

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 : 0007582-14.2023.8.26.0562
CARTÓRIO : 7º Ofício Cível
EXEQUENTE : Edmon Atik Filho e outros
EXECUTADO : Nome da Parte Passiva Principal - Informação Indisponível
AÇÃO : Cumprimento de Sentença – Divisão e Demarcação

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

LAUDO

ÍNDICE

CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
VISTÓRIA DO IMÓVEL	3
PARECER TÉCNICO	4
ANEXOS	8
CONCLUSÃO	24
FÓRMULA BÁSICA	27
FONTE DE PESQUISA	30
TERMO DE ENCERRAMENTO	32

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 Professor Celso da Cunha Alves nº 36

Bairro: Jabaquara

Cidade: Santos/SP.

VISTORIA DO IMÓVEL

No dia 19 de julho de 2023 às 11:00 horas, 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 pela advogada Dra. Glauca Helena R. M. Guarezemini, inscrita na OAB nº 164179, e pelo caseiro Sr. José Farias da Silva, CPF 011.261.748-40, e no final da vistoria no imóvel chegou uma das partes Sra. Marcia Atik, mais ela não conseguiu participar da vistoria pois a perita já havia dado por encerrado.

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: UMA ÁREA DE TERRENO, emplacada sob nº 36 situada na Professor Celso da Cunha Alves, do lado norte, no perímetro urbano Rua desta Comarca, com as seguintes características e confrontações: o perímetro do terreno se inicia em um ponto sito no alinhamento do lado norte da Rua Professor Celso Alves que se situa a 70,00 metros da intersecção dos alinhamentos do lado oeste da Avenida Dr. Waldemar Leão e do alinhamento do lado norte da Rua Professor Celso Alves. Deste ponto segue pelo alinhamento do lado norte da Rua Professor Celso Alves, numa distância de 30,00 metros, daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 24,50 metros fazendo divisa com remanescente de propriedade de Julio Kieffer e sua mulher Marina Hungria Kieffer, a seguir deflete à direita e segue em linha irregular acompanhando o sopé do morro, numa distância aproximada de 37,50 metros para então defletindo à direita e em linha reta, numa extensão de 31,50 metros atingir o ponto de origem no alinhamento do lado norte da Rua Professor Celso Alves, delimitando assim uma área de forma quadrangular de aproximadamente 914,85 m². que se limita ao norte e ao leste com propriedade de Julio Kieffer e sua mulher Marina Hungria Kieffer, ao sul com a Rua Professor Celso Alves e a oeste com remanescente, de propriedade de Julio Kieffer e sua mulher Marina Hungria Kieffer. PROPRIETARIOS: LEO MENDES COELHO E MELLO, ANTONIO THOMAZ PACHECO LESSA JUNIOR, ambos casados e EDMON ATIK, solteiro, todos brasileiros, médicos, domiciliados nesta cidade. Transcrição ANTERIOR: 29.400 de 12.05.1965. O Oficial. MATRICULA Nº 84.190, FICHA 001 LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL – PRIMEIROS OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS.

2) Dados da Construção

Área Total: 914,85 m²

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

DESCRICAÇÃO DETALHADA DA EDIFICAÇÃO EM CIMA DO TERRENO(CLINICA MEDICA)

Na data 19/07/2023 , foi realizada a perícia técnica no terreno objeto deste laudo, que apresenta uma suposta edificação em condições precárias. A diligência ocorreu sob condições climáticas desfavoráveis, com chuvas intensas, o que dificultou a inspeção detalhada do local.

Ao observar a edificação, constatou-se diversos problemas que comprometem sua integridade e segurança. Inicialmente, destaca-se a presença de lixo acumulado na garagem, impossibilitando o acesso ao local. Além disso, a construção está situada em uma encosta com diversas pedras soltas, evidenciando um risco potencial de deslizamentos.

No que diz respeito ao piso, observou-se um estado de conservação insatisfatório, apresentando irregularidades e acúmulo de resíduos, o que compromete a estabilidade estrutural. Há sinais visíveis de deterioração nas paredes, com infiltrações e falta de estrutura adequada.

Após minuciosa vistoria técnica, constatou-se que a entrada da edificação apresenta sérios problemas de manutenção. A porta de vidro, bem como as grades que a acompanham, encontram-se enferrujadas, o que revela evidente negligência na conservação do imóvel. Tal situação compromete a segurança e a estética da propriedade, além de indicar um possível abandono do local por parte dos responsáveis.

Outro aspecto crítico observado foi o estado do teto da edificação. Este, além de estar danificado, não conta com uma estrutura adequada de suporte, o que representa um risco iminente à integridade de toda a construção. A presença de buracos em diversos ambientes evidencia a urgência de intervenções para evitar desabamentos e danos materiais. Além disso, a parte destinada à fixação de dispositivos de iluminação também se encontra em estado lastimável, denotando uma clara falta de manutenção e segurança elétrica no imóvel.

Vale ressaltar que a execução da perícia foi realizada sob condições climáticas desfavoráveis, com chuvas intensas e a falta de energia elétrica no local, o que impactou consideravelmente a qualidade e a abrangência da inspeção técnica. O cenário de escuridão e dificuldades operacionais prejudicou a análise minuciosa de alguns aspectos da edificação, podendo ter ocultado certos problemas que somente seriam perceptíveis sob condições ideais.

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

Diante do exposto, torna-se imprescindível que sejam tomadas medidas urgentes para corrigir os problemas identificados, Quanto ao teto, é essencial realizar reparos imediatos e implementar uma estrutura adequada para garantir a estabilidade e a segurança de toda a construção.

No interior da edificação, foi verificado que a disposição dos ambientes aponta para a existência de salas de exame e escritórios, totalizando três salas e três escritórios. No entanto, todas as salas de exame apresentam condições precárias, com revestimento danificado, carpetes deteriorados e infestação de insetos.

A área destinada a uma possível cozinha está em condições precárias, com piso quebrado e desgastado. Também foi observado um espaço adicional cuja funcionalidade não pôde ser definida devido ao seu estado de degradação.

Os banheiros, por sua vez, possuem revestimentos de azulejos necessitando de reparos urgentes, com peças danificadas, tornando o ambiente pouco higiênico e impróprio para uso.

Em conclusão, a edificação do terreno periciado encontra-se em estado avançado de degradação, apresentando riscos iminentes para a segurança dos ocupantes e de terceiros. É imprescindível que medidas corretivas sejam tomadas de forma imediata para evitar acidentes e danos materiais.

Sendo este o relatório de perícia técnica elaborado com base na vistoria realizada, coloco-me à disposição para esclarecimentos adicionais, caso necessário.

Além das questões anteriormente mencionadas, é importante destacar que o acabamento da edificação também apresenta um estado de conservação extremamente precário. A fachada do imóvel encontra-se em condições deploráveis, com acabamentos pichados, que denota um visual de abandono.

No interior da casa, como ja foi dito acima, constatou-se que os acabamentos estão em estado lastimável. Os azulejos, tanto nas paredes quanto no piso, estão desgastados, quebrados e danificados, denotando a falta de manutenção adequada ao longo do tempo. As janelas estão deterioradas, algumas delas sem vidros, comprometendo a proteção contra intempéries e invasões.

O piso, tanto na área interna quanto nos fundos da casa, encontra-se em péssimas condições, com diversas irregularidades e peças quebradas, apresentando riscos de acidentes aos ocupantes. Além disso, nota-se muito limo, no piso no lado de fora nos fundos da casa, sendo um risco para acidentes.

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

As paredes da edificação também estão comprometidas, com descascamentos, tijolos expostos e falta de revestimento adequado. As pinturas, além de desgastadas, agravando a degradação das superfícies.

Nesse contexto, a situação de abandono e falta de conservação da edificação é evidente, tornando-se imprescindível a realização de uma reforma completa e criteriosa. Recomenda-se que os serviços sejam executados por profissionais qualificados, com o objetivo de sanar todas as irregularidades encontradas e garantir a habitabilidade e segurança do imóvel.

Ressalta-se que as condições atuais da construção representam sérios riscos à integridade física dos ocupantes e de terceiros, sendo de extrema importância a intervenção imediata para evitar agravamentos e acidentes futuros.

5) Caracterização da Região

O local onde se situa a casa 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

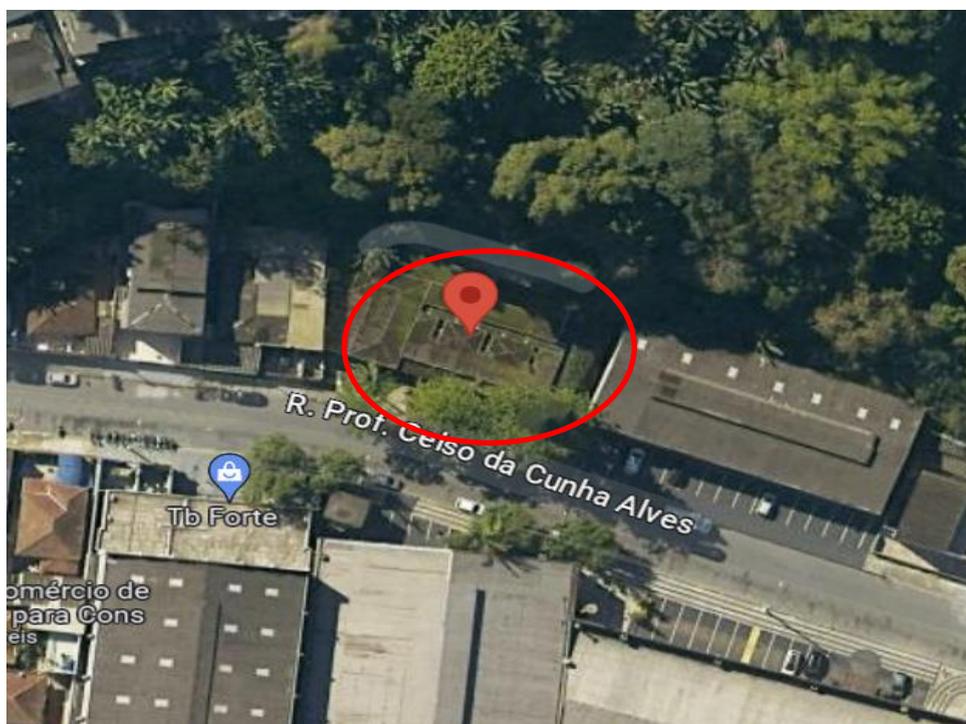
A região onde se situa o imóvel em questão apresenta os seguintes tipos de atividades: padarias, restaurante, supermercado, comércio e serviços, templos religiosos, Delegacia de Polícia.

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

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

Fachada Frontal e 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

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 Espera e Recepção



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 Arquivos



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

Piso e Teto da Edificação



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 Interno

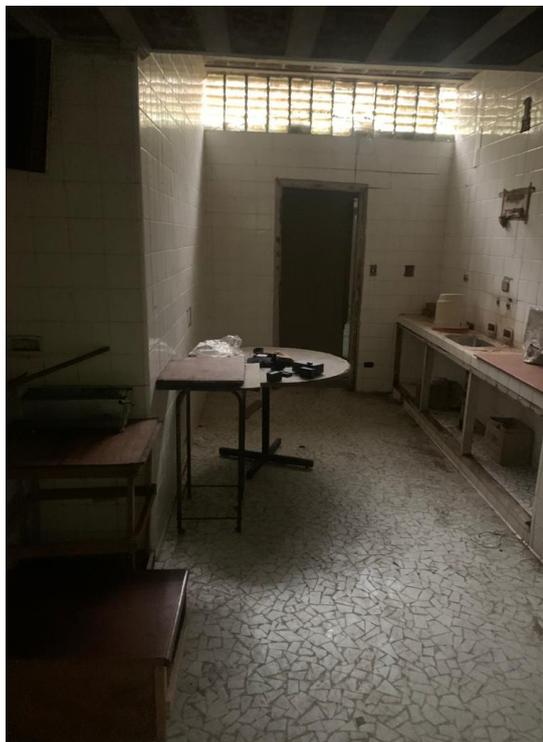


Lusiani Cristina Ramos

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

Cozinha

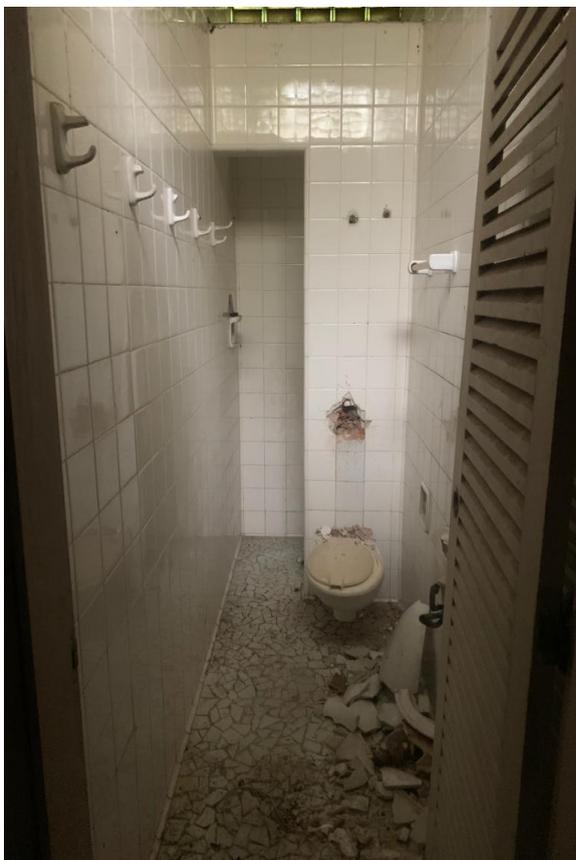


Lusiani Cristina Ramos

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

Banheiros



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

Salas

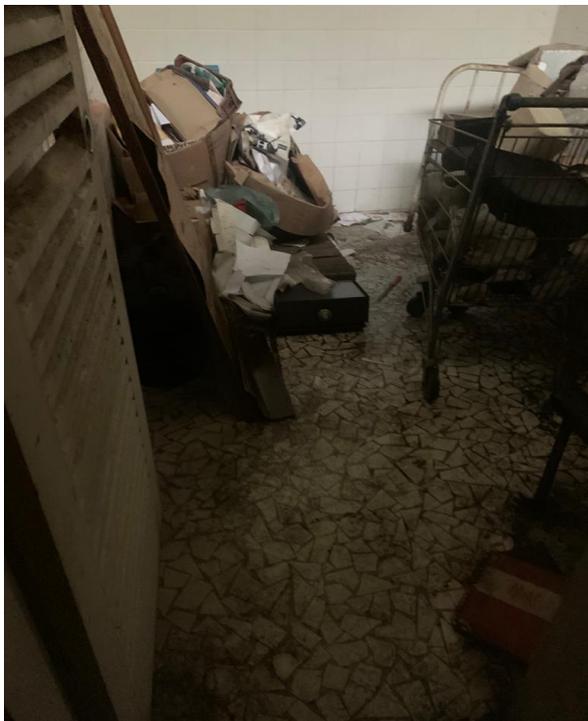


Lusiani Cristina Ramos

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

Salas



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

Salas



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 Repouso



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

Fotos Área Externa



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fotos Área Externa



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fotos Área Externa



Lusiani Cristina Ramos

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

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

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 32 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 imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto aqueles mencionados no decorrer do presente trabalho.

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

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 desaquecimento de demanda. **ANÁLISE DE VALOR:** Os trabalhos foram pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas –

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

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 predominante, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal. Os valores 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

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

$$VI = AT \times VU$$

Onde:

VI: Valor do Imóvel procurado
AT: Área total
VU: Valor Unitário (metro quadrado)

Substituindo e calculando:

$$AT = 914,85 \text{ m}^2 \times R\$ 1.200,00 \text{ VU}$$

VT: (Valor Total) = R\$1.097.820,00.
(Um Milhão Noventa e Sete Mil e
Oitocentos e Vinte Reais) JULHO/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\$ 1.200,00/m²) de Um Mil e Duzentos Reais foi obtido por meio de uma pesquisa comparativa. Essa pesquisa levou em consideração as características presentes no mercado imobiliário, assim como o estado de conservação precário da casa, com acabamentos deploráveis, presença de entulhos e muita degradação de todos os ambientes. Vale ressaltar que a rua em que a casa (Terreno) está localizada é tranquila e arborizada, conforme demonstrado nas fotos anexadas acima.

Além disso, é importante mencionar que o preço por metro quadrado do mercado imobiliário nessa região geralmente gira em torno desses valores.

Além da proximidade entre as ruas, que influencia na diferença de valores, é importante considerar outros fatores que podem contribuir para a semelhança na margem de preço.

Um desses fatores é a demanda por imóveis na região. Caso haja uma alta procura por imóveis em geral, a valorização imobiliária tende a ser mais uniforme, resultando em uma margem de preço semelhante, mesmo que as características específicas de cada imóvel possam variar.

Outro aspecto a ser considerado é a infraestrutura e os serviços disponíveis na região. Se ambas as ruas e suas localizações, possuem acesso fácil a escolas, supermercados, hospitais, saídas rápidas para estradas, por exemplo, isso pode contribuir para a estabilidade dos preços.

É importante ressaltar que a avaliação de imóveis leva em consideração uma série de elementos, e a proximidade com outras ruas é apenas um dos fatores. Cada imóvel é único e deve ser avaliado individualmente, levando em conta suas próprias características e condições específicas.

A propriedade em questão, um terreno (Casa), está atualmente anunciada em diversos sites de imobiliárias da região, conforme link e fotos anexa, pelo valor de R\$ 932.000,00 (Novecentos e Trinta e Dois Mil Reais). Os valores por metro quadrado (m²) encontrados nestes sites apresentam uma média de R\$ 1.018,74 (Mil e Dezoito Reais e Setenta e Quatro Centavos).

Cabe ressaltar que ocorreu uma significativa valorização de 17,79% no preço da propriedade, atingindo o valor estimado de R\$ 1.200,00 (Mil e Duzentos Reais o m²) em julho de 2023. Essa constatação se baseia nos cálculos expostos anteriormente neste laudo, levando em consideração o tamanho do terreno e sua privilegiada localização, com fácil acesso a importantes avenidas e vias de saída da cidade.

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

No entanto, é relevante observar que, apesar da valorização, a propriedade apresenta uma considerável depreciação física. A casa construída no terreno encontra-se em condições precárias, necessitando de extensos reparos ou, possivelmente, considerando-se a sua situação, até mesmo a demolição. Tal cenário pode levar à possibilidade de venda exclusiva do terreno, a fim de maximizar o seu potencial de investimento.

Ressalto que estou à disposição para fornecer maiores esclarecimentos a respeito deste laudo, bem como para oferecer informações adicionais que possam contribuir para uma tomada de decisão fundamentada e consciente.

Fontes de pesquisa:

<https://www.vivareal.com.br/venda/sp/santos/bairros/jabaquara/lote-terreno-residencial/>

<https://www.zapimoveis.com.br/venda/terrenos-lotes-condominios/sp+santos++jabaquara/>

<https://www.dreamcasa.com.br/terrenos-a-venda-em-jabaquara-santos>

<https://www.lopes.com.br/busca/venda/br/sp/santos/jabaquara/tipo/terreno?tipo=L AND>

<https://familiaimoveis.com.br/venda/terreno/santos/jabaquara/>

Link do proprio imóvel periciado em anúncio

https://www.chavesnamao.com.br/terreno-comercial-a-venda/sp-santos/jabaquara/?utm_source=google&utm_medium=trafego_venda&utm_campaign=trafego_sp_estado&utm_content=imoveis_1&gclid=Cj0KCQjw5f2IBhCkARIsAHeTvlg-EhqSWGElmOFewv41pr_L0RQXGYb4XnVsEZWL_PFVTyJ4RgxFI0AaAiANEALw_wcB

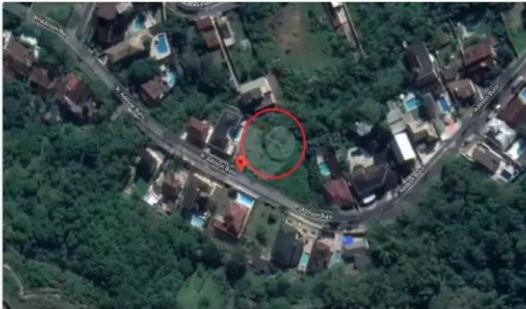
Lusiani Cristina Ramos

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 de Anúncios para Comparação

Jabaquara, Santos - SF Filtros (2)



Terreno

R\$ 1.060.000

Rua Adilson Bullo
Nova Cintra, Santos

Terreno de forma trapezoidal, medindo: 52,58 metros de frente; 26,441 mts de lado esquerdo; 56,13 mts de lado ...

1177m²

São Paulo > Baixada Santista e Litoral Sul > Terrenos, sítios e fazendas > Região de Santos

Terreno à venda, 914 m² por R\$ 932.000,00 - Jabaquara - Santos/SP

Publicado em 26/03 às 14:59 - cód. 989040211 - anúncio profissional



1/3

Informações gerais

Localização: Jabaquara, Vila Mathias

Valor Médio: R\$ 774.333,33

Valor Médio m²: R\$ 1.264,01

Tempo médio dos anúncios: **286 dias**

3 Resultados

Terrenos comerciais à venda no Jabaquara em Santos

Jabaquara Vila Matias Macuco Ce...



Rua Professor Celso da Cunha ...
Jabaquara, Santos

R\$ 932.000

Terreno à venda, 914 m² por r\$ 932.000,00 - jabaquara - 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
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 32 folhas deste papel timbrado, todas rubricadas, sendo esta última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos, 25 de julho de 2023



Lusiani Cristina Ramos

Perita Judicial

CRECI 052233-4

CAU – A70110-6