

**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): **0025810-76.2019.8.0562**

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\$ 4.500,00 (Quatro Mil e quinhentos 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:

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 Provisório 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, 26 de Fevereiro de 2021.



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

**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 Provisório 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.....	11
CONCLUSAO.....	34
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 Adele Dalbelo Marson, nº 402

Bairro: Das Palmeiras

Cidade: Serra Negra - SP.

VISTORIA DO IMÓVEL

No dia 3 de fevereiro de 2021 às 11:30 horas, estive para vistoriar um imóvel **Semelhante** ao apartamento residencial B-22, 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 por um pintor Sr. Antônio da Silva, que autorizou a perita a vistoriar o referido imóvel semelhante 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

PARECER TÉCNICO

1) Localização

- Rua Adele Dalbelo Marson, nº 402, Bairro Das Palmeiras, Serra Negra – SP
- Um apartamento residencial sobre o número B-22, localizado no 2º andar do “Condomínio Rio Pardo”, situado à Rua Adele Dalbelo Marson, nº 402, no perímetro urbano desta cidade, com a área total construída de 86,09m², sendo 59,27m² de área útil e 26,82m² de área comum, e ao qual corresponde, no terreno que mede na sua totalidade 1.495,784m², uma fração ideal de equivalência proporcional à área e correspondente à 0,03333, e é composto de 3 quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, além de área coberta para estacionamento de automóvel, correspondente a 1/3 da projeção da área útil do apartamento, e confronta pela frente com o patamar da escada de acesso, pelos fundos com áreas verdes comuns, pelo lado direito com apartamento B-21 e pelo lado esquerdo com o apartamento C-21; que o terreno onde se assenta o edifício, assim se descreve: parte do ponto 01, localizado a 30,02 metros N da coordenada 9.200 e a 7,12 metros W da coordenada 4.900, em direção W, a uma distância de 18,10 metros, até

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

encontrar o ponto 02; deflete à esquerda, seguindo em direção S, numa distância de 82,64 metros até o Marco 03; deflete à esquerda, em direção E, percorrendo uma distância de 18,10 metros, até encontrar o ponto 04, onde deflete à esquerda e segue em direção N, numa distância de 82,64 metros, até encontrar o Marco 01, ponto inicial desta descrição. Matrícula 7.498, folha 001, Livro nº2 – Registro Geral, Cartório do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Serra Negra – SP.

2) Dados da Construção

Área do útil: 59,27m²

Área comum: 26,82m²

Área total: 86,09m²

Fração ideal: 0,03333%

3) Acabamentos Externos

- **Portões** de correr em gradil, em alumínio de aço anodizado na cor prata.
- **Fachada Frontal e Fachada lateral** Pintura na cor bege e verde-água.
- **Jardim** com varias plantas e coqueiros.

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 da garagem** de cerâmico marrom demarcada com faixa de estacionamento na cor amarelo.
- **Hall da entrada social externo** com piso de alvenaria na cor cinza e pedra cerâmico na cor marrom.

4) Acabamentos Internos

Hall de Entrada Social do Apartamento

Sala

- Piso em porcelanato 30x30 na cor bege e em bom estado de conservação
- Paredes na pintura da cor bege e em excelente estado de conservação
- Teto pintado na cor branca
- Porta de madeira pintada na cor bege
- Janelas Maxim-Mar

Quarto 01.

- Piso em porcelanato 30x30 na cor bege e em bom estado de conservação
- Paredes na pintura da cor bege e em excelente estado de conservação

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

- Teto pintado na cor branca
- Porta de madeira pintada na cor bege
- Armário embutido baixo
- Janela Maxim-Mar

Quarto 02

- Piso em porcelanato 30x30 na cor bege e em bom estado de conservação
- Paredes na pintura da cor bege e em excelente estado de conservação
- Teto pintado na cor branca
- Porta de madeira pintada na cor bege
- Armário embutido baixo
- Janela Maxim-Mar

Quarto 03

- Piso em porcelanato 30x30 na cor bege e em bom estado de conservação
- Paredes na pintura da cor bege e em excelente estado de conservação
- Teto pintado 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

- Porta de madeira pintada na cor bege
- Armário embutido baixo
- Janela Maxim-Mar

Banho Social

- Azulejo até o teto com desenho com faixas decorativas
- Piso em cerâmica branco 20x10
- Louças na cor branca
- Box em Acrílico

Lavabo

- Armário embutido embaixo da pia em granito
- Armário embutido no corredor de circulação

Cozinha

- Piso em porcelanato 30x30 na cor bege e em bom estado de conservação
- Paredes na pintura da cor bege e em excelente estado de conservação
- Teto pintado 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

- Armário embutido baixo que segue toda a cozinha até a área de serviço pelo corredor de circulação
- Janelas todas em Maxim-Mar (em todo o apartamento)
- Pia com pedra de granito e armário embutido
- Área de serviço com tanque na cor branca

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.

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

6) Atividades Existentes no Entorno

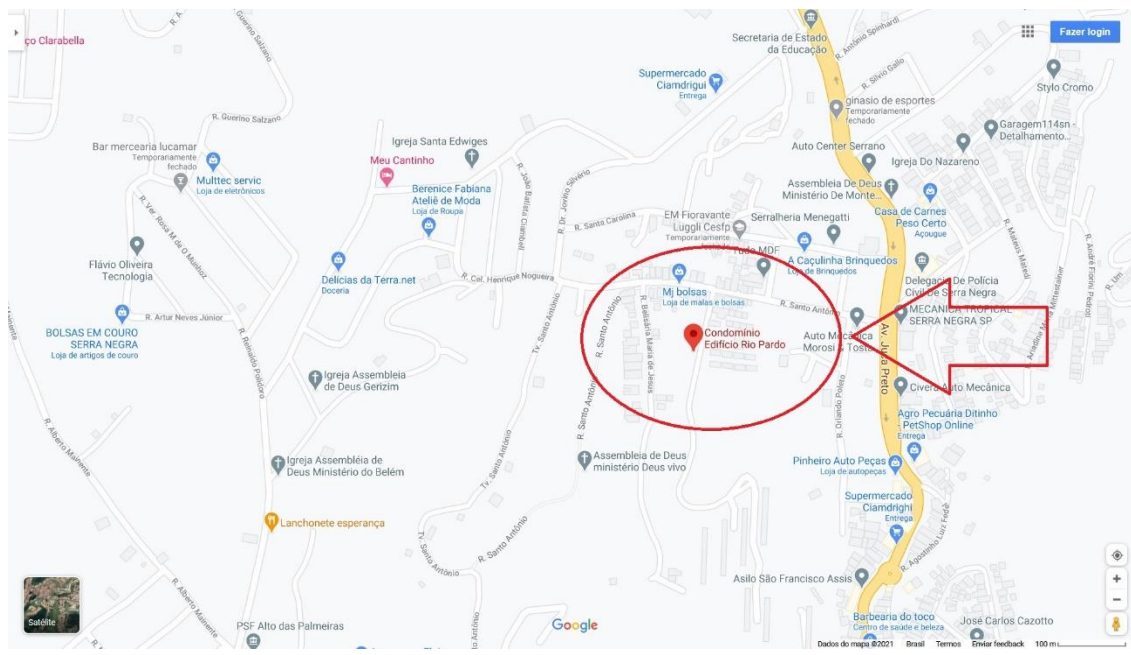
A região onde se situa o imóvel em questão apresenta os seguintes tipos de atividades: padarias, restaurante, supermercado, comércio e serviços, templos religiosos, Delegacia de Polícia.

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 e 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

Localização



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

Nome do Condomínio



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 Arborizada do Condomínio



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

Portão Principal



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 da Garagem



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

Fotos das Escadarias de Acesso ao 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

Foto da Porta do Apartamento B-22 Fechado



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 do Apartamento Avaliado Por
Semelhança - Sala



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

Fotos Quarto 01



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Foto Quarto 02



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Foto Quarto 03



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Foto das Janelas (Todas são iguais)



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

Banho 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

Foto Lavabo



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 Armário Embutido no Corredor de
Circulação**



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Cozinha

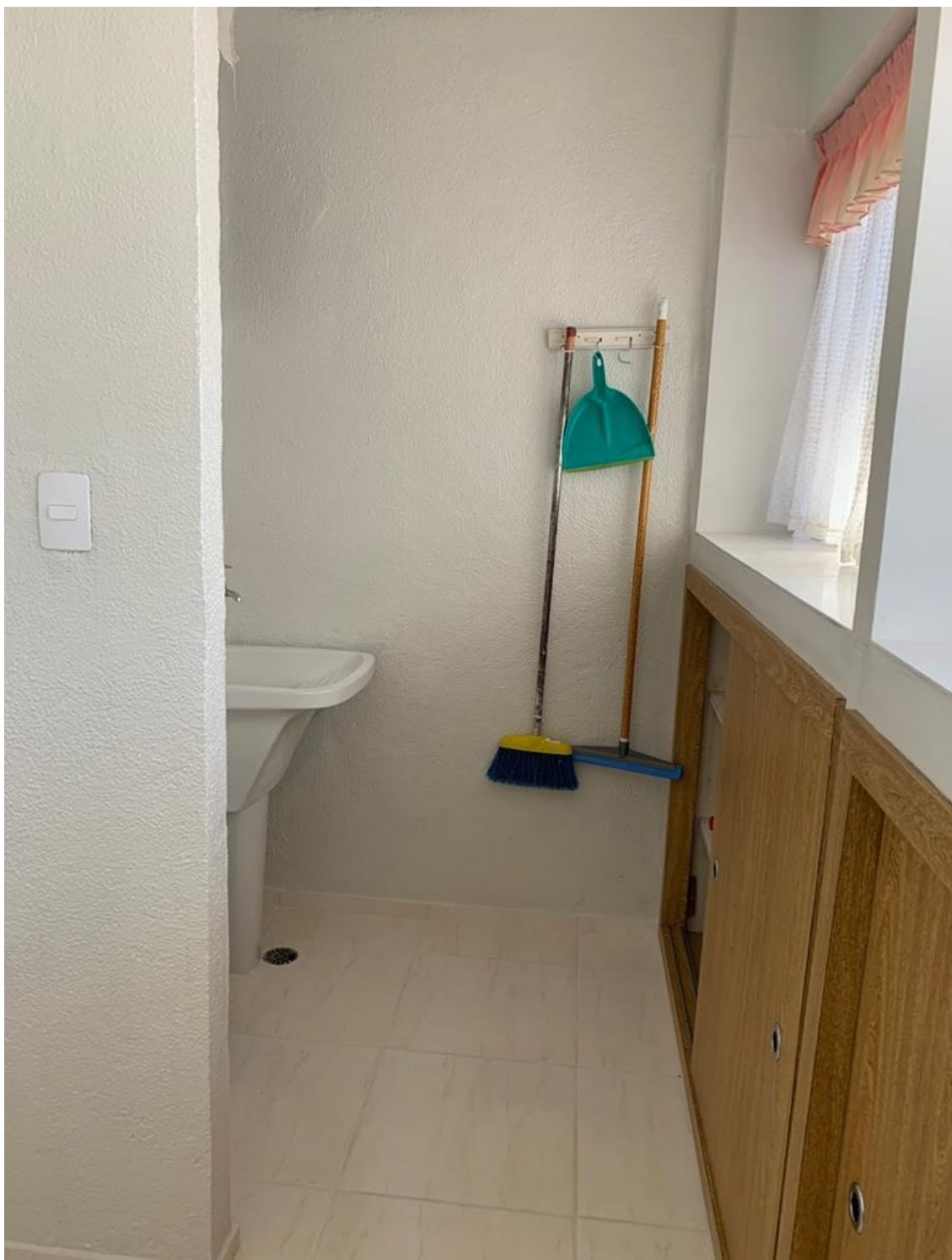


Lusiani Cristina Ramos

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

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

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 41 folhas conclui-se pelo seguinte valor do imóvel: R\$ 180.188,372 (Cento e Oitenta Mil, Cento e Oitenta e Oito Reais e Trezentos e Setenta e Dois Centavos), levando em conta o bom estado de conservação do imóvel e sua localização, conforme o mercado imobiliário, o prédio em si está numa região arborizada e valorizada, por ser um bairro residencial, o metro quadrado está por volta de R\$ 2.093,02 (Dois Mil e Noventa e Três Reais e Dois Centavos), esse valor foi apurado por imobiliárias conceituadas da região de Serra Negra, claro que tudo isso depende de como se encontra o imóvel que foi descrito no laudo, esse apartamento **NÃO É** o apartamento B-22, é um imóvel semelhante que está em excelentes condições, não posso apurar qual seria o real valor do apartamento B-22, pois não consegui entrar no local por estar fechado.

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

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

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.

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

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

contará com versatilidade para atender novas exigências mercadológicas); detectar problemas e/ou vantagens quanto à sua localização; bem como apontar medidas para o incremento de atratividade. Para esta fase, utilizamos os seguintes procedimentos:

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

b) análise de documentos e plantas;

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

ANÁLISE JURÍDICA: Já a conceituação da forma de participação dos boxes de garagem e a situação de registro (checagem de áreas, propriedade e outras averbações), são realizadas através dos documentos de propriedade, como escrituras, matrículas, impostos, etc.

ANÁLISE DE MERCADO: A identificação das características do mercado imobiliário onde está inserido imóvel nos permite determinar o seu posicionamento com relação à concorrência, verificando as possibilidades de seu desempenho, quando lançado no mercado para o mercado de imóveis comerciais foram abordados os seguintes itens: Perfil dos imóveis em oferta; Diferenciação dos valores de imóveis posicionados nos logradouros considerados principais e fora deles. A análise de valores praticados se dá através da pesquisa de

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

preços pedidos e, sempre que possível, de valores efetivamente transacionados. Através de informações históricas colhidas de estudos anteriores, também foi possível a análise da evolução de preços de mercado e crescimento histórico, o que sinaliza aquecimento ou desaquecimento de demanda. ANÁLISE DE VALOR: Os trabalhos foram pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas –ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia -IBAPE/SP. Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta, demanda, possibilidades de uso, características técnicas e aspectos restritivos, as quais são 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 off Chartered Surveyors) –Appraisal and

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

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 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.

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

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.

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

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

$$VT = AT \times VU$$

Onde:

VT: Valor do terreno procurado

AT: Área Total

VU: Valor Unitário (metro quadrado)

Substituindo e calculando:

$$AT = 86,09 \times VU = R\$ 2.093,02$$

$$\underline{VT: (Valor Total) = R\$ 180.188,372}$$

(Cento e Oitenta Mil, Cento e Oitenta e Oito Reais e Trezentos e Setenta e Dois Centavos)

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\$ 2.093,02 m²) Dois mil, Noventa e Três Reais e Dois centavos, foi obtido através de pesquisa de comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis.

Sites: <https://centralimoveisserranegra.com.br/>

<https://www.imeislider.com/>

<https://www.imeisfutura.com.br/>

<https://www.imeisserrano.com.br/>

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, 26 de Fevereiro de 2021



Lusiani Cristina Ramos

Perita Judicial

CRECI 052233-4

CAU – A70110-6