Elevadores	-	-	-	1,8 a 2,3	1,8 a 2,3	-	7,6 a 9,3	-	-

Somando as estimativas em gastos (%) para Prédio Habitacionais com elevadores, teremos os percentuais abaixo conforme grifados na tabela acima e anexa ao laudo:

- **Serviços Preliminares - 0,4%**
- **Movimento de Terra – 1%**
- **Fundações Profundas – 4%**
- **Infraestrutura – 2,3%**
- **Superestrutura – 37,7%**
- **Vedação – 4,2%**

Totalizando um percentual de 49,6% da estimativa de gastos.

Sendo assim, utilizando o percentual acima e efetuando o cálculo com base no valor de edificação informada acima, teremos:





17 de 26

**R\$ 33.377.373,90 x 0,496 = R\$ 16.555.177,50** (Dezesseis milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil, cento e setenta e sete reais e cinquenta centavos).

Somando o valor de Terreno + valor da Edificação, teremos a totalidade de **R\$ 24.177.127,50 (Vinte e quatro milhões, cento e setenta e sete mil, cento e vinte e sete reais e cinquenta centavos)**

### **10.3) Valor do Objeto em Questão (Terreno e Edificação):**

Através dos critérios e metodologia indicados acima e utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação; chegou-se a um valor médio para o objeto avaliando em questão de **R\$ 24.177.127,50 (Vinte e quatro milhões, cento e setenta e sete mil, cento e vinte e sete reais e cinquenta centavos)** valor referente ao mês de Dezembro de 2022.



18 de 26

## 11) Encerramento:

Os estudos e análises dos dados coletados foram realizados por um engenheiro civil graduado pela Escola de Engenharia de Lins/SP e pós-graduado pela Universidade Santa Cecília de Santos/SP, legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, em consonância com a Lei Federal 5194 e com as resoluções nº 205 e nº 218 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia.

Este Laudo refere-se aos Autos de Cumprimento de Sentença / Despesas Condominiais, Processo nº0008393-08.2022.8.26.0562, feito em curso perante esse M.M. Juízo e Cartório de 9º Ofício, em que **Neusa Maria Garcia Quaresma** move em face de **Vertical Brasil Construção e Incorporação Ltda**; sendo obedecidos os ditames do Artigo 473 do Novo Código de Processo Civil e da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2019 – Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos 2019 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e do Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE-SP e segue em 26 (Vinte e seis) folhas impressas de um lado só, sendo as primeiras rubricadas e a última datada e assinada.

Sem mais, aproveito o presente para agradecer a confiança depositada e reiterar meus protestos de elevada estima e distinta consideração para com Vossa Excelência; colocando-me a disposição, para esclarecer quaisquer dúvidas referentes ao Laudo apresentado.



(13) 9 9726 1077 Whatsapp



vanderleijacobjunior@ig.com.br



Avenida Presidente Castelo Branco, 2900, Apto 52, Ed. São Vitória, Guilhermina, Praia Grande/SP, CEP: 11.702-005

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR em 21/06/2022 às 14:24, sob o número WST522702927862. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008393-08.2022.8.26.0562 e código 66B0R14K.







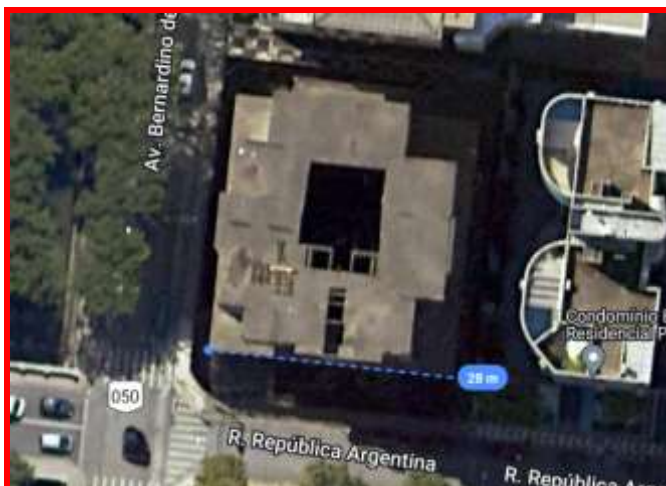
## 12.1) Pesquisa de Elementos Comparativos

### Localização do imóvel vistoriado junto a Prefeitura Municipal da Cidade

**Relatório de Imóveis**

Logradouro	Nº	Sala	Bairro	Área Terreno	Área Construção	Ano Construção
AVENIDA BERNARDINO DE CAMPOS	555	0000	Gonzaga	1184	0	0
Total de linhas: 1						

### Dimensões da Edificação



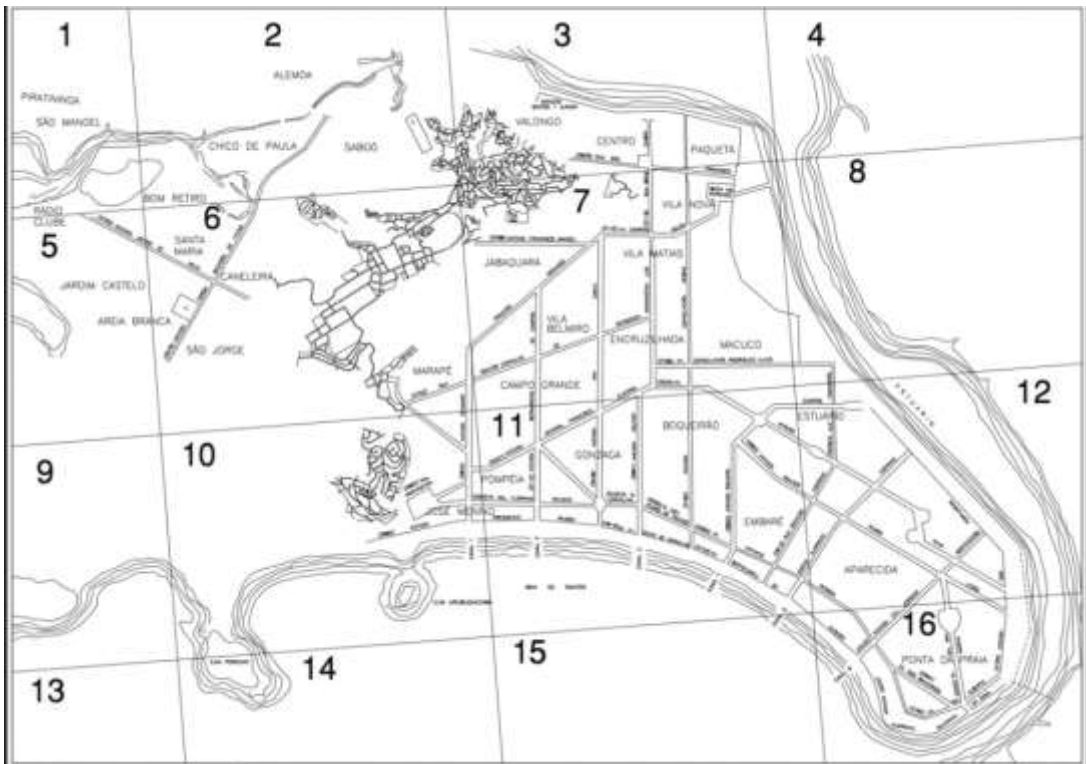
A edificação em questão tem aproximadamente 28m de testada para a Rua República Argentina







### Mapa de Divisão Cartográfica da Cidade de Santos



Com base na divisão cartográfica emitida pela Prefeitura Municipal de Santos informada acima, a mesma apresenta abaixo a Planta de Valores Genéricos de Terrenos – 2013 (Valores em reais) informados na imagem abaixo e anexo aos autos.



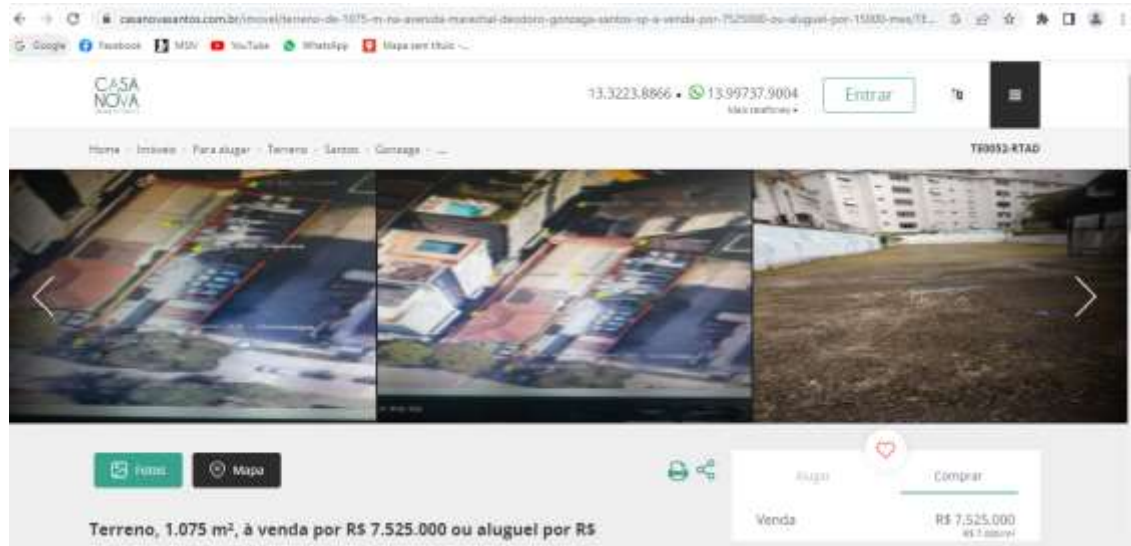




- Leroy Merlin – aproximadamente 650 m
- Avenida Ana Costa – Avenida com diversidades gastronômicas, Shoppings, Hospitais e diversos tipo de comércios – aproximadamente 730 m

Este laudo visa efetuar o levantamento de valor através da inferência estatística  
Identificado terreno de referência no local informado abaixo.

### Referência de preço



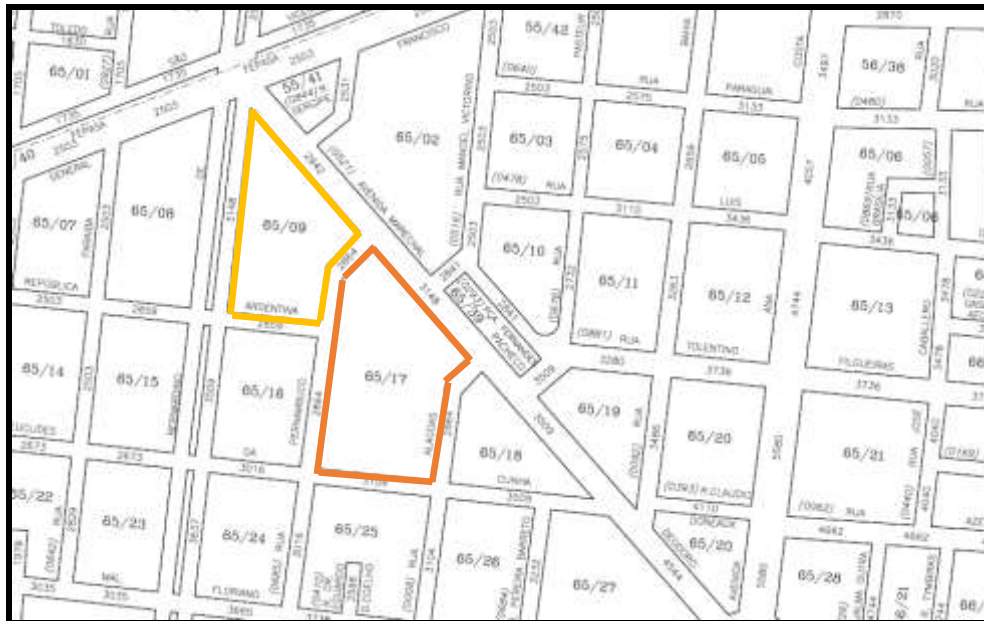
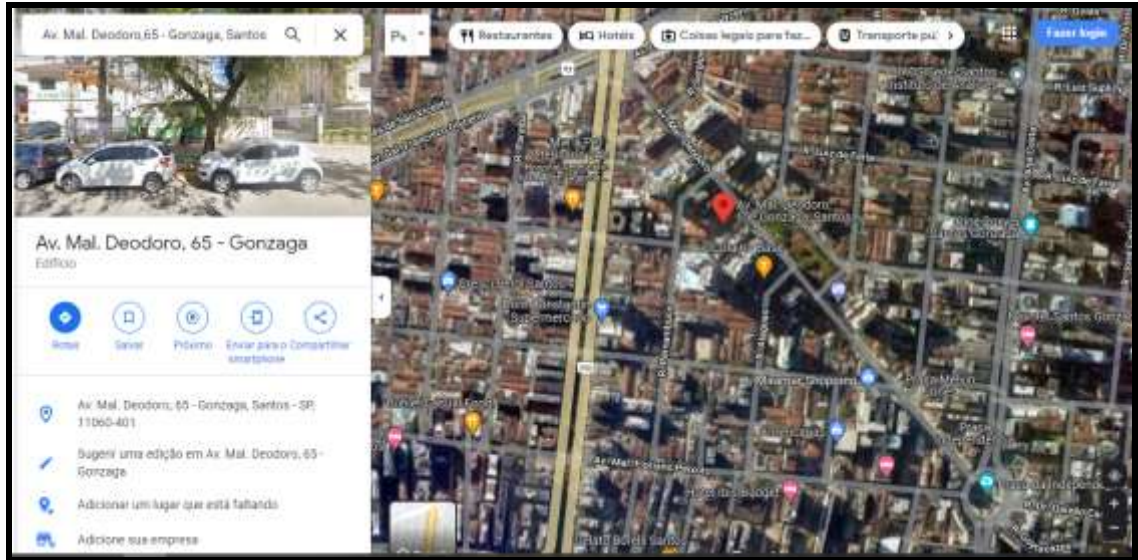
<https://www.casasnovasantos.com.br/imovel/terreno-de-1075-m-na-avenida-marechal-deodoro-gonzaga-santos-sp-a-venda-por-7525000-ou-aluguel-por-15000-mes/TE0052-RTAD?from=sale>







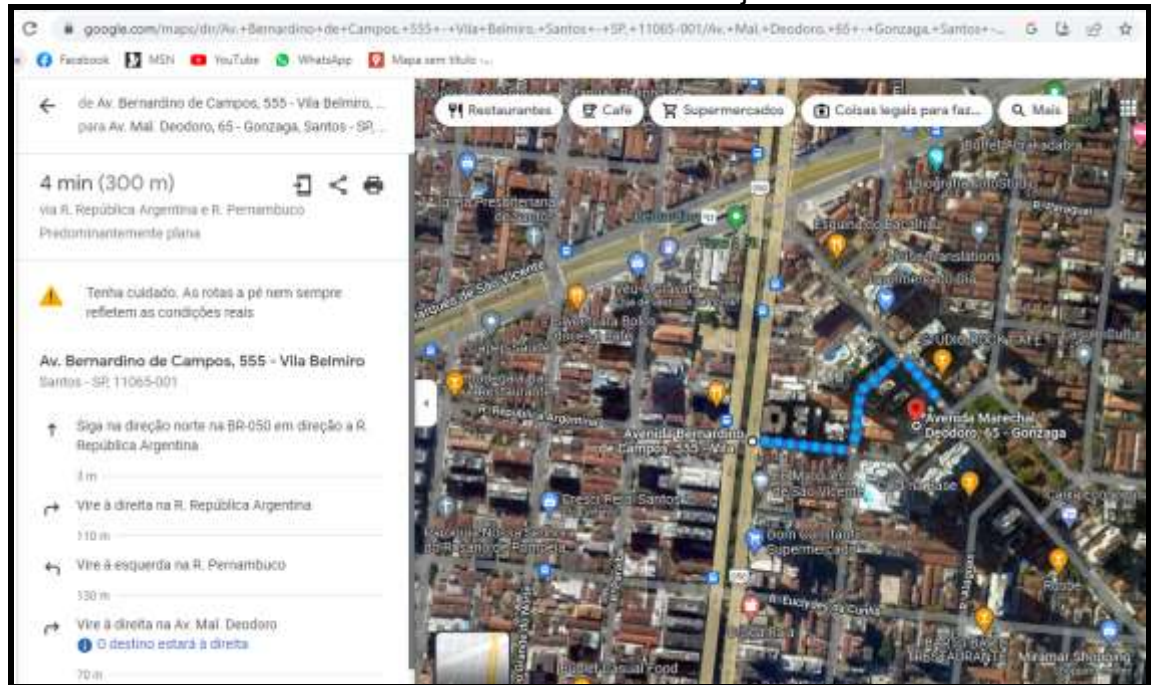
**Localização do terreno de referência**  
Avenida Marechal Deodoro, 65, Gonzaga – Santos



- LOCALIZAÇÃO CARTOGRÁFICA DO TERRENO OBJETO DOS AUTOS
- LOCALIZAÇÃO CARTOGRÁFICA DO TERRENO DE REFERÊNCIA DE PREÇO



### Distância do terreno de referência com o terreno objeto dos autos



O terreno de referência encontrado tem o valor de negociação anunciado de **R\$ 7.525.000,00** (Sete milhões quinhentos e vinte e cinco mil reais) por uma área de 1.075m<sup>2</sup>, ou seja, **R\$ 7.000/m<sup>2</sup>** (Sete mil reais por metro quadrado).

Analisando os dados coletados e comparando com as informações oriundas da Planta de Valores Genéricos de Terreno, identifica-se que as duas regiões têm os mesmos valores de avaliação pela Prefeitura Municipal da cidade e com isso afirma-se que os valores de negociações nas duas regiões identificadas podem ser os mesmos de mercado

Com base nas medidas extraídas temos aproximadamente uma área de 1.088,85 m<sup>2</sup> e utilizando o valor de m<sup>2</sup> informado acima, teremos um valor total de referência do terreno de **R\$ 7.621.950,00** (Sete milhões seiscentos e vinte e um mil, novecentos e cinquenta reais)