

062738  
L

Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

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

PROCESSO : 0063727-52.2007.8.26.0562  
CARTÓRIO : 7º Ofício Cível  
REQTE : Condomínio Maison Roland Garros  
REQDO : Tecnobase Construções e Incorporações Ltda  
AÇÃO : Cumprimento de sentença

**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: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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

### LAUDO

#### Índice

CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	3
VISTORIA DO IMÓVEL.....	4
PARECER TÉCNICO.....	4
ANEXO.....	6
SALA COMERCIAL Nº 21.....	13
SALA COMERCIAL Nº 22.....	22
SALA COMERCIAL Nº 92.....	32
SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS.....	48
CRITÉRIO DE METODOLOGIA.....	53
AVALIAÇÃO.....	56
FONTES PARA COMPARAÇÃO DE PREÇO.....	57
FATORES HOMOGENEIZANTES.....	62
VALOR METRO QUADRADO SALAS Nºs 21/22/92.....	63
VALOR METRO QUADRADO BAIRRO VILA MATIAS.....	66
CONCLUSÃO.....	67
TERMO DE ENCERRAMENTO.....	71

# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
 e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
 CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## CONSIDERAÇÕES INICIAIS

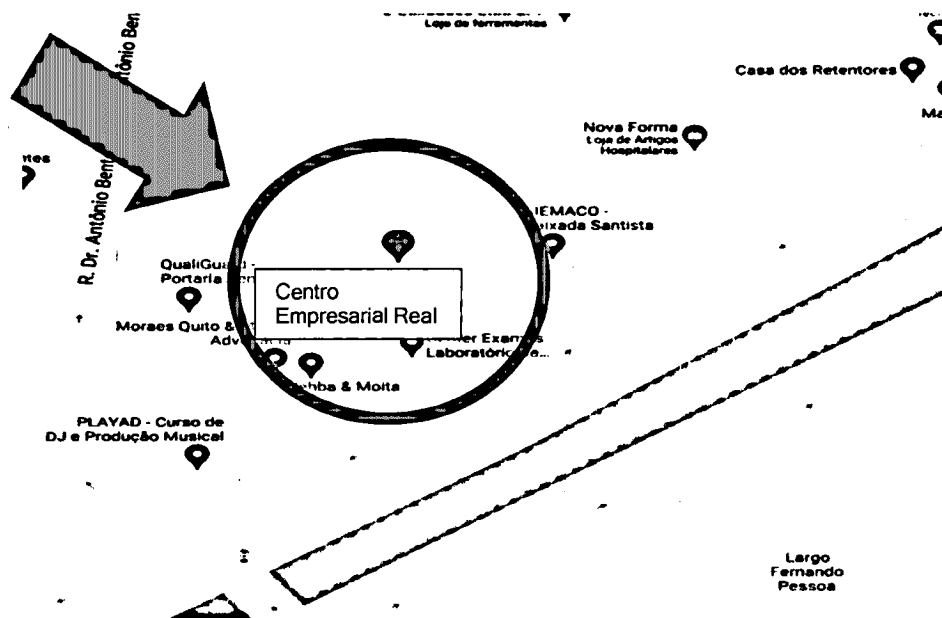
### OBJETIVO

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

Imóvel: Avenida Senador Pinheiro Machado, nº 22, 24 e 24A  
 Vila Matias, Cidade: Santos S.P.

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para as unidades comerciais, Ns 21, 22 e 92 integrantes do Condomínio Centro Empresarial Real, situado à Avenida Senador Pinheiro Machado, Ns 22, 24 e 24A, Bairro Vila Matias - Santos/SP, Matrícula sob os Ns 59.961(Conjunto 21), Matrícula Ns 59.962(Conjunto 22), Matrícula 59.966(Conjunto Duplex de cobertura Ns 92) do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, Livro Ns 2 – Registro Geral Ficha 001.

Na figura abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Centro Empresarial Real, onde se inserem as unidades avaliadas.



Acima, temos uma ilustração do "Google Maps", onde foi possível identificar a localização das salas avaliadas, através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas das mesmas.

## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

### **VISTORIA DO IMÓVEL**

#### **Vistoria do Imóvel**

No dia 20 de março de 2023 às 10:00 horas, data e horário marcado para a vistoria do imóvel, a Perita devidamente nomeada por V.Exma. 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 zelador Sr. Sirlei de Oliveira, RG. 25.488.594-9 (Zelador) Conjunto 21, Sr. Marcio Conjunto 22 e Sr. Marcos Conjunto Duplex de cobertura 92, na qual cada senhor citado acima abriu os respectivos conjuntos comerciais para devida perícia.

#### **PARECER TÉCNICO**

Centro Empresarial Real José Saad está localizado na Avenida Senador Pinheiro Machado, nº 22, na região da cidade Santos, passados 42 anos desde o término da sua construção, o Centro Empresarial Real José Saad tem a classificação "C", com um total de 20 salas, o edifício é ocupado por pequenas e médias empresas, o edifício possui um total de 10 andares com lajes a partir de 140 m<sup>2</sup> e conta com 2 elevadores sociais. Atualmente a sala comerciais tem pouca ocupação, por pesquisa junto ao zelador foi dito que por causa da pandemia os locatários e os proprietários teriam uma preferência de estar em home office, tendo assim várias salas para serem alugadas ou vendidas.

#### **Acabamentos Externo**

- Fachada Frontal em pastilhas cerâmicas na cor bege (cerâmica estilo tijolinho) e pastilhas cerâmicas na cor branca, com janelas basculante que é o modelo de esquadria que funciona através de um báculo, uma espécie de alavanca lateral que abre e fecha as folhas da janela usando um eixo vertical. O nome janela basculante vem daí, por conta do uso de um báculo como sistema de abertura da janela.

## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

- Portão de entrada da garagem automático, em alumínio anodizado na cor preto, piso da garagem em cimento queimado com faixas amarelas de demarcação de garagem.
- Jardim lateral com e plantas diversas.
- Hall de entrada (externo), portão com perfil de alumínio anodizado na cor preto, guarita com interfone, vidros fume, muro de quem entra pelo lado direito em pastilhas cerâmico na cor bege (estilo tijolinho), piso em revestimento de pedra mineira, pergolado vazado de alvenaria pintado na cor bege, do lado esquerdo, porta de vidro que leva aos elevadores(marca Atlas) e escadarias (interna) de alvenaria em pintura anti-derrapante na cor cinza, corrimão de alumínio anodizado na cor preto com porta de aço galvanizado (porta corta fogo), escadaria que leva a garagem do subsolo com revestimento no piso em pedra mineira e corrimão de aço anodizado na cor preto.
- Piso do Hall interno em porcelanato na cor preto e branco.
- Parede do Hall interno de um lado pintado na cor branca e moldura de vidro com o nome das empresas estabelecidas no local, corredor de circulação, do lado direito de quem entra, com armario fechado na cor branca de frente para os elevadores.
- Teto do hall interno com pintura branca e acabamento em gesso e iluminação
- Dois elevadores da marca ATLAS, 10 andares, 2 salas por andar, sendo piso de garagem no subsolo e 3 vagas no térreo descoberta.

### Acabamentos Interno

#### **Hall de Circulação do Andar**

- Piso em revestimento de Ardosia verde.
- Parede Pintada em Látex PVA na cor bege, porta de madeira, armário fechado de madeira para fiação elétrica no andar.

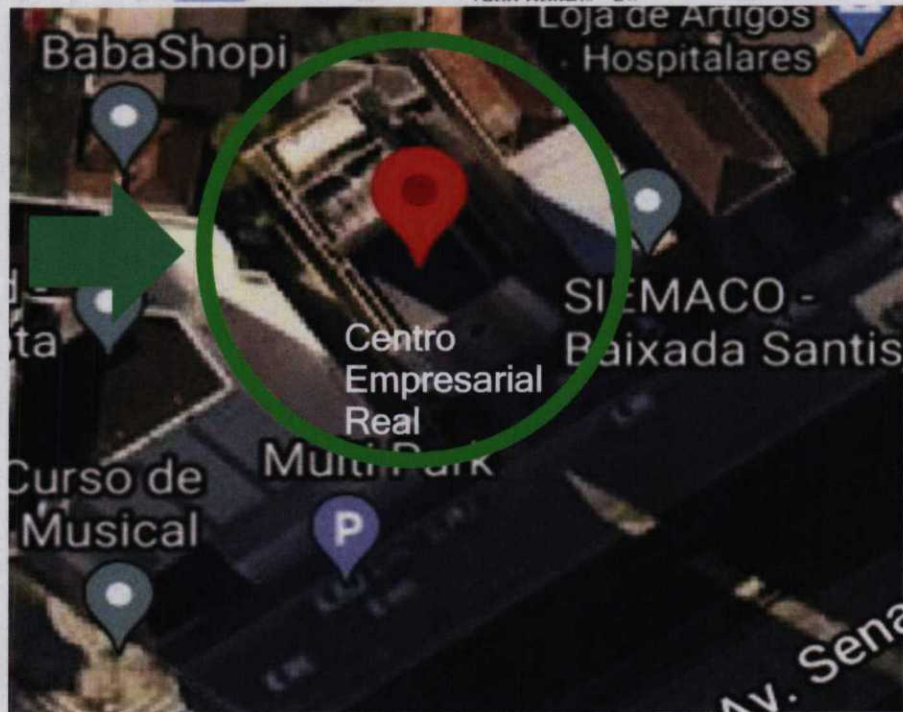
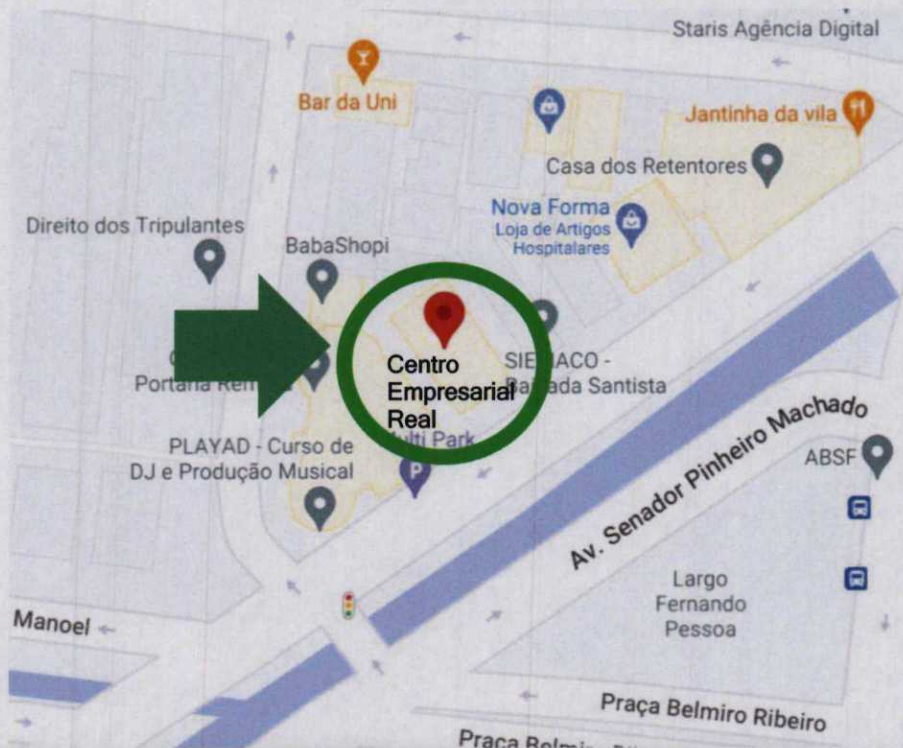
# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## ANEXOS

### Anexos – Vista Aérea



# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## Fotos da Fachada Frontal

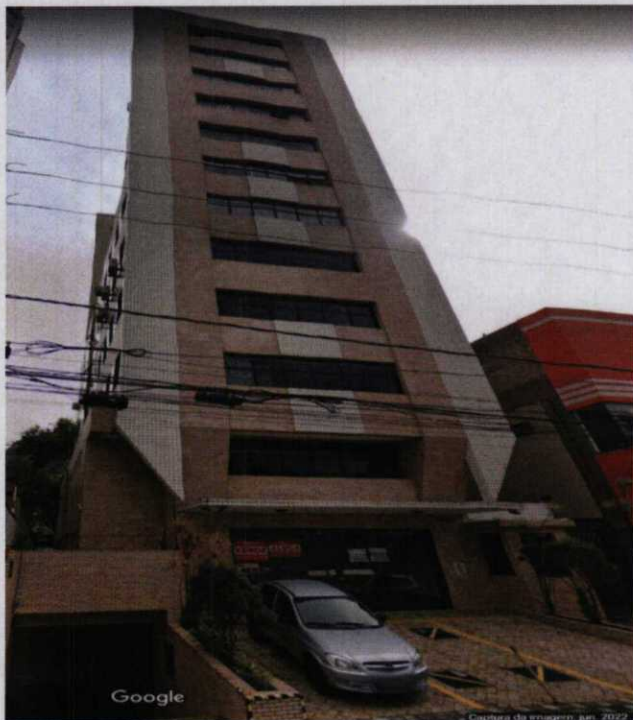
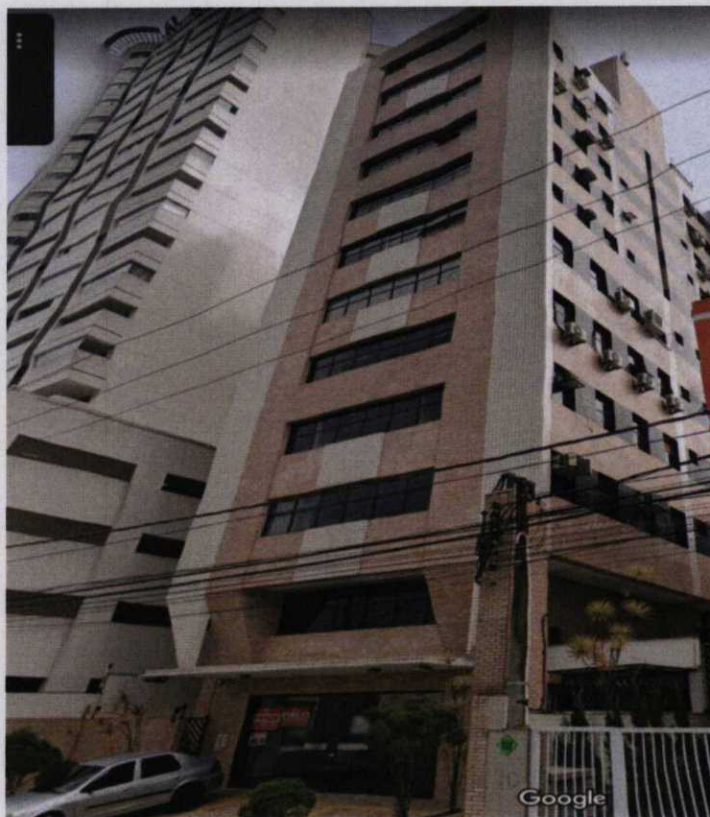


Foto da fachada frontal da entrada pela Av. Senador Pinheiro Machado, 22, 24 e 24-A

Foto da Fachada Lateral da Av. Senador Pinheiro Machado, 22, 24 e 24-A



# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## Foto Portão da Garagem / Escadaria Externa



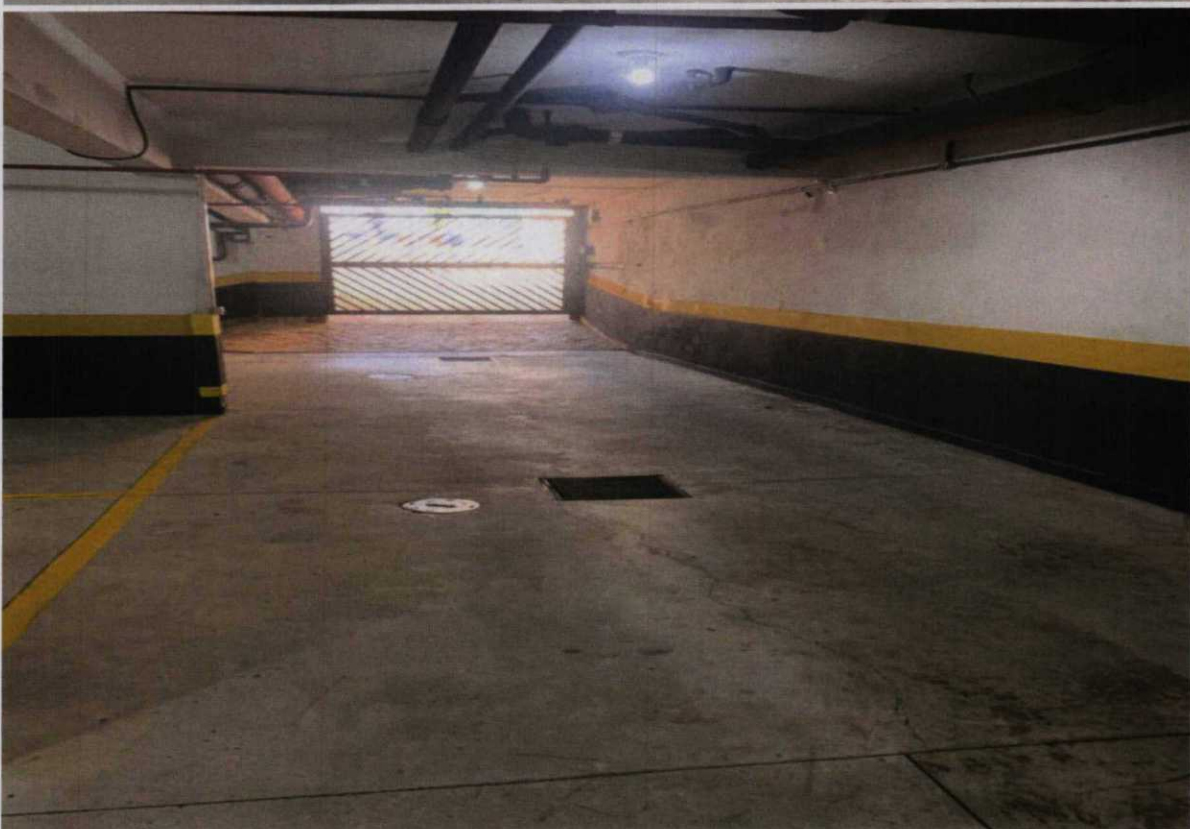


# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## Foto Garagem



# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## Jardim



# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## Hall de Entrada interno do prédio



# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## Hall de Circulação Interno / Escadarias



## 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 / CAU: A70110-6

### Sala Comercial nº 21

IMÓVEL: O CONJUNTO sob nº21 localizado no 2º andar ou 3º pavimento, do CENTRO EMPRESARIAL REAL, situado na Avenida Senador Pinheiro Machado, nºs .22, 24 e 24-A, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área útil de 100,400 m<sup>2</sup>., área comum de 58,599 m<sup>2</sup>. e área total de 158,999 m<sup>2</sup>., pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 6,2003%, confrontando: pela frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, elevador e escadaria; do lado direito com a área de recuo lateral esquerda do prédio; do lado esquerdo com área de recuo lateral direita do prédio e, nos fundos com área de recuo fronteiro à mencionada avenida. Tendo o direito a somente uma vaga na garagem coletiva para autos. MATRICULA ANTERIOR: 34.037 DE 08.02.1990. MATRICULA ATUAL: 59.961, FICHA 001, LIVRO Nº 2 – Registro Geral, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santos.

- **Sala nº 21** em bom estado de conservação, portas pintada na cor branca.
- Parede Pintada em Látex PVA na cor palha em bom estado de conservação, precisando de pintura e uma simples manutenção.
- Piso em cerâmico 30x30 na cor Formigres com borda plana e formato quadrado, precisando em alguns pisos a ser trocados pois os mesmo se encontram quebrados e com avarias.
- Teto com acabamento em pintura na cor branca e iluminação em spot de embutir redondo branco, precisando de pintura e uma simples manutenção.
- O salão de 100,400m<sup>2</sup> foi dividida em varias salas com parede de dry-wall, os pisos segue o mesmo padrao citado acima, cerâmico Formigres quadrado 30x30, alguns em determinados lugares precisando ser trocados, o hall de circulação é em "L", levando para as demais sala que foram dividida em dry-wall, tendo o mesmo piso citado acima.
- Janelas basculantes com vidros transparentes, com perfil de aluminio anodizado na cor preto.

## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

### **WCs (02)**

- Parede na cor palha, uma faixa de azulejo na cor bege acima do lavatório de coluna.
- Piso cerâmico na cor bege com rejunte na cor cinza.
- Lavatório de coluna na cor branca.
- Vaso Sanitário na cor branca.
- Porta de Madeira,
- janela basculante com vidros transparentes e perfil de alumínio anodizado na cor preto.

### **Cozinha**

- Paredes na cor palha, parede acima da pia com duas faixas de azulejo na cor bege.
- janela Basculante Maxim-Ar, vidro transparente perfil em alumínio anodizado preto, abaixo armário embutido, bancada em granito Amarelo Icarai.
- Piso cerâmico 30x30 na cor bege.

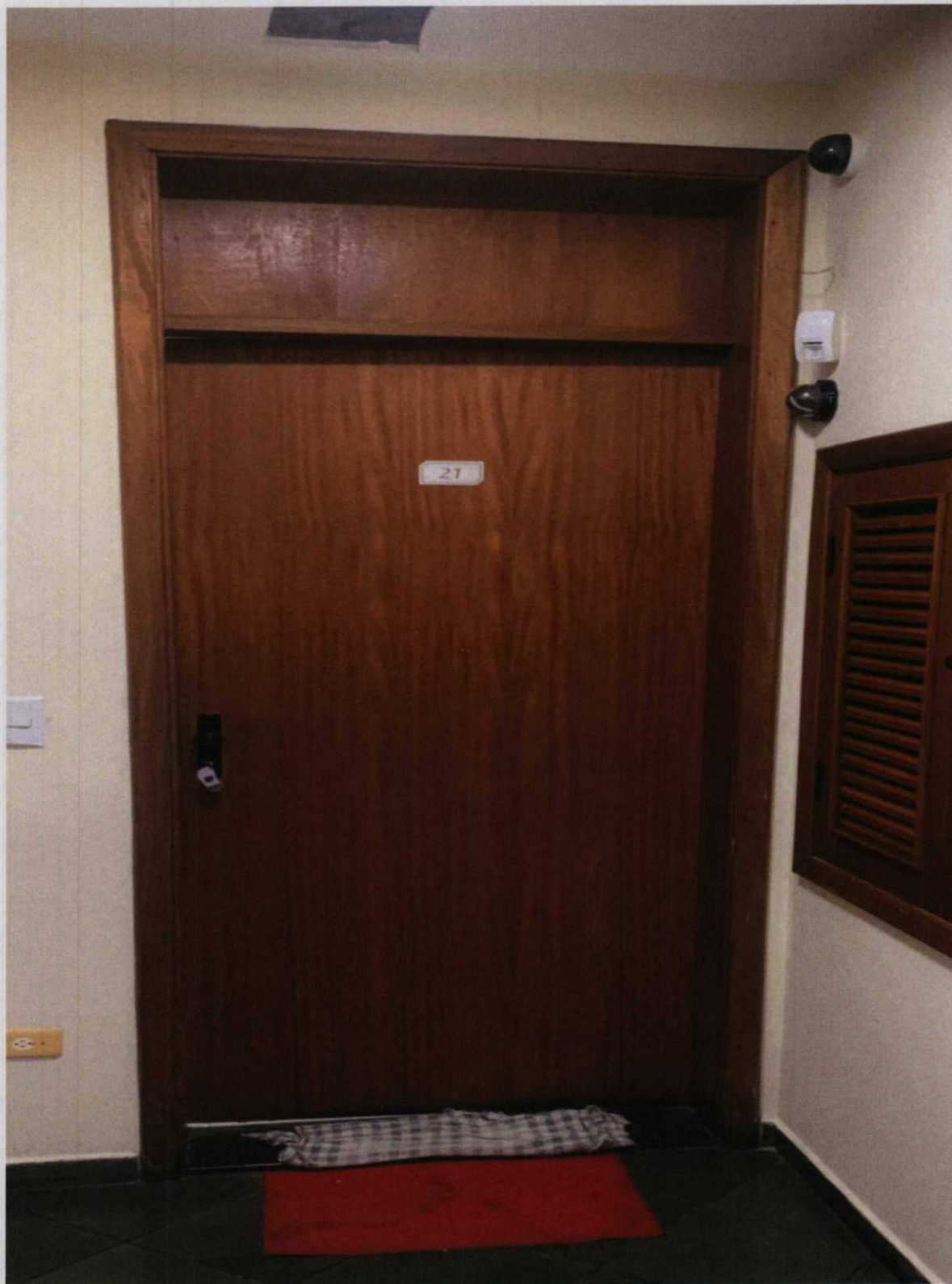
Lusiani Cristina Ramos

2

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

**Sala 21**

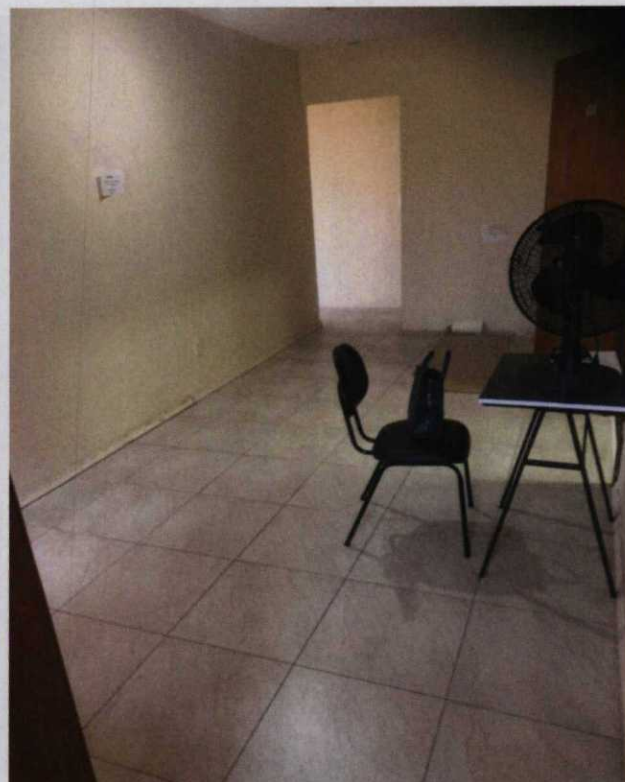


# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## Salão Dividido com Paredes Dry-Wall





# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## Salão Dividido com Paredes Dry-Wall (Continuação)

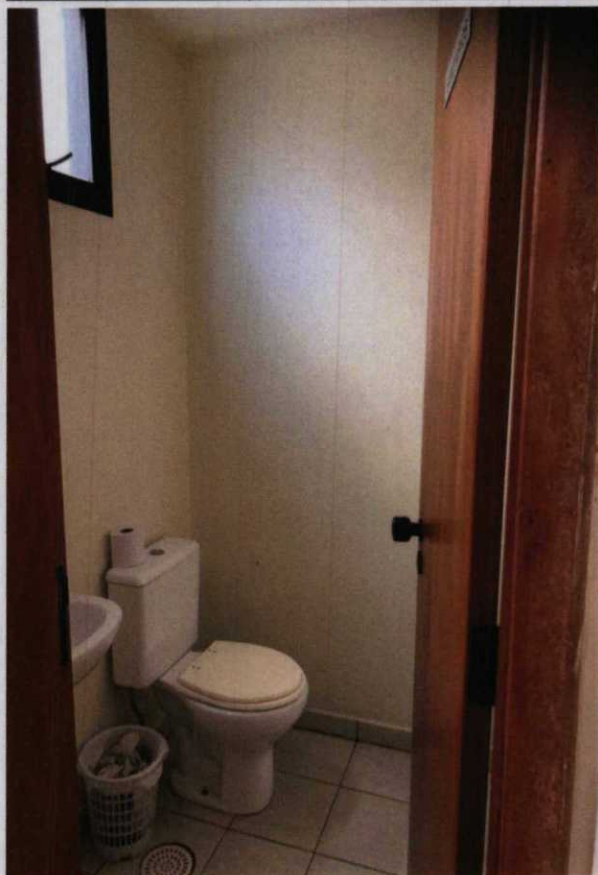


# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## WC(s) (2)



# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## Cozinha



## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

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

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

**Sendo:**

VI: Valor do Imóvel Procurado

VT: Valor do terreno

VB: Valor das bem feitorias

FC: Fator de comercialização

**Cálculos avaliatórios**

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

$$VI = AU \times VU$$

**Onde:**

VI: Valor do Imóvel procurado

AU: Área Útil

VU: Valor Unitário (metro quadrado)

*Lusiani Cristina Ramos*

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

**Substituindo e calculando:**

$$AU = 100,400 \text{ m}^2 \times VU = R\$ 3.900,00$$

Março 2023

**VT: (Valor Total) = R\$ 391.560,00**

**Março 2023**

***(Trezentos e Noventa e um Mil  
Quinhentos e Sessenta Reais)***

Obs.: O valor Unitário (Valor Metro quadrado R\$ 3.900,00 m<sup>2</sup>) Tres Mil e Novecentos Reais, foi obtido através de pesquisa de comparativos e de várias imobiliárias idôneas da Região, com vários corretores que trabalham exclusivamente nessa localização, por se tratar de um bairro residencial e comercial localizado em uma região próximo à saída de Santos, próximo aos Hospitais, próximo ao centro da cidade e também pela sua disposição no prédio que se localiza no segundo andar do terceiro pavimento de frente à Avenida Senador Pinheiro Machado, por isso esse valor medio do m<sup>2</sup>.

O preço de Venda de Imóveis Comerciais cai pelo 8<sup>a</sup> ano seguido, o aluguel sobe, o preço médio de venda de salas e conjuntos comerciais recuou 0,38% em 2022, aponta o Índice FipeZap+. De acordo com o levantamento, o recuo nos valores de imóveis tem sido registrado desde 2015. O preço de venda recuou no ano passado, na contramão dos valores de aluguel de salas, que tiveram aumento nominal (sem considerar inflação) de 5,68%. A última alta anual nos preços de venda foi registrada em 2014 (1,89%). O preço médio de venda subiu em apenas três das 10 cidades pesquisadas: São Paulo, Curitiba e Florianópolis, e óbvio que inclui a cidade de Santos, existe uma pequena valorização em alguns prédios comerciais em Santos próxima a praia e próximo aos shoppings, mesmo assim existe uma bolha de salas e conjuntos comerciais a serem vendidas e que cada proprietário segue as suas necessidades de valores, quase não se pratica o valor pedido pelos proprietários, o metro quadrado na cidade de Santos para salas comerciais esta variando muito o valor .

<https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2023/01/24/preco-aluguel-comercial-2022.amp.htm>



## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

### Sala Comercial nº 22

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O conjunto sob o nº 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento, do CENTRO EMPRESARIAL REAL, situado na Avenida Senador Pinheiro Machado, nºs. 22, 24 e 24-A, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área útil de 83,660 m<sup>2</sup>, área comum de 48,829 m<sup>2</sup> e área total de 132,489 m<sup>2</sup>, pertencendo-lhe tanto o terreno como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 5,1665%, confrontando: pela frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e elevador; do lado direito com a área de recuo lateral direita do prédio; do lado esquerdo com a área de recuo lateral esquerdo do prédio e, nos fundos com a área de recuo dos fundos do prédio. Tendo o direito a somente uma vaga da garagem coletiva para autos. MATRICULA ANTERIOR: 34.037 DE 08.02.1990. MATRICULA ATUAL: 59.962, FICHA 001, LIVRO Nº 2 – Registro Geral, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santos.

- **Sala nº 22** em bom estado de conservação, portas em madeira.
- Parede pintada na cor palha, lado esquerdo parede em dry-wall, em que se divide com o outra sala.
- Piso carpete de madeira na cor bege do lado direito, do lado esquerdo carpete de pano na cor bege (Precisando de manutenção).
- Teto com acabamento em pintura na cor branca e iluminação em spot de embutir redondo branco, com ventilador de teto.
- O salão de 83,660 m<sup>2</sup> foi dividida em duas salas com parede de dry-wall, os pisos segue o mesmo padrão citado acima, todas as portas são de madeiras, somente a porta que leva a sala de carpete de madeira é de madeira com vidro transparente no meio.

## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

- Hall de circulação em carpete de madeira, parede em grafiato na cor bege.
- Janelas basculantes com vidros transparentes, com perfil de alumínio anodizado na cor preto.

### **WCs (02)**

- Parede em pintura na cor branca.
- Piso cerâmico na cor bege, 30x30 com rejunte na cor cinza.
- Lavatório de coluna na cor branca.
- Vaso Sanitário na cor branca.
- Porta de Madeira.

### **Cozinha**

- Paredes pintada cor branca em tinta Latex PVA.
- Janela Basculante Maxim-Ar, vidro transparente perfil em alumínio anodizado preto, abaixo armário embutido, bancada em alumínio.
- Piso ceramico 30x30 na cor bege com rejunte na cor cinza.

# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## Fotos Sala nº 22





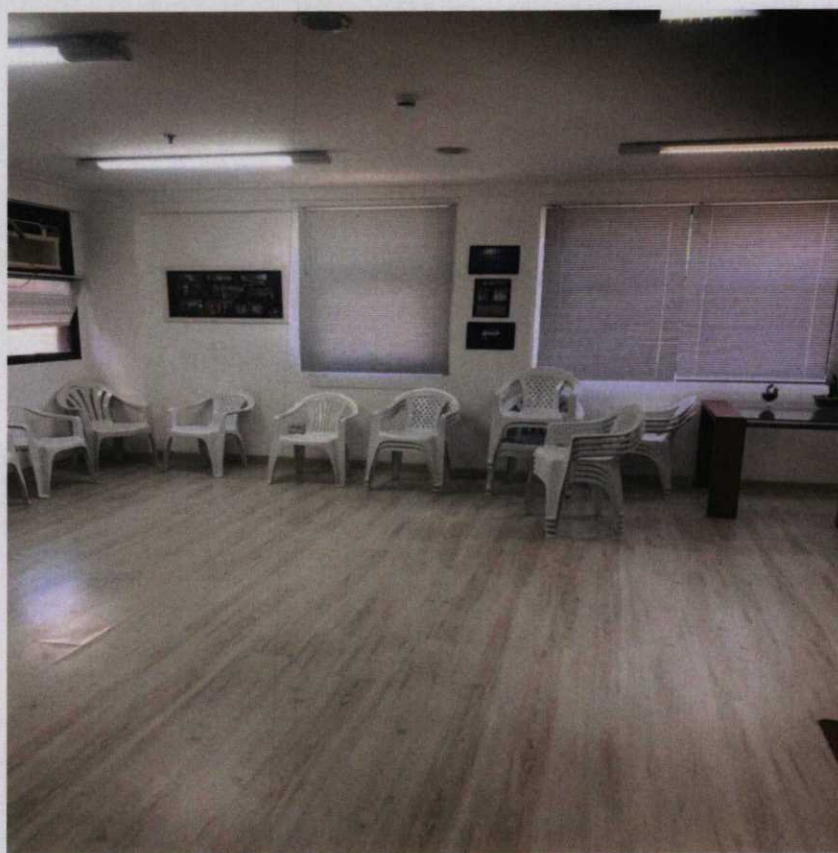
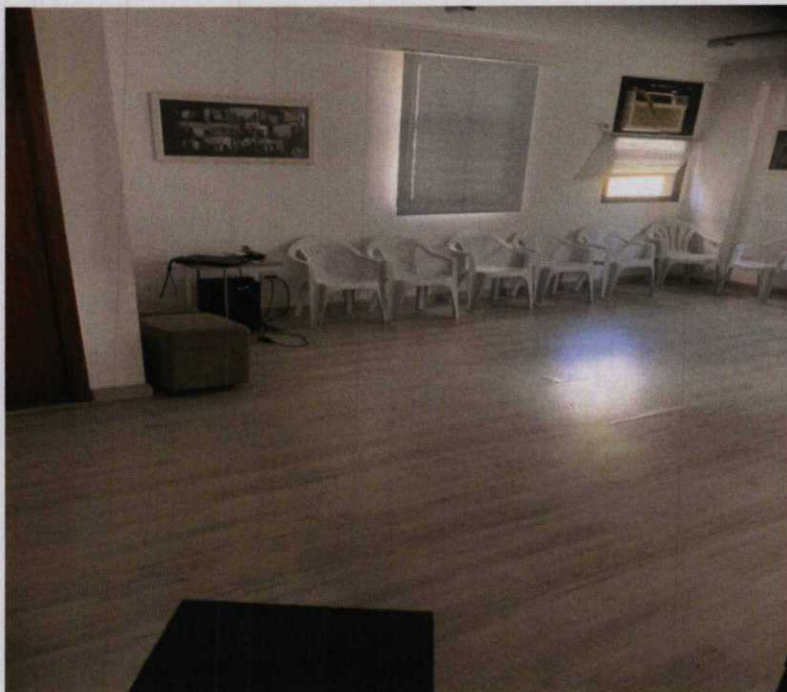
2297  
fls. 2454  
2

# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## Foto Sala com Carpete 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](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## Foto Carpete de Pano



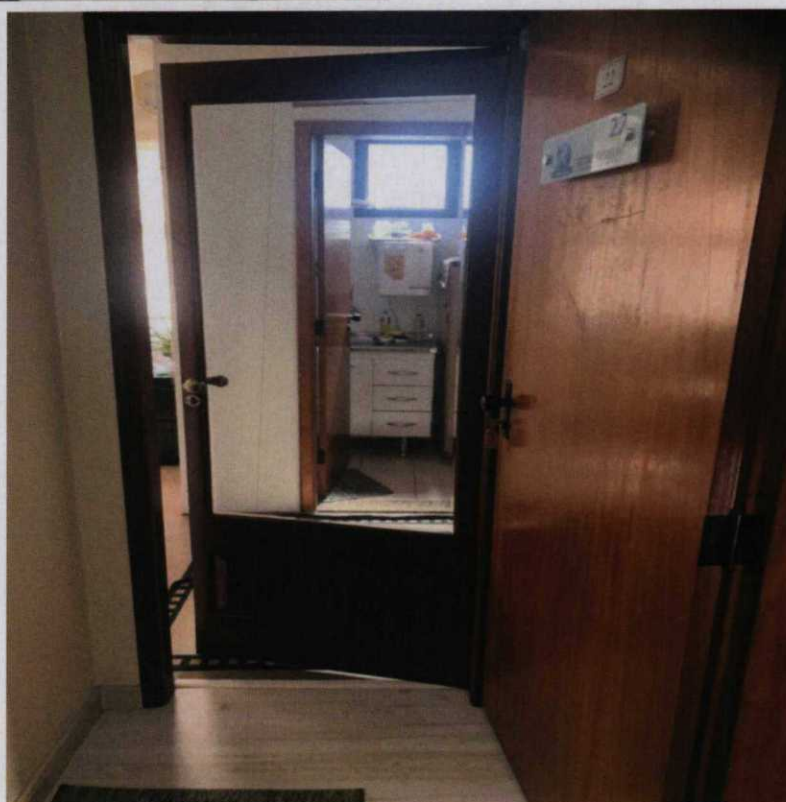
A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Lusiani'.

# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## Hall de Circulação

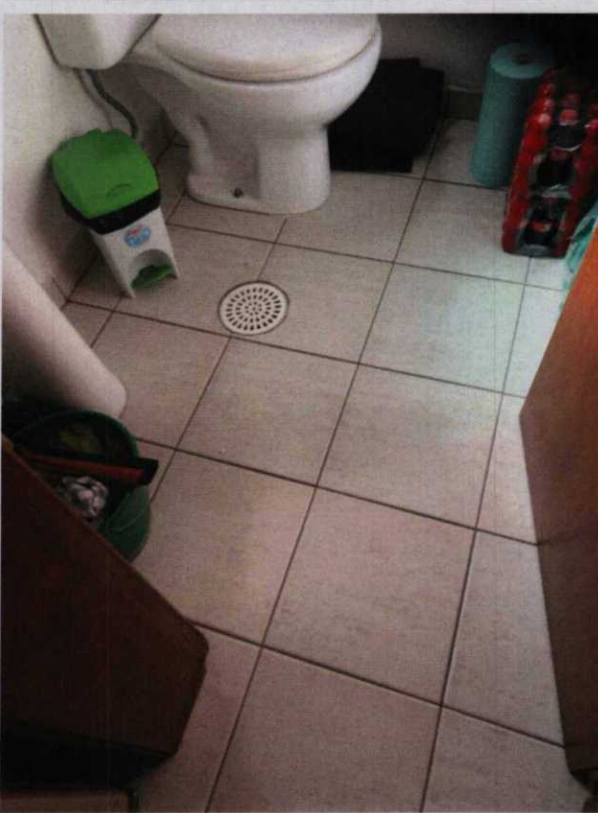


# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## WC(s) (02)



# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## Cozinha



*Lusiani Cristina Ramos*

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

Tel.: (13) 99761-6752  
 e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
 CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

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

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

**Sendo:**

- VI: Valor do Imóvel Procurado
- VT: Valor do terreno
- VB: Valor das bem feitorias
- FC: Fator de comercialização

**Cálculos avaliatórios**

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

$$VI = AU \times VU$$

**Onde:**

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

*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 / CAU: A70110-6

**Substituindo e calculando:**

**AU = 83.660 m<sup>2</sup> x VU = R\$ 3.900,00**  
**Março 2023**

**VT: (Valor Total) = R\$ 326.274,00**

**Março 2023**

***(Trezento e Vinte e Seis Mil e  
 Duzentos e Setenta e Quatro Reais)***

Obs.: O valor Unitário (Valor Metro quadrado R\$ 3.900,00 m<sup>2</sup>) Tres Mil e Novecentos Reais, foi obtido através de pesquisa de comparativos e de várias imobiliárias idôneas da Região, com vários corretores que trabalham exclusivamente nessa localização, por se tratar de um bairro bastante comercial, próximo ao centro da cidade, e com uma diferença de metragem da sala 21 e também por ser de fundos, o metro quadrado permanece igual ao metro quadrado da sala 22 sendo o que diferencia os valores, é a metragem da salas, e as posições diferentes das salas sendo que a sala nº 21 é de frente, e a sala nº 22 é de fundos, essa pequena diferença e a metragem muda completamente o preço final.

## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

### **Sala Comercial nº 92**

IMÓVEL: O CONJUNTO DUPLEX DE COBERTURA sob nº.92. localizado em parte de no 9º andar ou 10º pavimento e em parte no 10ª andar ou pavimento de cobertura, do CENTRO EMPRESARIAL REAL, situado na Avenida Senador Pinheiro Machado, nºs .22, 24 e 24-A, no perímetro urbano desta Comarca. Tendo a área útil de 92,820 m²., área comum de 54,175 m². e área total de 146,995 m²., pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 5,7322%, confrontando: pela frente com o hall de circulação do pavimento. por onde tem suas entrada, pelo 9º andar e elevador; do lado direito com a área de recuo lateral direita do prédio; do lado esquerdo com área de recuo lateral esquerda do prédio e, nos fundos com área de recuo dos fundos do prédio.

Tendo o direito somente à um veículo na garagem coletiva. MATRICULA ANTERIOR: 34.037 de 08.02.1990. MATRICULA ATUAL: 59.966, FICHA: 001, LIVRO Nº 2 – Registro Geral, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santos

- Conjunto duplex de cobertura, (**andar inferior**), piso cerâmico 30x30 na cor bege, salão sem divisorias.
- Parede na cor branca, lado direito de quem olha, parede precisando de reparos, conforme foto em anexo circulado em vermelho.
- Teto com acabamento em pintura na cor branca e iluminação em spot de embutir redondo branco.

#### **WC**

- Parede em pintura na cor branca.
- Piso cerâmico na cor bege, 30x30 com rejunte na cor cinza.
- Lavatório de coluna na cor branca.
- Vaso Sanitário na cor branca.
- 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](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

### **Cozinha**

- Paredes na cor branca, latex PVA.
- Janela Basculante Maxim-Ar, vidro transparente perfil em alumínio anodizado preto, abaixo armário embutido, bancada em granito Amarelo Icaraí.
- Piso cerâmico 30x30 na cor bege.

### **Almoxarifado**

- Piso cerâmico 30x30 na cor bege.
- Paredes na cor palha.
- Janela Basculante Maxim-Ar, vidro transparente perfil em alumínio anodizado preto.
- Porta de madeira.

### **Escadaria**

- Escadaria de ferro, pintada na cor laranja, que divide o andar inferior do superior, fechada com parede dry-wall pintada na cor branca e azul, sendo visualizada somente no pavimento superior.

### **Pavimento superior**

- Salão dividido com parede dry-wall e porta de vidro.
- Piso cerâmico 30x30 na cor bege.
- Paredes pintada na cor branca, parede ao lado esquerdo pintado na cor azul claro, parede ao lado direito de quem olha , em grafiato na cor bege, escadas, que levam ao pavimento inferior, fechada com parede de dry-wall pintada na cor branca e azul.
- Janelas basculantes com vidros transparentes, com o perfil de alumínio anodizado na cor preto.

## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

### **Cozinha**

- Paredes na cor branca, latex PVA.
- Janela Basculante Maxim-Ar, vidro transparente perfil em alumínio anodizado preto, abaixo armário embutido, bancada em granito Amarelo Icarai.
- Piso cerâmico 30x30 na cor bege.

### **WC**

- Parede em pintura na cor branca.
- Piso cerâmico na cor bege, 30x30 com rejunte na cor cinza.
- Lavatório de coluna na cor branca.
- Vaso Sanitário na cor branca.
- Porta de Madeira.

### **Almoxarifado**

- Piso cerâmico 30x30 na cor bege.
- Paredes na cor palha.
- Janela Basculante Maxim-Ar, vidro transparente perfil em alumínio anodizado preto.
- Porta de vidro temperado.

## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

### Foto Sala nº92 Pavimento Inferior



# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## Fotos Sala



A handwritten signature or mark in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## Fotos Sala



Fazer manutenção  
na parede



# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## Wc



# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## Cozinha



## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

### Almoxarifado



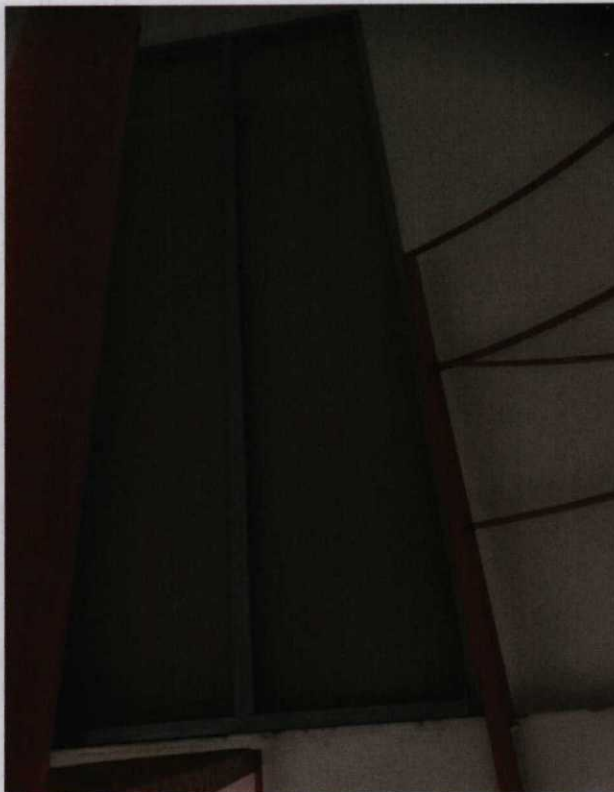
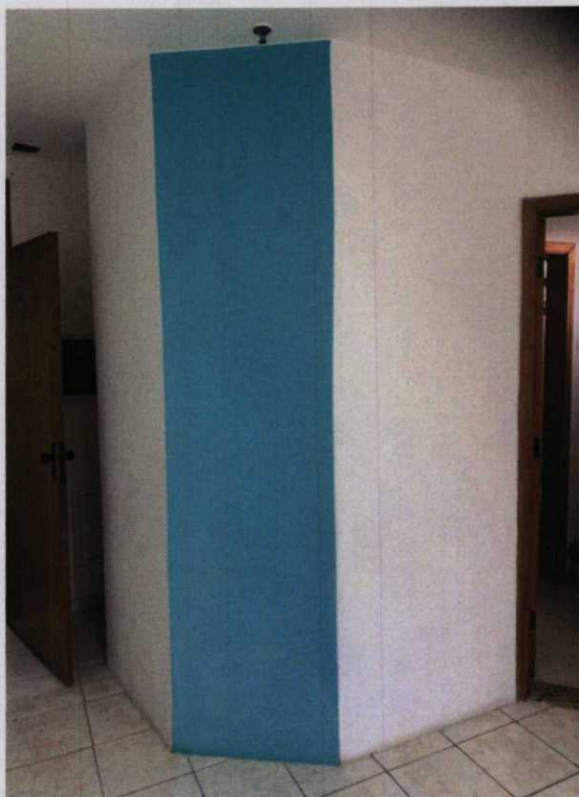


# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## Escadaria

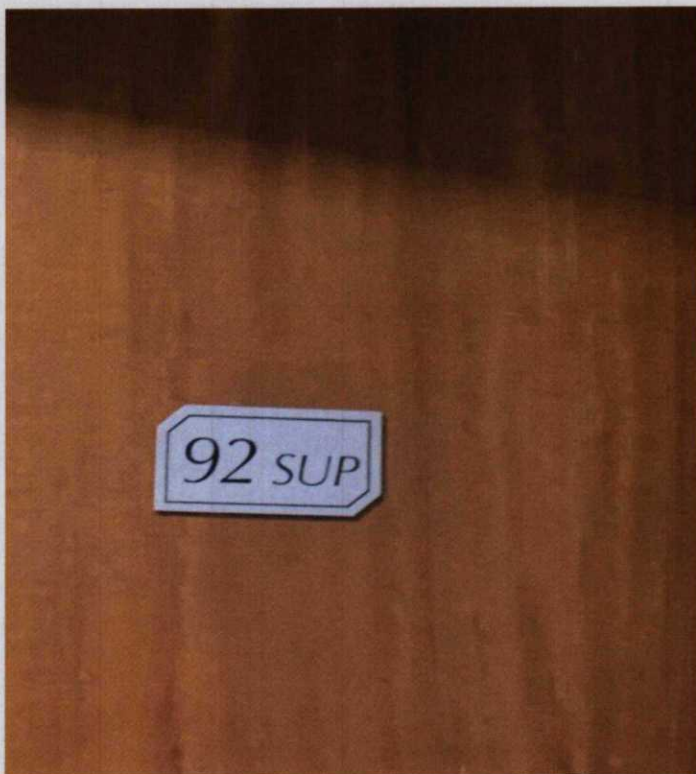


# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## Sala Pavimento Superior



Porta de entrada da sala nº 92 no pavimento superior

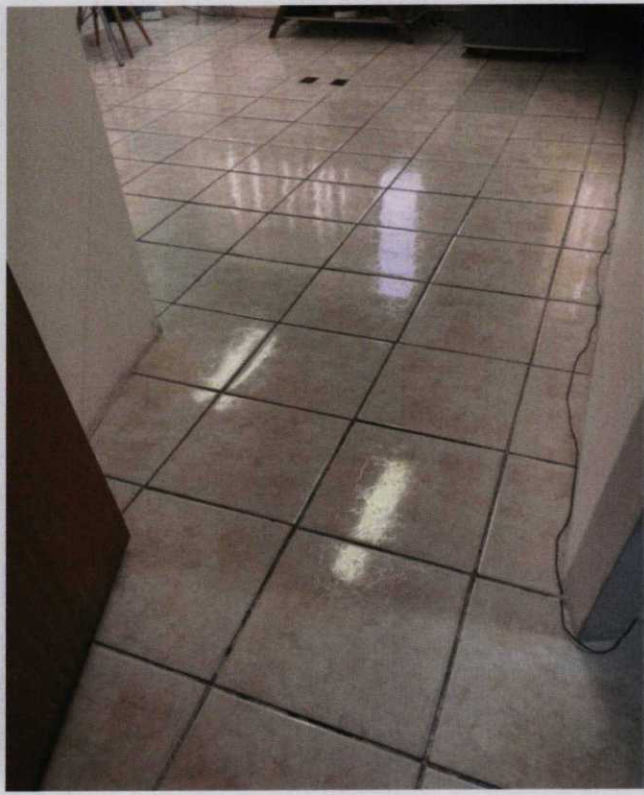


# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## Fotos Sala Pavimento Superior



# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## WC



*[Handwritten signature]*

# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## Cozinha



Lusiani Cristina Ramos

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

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

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

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

**Sendo:**

VI: Valor do Imóvel Procurado

VT: Valor do terreno

VB: Valor das bem feitorias

FC: Fator de comercialização

**Cálculos avaliatórios**

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

$$VI = AU \times VU$$

**Onde:**

VI: Valor do Imóvel procurado

AU: Área Útil

VU: Valor Unitário (metro quadrado)

*Lusiani Cristina Ramos*

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

**Substituindo e calculando:**

<b>AU = 92,820 m<sup>2</sup> x VU = R\$ 3.900,00</b> <b>Março 2023</b>
---

**Março 2023**

**VT: (Valor Total) = R\$361.998,00**

***(Trezentos e Sesenta e Um Mil Novecentos e  
Noventa e Oito Reais)***

Obs.: O valor Unitário (Valor Metro quadrado R\$ 3.900,00 m<sup>2</sup>) Três Mil e Novecentos Reais, foi obtido através de pesquisa de comparativos e de várias imobiliárias idôneas da Região, com vários corretores que trabalham exclusivamente nessa localização, por se tratar de um bairro comercial, próximo ao centro da cidade, A metragem entre as salas 21, 22 e 92 são diferentes os tamanhos, por isso a diferença pequena dos valores do metro quadrado, levando em consideração, que nesta região existem várias salas comerciais e que os preços estão variando muito, pois tem muito imóvel comercial à venda, após a pandemia as pessoas resolveram trabalhar e estudar em home office, por tanto as salas comerciais perderam o valor de venda, um exemplo disso é que antes da pandemia em 2013, havia sido feito um laudo por um corretor na sala nº 21, que o valor é bem mais superior do que o valor laudado hoje em 2023, após 10 anos, ao invés de os preços valorizarem houve um desvalorização comercial principalmente nesta região.



## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

### Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para as unidades comerciais, N<sup>os</sup> 21, 22 e 92, integrantes do Centro Empresarial Real, Vila Matias Santos/SP, matrículas sob os N<sup>os</sup> 59.961, 59.962, 59.966 Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos. O valor das salas comerciais periciadas para o mês de março/23 estão com o preço do metro quadrado em torno de R\$ 3.900,00, é justificada pela insegurança do setor, comprar um imóvel é um investimento de longo prazo, mas hoje, você não tem certeza do quanto ele vai valer no futuro, após a Pandemia que alastrou o Mundo, a maioria das pessoas tem continuado a trabalhar em Home Office, dos motivo pelos quais existem tantas salas comerciais vazias, tanto para locação quanto para a venda.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do " Centro Empresarial Real", onde encontram-se situadas as unidades comerciais avaliadas.



De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês Global Positioning System), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície



## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélite

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue: -

✓ Latitude

23°56'36"S

✓ Longitude

46°19'50"W

Precisão do Ponto: 20 metros

O Centro Empresarial Real possui frente para a Avenida Senador Pinheiro Machado dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## Lei de Zoneamento

A Lei Complementar No 1.006, de 16 (dezesseis) de Julho 2018, que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, onde institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Santos, bem como identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como ZCII - **Zona Central - II**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

### Tabela dos índices Urbanísticos

TABELA DE OCUPAÇÃO E ÍNDICES URBANÍSTICOS										
Z O N A S E D E U S O E O C U P A Ç Ã O	ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL									
	USOS	EDIFICAÇÕES EM GERAL				C.A. MÁX	INCENTIVOS		RECUOS FT, FDOS(2)	
		ÍNDICES URBANÍSTICOS	OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)				O.O.	P.C.	RECUOS LATERAIS	
	VIAIS	≤3PAV.	≤6PAV.	>6PAV.	> 10 PAV.	≤ 3PAV			> 3PAV(5)	
ZONA CENTRAL I - ZCI	ATÉ 14 M	85%	85%	85%	40%	6	X	X	1,5	R=1,5M+(N° PAV. - 3) x 0,30
	ACIMA DE 14 M	85%	85%	85%	40%	6	X	X	1,5	
	CAIXAS CDRU	X	X	X	X	X	X	X	X	
ZONA CENTRAL II - ZCII	TIPOS	EDIFICAÇÕES EM GERAL				C.A. MÁX	INCENTIVOS		RECUOS FT, FDOS(2)	
	ÍNDICES URBANÍSTICOS	OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)					O.O.	P.C.	RECUOS LATERAIS	
	VIAIS	≤3PAV.	≤6PAV.	>6PAV.	> 10 PAV.	≤ 3PAV			> 3PAV(5)	
	ATÉ 14 M	60%	60%	60%	40%	4	X	X	1,5	R=1,5M+(N° PAV. - 3) x 0,30
ACIMA DE 14 M	60%	60%	60%	40%	5	X	X	1,5		
CAIXAS CDRU	60%	60%	60%	40%	6(4)	6(4)	6(4)	1,5		
LEGENDA	TR- TRÂNSITO RÁPIDO; A1- ARTERIAL CLASSE 1; A2- ARTERIAL CLASSE 2; C- COLETORA; L- LOCAL; CP- CIRCULAÇÃO CPC- CORREDOR DE PROTEÇÃO CULTURAL; CDRU- CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO E RENOVAÇÃO URBANA C.A. MÁX - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO; OO-OUTORGA ONEROSA; PC-POTENCIAL CONSTRUTIVO (2) - VIDE ARTIGOS xx DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (3) - EXCETO PARA RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES (4) - VERIFICAR TRECHO DAS VIAS CORRESPONDENTES (5) - EXCETO PARA OS 3 PRIMEIROS PAVIMENTOS									



# 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 / CAU: A70110-6

## Zona Central II



Acima, tem-se parte do mapa do zoneamento de Santos, onde observa-se a localização do imóvel objeto, a qual vem indicada pela seta em vermelho, onde constatou-se que o mesmo encontra-se situado em **Zona Central - II**.

**A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via**

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora mento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Faculdade E Hospitais (distância máxima de 1 Km)	X		

## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

### **Caracterização da Região**

O local onde se situa o Centro Empresarial Real 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.

### **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, várias lojas de pequeno porte e Hospital.



Acima, temos uma tomada da Avenida Senador Pinheiro Machado, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

### **Critérios e Metodologia**

Método Comparativo Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o Perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo — IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo. Para o caso vertente, diante das características da unidade comercial avaliada (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros. Portanto a apuração do valor básico unitário da sala comercial foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do — IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho. A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação da sala comercial.

Para a avaliação da unidade comercial em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área. A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros.

## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma). Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

**Tratamento por fatores.** O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta. Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são: Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator Padrão Construtivo do Elemento.

Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de Santos de acordo com suas características de diferenciação em três grupos, totalizando cinco zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, bem como na 3ª Zona, Incorporações Residenciais e de Comércio. A 3ª Zona é dotada de infraestrutura completa com concentração de população de renda média-alta. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de sala comerciais ou escritórios de padrão médio ou superior, atualmente com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de rendas mais altas.

**A Norma recomenda que para a referida Zona a área de referência do Lote é de 480,00m<sup>2</sup> mínimo:**

GRUPO	ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente "r"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina "Ce"	Área Ca	Área de referência do lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais
		Referências	Frente de Referência								
Fr	Prof. Mínima Pmi	Prof. Máxima Pma									
I	1ª Zona Residencial Horizontal Simples	10	20	30	0,10	0,20	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	240,00	200 a 300	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	10	26	40	0,10	0,25	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	280,00	150 a 400	
II	3ª Zona Incorporações Residenciais e de Comércio	12 mínimo	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		1,10	Não se aplica dentro do intervalo	480,00 mínimo	(1)	(1) - Para este grupo, o intervalo varia de 480m <sup>2</sup> até um limite superior indefinido. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
III	4ª Zona Comércio e Serviços	6	30	60	0,10	0,20	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	400,00	200 a 600	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	5ª Zona Armazéns e Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	200,00	200 a 4500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área

## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avaliada, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS — IBAPE/2006". O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto. O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção. Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

### **AVALIAÇÃO**

#### **OBTENÇÃO DO VALOR METRO QUADRADO DA SALA COMERCIAL.**

Pesquisa de Campo Nesta importante fase do trabalho, o Perito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus estados de conservação, suas idades aparentes, seus padrões construtivos, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas na garagem, quantidade de salas, andar, posição sol nascente ou poente, etc.



## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

### Fontes para comparação do preço

Elemento 1

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-com-garagem-sp-santos-vila-matias-110m2-RS350000/id-5647666/>



Endereço não disponível

Vila Matias, Santos

**R\$ 350.000**

Cond.: R\$ 881

Sala comercial à venda na vila matias, santos , 99  
m2 por r\$ 350.000

99m<sup>2</sup>



1



1

**CONTATAR**

# Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

## Elemento 2

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-marape-bairros-santos-com-garagem-40m2-venda-RS300000-id-2489876297/>



Avenida Senador Pinheiro Machado - Marapé, Santos - SP

Sala/Conjunto à Venda, 40m<sup>2</sup>

40 m<sup>2</sup> -- Quarto -- Banheiro 1 Vaga

Interfone

R\$ 300.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

### Elemento 3

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-com-garagem-sp-santos-marape-70m2-RS375000/id-13432009/>



Avenida Senador Pinheiro Ma...  
Marapé, Santos

R\$ 375.000  
Cond: R\$ 650

Excelente sala comercial andar alto vista livre 1  
vaga de garagem mobiliada

70m<sup>2</sup>  2  1

CONTATAR

*L. C. Ramos*

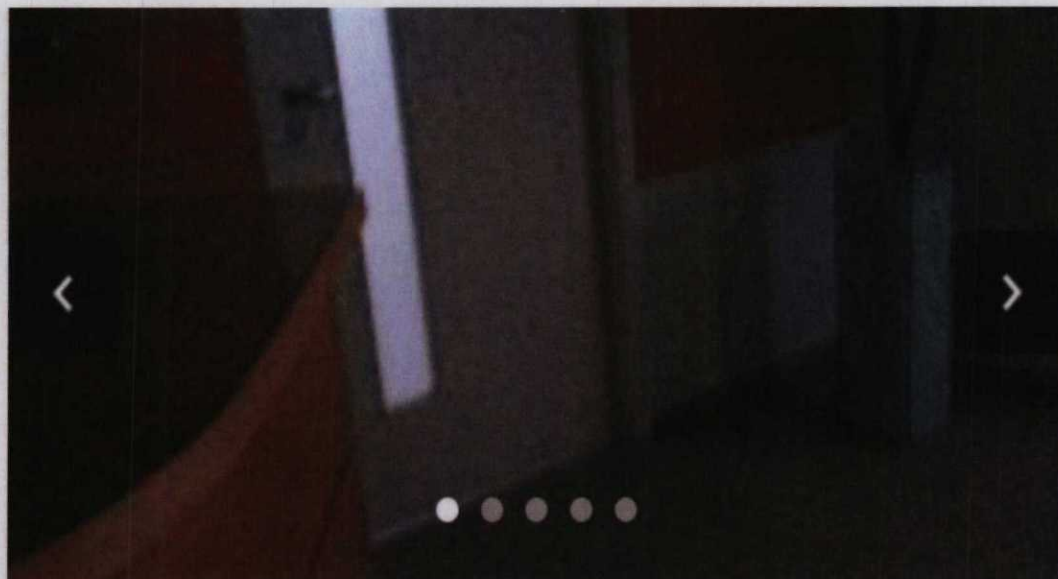
## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

### Elemento 4

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-marape-bairros-santos-com-garagem-68m2-venda-RS350000-id-2531850702/>



**R\$ 350.000**

68 m<sup>2</sup> -- Quarto 1 Banheiro 1 Vaga

Interfone

Recepção

Sala/Conjunto à Venda, 68m<sup>2</sup>

Avenida Senador Pinheiro Machado, XX - Marapé, Santo...

## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

### Elemento 5

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-93m2-venda-RS400000-id-2593705223/>



**R\$ 400.000**

93 m<sup>2</sup> -- Quarto 2 Banheiros 1 Vaga

Mobiliado

Elevador

Garagem

Escritório

Cozinha

...

Sala/Conjunto à Venda, 93m<sup>2</sup>

**Avenida Ana Costa - Vila Matias, Santos - SP**

## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

### Fatores Homogeneizantes

Os fatores aplicáveis a cota parte construção e cota parte terreno vem representados nos quadros a seguir: • Fator oferta: foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região

Fator Padrão Construtivo, Fator Conservação e Obsolescência, Fator Andar, Fator Sala, Fator Índice Fiscal e Fator Vagas de Garagem

**Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Março de 2023**.

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região.

Para a combinação, fez-se o cálculo do valor médio, levando em conta o andar, metragem, a posição da sala e seu acabamento (Que não há acabamento em nenhuma sala comercial).

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário médio entre os elementose R\$ 3.900,00 (Três Mil e Novecentos Reais).

Grau de Precisão Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos.

*Lusiani Cristina Ramos*

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

**VALOR METRO QUADRADO****Sala Comercial nº 21**

Area Util Avalida	100,400m <sup>2</sup>
VU Homogeneizado	R\$ 3.900,00
Padão Construtivos	Comercial Escritório Médio Com Elevador
Andar	2ª
Sala \ WC \ Cozinha	1 \ 2 \ 1
Vagas de Garagem	1
<b>VALOR TOTAL DO AVALIANDO</b>	<b>R\$ 391.560,00</b>

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor para a unidade avaliada, no importe de:

**VU = R\$ 3.900,00/m<sup>2</sup>**  
**(Trez Mil e Novecentos Reais por**  
**Metro quadrado)**  
**Março 2023**

Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

**Sala Comercial nº 22**

Area Util Avalida	83,660m <sup>2</sup>
VU Homogeneizado	R\$ 3.900,00
Padão Construtivos	Comercial Escritório Médio Com Elevador
Andar	2ª
Sala \ WC \ Cozinha	1 \ 2 \ 1
Vagas de Garagem	1
<b>VALOR TOTAL DO AVALIANDO</b>	<b>R\$ 326.274,00</b>

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor para a unidade avaliada, no importe de:

**VU = R\$ 3.900,00/m<sup>2</sup>**  
**(Trez Mil e Novecentos Reais por**  
**Metro quadrado)**  
**Março 2023**



Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
 e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
 CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

**Sala Comercial nº 92**

Area Util Avalida	92,820m <sup>2</sup>
VU Homogeneizado	R\$ 3.900,00
Padão Construtivos	Comercial Escritório Médio Com Elevador
Andar	9 <sup>a</sup>
Sala \ WC \ Cozinha	2 \ 2 \ 2
Vagas de Garagem	1
<b>VALOR TOTAL DO AVALIANDO</b>	<b>R\$ 361.998,00</b>

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor para a unidade avaliada, no importe de:

**VU = R\$ 3.900,00/m<sup>2</sup>**  
**(Trez Mil e Novecentos Reais por**  
**Metro quadrado)**  
**Março 2023**

## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

### Valor do metro quadrado no bairro da Vila Matias em Santos

<https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/sp/santos/vila-matias/#:~:text=Pre%C3%A7o%20M%C3%A9dio%20por%20M%C2%B2%200%C3%A0%20venda%20em%20Vila%20Matias&text=Essa%20evolu%C3%A7%C3%A3o%20dos%20pre%C3%A7os%20dos,Vila%20Matias%20de%20R%24%205.239.>

Rua	Alteração Mensal	Preço/M²	Preço médio
Avenida Ana Costa	-0.07%	R\$ 6.100	R\$ 428.855
Rua Doutor Emilio Ribus	0.00%	R\$ 6.072	R\$ 363.695
Rua Comendador Martins	-1.75%	R\$ 5.546	R\$ 408.735
Rua Parana	+0.12%	R\$ 5.430	R\$ 750.665
Avenida Senador Feijó	-0.40%	R\$ 5.404	R\$ 548.957
Rua Luis De Camoes	+0.10%	R\$ 5.300	R\$ 461.293
Avenida Washington Luis	+2.90%	R\$ 5.272	R\$ 600.068
Rua Campos Metio	-0.30%	R\$ 4.892	R\$ 456.495
Rua Silva Jardim	+0.94%	R\$ 4.271	R\$ 383.280
Avenida Conselheiro Nebias	+2.32%	R\$ 4.075	R\$ 473.274
Avenida Senador Pinheiro Machado		R\$ 3.900	R\$ 326.274 *

Conforme tabela em anexo acima a Avenida Senador Pinheiro Machado (Vila Matias), não consta como sendo uma das avenidas que teve sua valorização, por tanto tendo o preço médio do metro quadro de R\$ 3.900,00 (Três Mil e Novecentos Reais), para o mês de **MARÇO DE 2023**.

## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

### CONCLUSÃO

De acordo com a vistoria detalhada feita no imóvel, sendo que o Edifício está em uma excelente localização da cidade de Santos (Bairro Vila Matias), está sendo levada em consideração o estado do imóvel (Salas Comercial). Data de elaboração do laudo de 71 folhas conclui-se pelo seguinte valor do imóvel:

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

## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

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;
- 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 dos boxes de garagem e a situação de registro (checagem de áreas, propriedade e outras averbações), são realizadas através dos documentos de propriedade, como escrituras, matrículas, impostos, etc.

**ANÁLISE DE MERCADO:** A identificação das características do mercado imobiliário onde está inserido imóvel nos permite determinar o seu posicionamento com relação à concorrência, verificando as possibilidades de seu desempenho, quando lançado no mercado para o mercado de imóveis comerciais foram abordados os seguintes itens: Perfil dos imóveis em oferta; Diferenciação dos valores de imóveis posicionados nos logradouros considerados principais e fora deles. A análise de valores praticados se dá através da pesquisa de preços pedidos e, sempre que possível, de valores efetivamente transacionados. Através de informações históricas colhidas de estudos anteriores, também foi possível a análise da evolução de preços de

## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

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 devidamente tratadas em bases estatísticas e análises específicas para o mercado imobiliário, discorrendo sobre a posição atual da propriedade perante o mercado e suas perspectivas de aceitação pelo mercado. DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO: Para o desenvolvimento do presente trabalho adota-se o conceito presente na norma estabelecida pela ABNT “Associação Brasileira de Normas Técnicas” (NBR 14653), que apresentam a seguinte definição para “Valor de Mercado”: “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. “Além das normas brasileiras, as análises também consideram as definições de “Market Value” (Valor de Mercado) extraída das recomendações do “RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) -Appraisal and Valuation Standard”, definidas a seguir: Market Value (Valor de Mercado): “A quantia pela qual uma propriedade deveria ser negociada, na data da avaliação, entre um comprador desejoso e um vendedor desejoso, em uma negociação não tendenciosa (sem interesses específicos entre as partes), após realização de marketing apropriado, onde as partes tenham agido com conhecimento, prudência e sem compulsão”. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços. Para isso são considerados fatores de localização, estrutura dos imóveis comerciais e padrão construtivo

## Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

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, somá-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

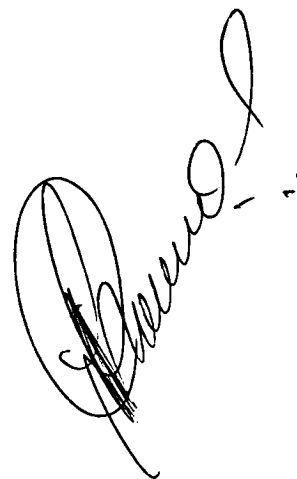
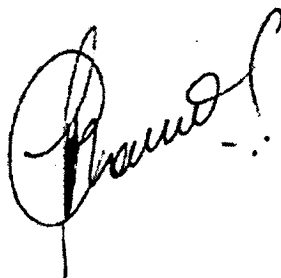
Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: [lusianiramos@yahoo.com.br](mailto:lusianiramos@yahoo.com.br)  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6

**TERMO DE ENCERRAMENTO**

A Perita dando por encerrados os seus trabalhos, apresenta o respectivo LAUDO que foi impresso no anverso de 71 folhas deste papel timbrado, todas rubricadas, sendo esta última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos, 03 de abril de 2023.



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