

Lusiani Cristina Ramos

679
1

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..... | 43 |
| TERMO DE ENCERRAMENTO..... | 51 |

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

680
C

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

OBJETIVO

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

Imóvel: Rua Nicarágua, nº 590.

Bairro: Guilhermina.

Cidade: Praia Grande/SP

VISTORIA DO IMÓVEL

No dia 09 de novembro de 2020 às 14:30 horas, data e horário marcado para a vistoria do imóvel, a Perita devidamente nomeada por V.Exa. Dirigiu-se ao local em questão e através de detalhada vistoria, pode observar tudo o que pudesse interessar a presente lide, e que no local foi atendida pelo inquilino do imóvel Sr. Marcelo, que autorizou a perita a vistoriar o referido imóvel.

Lusiani Cristina Ramos

681
C

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

- Rua Nicarágua, nº 590, Bairro – Guilhermina, Praia Grande – SP.
- Terreno construído de parte de lote 05, da quadra “Q”, do loteamento denominado Vila Sarita nessa cidade, medindo 5 metros de frente para a Rua Nicarágua por 30 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 150m², confrontando pelo lado esquerdo de quem da referida rua olha para o imóvel, com parte do lote 07, pelo lado direito, na mesma posição, com parte remanescente do lote 05, onde encontra-se construída a casa 02 da planta, atual número 586 da mencionada rua e nos fundos com parte no lote 01-A.
- O imóvel objeto da presente matrícula foi construída uma casa residencial térrea geminada, número 01 da planta, com a área 82,75m², que recebeu o número 590 da Rua Nicarágua. Matrícula nº 84.526 ficha 01 livro nº2 registro geral de imóveis de Praia Grande – SP.

Lusiani Cristina Ramos

682
E

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

2) Dados do lote

Área total: 150,00 m²

5 metros de frente por 30 metros aos fundos

2-A) Dados da construção

Área da casa construída: 82,75 m²

3) Acabamentos Externos

- **Portões** de garagem, em aço anodizado na cor preto.
- **Paredes** pintada na cor bege, ao fundo paredes azulejados até o teto e janelão em arco de ferro.
- **Telhado** em telha ondulada de fibra de vidro
- **Piso da garagem** em cerâmico antiderrapante na cor cinza 10x30.
- **Hall de entrada** Porta de madeira na cor marrom.
- **Hall de entrada – corredor de circulação** piso em cerâmico 10x30 na cor cinza, ao fundo uma porta de alumínio branca que leva a uma cozinha-apoio na área externa.

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

4) Acabamentos Internos

• **Sala**

Ampla sala, dividida em dois ambientes, sendo uma com recepção e balcão de alvenaria, e divisória em drywall com porta.

- **Paredes** na cor palha, e ao fundo parede na cor cinza-chumbo, e balcão da recepção de alvenaria na cor azul-marinho.
- **Janelão** em arco na cor marrom com aço anodizado com vidros transparentes e grades de ferro, e na parede ao lado esquerdo janela basculante de vidros ondulados transparentes.
- **Piso** cerâmico 30x30 na cor cinza antiderrapante.
- **Porta** em madeira maciça.

Corredor

- **Corredor de circulação**, piso em cerâmico 30x30 parede ao lado esquerdo na cor bege, parede do lado direito em uma metade em azulejo até o teto e a outra em pintura na cor bege.

Lusiani Cristina Ramos

684
e

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 divisória de drywall com porta, azulejo até o teto na cor branca com desenhos, piso cerâmico 30x30 na cor cinza, pia de granito com armário embutido em MDF, janelas basculante em aço anodizado na cor marrom e vidros ondulados transparentes, porta de madeira que leva ao corredor de circulação externo.

- **WC Masculino e Feminino (01)**

Pia de coluna na cor cinza, vaso sanitário na cor cinza, azulejo até o teto 10x10 branco xamuscado de cinza, box de acrílico, janela tipo vitrô basculante de alumínio anodizado na cor marrom, piso cerâmico 30x30 na cor cinza.

- **Escritório (Quarto 01)**

Paredes na cor cinza-claro, piso cerâmico 30x30 na cor cinza, janela de madeira com vidros transparentes e grades de aço, porta de madeira.

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

685
e

- **WC Masculino e Feminino (02)**

Pia de coluna na cor cinza, vaso sanitário na cor cinza, azulejo até o teto 10x10 branco xamuscado de cinza, box de acrílico, janela tipo vitrô basculante de alumínio anodizado na cor marrom, piso cerâmico 30x30 na cor cinza.

- **Escritório (Quarto 02)**

Paredes na cor cinza-claro, piso cerâmico 30x30 na cor cinza, janela de madeira com vidros transparentes e grades de aço, porta de madeira.

- **Andar Superior**

Escadas em alvenaria revestidas com piso cerâmico antiderrapante na cor cinza, corrimão de madeira, paredes na cor bege.

- **Escritório (Quarto 03) - Andar Superior**

Paredes na bege, piso cerâmico 30x30 na cor cinza, janela de madeira com vidros transparentes e grades de aço, porta de madeira.

- **Cozinha (Área externa)**

Porta de divisória de drywall com porta, azulejo até o teto na cor branca com desenhos, piso cerâmico 30x30 na cor cinza, pia de granito com armário embutido em MDF, janelas

686
t 1

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

basculante em aço anodizado na cor marrom e vidros ondulados transparentes, porta de madeira que leva ao corredor de circulação externo.

5) Caracterização da Região

O local onde se situa o lote (casa germinada) 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

687
C

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

Anexo – Vista aérea



Lusiani Cristina Ramos

688
e

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 lateral esquerdo



Lusiani Cristina Ramos

689
C

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 lateral direito



Lusiani Cristina Ramos

690
C

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

Fotos - Planta
externa

Vista Frontal



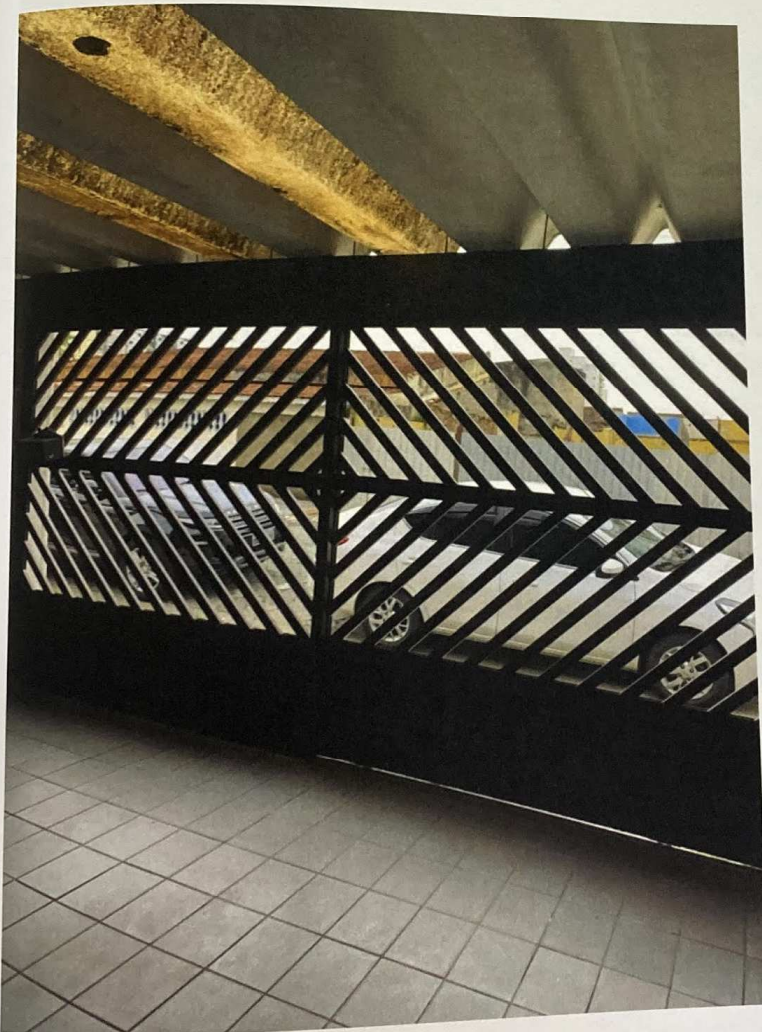
Lusiani Cristina Ramos

691
C

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

**Fotos – Piso/Garagem/Portão/Telhado/Área
externa**

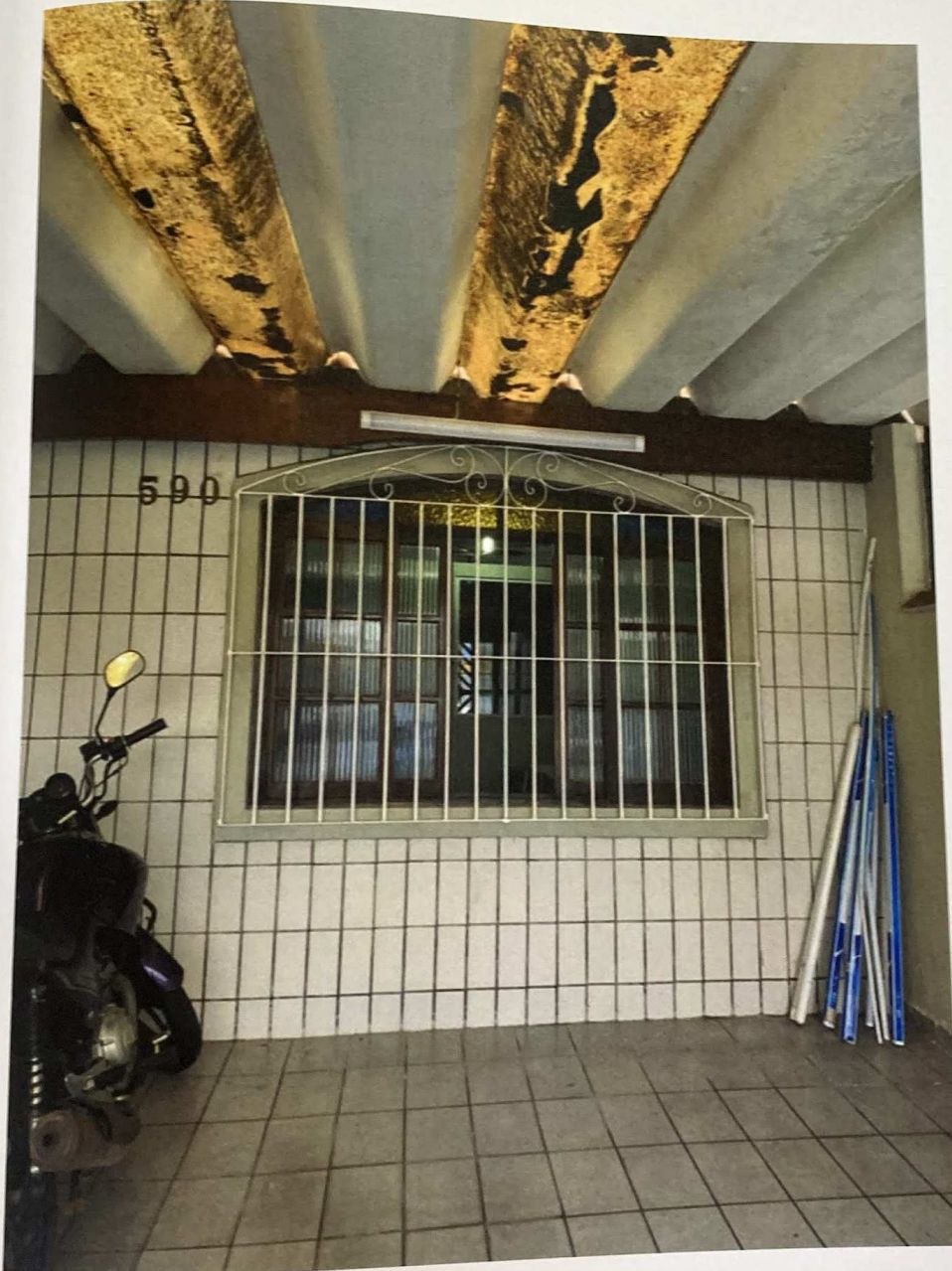


Lusiani Cristina Ramos

692
e

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

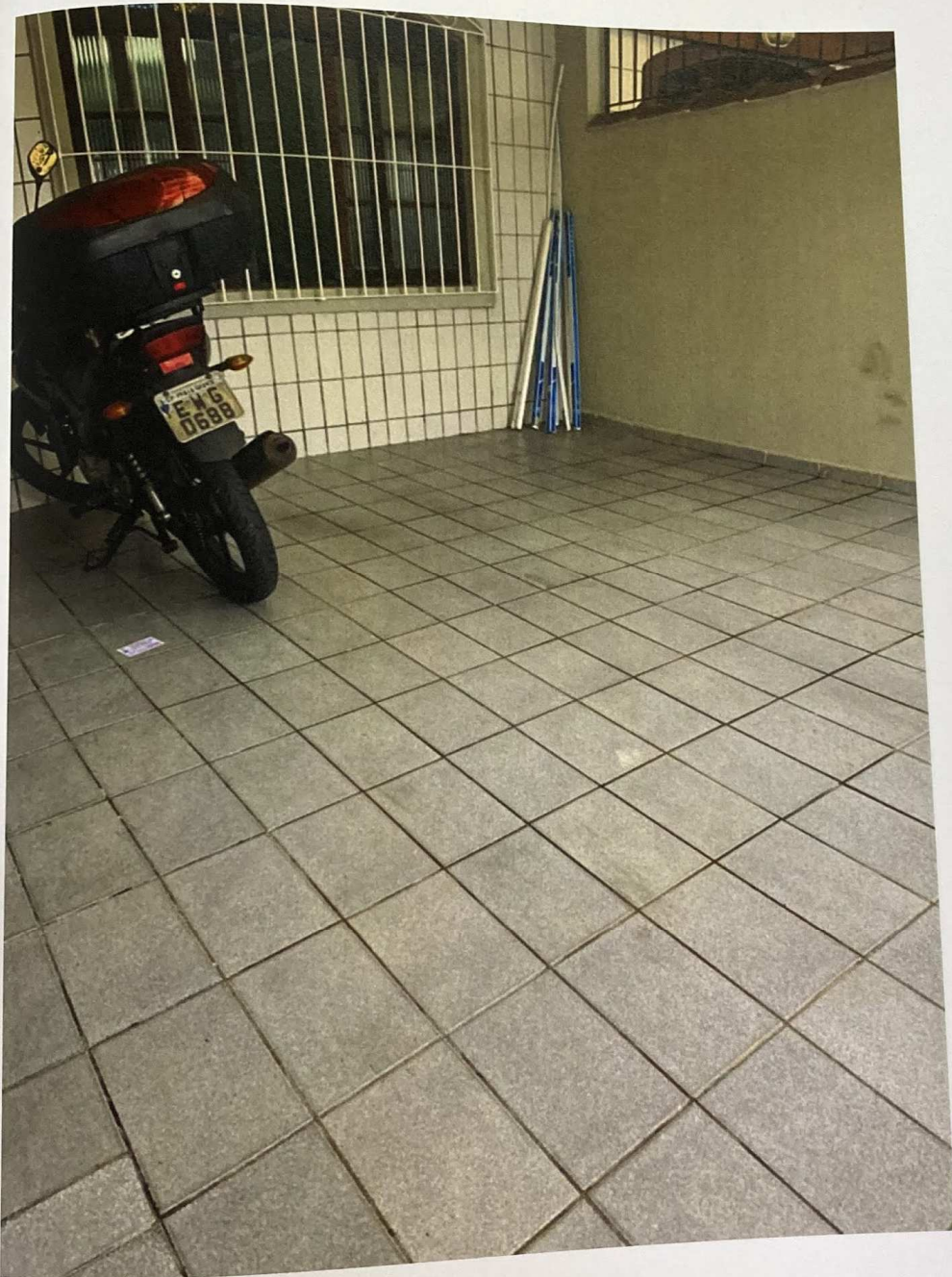


Lusiani Cristina Ramos

693
C

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

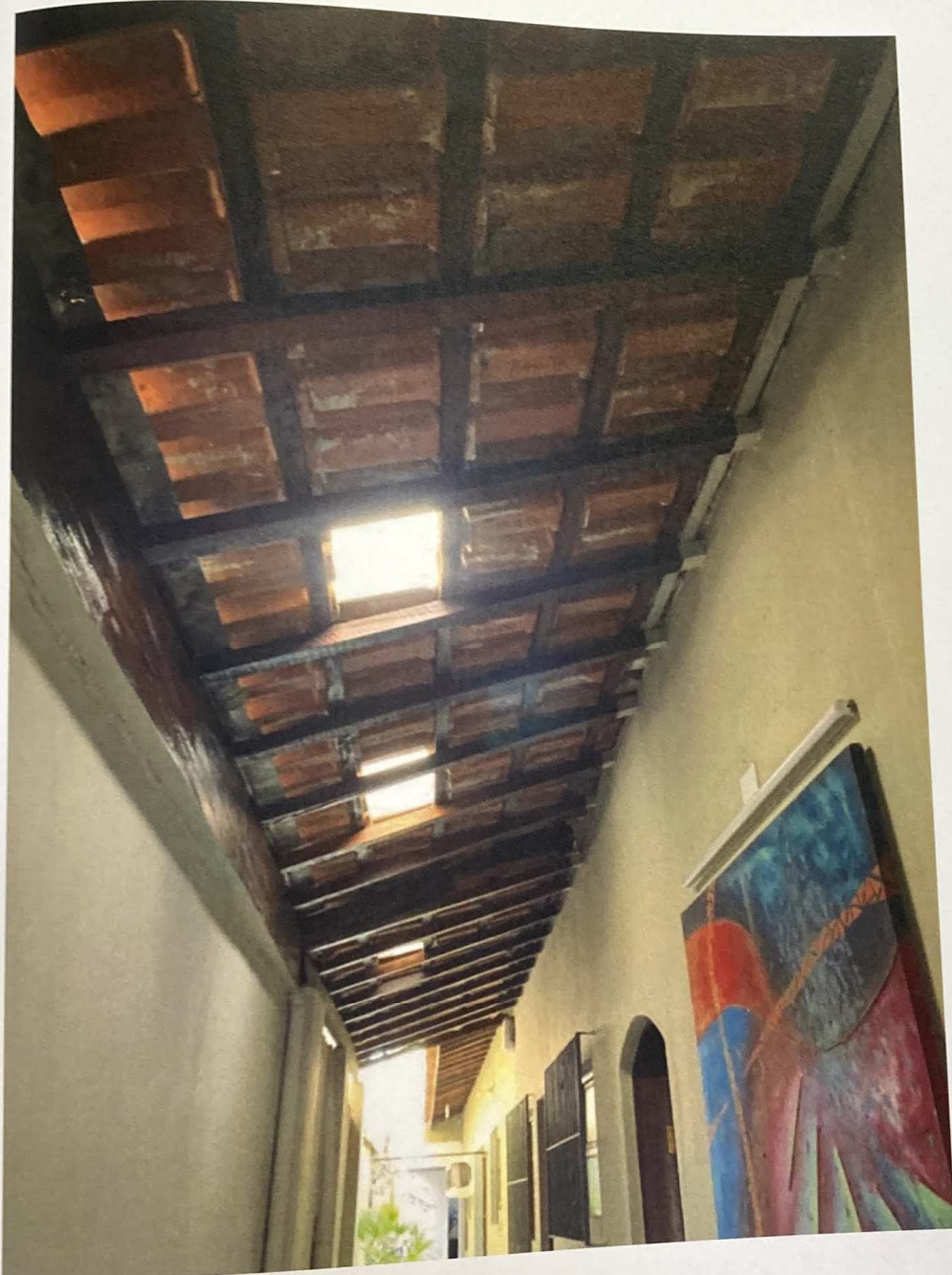


Lusiani Cristina Ramos

694
C

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



Lusiani Cristina Ramos

695
C

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 Corredor



Lusiani Cristina Ramos

696
C

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 Recepção (Sala)

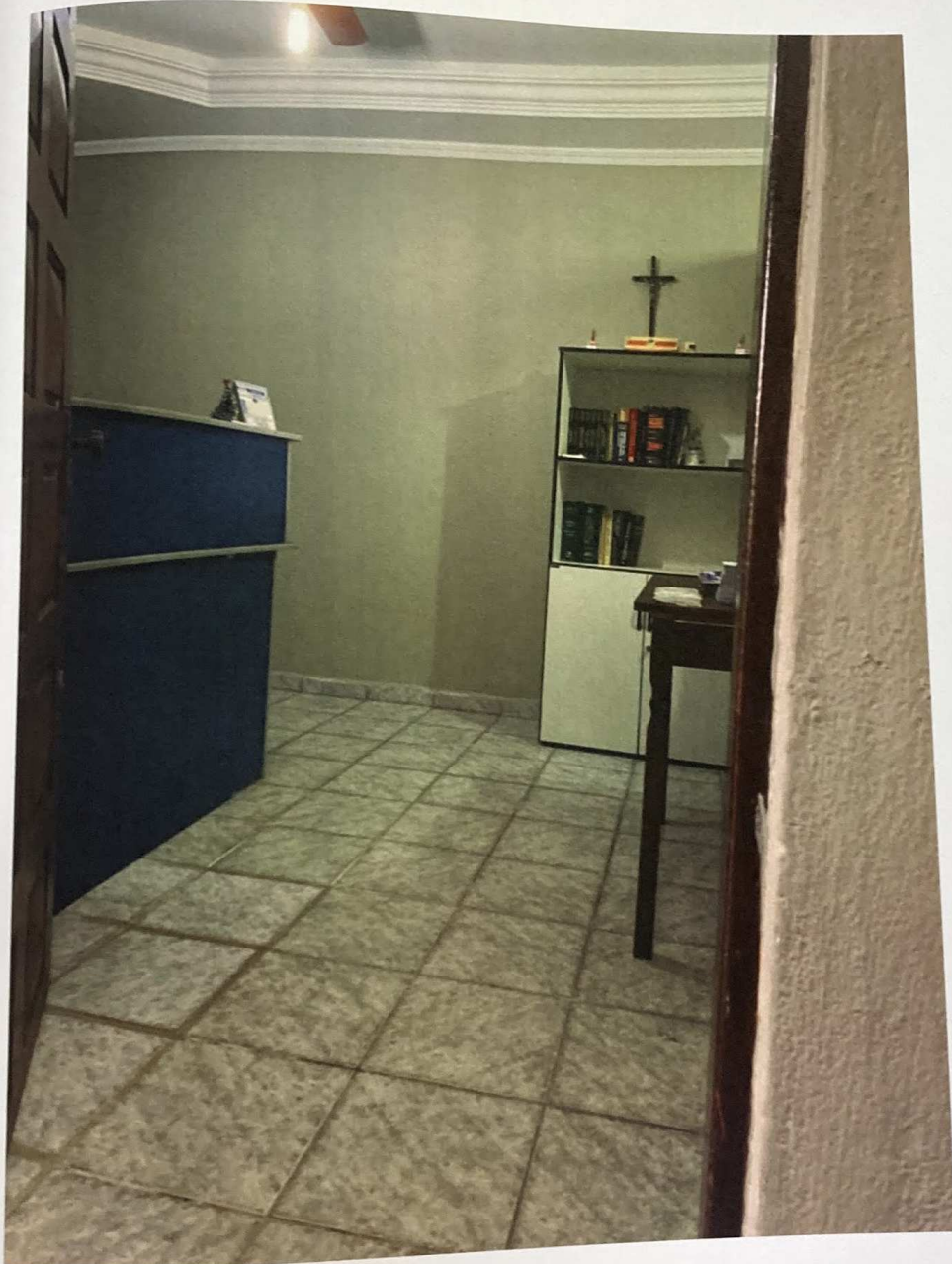


Lusiani Cristina Ramos

697
e

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



Lusiani Cristina Ramos

698
C

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

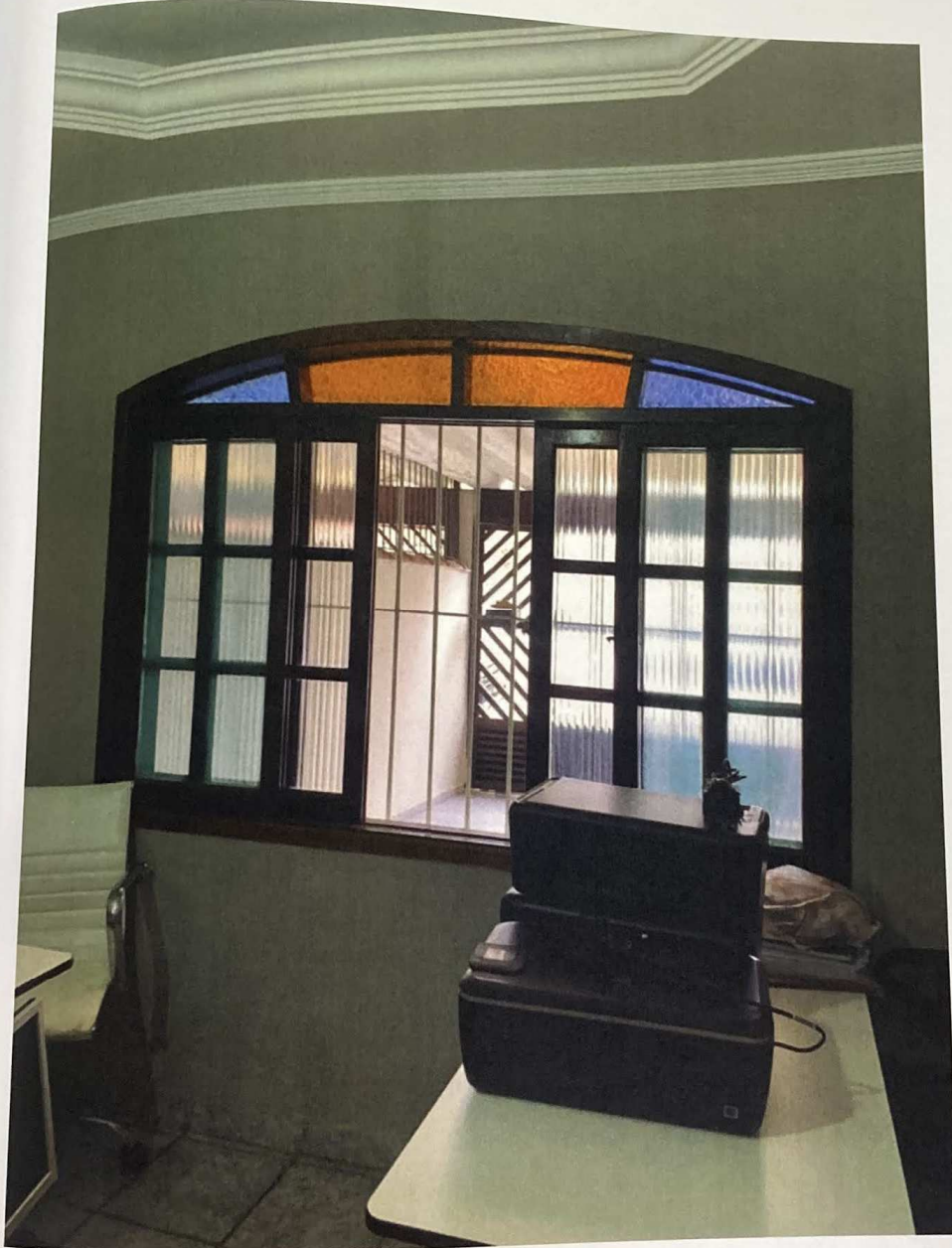


Lusiani Cristina Ramos

699
C

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



Lusiani Cristina Ramos

700
C

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 – Corredor de Circulação Interno



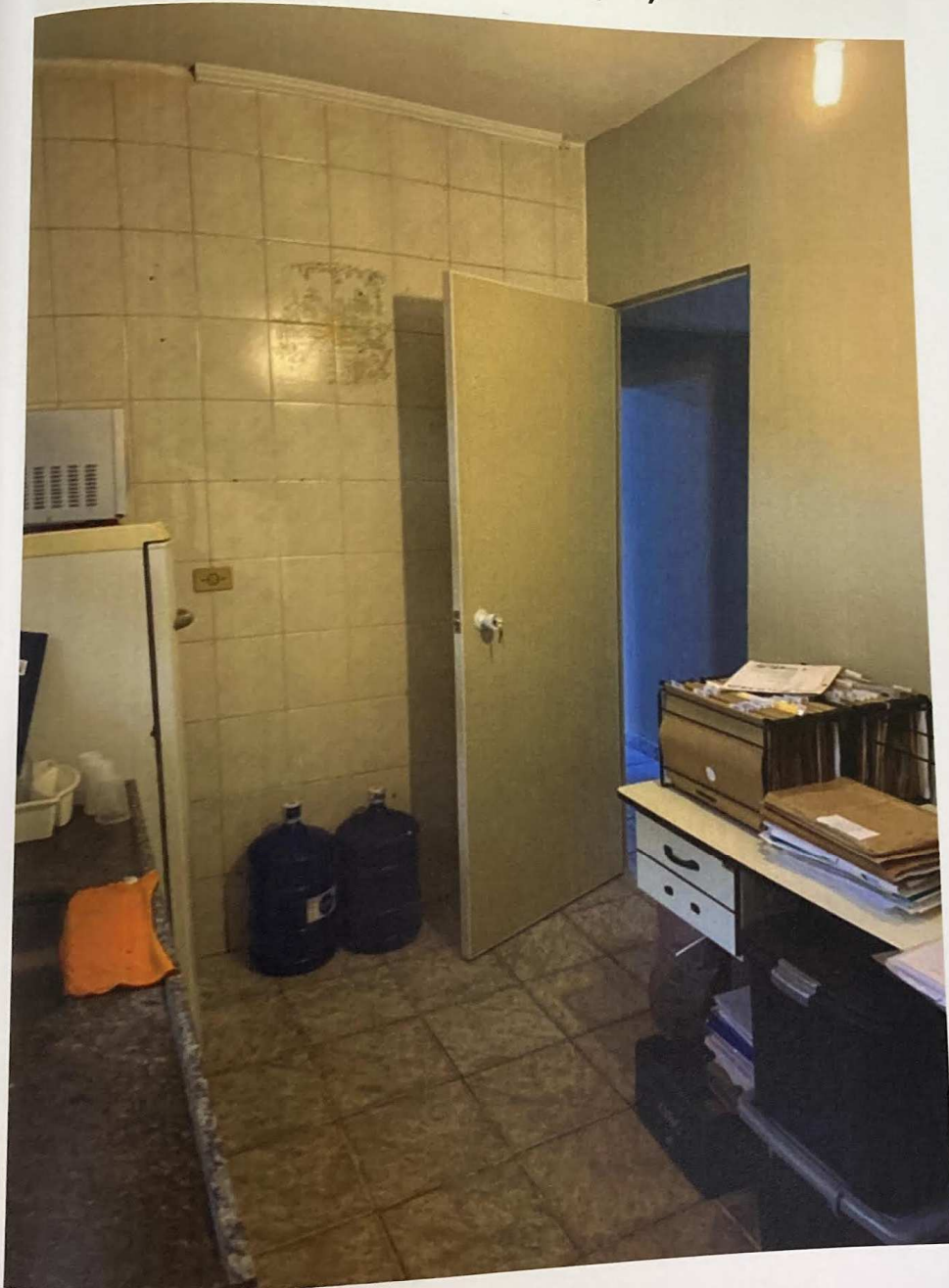
Lusiani Cristina Ramos

701
&

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

Fotos – Cozinha (01)

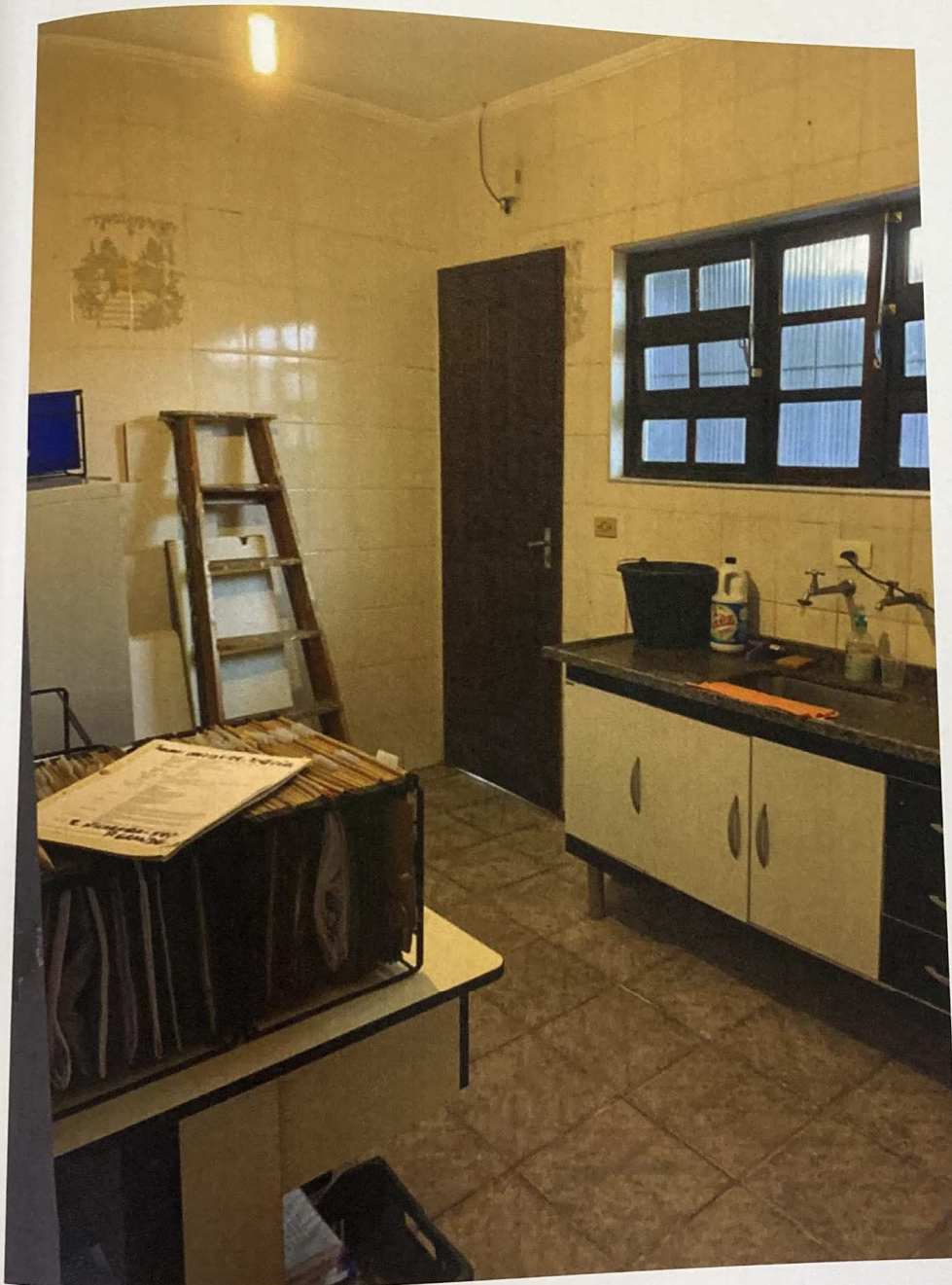


Lusiani Cristina Ramos

702
C

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



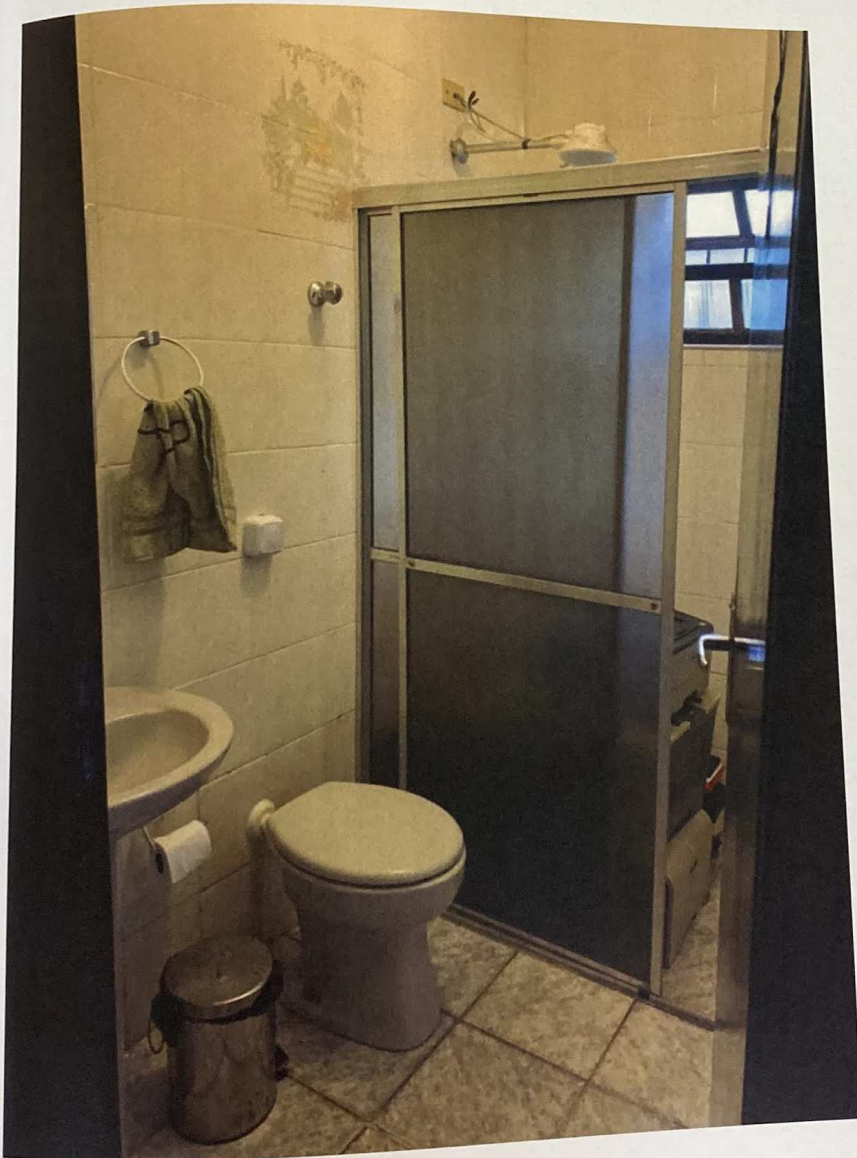
Lusiani Cristina Ramos

703
E

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

WC Feminino e Masculino



Lusiani Cristina Ramos

704 1
C

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

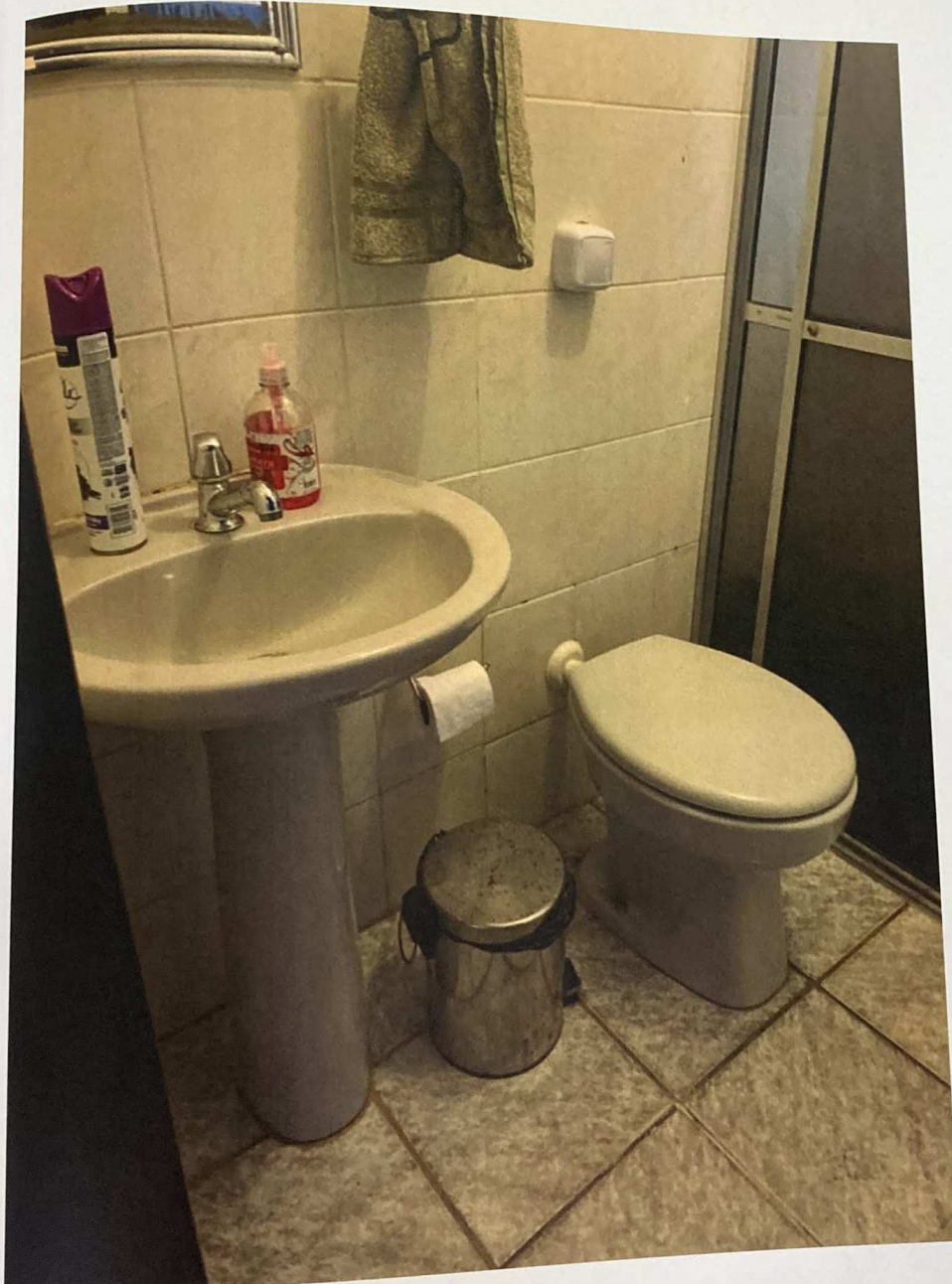


Lusiani Cristina Ramos

705
↻

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



Lusiani Cristina Ramos

706
E

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 (Quarto 01)



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

707
2



Lusiani Cristina Ramos

708
C

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



Lusiani Cristina Ramos

209
C

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

WC Masculino e Feminino (02)



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

710
E



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

711
e



Lusiani Cristina Ramos

712
C

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 - Escritório (Quarto 02)



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

713
c

Fotos – Escada Superior



Lusiani Cristina Ramos

714
C

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



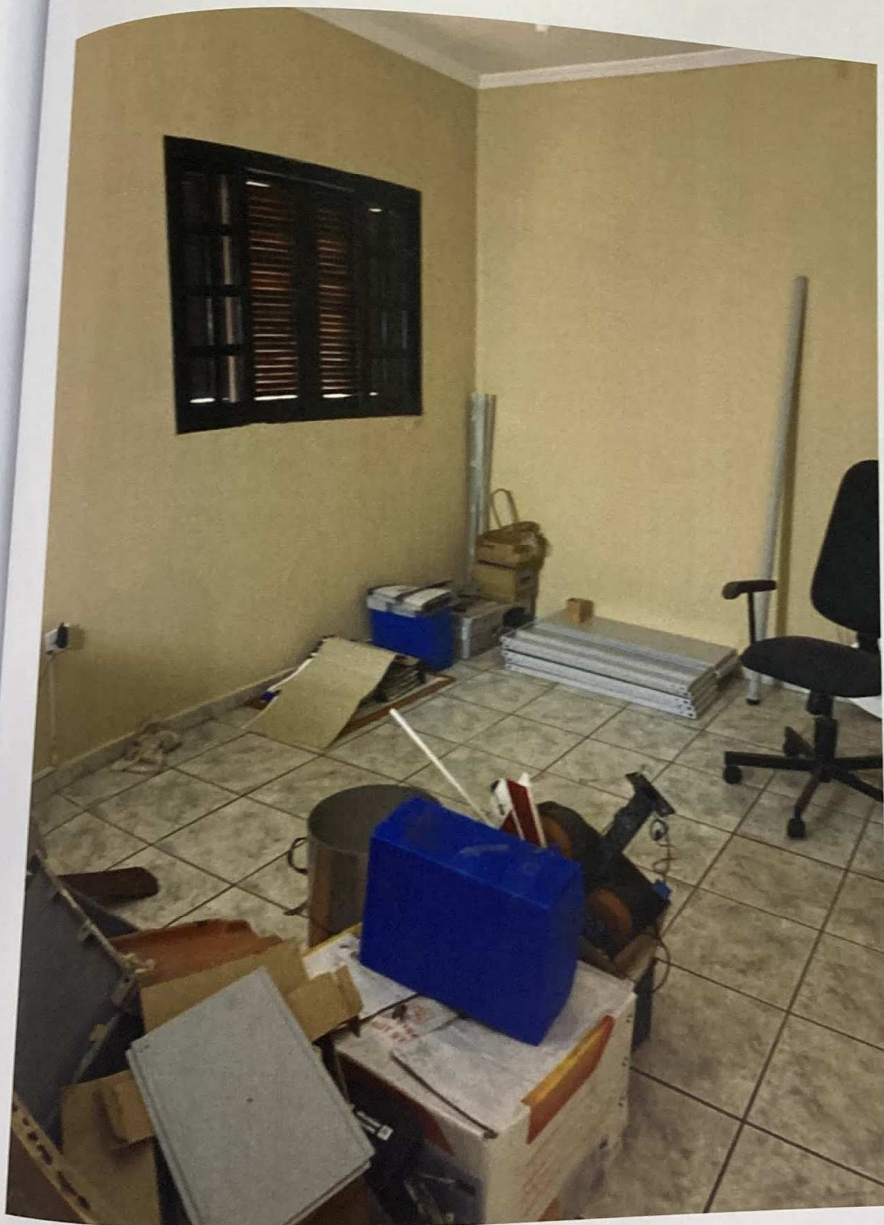
Lusiani Cristina Ramos

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

715
C

Escritório (Quarto 03)



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

716
c 1



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

717
E

Fotos – Cozinha-apoio – Externo (02)



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

218
C 1



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

718
↻



Lusiani Cristina Ramos

720 1
E

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 51 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

721
C

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

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, 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;

722
C

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

c) consultas a leis e publicações sobre zoneamento, desapropriações, tombamentos e, caso necessário, consulta informal aos órgãos competentes.

ANÁLISE JURÍDICA: Já a conceituação da forma de participação e realizada 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 com relação à oferta, demanda, possibilidades de uso, características técnicas e aspectos restritivos, as quais são

723
c

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

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

724
8

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

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 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, soma-lo 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.

Lusiani Cristina Ramos

725
E

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

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 benfeitorias

FC: Fator de comercialização

Cálculos avaliatórios

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

726
C

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

$$VT = AT \times VU$$

Onde:

VT: Valor do terreno procurado (Lote)

AT: Área total

VU: Valor Unitário (metro quadrado)

Substituindo e calculando:

$$AT = 150,00m^2 \times VU = R\$ 2.000,00$$

VT: (Valor Total) = R\$ 300.000,00

(quatrocentos e Cincoenta mil reais)

Obs.: O valor Unitário (Valor Metro quadrado R\$ 2.000,00 m²) Dois mil Reais, foi obtido através de pesquisa de comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis.

727
E

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

$$VT = AT \times VU$$

Onde:

VT: Valor do terreno procurado (Lote)

AU: Área Util

VU: Valor Unitário (metro quadrado)

Substituindo e calculando:

$$AU = 82,75m^2 \times VU = R\$ 5.000,00$$

$$VT: (\text{Valor Total}) = R\$ 413.750,00$$

(quatrocentos e treze mil setecentos e cinquenta reais)

Obs.: O valor Unitário (Valor Metro quadrado R\$ 5.000,00 m²) cinco mil Reais, foi obtido através de pesquisa de comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis, esse valor foi obtido para a casa geminada que foi contruida no lote descrito no laudo.

Valor terreno: R\$300.000,00 (trezentos mil reais)

Valor casa germinada construída no terreno (lote): R\$413.750,00
(quatrocentos e treze mil, setecentos e cinquenta reais)

Lusiani Cristina Ramos

728
E

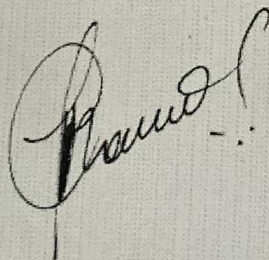
Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

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 51 folhas deste papel timbrado, todas rubricadas, sendo esta última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos, 13 de novembro de 2020



Lusiani Cristina Ramos

Perita Judicial

CRECI 052233-4

CAU – A70110-6

Calculadora TJSP

Início (<https://www.aasp.org.br>) / Suporte profissional (<https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/>) / Cálculos (<https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/calculos/>) / Calculadora TJSP

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Informe os dados originais para o cálculo:

Valor

R\$ 413.750,00

Data inicial

Novembro



2020



Atualizar para

Fevereiro



2022



CALCULAR

Valor atualizado: R\$ 469.963,20



O valor R\$ 413.750,00 de 11/2020 atualizado até 2/2022 é R\$ 469.963,19.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Instruções

Selecione o Mês/Ano da época, em seguida digite o valor da moeda da época e por último selecione o Mês/Ano para o qual o valor digitado deverá ser corrigido.

Este serviço é meramente supletivo, não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais.

O sistema utiliza apenas 02 (duas) casas decimais após a vírgula, podendo apresentar eventuais diferenças em relação a cálculos que utilizem mais casas decimais.

Exemplo:

Atualização até Outubro de 2004, do valor de Cz\$ 1.000,00, fixado em Janeiro/88 Cz\$ 1.000,00 : 59 (Out/2004) = 54,407303.

Posso te ajudar?





(https://www.aasp.org.br)

O sistema, por utilizar apenas 02 (duas) casas, arredondará o valor para R\$ 54,41.

LOJA AASP

IMPRIMA SEUS BOLETOS

MINHA CONTA

Assim, quando a terceira casa decimal for superior a 5 (cinco), haverá arredondamento para cima.

(HTTPS://WWW.AASP.ORG.BR/VOCEAQUI)

AASP
em Ação
(https://www.aasp.org.br/em-acao/)

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

| | |
|--------------------------|---|
| Out/64 a Fev/86 | ORTN |
| Mar/86 e Mar/87 a Jan/89 | OTN |
| Abr/86 a Fev/87 | OTN "pro-rata" |
| Fev/89 | 42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89) |
| Mar/89 | 10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89) |
| Abr/89 a Mar/91 | IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91) |
| Abr/91 a Jul/94 | INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94) |
| Ago/94 a Jul/95 | IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95) |
| Ago/95 em diante | INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice" |

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)

Calculadora TJSP (<https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/calculos-judiciais/>) >

Cálculos judiciais (<https://www.debit.com.br/aasp/index.php?calculo=atualiza>) >

Cálculos trabalhistas (<https://www.debit.com.br/aasp/index.php?calculo=trabalhista>) >

Queremos melhorar o nosso site. Esse conteúdo foi útil para você?



Posso te ajudar?





(https://www.aasp.org.br/)



LOJA AASP

(HTTPS://LOJA.AASP.ORG.BR/)



IMPRIMA SEUS BOLETOS

(HTTPS://CARRINHO.AASP.ORG.BR/#/BOLETOS)

MINHA CONTA

ASSOCIE-SE (HTTPS://WWW.AASP.ORG.BR/VOCEAQU)

AASP em Ação (https://www.aasp-em-acao/)

| | | | | | |
|---|--|---|---|--|---|
| <p>Suporte profissional (https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/)</p> <p>AASP Gerenciador (https://www.aasp.org.br/produto/aasp-gerenciador/)</p> <p>Legal coworking AASP (https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/legal-coworking-aasp/)</p> <p>Intimações (https://www.aasp.org.br/produto/intimacoes/)</p> <p>Jurisprudência AASP (https://www.aasp.org.br/produto/jurisprudencia/)</p> <p>Publicações (https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/publicacoes/)</p> <p>Webmail (http://webmail.aasp.org.br/)</p> <p>Veja todos (https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/)</p> | <p>Educacional (https://www.aasp.org.br/educacional/)</p> <p>Portal Educacional (https://cursosonline.aasp.org.br/)</p> <p>AASPFLIX (https://aaspflix.aasp.org.br/)</p> <p>Conteúdo gravado (https://cursosonline.aasp.org.br/cursos?o=videoteca)</p> <p>Educação a distância (https://ead.aasp.org.br/)</p> <p>MeuCurso - AASP (https://www.aasp.org.br/produto/meucurso-aasp/)</p> <p>Cursos de outras entidades (https://www.aasp.org.br/educacional/cursos/cursos-outras-entidades/)</p> <p>de-outras-entidades (https://www.aasp.org.br/educacional/cursos/cursos-outras-entidades/)</p> | <p>Eventos/Webinars (https://www.aasp.org.br/eventos/)</p> <p>Curso Jurisdição (https://cursosonline.aasp.org.br/curso-juris-dicao-extraordinario-no-processo-do-trabalho)</p> <p>Trabalho extraordinario-no-processo-do-trabalho-internet-46309) (https://cursosonline.aasp.org.br/curso-trabalho-extraordinario-no-processo-do-trabalho-internet-46309)</p> <p>Webinar O novo regime jurídico das licitações e Contratos - Lei nº 14.133/2021 (lançamento da Revista do Advogado (AASP) (https://www.aasp.org.br/produto/meucurso-aasp/)</p> <p>Curso Família e Patrimônio - novas teses e pontos controversos (https://ead-vitrine.aasp.org.br/familia-e-patrimonio-novas-teses-e-pontos-controversos/)</p> <p>Curso Fundamentos da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (https://ead-vitrine.aasp.org.br/fundamentos-da-lei-geral-de-protecao-de-dados-pessoais/)</p> | <p>Institucional (https://www.aasp.org.br/institucional/)</p> <p>Sobre a AASP (https://www.aasp.org.br/institucional/sobre-a-aasp/)</p> <p>Diretoria e Conselho Diretor (https://www.aasp.org.br/institucional/diretoria-e-conselho/)</p> <p>De Olho no Fórum (https://www.aasp.org.br/institucional/deolhonoforum/)</p> <p>Em Pauta (https://www.aasp.org.br/institucional/em-pauta/)</p> <p>Notícias (https://www.aasp.org.br/institucional/noticias/)</p> | <p>Relacionamento (https://www.aasp.org.br/relacionamento/)</p> <p>Fale Conosco (https://www.aasp.org.br/relacionamento/fale-conosco/)</p> <p>Ouvvidoria (https://www.aasp.org.br/relacionamento/ouvvidoria/)</p> <p>Telefones e endereços (https://www.aasp.org.br/relacionamento/telefones/)</p> <p>FAQ (https://www.aasp.org.br/relacionamento/perguntas-frequentes/)</p> <p>Regulamentos (https://www.aasp.org.br/relacionamento/regulamentos/)</p> | <p>Baixe o app (https://www.aasp.org.br/relacionamento/)</p> <p>Download on the App Store (https://www.aasp.org.br/relacionamento/app-store/)</p> <p>Get it on Google play (https://play.google.com/store/apps/details?id=br.org.aasp.mobile)</p> <p>Junte-se a nós (https://www.aasp.org.br/relacionamento/perguntas-frequentes/)</p> |
|---|--|---|---|--|---|

© AASP Política de Privacidade (https://www.aasp.org.br/relacionamento/politica-de-privacidade/)

Mapa do Site (https://www.aasp.org.br/relacionamento/mapa-do-site/)

Posso te ajudar?

