

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS

PROCESSO : 0017971-20.2007.8.26.0562
CARTÓRIO : 7º Ofício Cível
EXEQUENTE : FVN Fomento Mercantil Ltda
EXECUTADO : Rivaldo Gonzalez
AÇÃO : Execução de Título Extrajudicial – Nota Promissória

LUSIANI CRISTINA RAMOS, corretora de imóveis, Perita judicial e arquiteta nomeada por V. Exma. nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 7º Ofício, tendo realizado as diligências pesquisas que se fizeram necessárias ao cumprimento do honroso encargo apresenta a V. Exma., as conclusões a que chegou consubstanciado no presente.

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

LAUDO

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| CONSIDERAÇÕES INICIAIS..... | 03 |
| VISTÓRIA DO IMÓVEL..... | 04 |
| PARECER TÉCNICO..... | 06 |
| ANEXO DE FOTOS..... | 13 |
| CONCLUSÃO..... | 27 |
| FÓRMULA BÁSICA E CÁLCULOS AVALIATÓRIOS..... | 32 |
| FONTES DE PESQUISA..... | 35 |
| TERMOS DE ENCERRAMENTO..... | 41 |

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

OBJETIVO

O presente laudo trata da apuração do valor de mercado, referente ao imóvel a seguir:

Imóvel: Rua São Paulo, nº 35.

Bairro: Vila Belmiro

Cidade: Santos S.P.

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria do Imóvel

Em data de 18 de agosto, às 13:00 horas, a Perita, nomeada por Vossa Excelência, conduziu-se até a localização indicada nos autos a fim de realizar a vistoria do imóvel em questão. A Perita agiu em conformidade com sua designação oficial e adentrou às dependências objeto da avaliação. Por meio de uma meticulosa inspeção, foram registrados detalhes relevantes para o deslinde da controvérsia presente nos autos.

Durante essa diligência, a Perita encontrou-se com a moradora do imóvel, que se prontificou de maneira colaborativa a permitir o acesso para fins de perícia. A moradora, de forma consensual, concedeu a abertura das dependências do imóvel, possibilitando uma análise minuciosa de sua condição e características. Este ato foi conduzido de acordo com os preceitos legais e processuais, devidamente assegurando a integridade das partes envolvidas no processo.

Durante o transcurso da vistoria, foram efetuadas anotações detalhadas sobre aspectos que possuem relevância para a matéria em debate. A Perita, com profissionalismo e imparcialidade, documentou fielmente as observações pertinentes ao imóvel e seu estado. O objetivo principal deste procedimento foi a coleta de informações precisas e fidedignas, contribuindo assim para a elaboração de um laudo técnico embasado e rigoroso.

O procedimento de vistoria foi realizado com a devida atenção aos elementos arquitetônicos, estruturais e funcionais do imóvel, a fim de propiciar uma avaliação abrangente e confiável. Esta etapa é crucial para a formação de um

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

juízo técnico consistente, permitindo que o magistrado tome decisões informadas e justas.

Ressalta-se que todas as ações realizadas nesse contexto foram conduzidas de acordo com as práticas usuais da perícia judicial, mantendo-se a transparência, imparcialidade e responsabilidade exigidas para a produção de um relato técnico de qualidade. A colaboração da moradora em permitir a vistoria reforça a importância do procedimento de forma a garantir o respeito aos direitos e interesses de todas as partes envolvidas.

Portanto, o procedimento de vistoria, devidamente registrado e conduzido pela Perita, contribui significativamente para a elaboração de um laudo técnico preciso e imparcial, que visa trazer clareza e substância à matéria em debate nos autos. Este relato documentado e fundamentado contribui para um entendimento aprofundado da condição do imóvel, auxiliando a autoridade judiciária em suas deliberações com base em informações objetivas e consistentes.

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

PARECER TÉCNICO

PARECER TÉCNICO

1) Localização

- Identificação do IMÓVEL: O APARTAMENTO, contendo: escada de acesso, uma sala, corredor de circulação, 3 dormitórios, sendo um com banheiro privativo, um outro banheiro, cozinha e área de serviço com WC e tanque e quarto de empregada, localizado no pavimento superior, à rua São Paulo nº 35, no perímetro urbano desta Comarca, perfazendo a área de 158,50 m², correspondendo a este apartamento, uma parte ideal equivalente a 50,588% do terreno, confrontando: pela frente ou pelo lado da entrada com o abrigo para autos - vinculado ao apartamento e com a área fronteira ao prédio; pelo lado - oposto com a área dos fundos do prédio; pelo lado direito de quem da rua olha para o apartamento, com a área lateral esquerda do prédio e com apartamento nº 35-A e pelo lado esquerdo com a área lateral direita do prédio. É de propriedade exclusiva deste apartamento e ao mesmo fica vinculado o abrigo nº 1, com 18,50 m². **MATRÍCULA ANTERIOR:** 11.461. O Oficial Maior, **MATRÍCULA ATUAL:** 17.150, Ficha 001, Livro Nº 2 – REGISTRO GERAL, 1º CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS COMARCA DE SANTOS.

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

2) Dados da Construção

- Área Total: 158,50 m²
- Fração ideal: 50,588%
- Vaga de Garagem: 18,50 m²

3) Acabamentos Externos

- Fachada Frontal com revestimento de tijolo, com um janelão de vidro transparentes com perfil de alumínio, na parte superior um beiral revestido com pastilhas na cor branca e entorno de toda a parte frontal revestida com pastilhas brancas e Lateral pintado com tinta Látex PVA na cor branca, precisando de manutenção.
- Portão de entrada da garagem automatizado em alumínio adonisado na cor branca, e portão de entrada em abertura com chave, piso da garagem térrea em cerâmico antiderrapante na cor branca com detalhes em losango, com pisos faltantes, muro em volta de toda a casa revestida em pastilhas cerâmicas na cor branca, teto desta garagem em pergolado de madeira pintado na cor branca, sem cobertura total, e mais a diante da garagem teto alvenaria pintada na cor branca precisando de manutenção.

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Hall da Casa / Interno

- Porta em madeira, escadarias em alvenaria com revestimento cerâmico na cor marrom, com corrimão de madeira, que levam para o andar superior, paredes em torno da escada pintada em Látex PVA na cor branca, janela basculante com vidros ondulados com perfil de alumínio, no final da escadaria um compartimento em madeira.

4) Acabamentos Internos / Pavimento Superior

Sala-Jantar / Estar

- Ambiente de Sala de Jantar e Estar harmoniosamente conjugado, apresenta um cuidadoso acabamento de pintura e revestimento de piso, revelando um excelente estado de conservação. O piso é revestido em cerâmica no formato 30x30, em uma tonalidade bege, ornamentado por desenhos de losangos em um tom bege mais escuro, que se estendem por toda a área destas salas. As paredes exibem uma camada uniforme de tinta látex PVA na cor branca, contribuindo para uma atmosfera luminosa e agradável.

Na parede frontal, voltada para o observador, encontra-se um amplo janelão de vidro transparente, enquadrado por perfis de alumínio. O aspecto visual é complementado por uma parede pintada em tonalidade verde azeitona, que se opõe à janela. Do lado oposto à janela, à direita para quem adentra o espaço privativo do apartamento, outra janela também em vidro transparente com estrutura de alumínio está posicionada.

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Cozinha

- Porta de madeira pintada na cor branca, azulejo até o teto na cor branca com desenhos, janela basculante com vidros ondulados com perfil de alumínio, piso cerâmico antiderrapante na cor branca, pia em granito na cor marrom.

Área de Serviço

- As paredes do ambiente são revestidas com azulejos que alcançam o teto, apresentando um fundo branco com desenhos ornamentais. Um tanque de coluna na tonalidade branca integra-se ao espaço de maneira prática. Um janelão composto por vidros ondulados, enquadrados por perfis de alumínio, contribui para a funcionalidade do espaço.

O revestimento do piso segue o mesmo padrão estabelecido na cozinha, composto por cerâmica branca, conferindo uma sensação de continuidade ao ambiente.

Corredor de circulação interno

- Paredes pintada na cor palha, janelas basculantes com vidros ondulados e perfil de alumínio.

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

WC I

- As paredes estão revestidas com azulejos que se estendem até o teto, apresentando uma tonalidade bege. Um vaso sanitário em louça na cor marrom está disposto no espaço. Uma pia com gabinete acoplado oferece praticidade e funcionalidade ao ambiente. O piso é revestido em cerâmica branca.

WC II

- As paredes apresentam revestimento de azulejos, estendendo-se até o teto, na coloração bege com diversos desenhos ornamentais. Um vaso sanitário em louça, de coloração branca, está posicionado no ambiente. A pia encontra-se acoplada a um gabinete, e o box é composto por estrutura em acrílico e perfis de alumínio. O piso é revestido em cerâmica marrom. Uma janela basculante, dotada de vidro ondulado e enquadrada por perfis de alumínio, está presente. Ademais, uma porta de madeira, pintada na cor branca, completa o conjunto.

WC III

- As paredes estão revestidas com azulejos que se estendem até o teto, apresentando uma tonalidade bege. Um vaso sanitário em louça na cor marrom está disposto no espaço. Uma pia com gabinete acoplado oferece praticidade e funcionalidade ao ambiente. O piso é revestido em cerâmica branca, box de acrílico com perfil de alumínio.

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Quarto I

- As paredes apresentam-se pintadas com tinta látex PVA na tonalidade branca. O piso exibe revestimento cerâmico em tonalidade marrom, adornado com desenhos. Ao fundo, encontra-se uma janela em madeira, contendo vidros jateados, quando observada de frente.

Quarto II

- As paredes apresentam-se pintadas com tinta látex PVA na tonalidade branca. O piso exibe revestimento cerâmico em tonalidade marrom, adornado com desenhos. Ao fundo, encontra-se uma janela em madeira, contendo vidros jateados, quando observada quem olha para o lado esquerdo.

Quarto III

- As paredes apresentam-se pintadas com tinta látex PVA na tonalidade branca. O piso exibe revestimento cerâmico em tonalidade marrom, adornado com desenhos. Ao fundo, encontra-se uma janela em madeira, contendo vidros jateados, quando observada pelo lado direito.

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

5) Caracterização da Região

O local onde se situa a residência em questão é dotado de todos os tipos de melhoramentos públicos, tais como: pavimentação, rede de captação de águas pluviais, 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, supermercados, comércios e serviços, templos religiosos, Delegacia de Polícia.

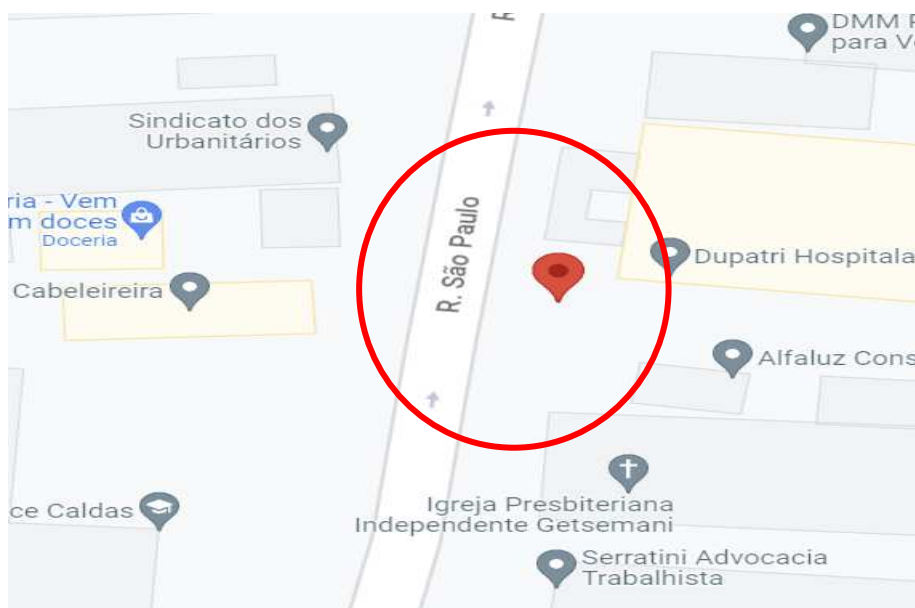
Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

ANEXOS

Anexos – Vista Aérea



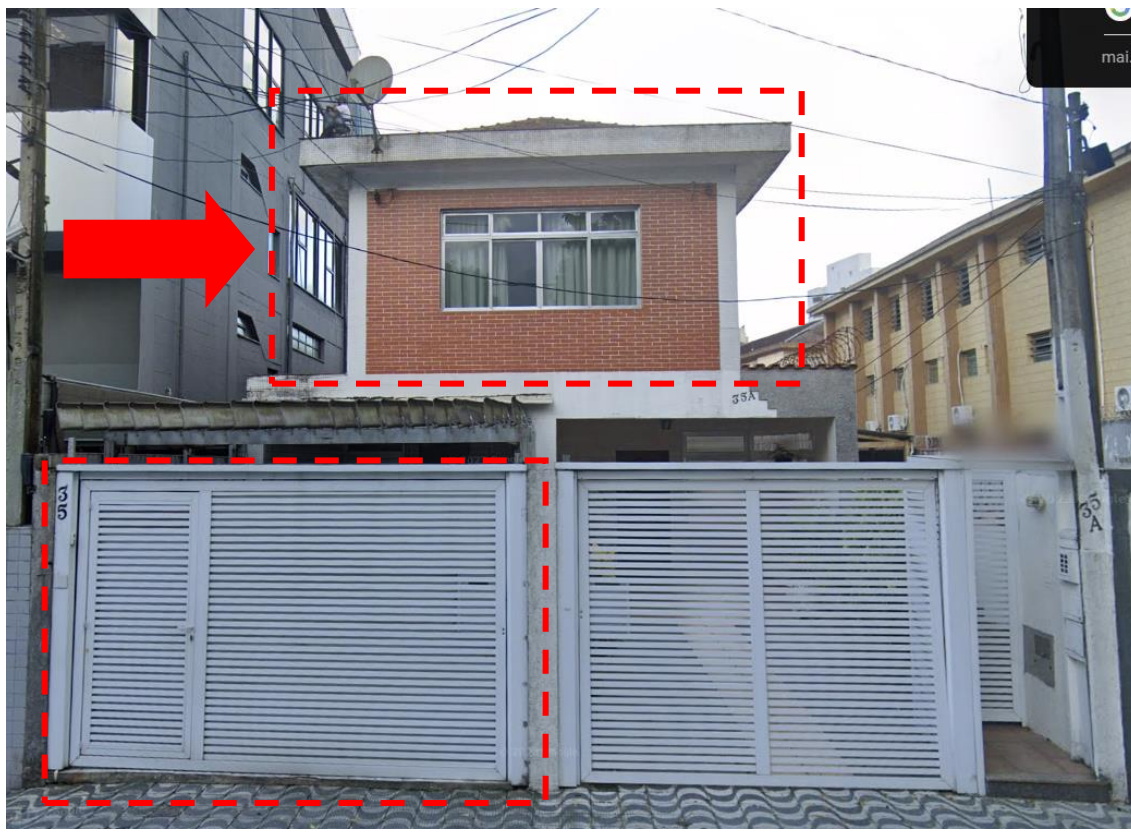
Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Fotos da Fachada Frontal e Lateral

Portão da Garagem, e casa no pavimento superior



Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Foto Portão da Garagem Interna

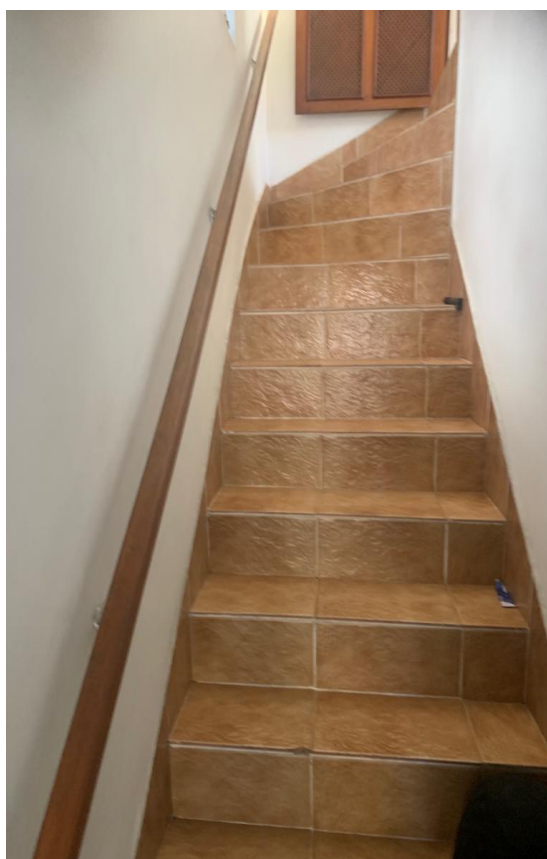
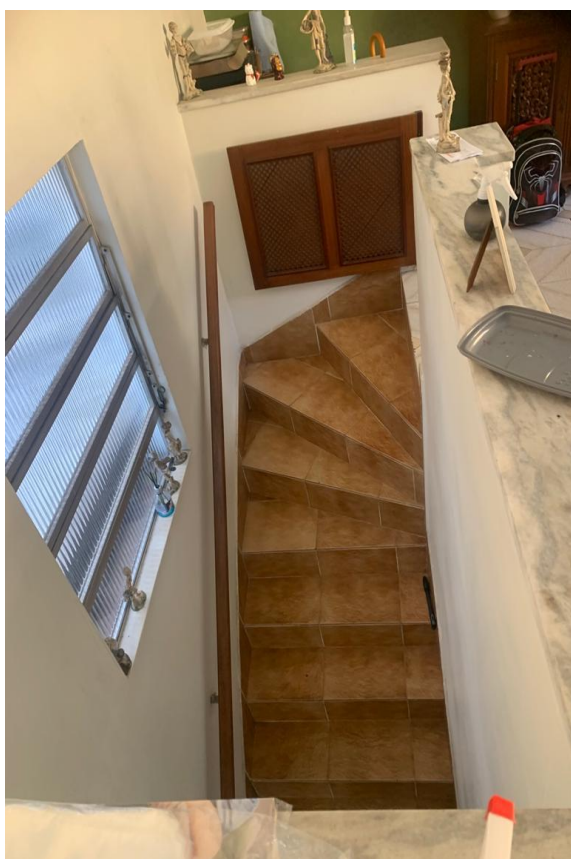


Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
 Centro
 Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
 e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
 CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Porta e Escadaria



Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Sala de Jantar e de Estar



Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
 Centro
 Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
 e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
 CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Cozinha



Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Area de Serviço



Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

WC I

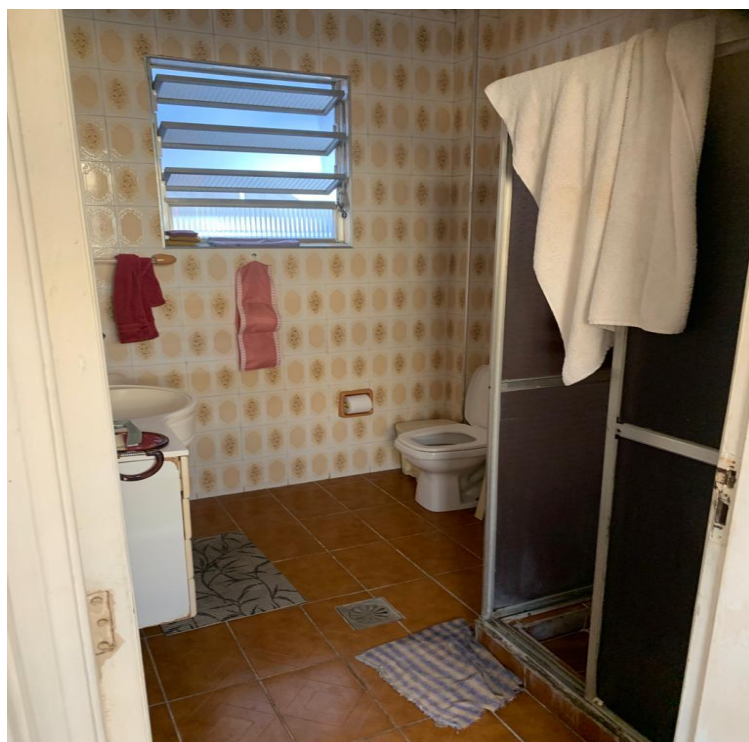


Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

WC II

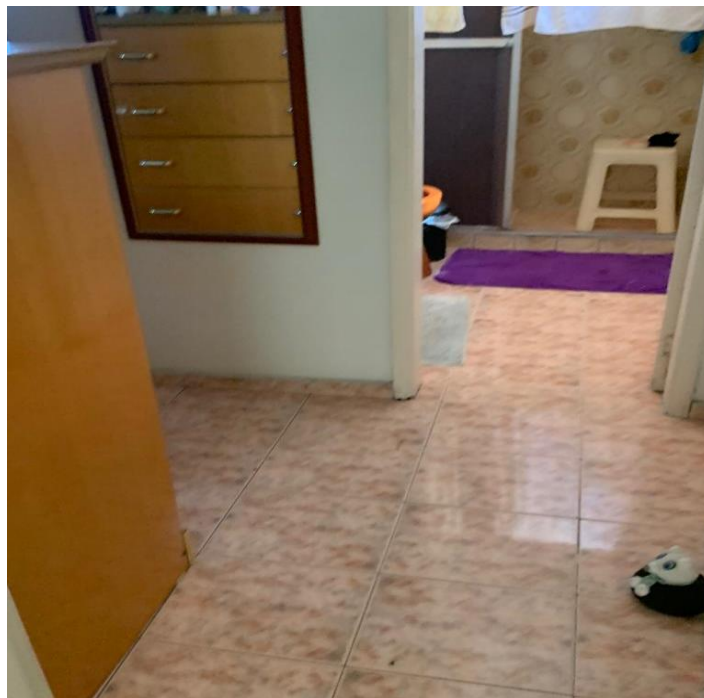


Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

WC III

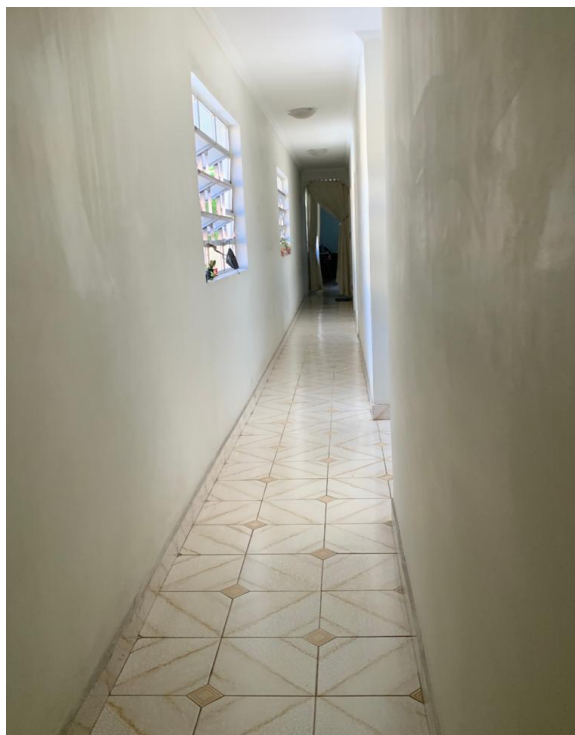


Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Corredor de Circulação / Janelas



Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Quarto I



Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Quarto II

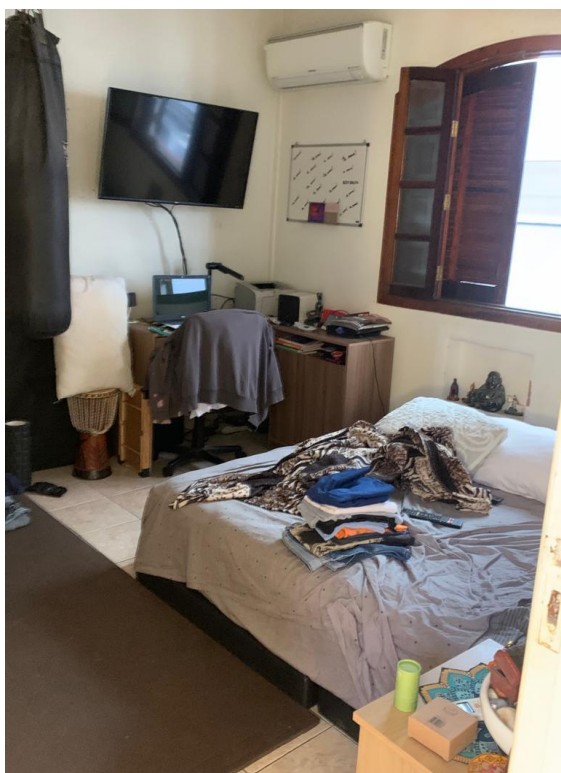


Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Quarto III



Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

CONCLUSÃO

De acordo com a vistoria minuciosa conduzida no imóvel, considerando sua excelente localização no bairro Vila Belmiro da cidade de Santos, o presente valor é determinado levando em conta a atual condição do imóvel. O laudo, composto por 41 páginas, foi confeccionado em relação a essa data, e concluiu-se pelo seguinte valor do imóvel:

Esta avaliação foi estruturada conforme as diretrizes da Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e as orientações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE). Foi também considerado o código de Ética da American Society of Appraisers.

O critério geral adotado baseia-se na avaliação dos imóveis sob a premissa de que continuariam a ser utilizados para a mesma finalidade e em condições de conservação similares às atuais. Todas as análises foram embasadas em informações contemporâneas relativas à oferta e demanda, devidamente tratadas mediante abordagens estatísticas e engenharia financeira específica ao mercado imobiliário.

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

O embasamento da presente avaliação incorporou a perspectiva de valorização futura, tendências do mercado imobiliário local, possibilidades de reinvestimento para otimização da propriedade, projetos planejados (tanto públicos quanto privados), especificidades do imóvel e outros fatores pertinentes para consolidação do valor dos ativos. Cabe destacar que o imóvel foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos que possam restringir sua comercialização ou utilização, com exceção dos mencionados ao longo deste trabalho.

METODOLOGIA DE ANÁLISE FÍSICA: A abordagem dos aspectos físicos do imóvel compreende sua localização, características estruturais a serem adotadas, interferências urbanísticas (conjunto de regulamentações que impactam no uso, ocupação e status de mercado). Além disso, é levada em consideração a posição atual e futura do imóvel no mercado imobiliário, sua capacidade de atender às demandas mercadológicas em evolução e a identificação de pontos fortes e áreas passíveis de melhoria para aumentar a atratividade. Para tanto, são empregados os seguintes procedimentos:

a) Visitas à região do imóvel para obtenção de informações relacionadas a localização, acessibilidade, uso circundante, infraestrutura pública existente e planejada, transporte urbano e comunicações;

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

- b) Análise de documentação e plantas;
- c) Consultas às legislações pertinentes e publicações abordando zoneamento, desapropriações, tombamentos, e, se necessário, interações informais com as autoridades competentes.

ANÁLISE JURÍDICA: A avaliação da participação dos boxes de garagem e a análise do status de registro (verificação de áreas, propriedade e outras averbações) são realizadas com base nos documentos de propriedade, como escrituras, matrículas, impostos, entre outros.

ANÁLISE DE MERCADO: Identificar as características do mercado imobiliário em que o imóvel está inserido permite determinar sua posição competitiva em relação a outros, avaliando seu potencial de desempenho ao ser introduzido no mercado. No caso de imóveis comerciais, foram abordados os seguintes aspectos: características dos imóveis disponíveis, diferenciação de valores entre propriedades localizadas em áreas principais e outras, análise dos preços solicitados e, quando possível, dos preços de transação efetiva. Com base em dados históricos anteriores, também foi possível avaliar a evolução dos preços de mercado, o que indica tendências de aquecimento ou desaquecimento da demanda.

ANÁLISE DE VALOR: A metodologia adotada foi fundamentada nas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

(ABNT) e nas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP). As análises levaram em conta informações atuais relacionadas a oferta, demanda, possibilidades de uso, características técnicas e restrições, sendo tratadas estatisticamente e analisadas especificamente para o mercado imobiliário. Isso resulta na descrição da posição atual do imóvel no mercado e suas perspectivas de aceitação.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO: Este trabalho adota o conceito estabelecido na norma da ABNT (NBR 14653), definindo "Valor de Mercado" como "o montante mais provável pelo qual um bem seria negociado voluntariamente e conscientemente em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente". Além das normas brasileiras, as análises também incorporam a definição de "Market Value" (Valor de Mercado) conforme as recomendações do "RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) - Appraisal and Valuation Standard". 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 sem inclinações (sem interesses específicos entre as partes), após a implementação de um marketing apropriado, com ambas as partes agindo com conhecimento, prudência e sem compulsão".

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:
Este método identifica o valor de mercado por meio de um tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis presentes na amostra. Pressupõe-se a validade da relação fixa entre atributos específicos e preços correspondentes. São considerados fatores como localização, estrutura dos imóveis comerciais e padrão construtivo predominante, que refletem o comportamento do mercado de forma relativa em termos espaciais e temporais. Os valores de mercado são considerados com os imóveis disponíveis no mercado aberto. Essa análise requer uma abordagem crítica para fornecer subsídios comerciais.

A metodologia empregada na avaliação e perícia atual é o método evolutivo, adequado para estimar o valor de mercado de diferentes tipos de propriedades, como terrenos, casas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre

outros, sempre que houver dados semelhantes ao objeto avaliado. Essa abordagem consiste em determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somando-o ao valor da construção, incluindo custos diretos e indiretos, e adicionando os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que é contemplado no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

Sendo:

VI: Valor do Imóvel Procurado

VT: Valor do terreno

VB: Valor das bem feitorias

FC: Fator de comercialização

Cálculos avaliatórios

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

$$VI = AT \times VU$$

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Onde:

VI: Valor do Imóvel procurado

AT: Área Total

VU: Valor Unitário (metro quadrado)

Substituindo e calculando:

$$AT = 158,50 \text{ m}^2 \times VU = R\$ 4.900,00$$

VT: (Valor Total) = R\$ 776.650,00

(Setecentos e Setenta e Seis Mil

Seiscentos e Cinquenta Reais)

agosto / 2023

Observa-se que o valor unitário (R\$ 4.900,00/m²) foi estabelecido mediante a realização de uma criteriosa pesquisa comparativa, a qual contou com a participação de renomadas imobiliárias da região, bem como diversos corretores especializados atuantes exclusivamente na localização em questão. Isso se deve à natureza residencial e comercial do bairro Vila Belmiro, situado no coração desta tradicional área de Santos, SP.

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

A Vila Belmiro é notória por seu caráter consolidado, contando com uma variedade de estabelecimentos comerciais e, inclusive, abrigando o renomado campo de futebol do time Santos Futebol Clube. O contexto residencial do bairro é marcado por sua identidade tradicional e seu vínculo histórico com a cidade.

Quanto ao imóvel em análise, é notório que ele se encontra em estado de boa conservação, embora careça de intervenções relacionadas a manutenção, reparos, pintura e modernização em todas as áreas. Esta avaliação e perícia ocorrem com base nas atuais condições do imóvel. O valor por metro quadrado, dentro desse contexto, apresenta-se dentro de uma média valorativa, atendendo às variações próprias do mercado imobiliário.

É relevante destacar que no bairro Vila Belmiro, a média de valor por metro quadrado oscila dentro da faixa que varia entre R\$ 3.500,00 a R\$ 6.700,00/m², como pode ser confirmado por meio do anexo que contém informações de valores provenientes de diversas fontes confiáveis e sites relacionados ao mercado imobiliário.

Sendo assim, a presente avaliação e perícia foram conduzidas com rigor e baseadas em sólidas informações do mercado, visando proporcionar um entendimento claro e embasado sobre o valor unitário do imóvel em questão, inserido no contexto do bairro Vila Belmiro em Santos, SP.

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Fontes de Pesquisa de Mercado na Região de Santos:

https://www.vivareal.com.br/venda/sp/santos/bairros/vila-belmiro/rua-sao-paulo/?gbraid=0AAAAADspFGUg9IOTnCCkcAEE2SCUA3m3y&gclid=CjwKCAjwloynBhBbEiwAGY25dICiBn2CTn-DtilstKJRGL6wF_ZYyKx3_rEn9-aDZxCTyJWvfjFpHxoCG94QAvD_BwE&gclsrc=aw.ds&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

https://www.zapimoveis.com.br/venda/casas/sp+santos/rua-sao-paulo/?gclid=CjwKCAjwloynBhBbEiwAGY25dG_PYnaDI098I-D269MdxPbsqVe2XzzQP-Nc2cDZeOCe95_xBLN6DxoCm8kQAvD_BwE&gclsrc=aw.ds&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

https://www.prismaimoveis013.com.br/?gclid=CjwKCAjwloynBhBbEiwAGY25dLeYyITGE0kp_P5fCcouMjCje65DIt-CqDq1yyv6VTj-8jvsWqeGDhoCrNUQAvD_BwE

<https://www.imovelweb.com.br/casas-venda-santos-sp.html>

Lusiani Cristina Ramos

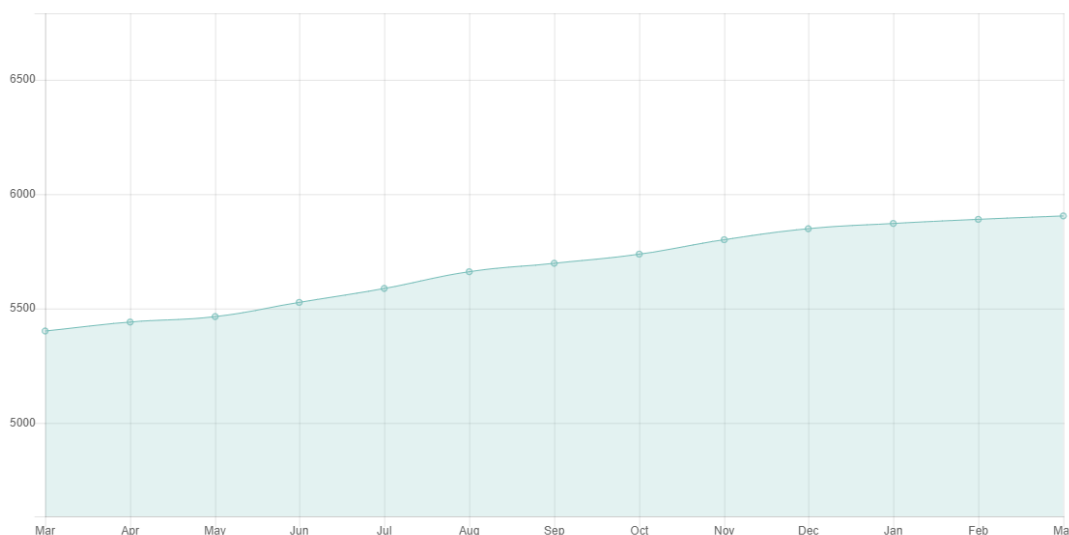
Rua XV de Novembro, 141
 Centro
 Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
 e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
 CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

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



Preço Médio por M² à venda em Vila Belmiro



Os preços imobiliários do portal Agente Imóvel registraram uma tendência positiva em Vila Belmiro no mês 03/2023, caracterizada por um aumento de preço de R\$ 15 por metro quadrado comparado ao mês anterior. A amostra no período considerado é de 1.120 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 Vila Belmiro de R\$ 5.905. Utilizando uma propriedade de referência do Agente Imóvel, de 100m², a evolução resulta em um aumento de preço de R\$ 894.

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Valores por N° de dormitórios - imóveis em Vila Belmiro

| N° quartos | N° de imóveis | Mar'2023 | Anual | 1 mês antes | 3 meses antes | 1 ano antes |
|------------|---------------|-----------|---------|-------------|---------------|-------------|
| 2 | 554 | R\$ 6.090 | +12.05% | R\$ 6.060 | R\$ 6.047 | R\$ 5.435 |
| 3 | 448 | R\$ 5.771 | +5.42% | R\$ 5.815 | R\$ 5.739 | R\$ 5.474 |
| Total | 1.120 | R\$ 5.905 | +9.32% | R\$ 5.890 | R\$ 5.849 | R\$ 5.402 |

Os imóveis mais valorizados nas ruas em Vila Belmiro

| Rua | Alteração Mensal | Preço/M² | Preço médio |
|--------------------------------------|------------------|-----------|-------------|
| Rua Monsenhor De Paula Rodrigues | +2.51% | R\$ 7879 | R\$ 613.070 |
| Avenida Doutor Bernardino De Campos | +0.56% | R\$ 7010 | R\$ 921.416 |
| Rua Delphin Stockler De Lima | -0.51% | R\$ 5.808 | R\$ 685.837 |
| Rua Antônio Bento De Amorim | -2.27% | R\$ 5.676 | R\$ 684.156 |
| Rua Rio De Janeiro | -1.42% | R\$ 5.635 | R\$ 502.548 |
| Rua Marechal José Olinto De Carvalho | +1.06% | R\$ 5.197 | R\$ 797.987 |
| Rua Princesa Isabel | +1.81% | R\$ 5.106 | R\$ 726.193 |
| Rua José Gonçalves Da Mota Jr. | +0.53% | R\$ 5.032 | R\$ 696.380 |
| Rua Álvares Cabral | +1.07% | R\$ 4.935 | R\$ 502.363 |

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

<https://imovelguide.com.br/valor-do-metro-quadrado/sp/santos/vila-belmiro>

Qual o valor do m² no bairro Vila Belmiro?

Saiba o preço do metro quadrado no bairro Vila Belmiro

Saiba tudo sobre o bairro, dicas para quem vai morar, investir, e informações sobre lazer, infraestrutura, lojas, escolas e curiosidades.

Apartamentos

✓ R\$ 4.468,88 /m²

| | |
|---------------------|----------------------------|
| Posição na cidade | Posição no Brasil |
| 17 ^o /35 | 2.420 ^o /14.192 |

Casas

✓ R\$ 5.767,95 /m²

| | |
|---------------------|----------------------------|
| Posição na cidade | Posição no Brasil |
| 10 ^o /35 | 1.130 ^o /14.192 |

Preço Médio m² nos Bairros Próximos

Apartamentos

Vila Belmiro

R\$ 4.468,88

5 Principais bairros próximos

| | |
|-------------------|--------------|
| Marapé | R\$ 5.742,94 |
| Jabaquara | R\$ 5.498,83 |
| Encruzilhada | R\$ 5.087,23 |
| Morro Nova Cintra | R\$ 4.796,67 |
| Pompeia | R\$ 6.551,19 |

Casas

Vila Belmiro

R\$ 5.767,95

2 Principais bairros próximos

| | |
|---------|--------------|
| Marapé | R\$ 5.341,76 |
| Gonzaga | R\$ 7.896,12 |

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

<https://www.proprietariodireto.com.br/preco-m2-santos#:~:text=R%24%206.644%20por%20m%C2%B2,-Fonte%3A%20Valor%20livre&text=Dados%20baseados%20nos%20valores%20providos%20por%20anunciantes%20reais%20da%20Propriet%C3%A1rio%20Direto>



Lusiani Cristina Ramos


Rua XV de Novembro, 141
 Centro
 Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
 e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
 CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Anexo fotos de imobiliárias do Bairro Vila Belmiro

Filtros 2+

Rua São Paulo ▾



Rua Princesa Isabel
Vila Belmiro. Santos

R\$ 790.000

A venda casa térrea 223m² de 2 dormitórios vila belmiro santos sp

223m²

2

2

2

CONTATAR

Filtros 3

Mobiliado

Aceita pets



Vila Belmiro, Santos
Rua São Paulo

Casa com 3 dormitórios, AEs, suíte, banheiro social, sala 2 ambientes, cozinha com AEs, área de serviço...

250 m²

3

3

R\$ 780.000



R\$ 697.000

122 m² 3 Quartos 4 Banheiros 2 Vagas

Jardim
Churrasqueira
Aceita animais

Ar-condicionado
Varanda gourmet

Casa com 3 Quartos à Venda, 122m²

Rua São Paulo, 50 - Vila Belmiro, Santos - SP

Filtros 3

Mobiliado

Aceita pets



Vila Belmiro, Santos
Rua São Paulo

Comprar Alugar Casa Comercial 170 m² na Vila Belmiro Santos Casa comercial próxima dos...

170 m²

2

2

1

R\$ 790.000

40

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2023 às 22:14, sob o número WSTST23703538600. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017971-20.2007.8.26.0562 e código 3UsNm0Vy.

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Termos de Encerramento

A Perita dando por encerrados os seus trabalhos, apresenta o respectivo LAUDO que foi impresso no anverso de 41 folhas deste papel timbrado, todas rubricadas, sendo esta última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos, 21 de agosto de 2023



Lusiani Cristina Ramos
Perita Judicial
CRECI 052233-4
CAU – A70110-6