

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

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

PROCESSO : 0000216-60.2019.8.26.0562
CARTÓRIO : 7º Ofício Cível
EXEQUENTE : Condomínio Edifício Vitoria XXVI
EXECUTADO : Ronald dos Anjos Castro
AÇÃO : Cumprimento de sentença - Condomínio

LUSIANI CRISTINA RAMOS, corretora de imóveis,
CRECI 052233-4 e arquiteta CAU: A70110-6 perita
judicial nomeado por V.Exma. nos autos em epígrafe,
tendo entregue o LAUDO, vem mui
respeitosamente requerer o levantamento dos
honorários periciais, já depositados.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Santos, 25 de maio de 2023.



Lusiani Cristina Ramos
CRECI - 052233-4
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

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

PROCESSO : 0000216-60.2019.8.26.0562
CARTÓRIO : 7º Ofício Cível
EXEQUENTE : Condomínio Edifício Vitoria XXVI
EXECUTADO : Ronald dos Anjos Castro
AÇÃO : Cumprimento de sentença - Condomínio

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

Lusiani Cristina Ramos

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

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

L A U D O

ÍNDICE

CONSIDERACOES INICIAIS.....	3
VISTORIA DO IMOVEL.....	3
PARECER TECNICO.....	4
ANEXOS.....	12
CONCLUSAO.....	31
FÓRMULA BASICA.....	34
FONTE DE PESQUISA.....	37
TERMO DE ENCERRAMENTO.....	42

Lusiani Cristina Ramos

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

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

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

OBJETIVO

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

Imóvel: Rua da Liberdade nº 479 e 481

Bairro: Embaré

Cidade: Santos/SP.

VISTORIA DO IMÓVEL

No dia 24 de maio de 2023 às 10:00 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, foi atendida pelo síndico senhor Daniel Francisco dos Santos, RG: 12-863.570 SSP/SP.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

PARECER TÉCNICO

1) Localização

Imóvel: O prédio sob o número 479 e 481 da Rua Liberdade e respectivo terreno, composto dos lotes 10 e 11, medindo 19,00 metros de frente para referida rua, por 29,25 metros da frente aos fundos, de ambos os lados tendo nos fundos a mesma largura da frente, ou seja 19,00 metros confrontando de um lado com o prédio número 477 da Rua Liberdade, de outro lado com o prédio número 483 da rua liberdade, e nos fundos com os imóveis números 518 e 522 da Avenida Afonso Pena. **REGISTRO ANTERIOR** – Matrícula números 34.317 e 51.067. **MATRÍCULA ATUAL 58.510, FICHA 1, LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL, do 2º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS.**

Um prédio composto de unidades autônomas com destinação exclusivamente residencial, a ser edificado no terreno objeto desta matrícula, sob a denominação de **RESIDENCIAL BARRAMARES**, cujo projeto foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Santos, através do alvará número 20/93, de 04 de outubro de 1.993, de acordo com o processo número 36.222/92-12. **DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:** De acordo com o projeto aprovado o edifício, terá entrada principal pelo número 481 da Rua da Liberdade, composto de 27 apartamentos, com destinação exclusivamente residencial, assim se descrevendo seus pavimentos, a partir do subsolo: **SUB-SOLO:** composto de 20 vagas destinadas a guarda de automóveis. Caixa de escadas, caixa para dois elevadores, caixa d'água e rampa de acesso **TERREO:** Composto de hall social, saguão, hall de serviço. compartimento para medidores, caixa de escadas, caixas para dois

Lusiani Cristina Ramos

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

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

elevadores, depósito de lixo, vestiário, banheiro, guarita, depósito para material de limpeza, rampa para deficientes físicos, jardim e rampa acesso e descida, área de recreação infantil, e 08 vagas destinadas à guarda de automóveis: **MEZANINO:** composto de salão de festas. com copa e w.c., sala de jogos, hall, caixa de escadas, poço para dois elevadores e apartamento do zelador, composto de sala, dormitório. hall de circulação, cozinha, banheiro e área de serviço com tanque: **ANDARES TIPO: (1º ao 9º)**, compostos de três unidades autônomas, hall de circulação, depósito de lixo, caixas de elevadores e escadarias; **COBERTURA:** Composta da cobertura do apartamento número 91, caixa de elevador e escadaria. **PRIMEIRO ÁTICO:** composto de barrilete, duto, escadarias, escada de marinho. **SEGUNDO ÁTICO:** composto de caixa d'água, casa de máquinas, escada de marinho e escadarias. **UNIDADES AUTONOMAS: APARTAMENTOS DE FINAL "1" (11 A 81)** - tem a área útil de 98.5800m², área comum de 57,6359m², e total de 156,2159m², confrontando pela frente com hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e escadarias e com o apartamento de final 2, do andar, do lado direito com a área de recuo lateral esquerda do prédio, do lado esquerdo com a área de recuo lateral direita do prédio, e pelos fundos com a área de recuo fronteira a Rua da Liberdade, pertencendo-lhe no terreno e demais coisas uso comum, a fração ideal de 4,5595473% do todo.

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

2) Dados da Construção

Apartamento Nº 11

Área útil: 98.58 m²

Área comum: 57,63 m²

Área total: 156,21 m²

Fração ideal: 4,5595473%

3) Acabamentos Externos

- **Portões de garagem térreo**, em vidros esverdeados temperados com perfil de alumínio de aço adonizado na cor branca.
- **Fachada Frontal/lateral** em pastilhas 5x20 na cor branca e bege, lateral na cor bege, pilares de sustentação na cor marrom claro.
- **Piso da garagem térrea** em pedra mineira antiderrapante com faixas de demarcação na cor amarela, com pilares de sustentação na cor marrom claro, em bom estado de conservação, muros laterais em volta de todo o prédio em pastilhas na cor marrom claro, garagem subsolo portão em alumínio adonizado na cor branca automático, piso de descida da rampa em paralelepípedo, e piso da garagem em cimento queimado com faixas de demarcação na cor amarela.
- **Jardim** de entrada do prédio com alguns vasos com flores naturais.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

- **Hall de entrada** portão em vidro esverdeado temperado com perfil de alumínio anodizado na cor branca automático, escadaria de acesso ao hall interno em granito, com corrimão de alumínio e faixa antiderrapante, piso em pedra mineira antiderrapante que leva até a guarita, revestida no prédio todo no andar térreo.
- **Hall externo** paredes em grafito na cor bege, piso em porcelanato 50X50 na cor bege, dois elevadores (Social e de Serviço) da marca OTIS, ao fundo uma parede toda de espelho, porta de saída em vidro, parede lado esquerdo em textura tipo pedras na cor branca.

4) Acabamentos Internos (Apartamento 11)

- **Sala / sacada**

Porta de entrada social em madeira com puxador em alumínio, sala sem acabamento, paredes em massa corrida, piso em contrapiso, varanda com porta balcão em vidro transparente com perfil de alumínio adonisado na cor branca dando acesso a varanda, parapeito com pastilhas na cor branca em péssimo estado de acabamento, piso 30X30 cerâmico em péssimo estado de acabamento, sujo sem condições de periciar.

- **Cozinha**

Porta de entrada de serviço em madeira com puxador de alumínio, paredes com azulejo na cor branca em péssimo estado de acabamento e faltando muitas partes, faixa decorativa em pastilhas pequenas na parte do meio da parede na cor marrom, espaço para encaixe da pia, porém sem pia, janela transparente com perfil adonisado na cor branca, piso de cerâmico na cor bege, piso todo quebrado e com muita poeira/sujeita em cima, cômodo em péssimo estado de

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

acabamento (cozinha difícil de visualização devido o seu péssimo estado de conservação, sem acabamento e muita sujeira).

- **Área de Serviço**

Área de serviço com paredes em azulejo até o teto na cor branca com muitas partes faltando, piso na cor bege com muita poeira/sujeira em cima, cômodo em péssimo estado de acabamento, janela com vista para o quarto de empregada, e janelas esquadilha de duas folhas com vidros transparentes e perfil de alumínio adonizado na cor branca com vista para rua.

- **WC/Quarto para empregados**

Porta em madeira sem puxador, porta soltando resido de madeira, piso de cerâmica na cor bege com muita poeira/sujeira, vaso sanitário na cor branca com uma tampa na cor marrom escuro(muito sujo), janela de esquadilha com duas folhas com vidro transparente e perfil de alumino anodizado na cor branca, quarto para empregadas com a parede em massa corrida, piso aparentemente na cor bege todo quebrado difícil a definição, janela que da vista para área de serviço, janela de esquadilha com vidros transparentes em perfil de alumínio na cor branca, cômodo em péssimo estado de acabamento (Inclusive quando estava periciando o local, o piso acabou cedendo, craquelando e trincado).

- **Corredor**

Corredor de acesso aos cômodos suíte I, suíte II, quarto e banheiro social está com as paredes em massa corrida, fios de energia aparentes, piso em contrapiso, cômodo em péssimo estado de acabamento.

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

• Suíte I

Paredes do quarto em massa corrida e com uma rachadura na parede, teto de gesso com infiltração, parede ao fundo com janela de esquadilha em duas folhas com vidros transparentes e perfil de alumínio adonisado na cor branca, fios de energia aparente por todo o quarto, piso em contrapiso, o quarto tem desnivelamento nas paredes, cômodo em péssimo estado de acabamento, paredes do WC em azulejo na cor branca com algumas partes faltando, faixa decorativa no meio da parede na cor marrom, janela basculante transparente com perfil de alumínio na cor branca, o banheiro não possui louças, piso na cor bege com muita poeira/sujeira em cima, cômodo em péssimo estado de acabamento, muito difícil de periciar.

• Suíte II

Paredes do quarto em massa corrida, parede ao fundo com janela de esquadilha em duas folhas com vidros transparentes e perfil de alumínio adonisado na cor branca, fios de energia aparente por todo o quarto, piso em contrapiso, o quarto tem desnivelamento nas paredes, cômodo em péssimo estado de acabamento, paredes do WC em azulejo na cor branca com algumas partes faltando, faixa decorativa no meio da parede na cor marrom, janela basculante transparente com perfil de alumínio na cor branca, o banheiro não possui louças, piso na cor bege com muita poeira/sujeira em cima, cômodo em péssimo estado de acabamento, muito difícil periciar.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

- **Quarto III**

Quarto com as paredes em massa corrida, piso em contrapiso cômodo em péssimo estado de acabamento, janela de esquadilha em duas folhas com vidros transparentes e perfil de alumínio adonisado na cor branca, muito difícil de periciar.

- **WC Social**

WC social com paredes de azulejo na cor branca e com algumas partes faltando, aos fundos janela basculante com vidro transparente com perfil de alumínio adonisado na cor branca, piso em cerâmica na cor bege com muita poeira/sujeira em cima, cômodo em péssimo estado de acabamento, muito difícil periciar.

- **Salão de Festas / Cozinha de apoio**

Salão de festa com piso de cerâmica na cor bege, paredes pintadas na cor branca, três janelas de esquadilha de duas folhas com vidros transparente e perfil de alumínio adonisado na cor branco, cozinha de apoio com piso em cerâmica na cor branca, paredes pintada na cor branca, cozinha dispõem de uma pia de mármore na cor cinza, logo a cima uma janela de esquadilha com duas folhas com vidros transparente com perfil de alumínio adonisado na cor branca, logo a direita tem outra janela de esquadilha com duas folhas com vidros transparente com perfil de alumínio adonisado na cor branca.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

- **Vestiários**

Vestiários em portas de madeiras e com sinalização vestiário masculino em uma das portas e na outra sinalização de vestiário feminino, dois banheiros para deficientes, vestiários feminino e masculino (Vestiários em reforma) e dois banheiros de uso comum, o vestiário está equipado com um espelho grande e duas cubas.

5) Caracterização da Região

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

6) Atividades Existentes no Entorno

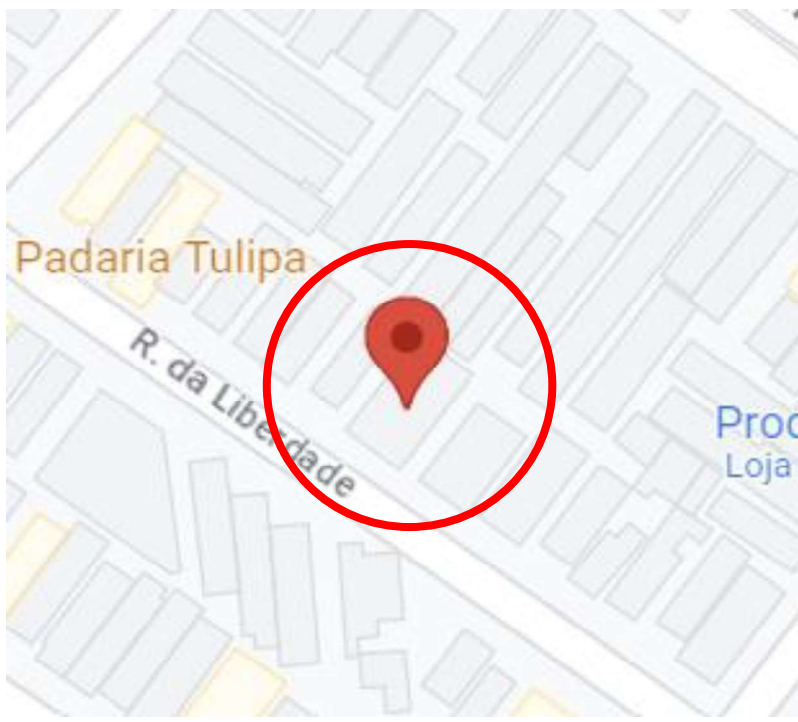
A região onde se situa o imóvel em questão apresenta os seguintes tipos de atividades: padarias, restaurante, supermercado, comércio e serviços, templos religiosos, Delegacia de Polícia.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Anexos – Vista aérea



Lusiani Cristina Ramos

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

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



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Vista Frontal/Lateral



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

Jardim

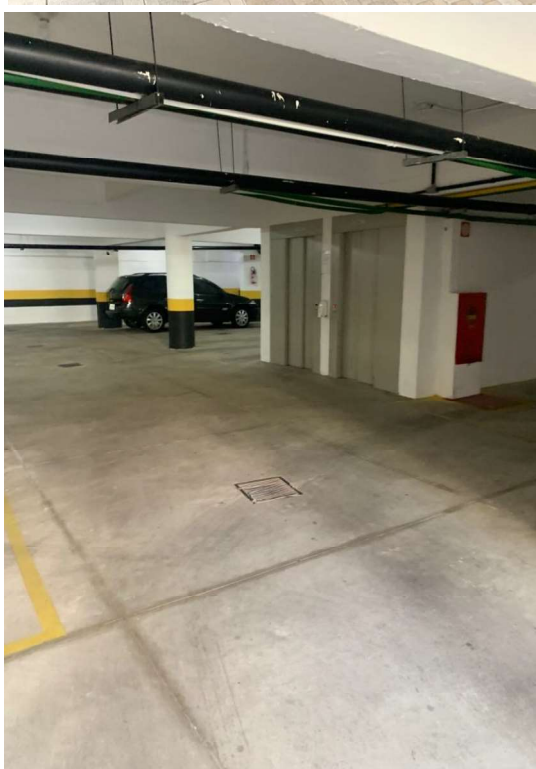
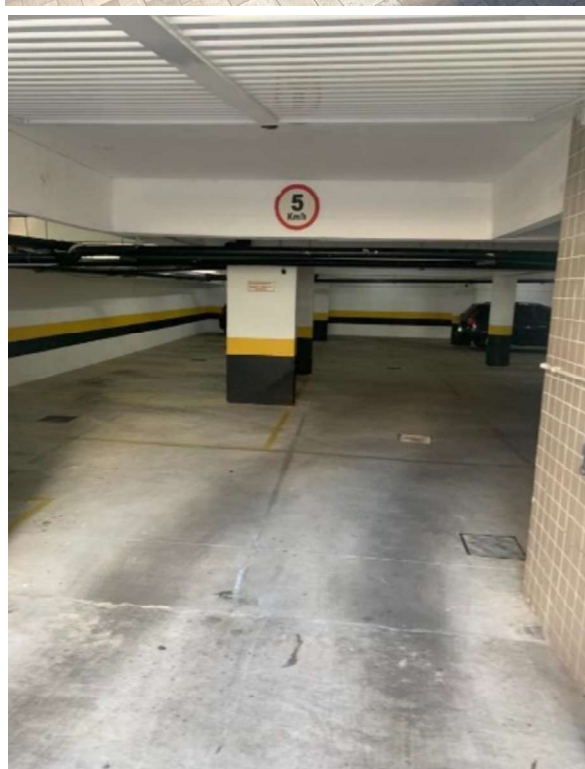


Lusiani Cristina Ramos

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

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

Foto Garagem Térreo/Subsolo



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Hall de entrada / Escadaria

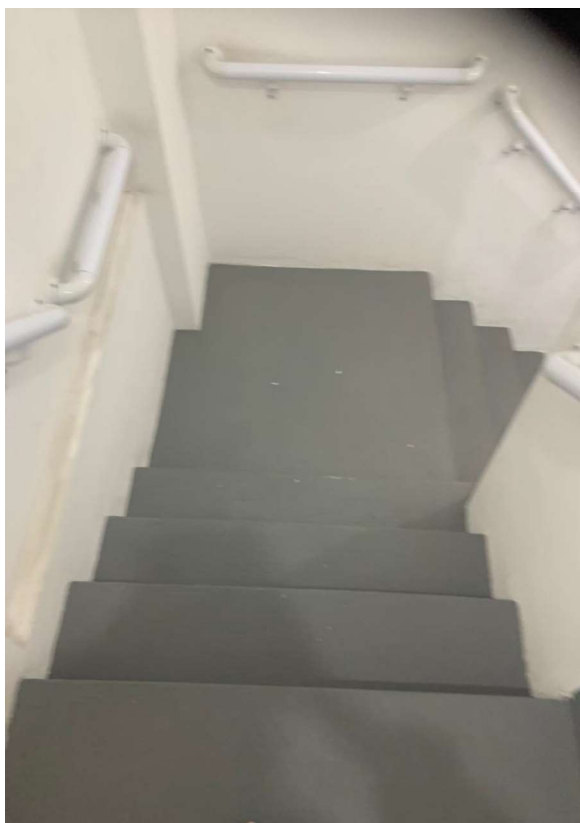


Lusiani Cristina Ramos

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

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

Escadaria Internas / Elevadores



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Corredor de circulação / Porta de Entrada



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Sala de Estar



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Foto Cozinha

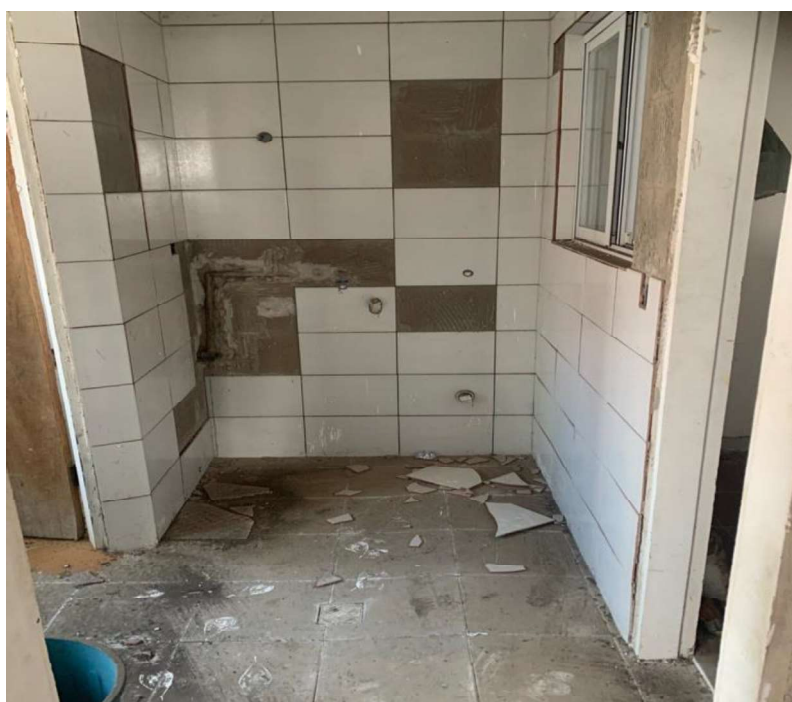


Lusiani Cristina Ramos

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

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

Area de Serviço



Lusiani Cristina Ramos

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

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

WC/Quarto de empregado



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Corredor

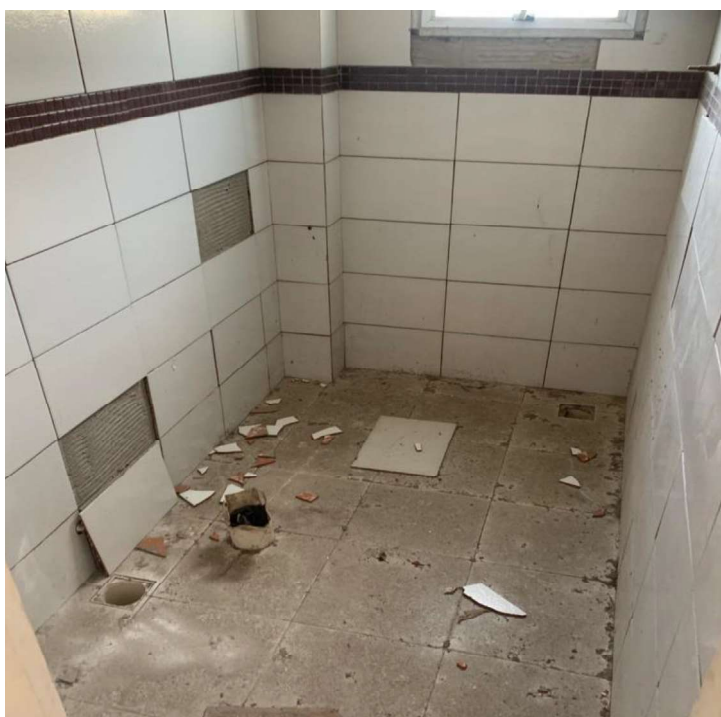


Lusiani Cristina Ramos

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

Suíte I (Quarto / WC)



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

Suíte II (Quarto / WC)



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Quarto Simples



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

WC Social



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

Salão de Festa / Cozinha de Apoio



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

Vestiário



Lusiani Cristina Ramos

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

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

CONCLUSÃO

De acordo com a vistoria detalhada feita no imóvel e as considerações quanto à localização do mesmo, para data de elaboração do laudo de 42 folhas conclui-se pelo seguinte valor do imóvel:

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

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

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

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

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

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
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
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, somado com valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor que deve ser contemplado no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método e:

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

Sendo:

VI: Valor do Imóvel Procurado

VT: Valor do terreno

VB: Valor das bem feitorias

FC: Fator de comercialização

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Cálculos avaliatórios

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

$$VI = AU \times VU$$

Onde:

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

Substituindo e calculando:

$$AU = 98,58 \text{ m}^2 = R\$ 4.800,00 \text{ VU}$$

VT: (Valor Total) = R\$ 473.184,00.
(Quatrocentos e Setenta e Trez Mil Cento e Oitenta e Quatro Reais) maio/2023

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Obs.: O valor Unitário (Valor Metro quadrado R\$ 4.800,00 m²) Quatro Mil e Oitocentos Reais, foi obtido através de pesquisa de comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis, e também, por se tratar de um Prédio inacabado, em conversa com o Sr. Daniel (síndico) esse residencial teve que ser construído com os recursos dos proprietários que comprarão na época e com ajuda de alguns arquitetos e engenheiros que ajudaram a tocar essa obra pois, o construtor largou a obra inacabada com vários problemas no oitavo andar, e sem dar satisfação ao proprietários, que tiveram que assumir a construção do projeto com ajuda de alguns profissional que se solidarizarão com a situação na época. O metro quadrado nesta região, na Rua Liberdade – Bairro Embaré é de aproximadamente R\$ 6.995,00, conforme está exposto neste laudo, mais o valor calculado para este imóvel foi de mais ou menos R\$ 4.800,00, justamente por ele ter ainda vários problemas(documentação, projeto inacabado, situação a serem resolvidas), como por exemplo não foi feito o 11^a andar que se trata da cobertura, mas estou levando em consideração a localização que é um excelente bairro residencial, próximo vias de acesso rápido da cidade e também os proprietários, estão tentando finalizar a construção deste residencial e arrumar junto a prefeitura e ao cartório de notas a documentação correta que encontra-se em desacordo. Os preços imobiliários

Fontes de pesquisa:

<https://www.chavesnamao.com.br/apartamentos-a-venda/sp-santos/bairros/rua-liberdade/>

<https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp+santos/rua-liberdade/>

https://www.vivareal.com.br/venda/sp/santos/bairros/embaré/rua-liberdade/apartamento_residencial/

Lusiani Cristina Ramos

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


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

<https://www.dreamcasa.com.br/imoveis-a-venda-em-embare-santos/rua-liberdade>

Foto de Anúncios para Comparação

ZAP Imóveis para iOS (421) **Instalar**

2 Filtros | Mobiliado | Aceita pets



R\$ 440.000


cond. R\$ 930 - IPTU R\$ 204
O apartamento possui 3 quartos, uma suite, ...
mais

Rua Liberdade, Embaré

85m² 3 1 2

Ligar Mensagem

Filtros 2+ | Rua Liberdade



Rua Liberdade Embaré, Santos **R\$ 499.000**

Cond: R\$ 800

Apartamento com 2 quartos à venda na rua liberdade, embaré, santos, 94 m2 por r\$ 499.000

94m² 2 3 1

CONTATAR

76 Resultados

Apartamentos à venda na Rua Liberdade em Santos

Rua Liberdade Avenida Ana Costa Avenida



Rua Liberdade, -- Embaré, Santos **R\$ 475.000**

Cond: R\$ 776

Apartamento com 2 quartos à venda na rua liberdade, --, embaré, santos, 98 m2 por r\$...

98m² 2 3 1

CONTATAR

Imoveis | Veiculos | Favoritos | Entrar



Rua Liberdade, 425 Embaré, Santos **R\$ 499.000**

Cond: R\$ 750

Apartamento no embaré 2 dorms com suite e 3º dormitório reversível, vaga demarcada fixa.

98m² 2 3 1

CONTATAR

Lusiani Cristina Ramos

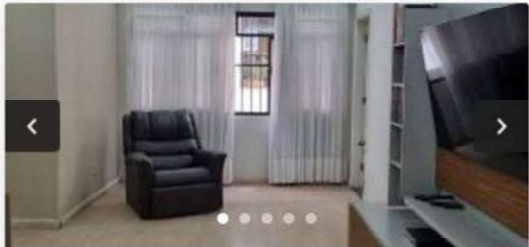
Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

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

Rua Liberdade, Embaré, Santos - SP x Apartamento x

EDITAR FILTROS

Ordenar por



R\$ 440.000
Condomínio: R\$ 930

85 m² 3 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga


Apartamento com 3 Quartos à Venda, 85m²
Rua Liberdade, 426 - Embaré, Santos - SP

TELEFONE MENSAGEM WHATSAPP

2 Filtros Mobilado Aceita pets

Ligar Mensagem

destaque



R\$ 377.000
cond. R\$ 350 · IPTU R\$ 94

Comprar apartamento 2 quartos no Embaré...
mais

Rua Liberdade, Embaré

103 m² 2 1 2

Ligar Mensagem



R\$ 430.000
Condomínio: R\$ 440

85 m² 3 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Cozinha Interiores Área de serviço

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 85m²
Rua Liberdade - Embaré, Santos - SP

TELEFONE MENSAGEM WHATSAPP

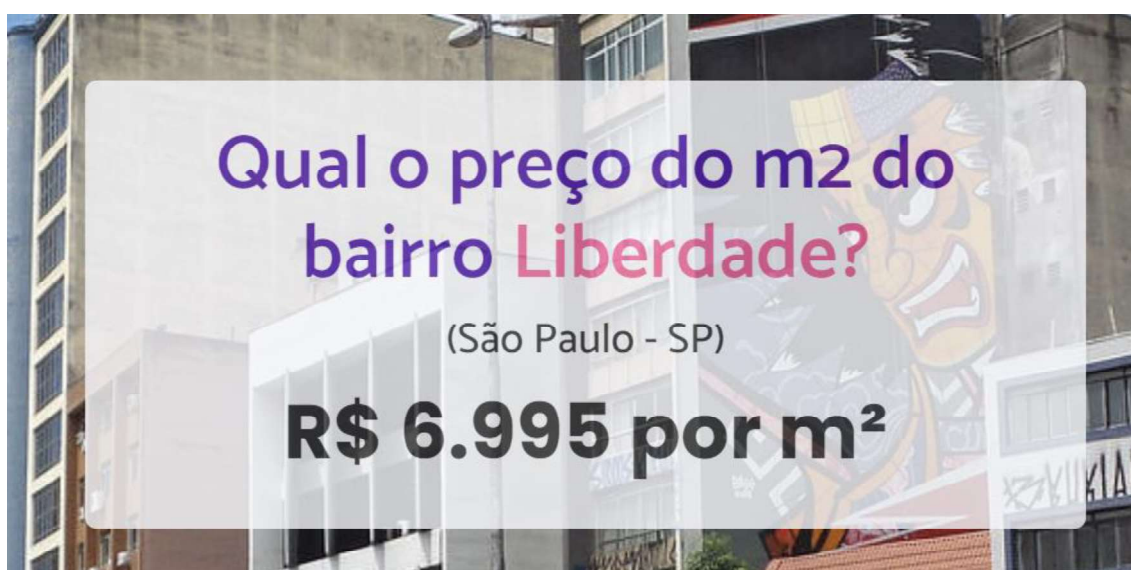
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/05/2023 às 20:57, sob o número WSTST23702062408. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000216-60.2019.8.26.0562 e código asGDZQRA.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

https://www.proprietariodireto.com.br/preco-m2/liberdade-sao_paulo



N° dormitórios	Valor médio m²	Por metragem	Valor médio m²
1 Dormitório	R\$ 6.673 por m²	Até 50 m²	R\$ 7.937 por m²
2 Dormitórios	R\$ 7.259 por m²	De 50 a 150 m²	R\$ 5.977 por m²
3 Dormitórios	R\$ 6.673 por m²	De 150 a 250 m²	R\$ 8.710 por m²
4 ou mais	Coletando dados	Acima de 250 m²	Coletando dados

Dados de Maio de 2023

Lusiani Cristina Ramos

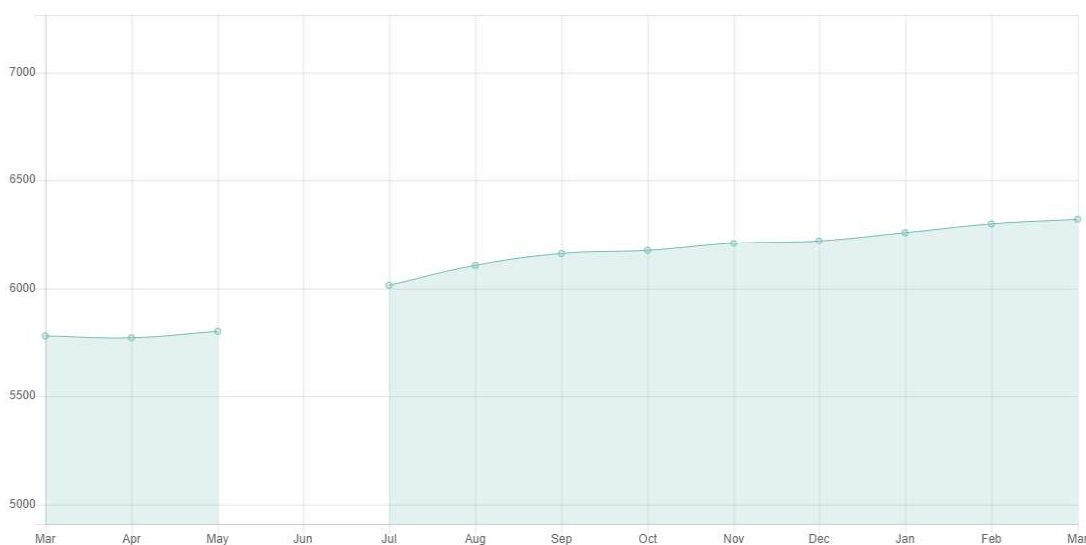
Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

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

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



Preço Médio por M² à venda em rua liberdade



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/05/2023 às 20:57, sob o número WSTST23702062408. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000216-60.2019.8.26.0562 e código asGDZQRA.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Os preços imobiliários do portal Agente Imóvel registraram uma tendência positiva em rua liberdade no mês 03/2023, caracterizada por um aumento de preço de R\$ 21 por metro quadrado comparado ao mês anterior. A amostra no período considerado é de 156 casas, apartamentos e outros tipos de imóveis residenciais. Essa evolução dos preços dos imóveis resulta em um preço por metro quadrado médio atual para casas residenciais em rua liberdade de R\$ 6.318. Utilizando uma propriedade de referência do Agente Imóvel, de 100m², a evolução resulta em um aumento de preço de R\$ 41.880.

Valores por N° de dormitórios - imóveis em rua liberdade

N° quartos	N° de imóveis	Mar'2023	Anual	1 mês antes	3 meses antes	1 ano antes
2	54	R\$ 5.514	+6,30%	R\$ 5.388	R\$ 5.260	R\$ 5.187
3	68	R\$ 7.032	+18,78%	R\$ 7.088	R\$ 6.996	R\$ 5.920
4	28	R\$ 6.387	-0,33%	R\$ 6.556	R\$ 6.464	R\$ 6.408
Total 	156	R\$ 6.318	+9,29%	R\$ 6.297	R\$ 6.219	R\$ 5.781

Lusiani Cristina Ramos

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

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

TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dando por encerrados os seus trabalhos, apresenta o respectivo LAUDO que foi impresso no anverso de 42 folhas deste papel timbrado, todas rubricadas, sendo esta última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos, 25 de maio de 2023



Lusiani Cristina Ramos

Perita Judicial

CRECI 052233-4

CAU – A70110-6