

*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

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SANTOS**

PROCESSO : 0011745-42.2020.8.26.0562  
CARTÓRIO : 2º Ofício Cível  
EXEQUENTE : MARIA ELONEIDE FERNANDES COSTA E  
OUTRO  
EXECUTADO : EVANDRO DE MENEZES DUARTE E OUTRO  
AÇÃO : Cumprimento de Sentença - Obrigações

**LUSIANI CRISTINA RAMOS**, corretora de imóveis, Perita judicial e arquiteta nomeada por V.Exa. nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R.Juízo e Cartório do 2º Ofício, tendo realizado as diligências pesquisas que se fizeram necessárias ao cumprimento do honroso encargo apresenta a V.Exa., 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 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

# LAUDO

## ÍNDICE

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| CONSIDERACOES INICIAIS..... | 3  |
| VISTORIA DO IMOVEL.....     | 3  |
| PARECER TECNICO.....        | 4  |
| ANEXOS.....                 | 10 |
| CONCLUSAO.....              | 40 |
| TERMO DE ENCERRAMENTO.....  | 47 |

## 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 Particular Lélia, nº87 – aptº 62

**Bairro:** Ponta da Praia – Edifício Maison Balzac – Do Condomínio Maisons Victor Hugo & Balzac

**Cidade:** Santos/SP.

## **VISTORIA DO IMÓVEL**

No dia 27 de agosto de 2020 às 16:00 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, e que no local foi atendida pelo Inquilino, que autorizou a perita a vistoriar o referido imóvel.

## 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**

- Rua Particular Lélia, nº87 – aptº 62, Bairro Ponta da Praia – Santos, SP
- O apartamento de número 62, localizado no sexto andar do Edifício Maison Balzac, Bloco “B”, do Condomínio Maisons Victor Hugo & Balzac, situado a R. Particular Lélia, nº87, contendo: Sala de Jantar e Estar com Varanda, dois dormitórios, com banheiros conjugados, cozinha, área de serviço, quarto e W.C. de empregada; Conm²frontando pela frente com a Rua Particular Lélia, pelo lado direito com a área de recuo lateral direita, com o apartamento de final 4, o Hall do andar e o poço dos elevadores, contendo área útil de 100,155m², a área comum de 44,135826m², e a área total construída de 144,290826m², pertencendo-lhe uma fração ideal correspondente a 0,016896 no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns. – Construído em terreno que se acha descrito na respectiva especificação condominial registrado sob o nº 73, na matrícula nº46.786 do livro nº2 – Registro Geral, 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, matrícula de Registro nº 57.361 da ficha 1.

## Lusiani Cristina Ramos

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

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

### 2) Dados da Construção

Área do útil: 100.155 m<sup>2</sup>

Área comum: 44,135826 m<sup>2</sup>

Área total: 144,290826 m<sup>2</sup>

Fração ideal: 0,016896%

### 3) Acabamentos Externos

- **Portões** de garagem, em aço anodizado na cor marrom com vidros transparentes.
- **Fachada Frontal e Fachada lateral** em pastilhas na cor bege e marfim, fachada com janelas com persianas na cor marrom e vidros fumê, e sacadas com guarda corpo em aço anodizado na cor marrom, e pedras no hall de entrada.
- **Jardim lateral** com algumas plantas e coqueiros.
- **Piso da garagem** em paralelepípedo.
- **Hall de entrada** Porta em madeira e vidros transparentes, piso em granito na cor cinza e madeira com cascolac, teto todo em madeira com iluminação em croica.

## Lusiani Cristina Ramos

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

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

### **4) Acabamentos Internos**

- **Sala de Estar e de Jantar**

Piso de madeira em tábua corrida com cascolac, paredes em pintura PVA na cor branca, varanda com porta-balcão em aço anodizado na cor marrom com vidros fumê, com piso em pedra mineira, sacada com guarda-corpo com vidros transparentes aço anodizado na cor marrom, a sala de jantar e estar tem um desnível de 1 degrau

- **Hall de circulação**

Piso de carpete de madeira na cor bege, paredes em pintura PVA na cor branca.

- **Quarto nº1**

Piso em carpete de madeira na cor bege, paredes de pintura na cor branca em PVA, armário embutido em madeira na cor branca, janelas tipo veneziana em aço anodizado na cor marrom, porta de madeira pintada 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

- **Quarto nº2**

Piso em carpete de madeira na cor bege, paredes de pintura na cor branca em PVA, armário embutido em madeira na cor branca, janelas tipo veneziana em aço anodizado na cor marrom, porta de madeira pintada na cor branca.

- **WC Social**

Azulejo até o teto na cor branca, piso em cerâmico na cor cinza 30x30, vaso sanitário na cor cinza, pia de sobrepor na cor branca com armário embutido em MDF na cor branca, janela basculante com vidros transparentes com aço anodizado na cor marrom, box blindex com vidro transparente e aço anodizado na cor branca, porta de madeira pintada na cor branca (conjugado para os dois quartos).

- **Cozinha**

Azulejo até o teto 10x10 na cor branca, piso em cerâmico 30x30 na cor bege, armários embutido de madeira, pia de granito, armário abaixo da pia, porta sanfonada de madeira que divide cozinha da área 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

- **Área de serviço**

Com Janelas basculantes, divisória com aço anodizado na cor marrom e vidros transparentes, tanque na cor branca, armários embutidos em MDF na cor branca, azulejo até o teto na cor bege, piso cerâmico na cor bege.

- **WC de empregada**

Azulejo até o teto na cor bege, piso cerâmico na cor bege, louças na cor branca.

- **Quarto de empregada**

Piso em cerâmico na cor bege 30x30, paredes em PVA na cor branca, armários embutido, porta de madeira pintada 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

### **5) Caracterização da Região**

O local onde se situa o Prédio (terreno) 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**

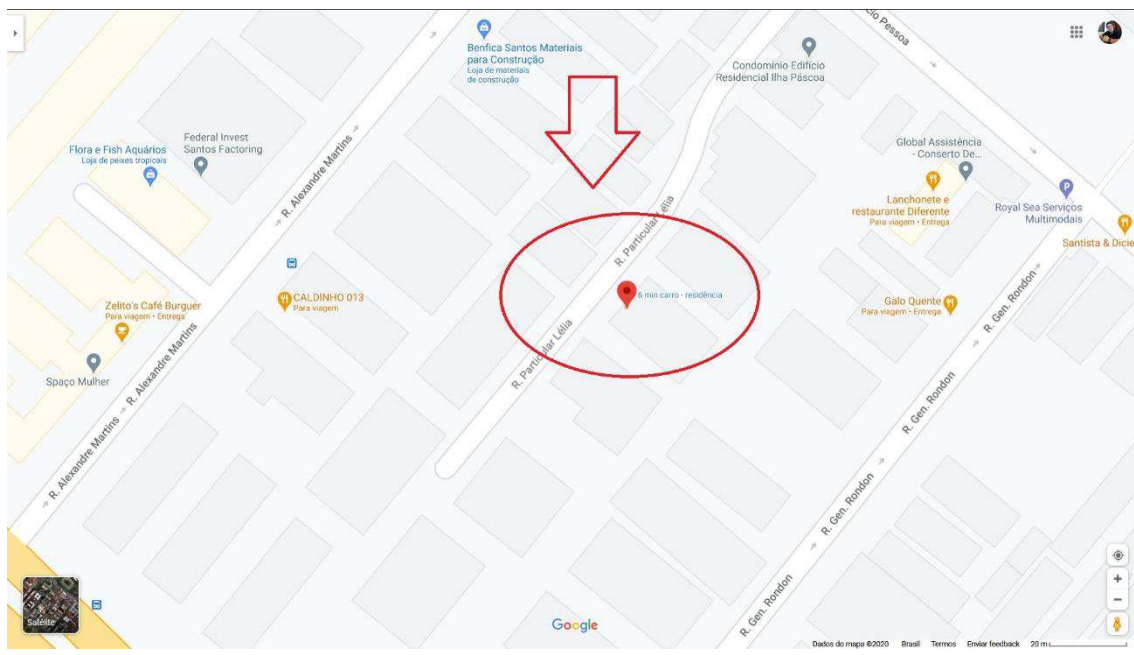
A região onde se situa o imóvel em questão apresenta os seguintes tipos de atividades: padarias, restaurante, supermercado, comércio e serviços, templos religiosos, Delegacia de Polícia.

*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

## Vista lateral esquerdo

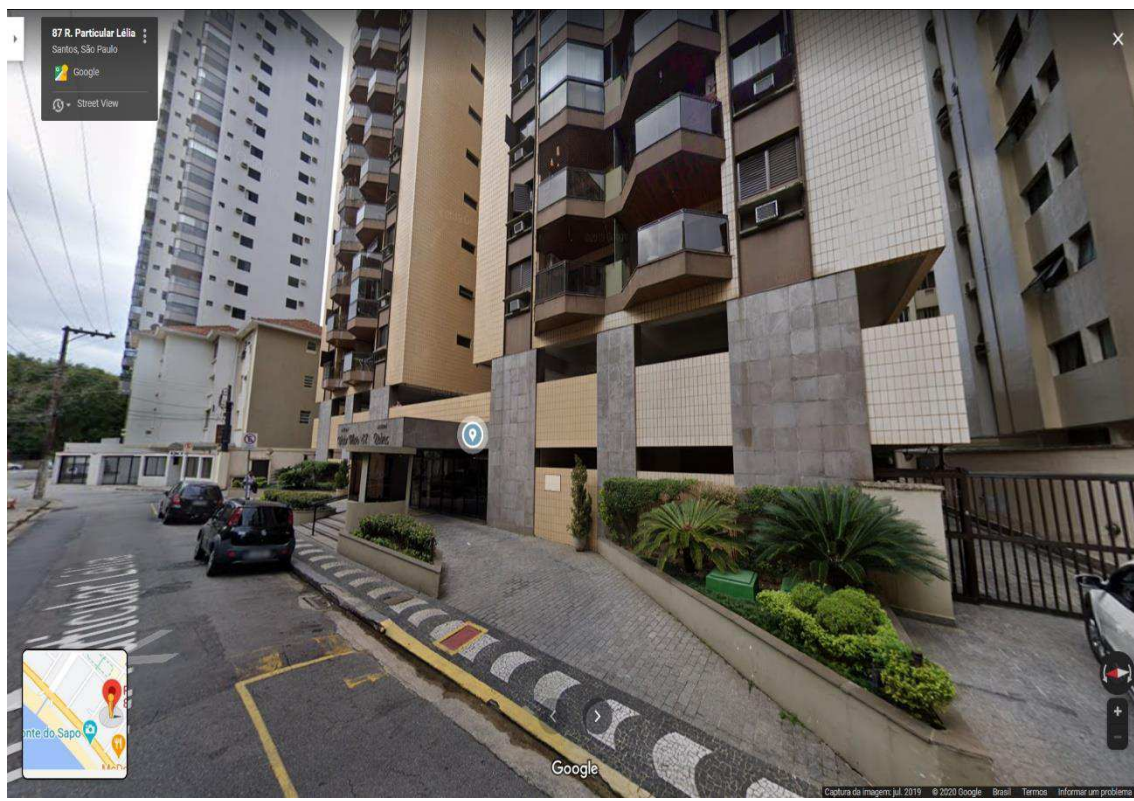


## Lusiani Cristina Ramos

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 lateral direito

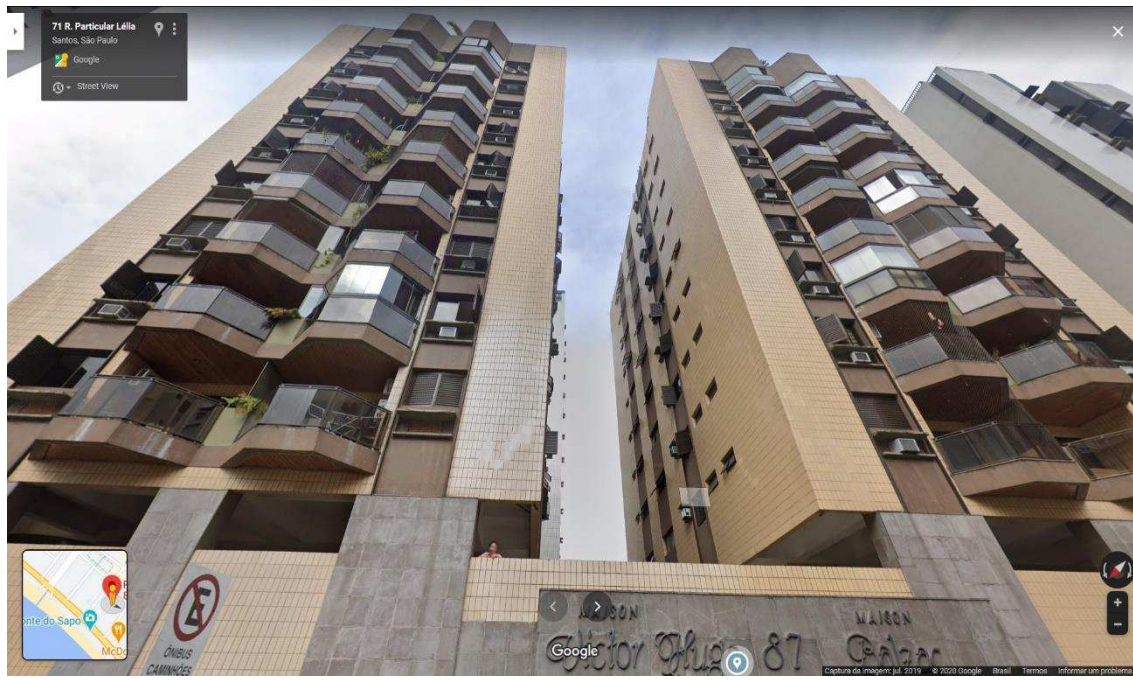


## Lusiani Cristina Ramos

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



## 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



## Lusiani Cristina Ramos

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

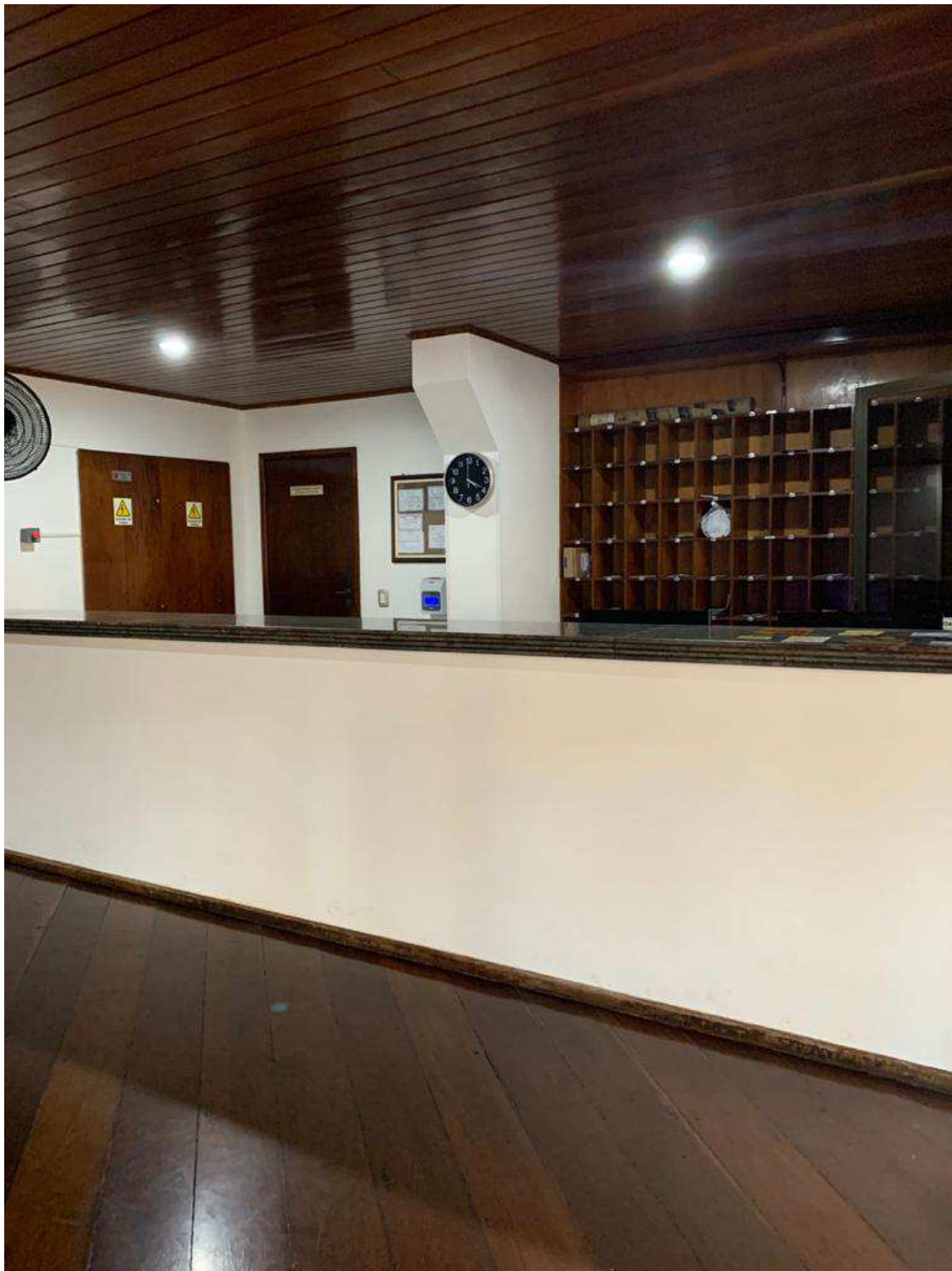
Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6



## 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



## 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

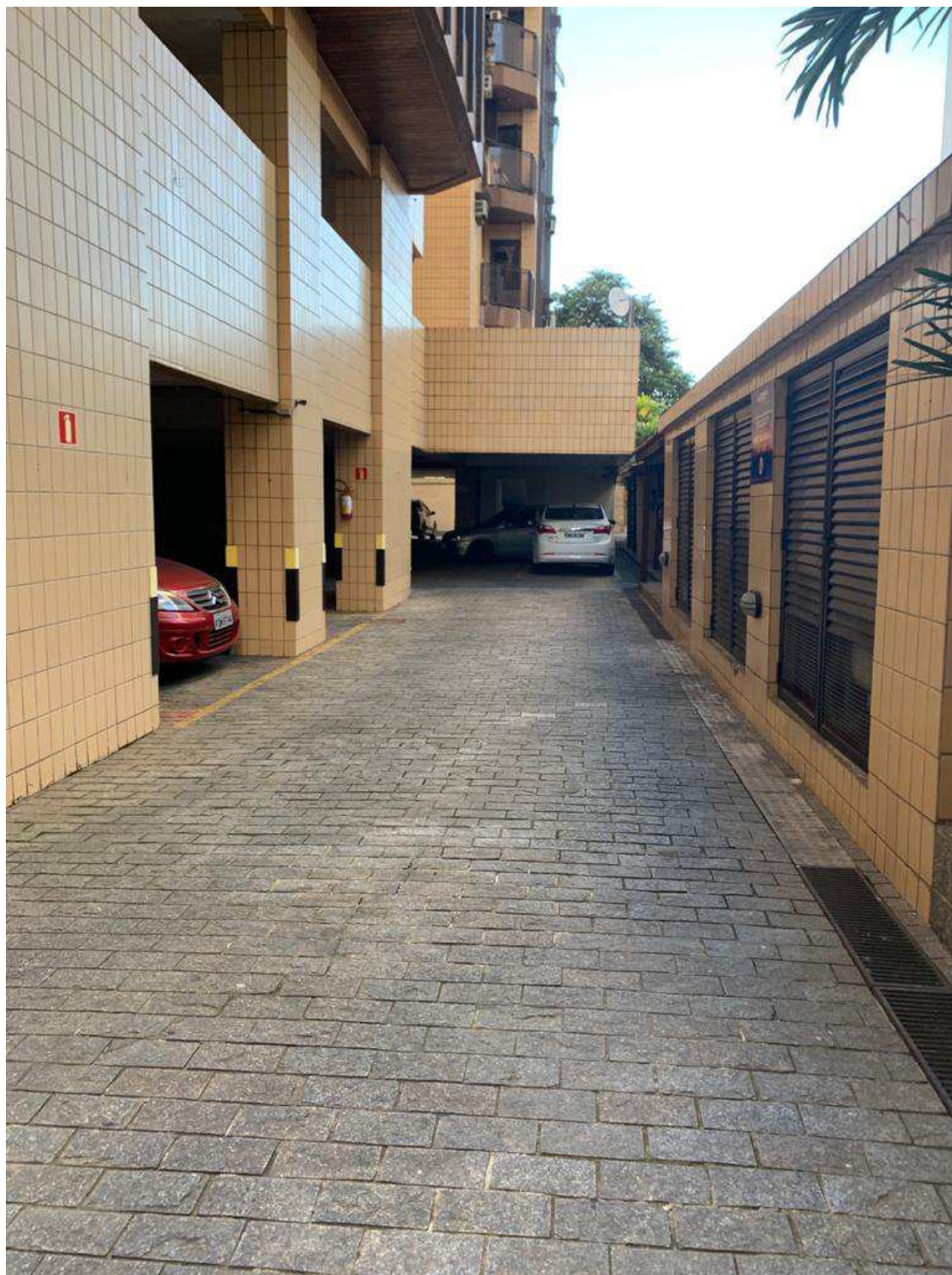
### Foto Corredor Garagem Térreo



## 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



## 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 dos 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

### Foto 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

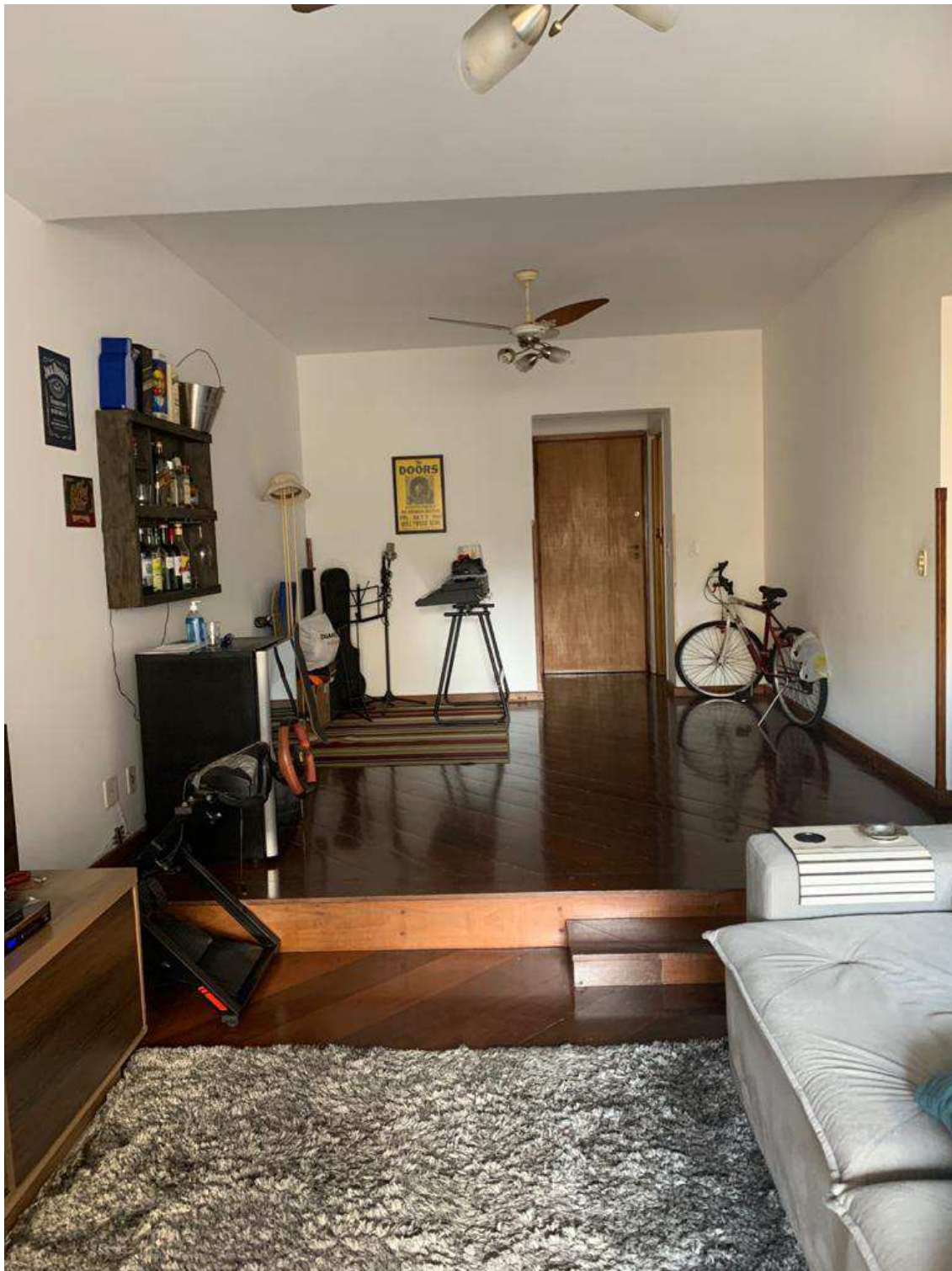
### **Sala de Jantar e de Estar e Varanda**



## Lusiani Cristina Ramos

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

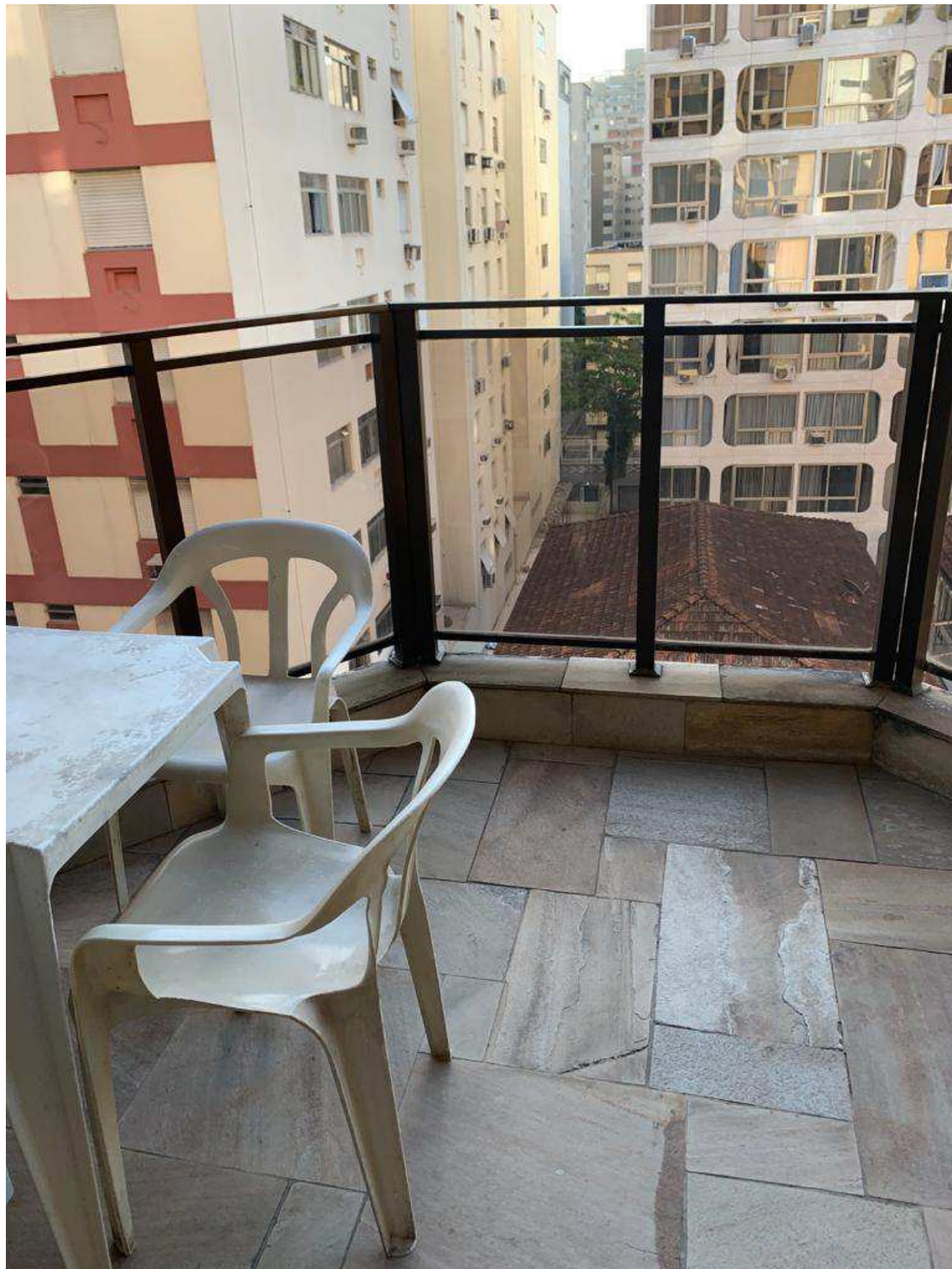
Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6



## 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



## 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 nº1



## 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

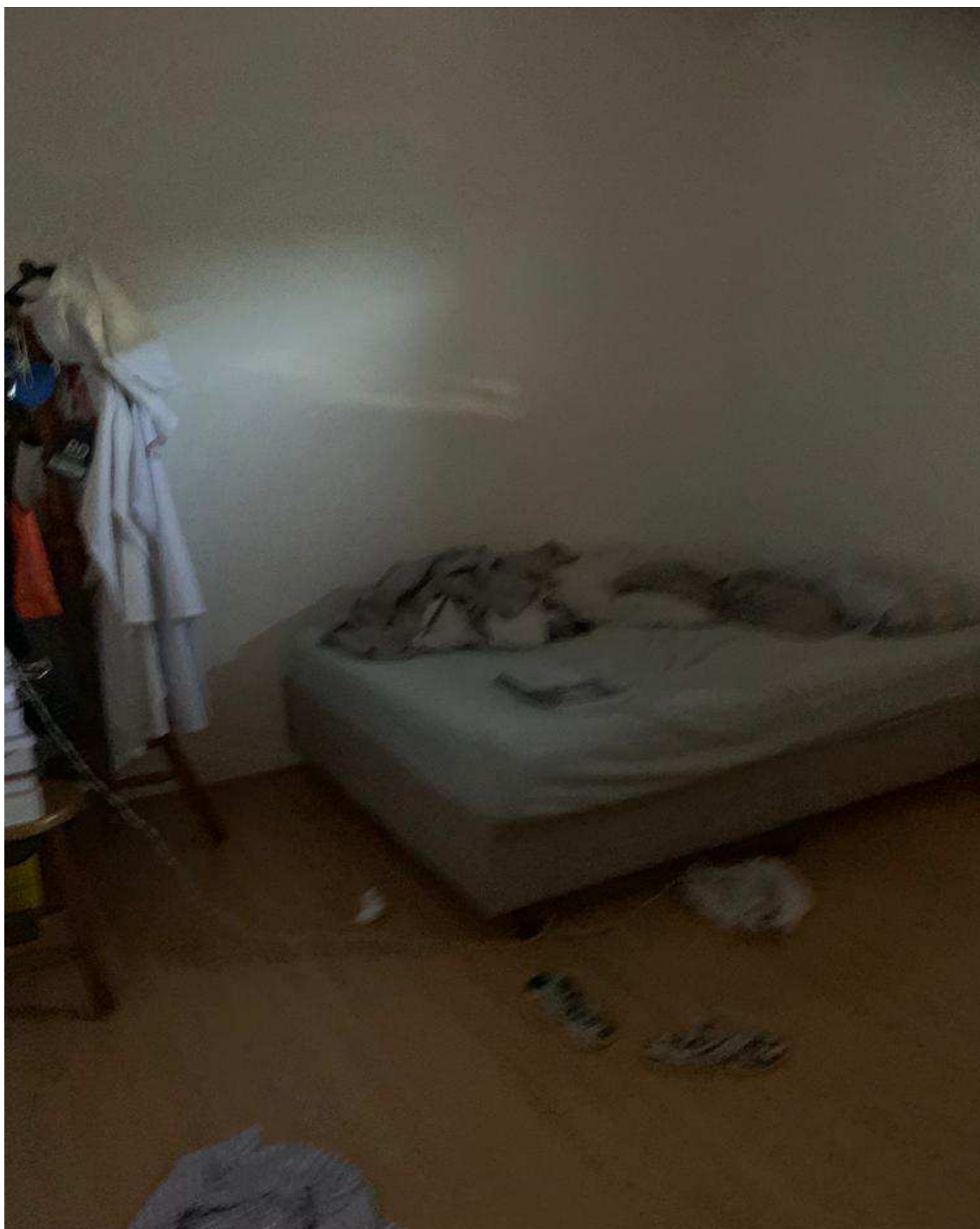


## Lusiani Cristina Ramos

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

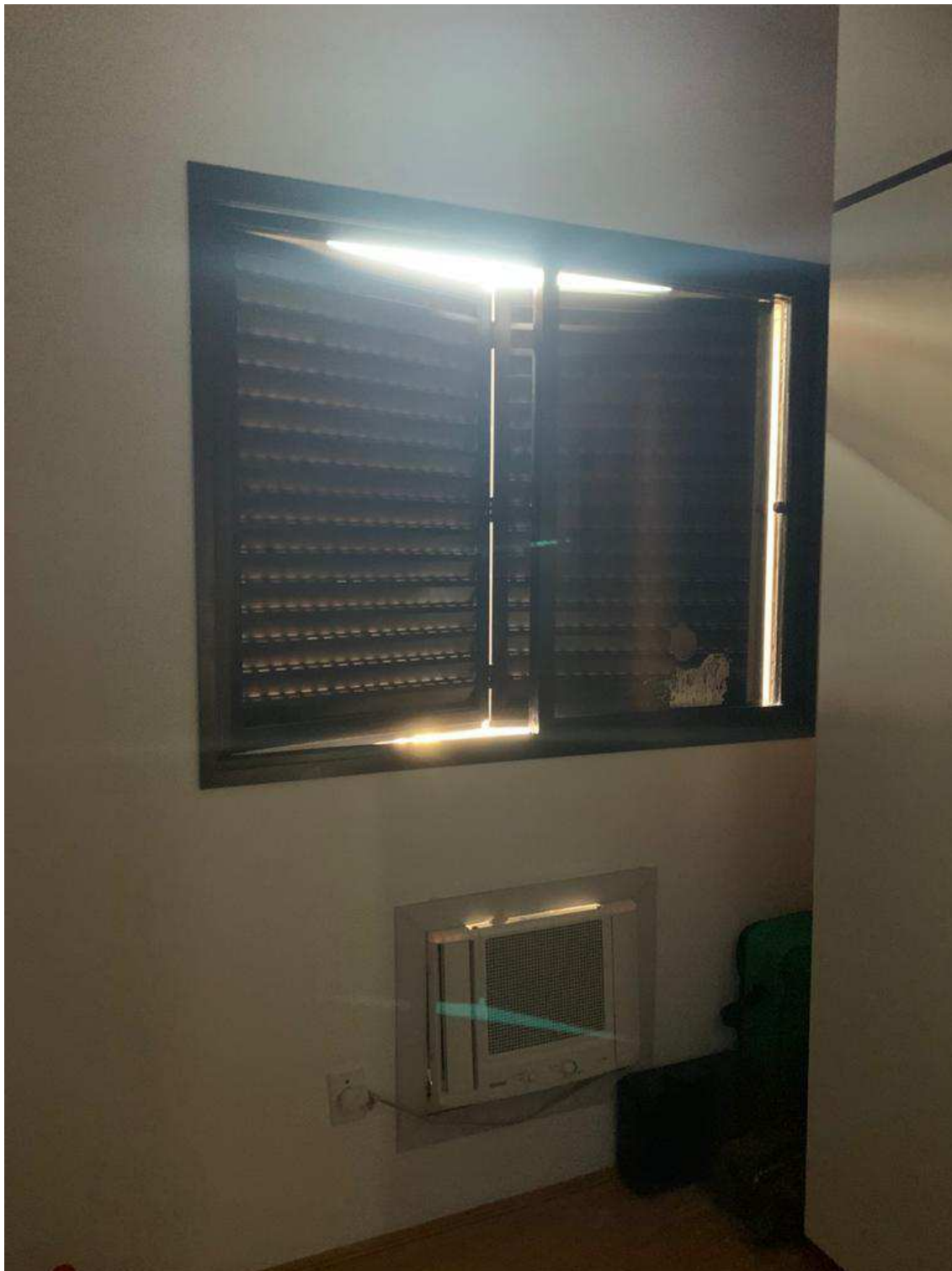
### Quarto nº2



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



## 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



## 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

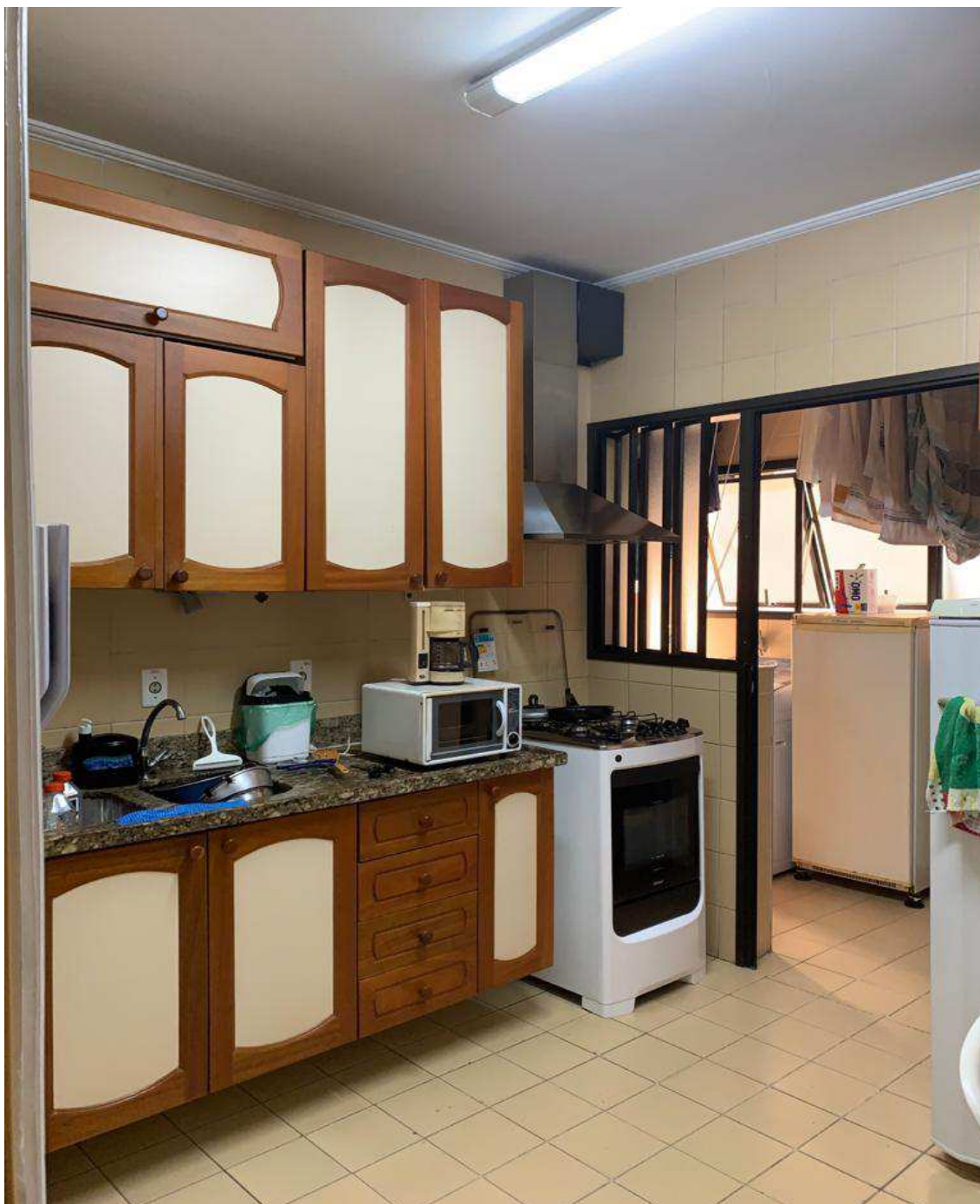


## Lusiani Cristina Ramos

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

### 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



## 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

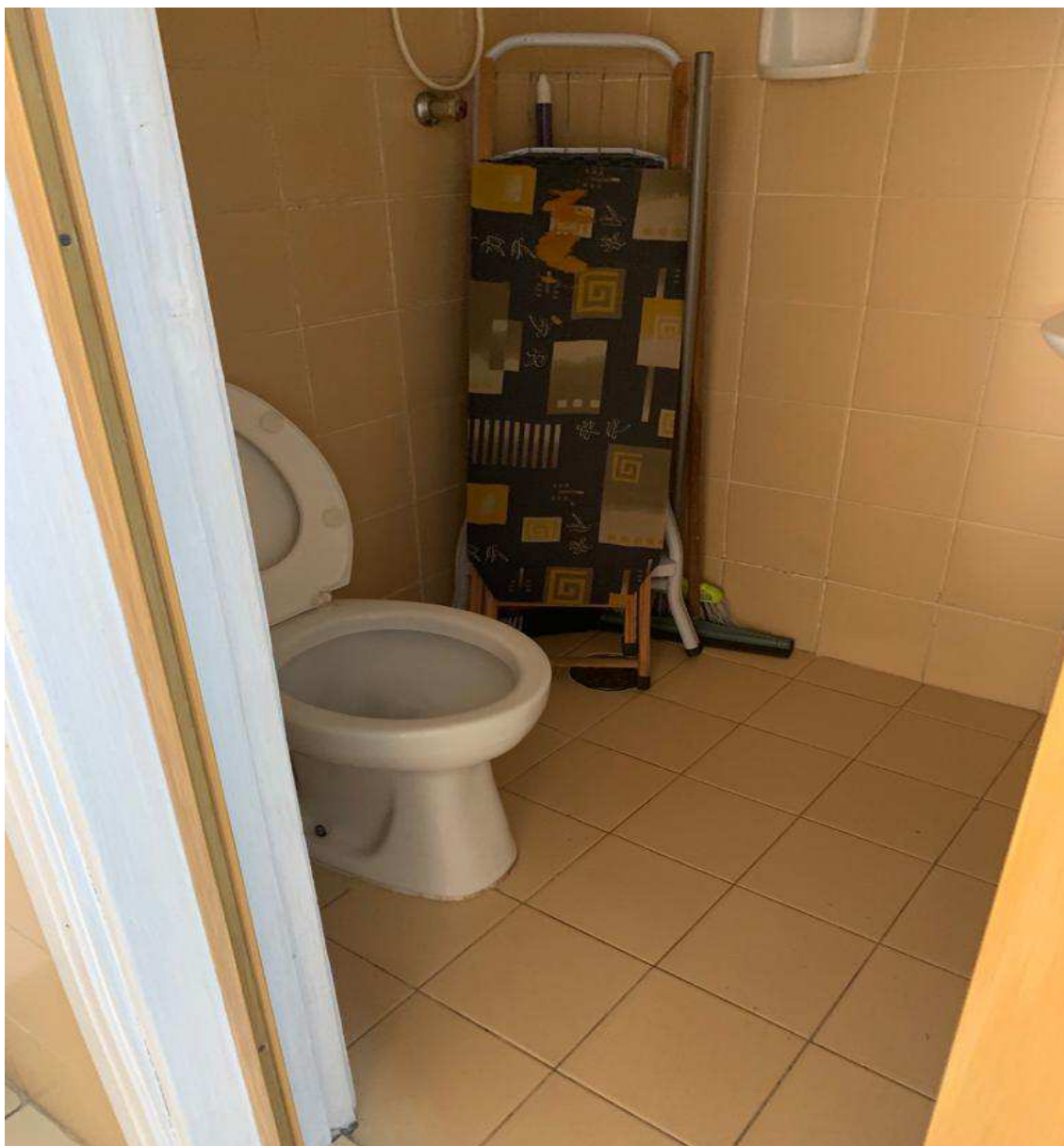


## Lusiani Cristina Ramos

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

### **WC Empregada**



## 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

### Quarto Empregada



## 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 47 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

## Lusiani Cristina Ramos

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

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

desenvolvidos têm como base os valores de avaliação sob a ótica imobiliária, onde foram considerados, entre outros, aspectos de Potencial de valorização futura; Tendências do mercado imobiliário local; Perspectivas das necessidades de reinvestimento para reposicionamento da propriedade; Projetos e obras em planejamento (públicos e privados); Grau de especificidade do imóvel; e outros aspectos relevantes na consolidação do valor dos ativos. O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto aqueles mencionados no decorrer do presente trabalho.

**METODOLOGIA ANÁLISE FÍSICA:** Os aspectos físicos do imóvel em questão envolvem sua localização, características constitutivas a serem adotadas, interferências urbanísticas –conjunto de leis e atos públicos que podem interferir no uso, ocupação e status de mercado. Sua posição no mercado imobiliário atual e futuro (se o imóvel contará com versatilidade para atender novas exigências mercadológicas); detectar problemas e/ou vantagens quanto à sua localização; bem como apontar medidas para o incremento de atratividade. Para esta fase, utilizamos os seguintes procedimentos:

- a) visitas à região onde está o imóvel, para levantamento de dados sobre sua localização, facilidade de acesso, ocupação circunvizinha, melhoramentos públicos existentes e previstos, transporte urbano e comunicações;
- b) análise de documentos e plantas;

## Lusiani Cristina Ramos

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

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

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

**ANÁLISE JURÍDICA:** Já a conceituação da forma de participação 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 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

## 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

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

## 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

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 mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.

A metodologia empregada na presente avaliação e o método evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando. Consistem em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, soma-lo com valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor que deve ser contemplado no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

## Lusiani Cristina Ramos

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

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

**A formula 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

## Lusiani Cristina Ramos

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

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

$$VT = AT \times VU$$

### Onde:

VT: Valor do terreno procurado

AU: Área Útil

VU: Valor Unitário (metro quadrado)

### Substituindo e calculando:

$$AU = 100,155m^2 \quad VU = R\$ 5.500,00$$

$$\underline{VT: (Valor Total) = R\$ 550.852,50}$$

*(Quinhentos e Cinquenta mil Oitocentos e cinquenta e dois Reais e cinquenta centavos )*

Obs.: O valor Unitário (Valor Metro quadrado R\$ 5.500,00m²) Cinco mil e quinhentos Reais, foi obtido através de pesquisa de comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis.

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

Santos, 24 de novembro de 2020



---

Lusiani Cristina Ramos

Perita Judicial

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 / CAU: A70110-6

### **EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS**

PROCESSO : 0011745-42.2020.8.26.0562  
CARTÓRIO : 2º Ofício Cível  
EXEQUENTE : MARIA ELONEIDE FERNANDES COSTA E  
OUTRO  
EXECUTADO : EVANDRO DE MENEZES DUARTE E OUTRO  
AÇÃO : Cumprimento de Sentença – Obrigações

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

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Santos, 24 de Novembro de 2020



---

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

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO  
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

**Número do processo** (padrão CNJ): 0011745-42.2020.8.26.0562

**Nome do beneficiário do levantamento:** Lusiani Cristina Ramos

**CPF/CNPJ:** 189.856.558-92

**Tipo de Beneficiário:**

☐ Parte

☐ Advogado – OAB/\_\_\_\_ nº\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_

☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_

☒ Terceiro (Perita)

**Tipo de levantamento:** ☐ Parcial

☒ Total

**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:**

**Valor nominal do depósito- R\$ 3.000,00 (Três Mil Reais)**

**Tipo de levantamento:**

☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

☐ II - Crédito em conta do Banco do Brasil\* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

☒ III – Crédito em conta para outros bancos\* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

☐ IV – Recolher GRU;

☐ V – Novo Depósito Judicial.

**\*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Lusiani Cristina Ramos

CPF/CNPJ do titular da conta: 189.856.558-92

Banco: Bradesco

Código do Banco: 237

Agência: 6000

Conta nº: 30969-9

Tipo de Conta: ☒ Corrente ☐ Poupança

**Observações:**