

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

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

PROCESSO : 1033006-41.2023.8.26.0562
CARTÓRIO : 7º Ofício Cível
EXEQUENTE : Condomínio Resid. Edifícios Maria Sylvia e Maria Virginia
EXECUTADO : Ulysses Rodrigues Alves Junior
AÇÃO : Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

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 pesquisas que se fizeram necessárias ao cumprimento do honroso encargo apresenta a V.Exa., as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente.

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

LAUDO

ÍNDICE

CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	3
VISTORIA DO IMÓVEL.....	3
PARECER TÉCNICO.....	4
ANEXOS.....	8
METODOLOGIA.....	22
FÓRMULA BÁSICA.....	25
CONCLUSÃO FINAL.....	27
FONTE DE PESQUISA.....	29
TERMO DE ENCERRAMENTO.....	36

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

OBJETIVO

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

Imóvel: Rua Governador Pedro de Toledo, nº 33, apto. nº 14 e entrada pela Rua Dr. Artur Porchat de Assis, nº 36

Bairro: Boqueirão

Cidade: Santos/SP.

VISTORIA DO IMÓVEL

No dia 07 de novembro de 2024, às 15:00 horas, em conformidade com a vistoria determinada, a Perita, devidamente designada por Vossa Excelência, dirigiu-se ao local objeto deste procedimento. Através de uma inspeção minuciosa, a Perita procedeu à uma análise abrangente, a fim de registrar todos os elementos relevantes para a presente contenda. É importante registrar que, inicialmente foi atendida pelo porteiro, que contatou o apto; nº 14, e o proprietário havia saído, no aguardo do mesmo, esta Perita, pediu então na portaria para contatar o Síndico, o mesmo não se encontrava também, então foi atendida de pronto pelo subsíndico, Sr. Djair Inácio Costa, e no momento em que esta Perita estava em conversa com o subsíndico, o proprietário Sr. Ulysses Rodrigues Alves Junior, chegou junto de sua filha, o mesmo ligou para o seu advogado, Dr. Beto, que o orientou que permitisse a perícia no imóvel, na qual essa Perita realizou com a permissão do proprietário e assistida pelo subsíndico e sua filha. Diante dessa circunstância, a Perita foi gentilmente atendida e teve a colaboração de todos que

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

possibilitou a obtenção de informações relevantes, contribuindo para a realização de uma avaliação embasada e completa no apartamento nº14. Assim, a vistoria conduzida pela Perita resultou em um levantamento detalhado dos aspectos interiores do imóvel, levando em consideração todos os detalhes anexados a esse laudo.

PARECER TECNICO

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- APARTAMENTO N.º 14, LOCALIZADO NO 1º ANDAR DO "EDIFÍCIO MARIA SYLVIA", SITUADO À RUA GOVERNADOR PEDRO DE TOLEDO, N.º 33, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIOS MARIA SYLVIA E MARIA VIRGINIA – localizado nos fundos do bloco, do lado direito, de quem da Rua Governador Pedro de Toledo, olha para o prédio, confronta pela frente com a escadaria, do lado direito com a área livre de recuo lateral do prédio, do lado esquerdo com o apartamento de final 3 e nos fundos com a área destinada ao play- ground. Possui a área bruta de 86,75 m², sendo 55,32 m² de área útil e 31,43 m² de área comum, incluindo garagem, correspondendo uma fração ideal equivalente a 0,0110755% do terreno do condomínio e demais coisas de uso comum à todos os condôminos, contendo: living, um dormitório, terraços, banheiro, cozinha, área de serviço e W.C. de empregada. Ao apartamento cabe o direito ao uso de uma vaga indeterminada, sujeita a manobras, garagem coletiva dos edifícios. O condomínio acha-se construído em terreno descrito especificação condominial registrada sob no. 160, na Matrícula no. 14.095, nesta data e a convenção de condomínio registrada sob nº 4.448, livro 3. **MATRICULA Nº 71.835, FICHA 1, LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE SANTOS**

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Dados da Construção

Área Útil:	55,32 m ²
Área Comum:	31,43 m ²
Área Total:	86,75 m ²
Fração Ideal:	0,0110755%

O apartamento nº 14, localizado no primeiro pavimento do Edifício Maria Sylvia, situado na Rua Governador Pedro de Toledo, n.º 33, em Santos, integra o Condomínio Residencial Edifícios Maria Sylvia e Maria Virginia. A unidade confronta pela frente com a escadaria, à direita com a área livre de recuo lateral, à esquerda com o apartamento de final 3 e, nos fundos, com o playground. Com área total de 86,75 m², sendo 55,32 m² de área útil e 31,43 m² de área comum (incluindo a garagem), o imóvel corresponde a uma fração ideal de 0,0110755% do terreno do condomínio. A garagem possui portão de aço anodizado marrom, automatizado, e sua área térrea tem piso de caquinho com faixas amarelas e pretas, muros revestidos de pastilhas brancas, e jardim com plantas e grama. A garagem no subsolo tem piso cimentado e faixas de demarcação, enquanto o mezanino segue o mesmo padrão. A fachada do edifício é revestida em pastilhas brancas e azuis, assim como as sacadas, que também possuem guarda-corpo de vidro fumê e perfil de alumínio anodizado marrom.

No hall de entrada, a porta é de vidro fumê com perfil de alumínio, ladeada por jardins e vasos de plantas, com a parede frontal pintada em azul e as demais em branco. Há dois elevadores, social e de serviço, e a escadaria possui acabamento de granilite com corrimão em alumínio anodizado marrom. O hall de circulação que leva aos apartamentos tem piso em ardósia esverdeada, paredes brancas e janelas basculantes de vidro fumê, também com perfil de alumínio anodizado.

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

No interior do apartamento, a cozinha possui bancada de granito cinza e outra de alvenaria abaixo da pia, usada para armazenamento. Acima do fogão, há prateleiras de MDF branco. As paredes são revestidas com pastilhas brancas e o piso é cerâmico preto. A área de serviço é separada por uma meia parede de alvenaria com pastilhas brancas e possui uma janela de correr com vidros transparentes e perfil de alumínio marrom, equipada com rede de proteção. O tanque de coluna e o piso seguem o padrão da cozinha. Tanto a cozinha quanto a área de serviço estão em estado de conservação insatisfatório, necessitando de reformas.

O banheiro apresenta revestimento em pastilhas brancas, vaso sanitário branco, box de vidro esverdeado, porta de madeira branca e duas janelas basculantes de vidro transparente e perfil de alumínio anodizado marrom. O piso é cerâmico branco, e o estado de conservação do ambiente é considerado insatisfatório, exigindo melhorias.

Na sala de estar, as paredes são brancas e o piso é de carpete de madeira bege. Na sala de jantar, há uma parede pintada na cor palha e piso cerâmico preto. O teto é finalizado em gesso com iluminação embutida, e a sala possui acesso à varanda por uma porta-balcão de vidro transparente e perfil de alumínio marrom. A varanda tem guarda-corpo de vidro fumê e alumínio anodizado marrom, teto de madeira com iluminação embutida, e piso cerâmico, cuja cor não pôde ser identificada devido à sujeira.

A área de circulação interna do apartamento possui paredes pintadas de branco e piso cerâmico preto. No quarto, as paredes são de cor cinza claro e há um armário em alvenaria com prateleiras, além de um armário embutido de MDF branco. O piso é de carpete de madeira bege. A varanda do quarto possui uma porta-balcão de vidro transparente com perfil de alumínio marrom, piso cerâmico

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

branco e guarda-corpo de vidro transparente com perfil de alumínio marrom. O quarto e a varanda necessitam de reformas devido ao desgaste observado.

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

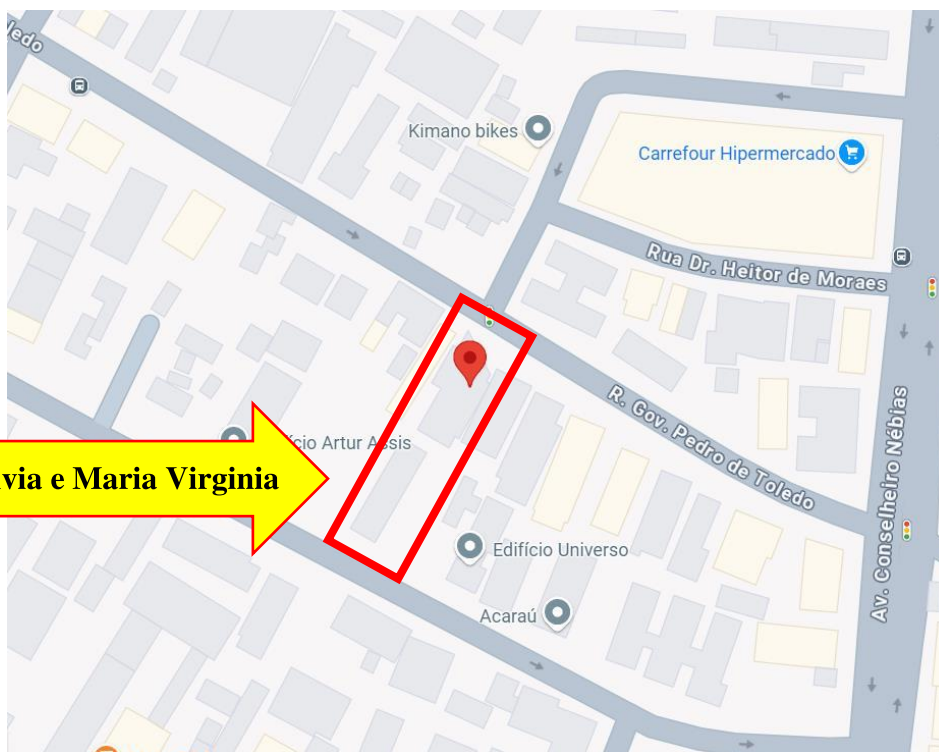
A região onde se situa o imóvel em questão apresenta os seguintes tipos de atividades: padarias, restaurante, supermercado, comércio e serviços, templos religiosos, Delegacia de Polícia, farmácias, praias e etc.

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Anexos – Vista aérea



Edifícios Maria Sylvia e Maria Virginia



Edifícios Maria Sylvia e Maria Virginia

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

**Vista Frontal/Lateral Rua Governado
Pedro de Toledo, nº 33**



Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

**Vista Frontal e Lateral da Rua Dr. Artur
Porchat de Assis, nº 36**

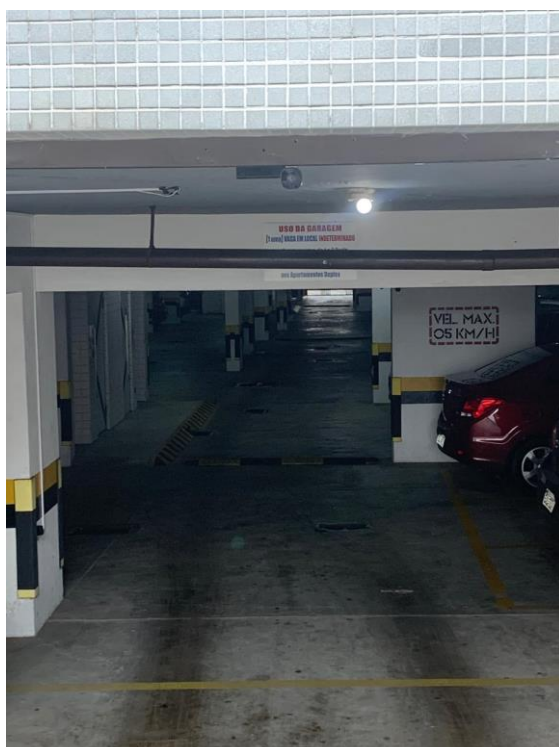


Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Fotos Garagem Terreo, Subsolo, Mezanino.

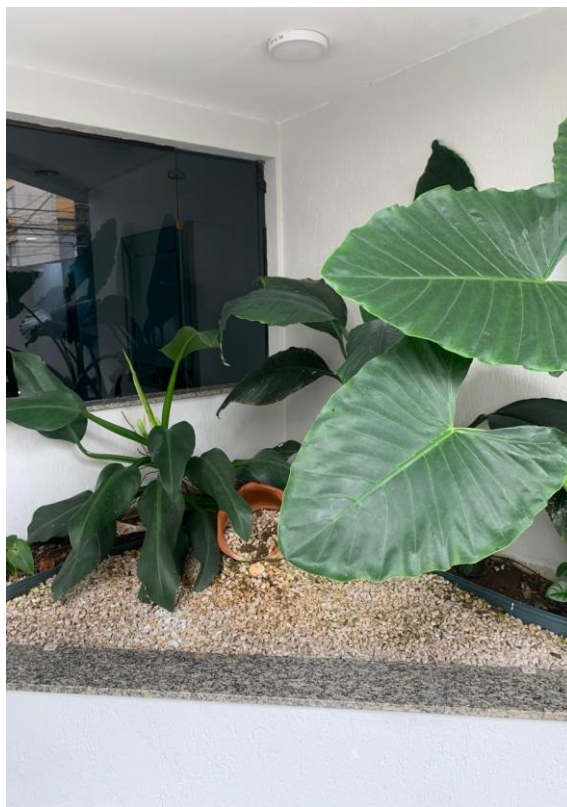


Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Jardim

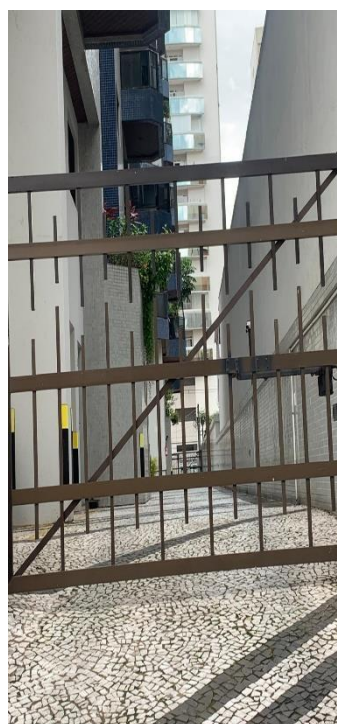


Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Fotos da Entrada do Edifício Maria Sylvia

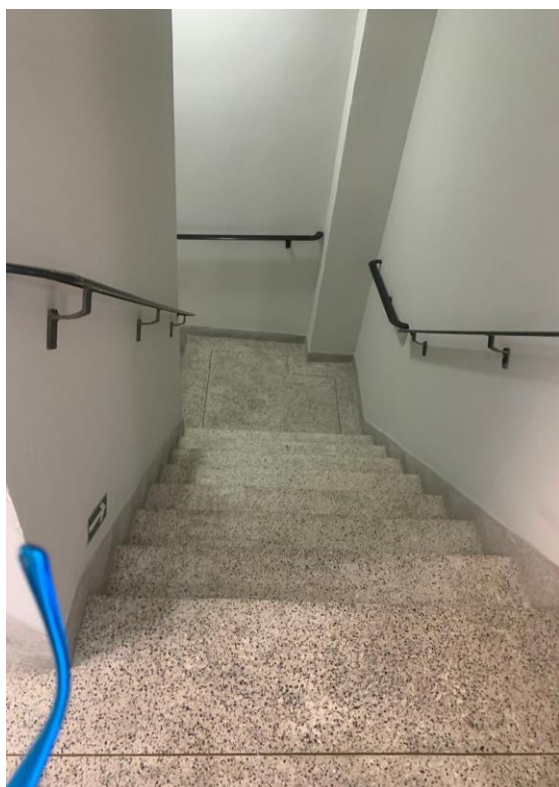


Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Hall de Entrada e Escadarias



Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Hall de Circulação do Apartamento e Elevadores



Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Sala de Estar e de Jantar



Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Varanda

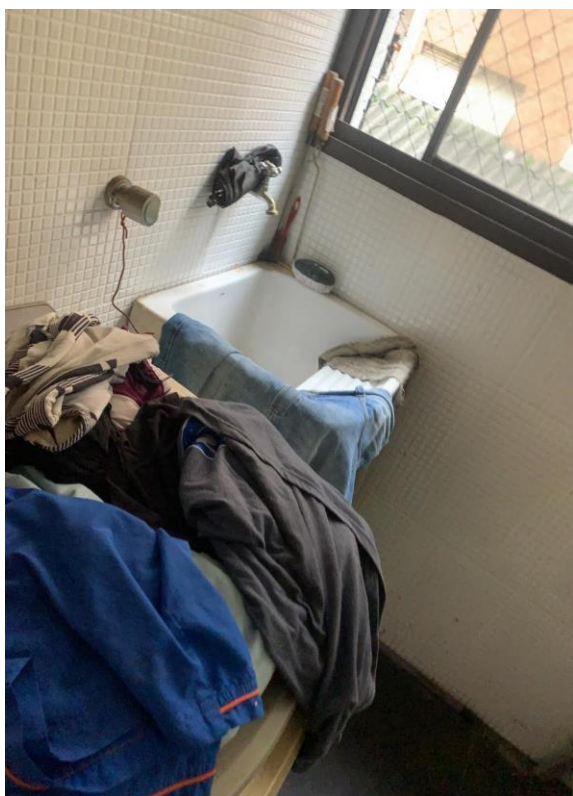
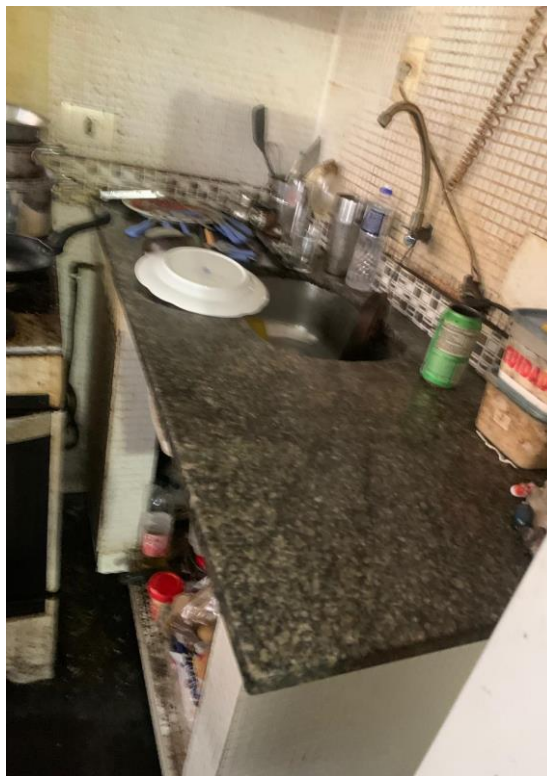


Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Cozinha e Área de Serviço



Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Corredor de Circulação



Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Banheiro

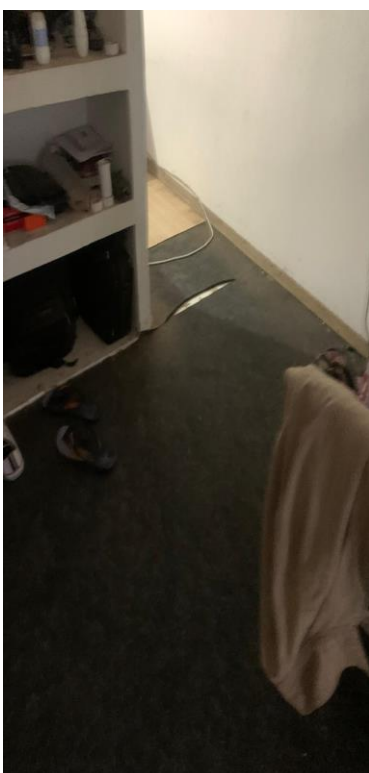


Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Quarto



Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

METODOLOGIA

De acordo com a vistoria detalhada feita no imóvel e as considerações quanto à localização do mesmo, para data de elaboração do laudo de 36 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

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

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 desaquecimento de demanda. **ANÁLISE DE VALOR:** Os trabalhos foram

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

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

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

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, somar o 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

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

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:

$$AU = 55,32 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.200,00 \text{ VU}$$

VT: (Valor Total) = R\$ 398.304,00
(Trezentos e noventa e oito mil, trezentos e quatro reais.) Novembro/2024

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Conclusão Final

A avaliação do valor unitário de R\$ 7.200,00 por metro quadrado para o apartamento de um quarto e sala, com suas dependências, foi realizada por meio de uma análise comparativa direta, considerando atentamente as condições atuais do mercado imobiliário e as particularidades do imóvel. Este valor, estabelecido para o apartamento, reflete o estado de conservação das instalações, que se encontram em condições inadequadas e demandam uma reforma considerável, como evidenciado nas fotos anexadas.

Esse aspecto é um dos fatores decisivos para a definição do preço, já que o imóvel necessita de melhorias para atender aos padrões de conservação e funcionalidade. É relevante mencionar a localização privilegiada do apartamento, que, embora não tenha vista para o mar, está situado em uma região de fácil acesso, numa rua de alto fluxo e próxima a estabelecimentos e serviços essenciais. Esse fator de localização agrega valor ao imóvel, aumentando seu potencial de atratividade no mercado, principalmente para quem busca proximidade com a infraestrutura urbana.

O apartamento está aproximadamente a 250 metros da Praia do Embaré, o que confere um apelo adicional ao imóvel, mesmo considerando que há necessidade de reformas. A proximidade com a praia é um atrativo importante para o mercado local, especialmente para aqueles que buscam conveniência e estilo de vida diferenciado. Com base nesses fatores, o apartamento representa uma oportunidade para investidores e compradores que busquem um imóvel em localização estratégica e com possibilidades de valorização a médio e longo prazo.

No entanto, ressalta-se que a adequação do imóvel às condições de conservação e atualização demandadas pelo mercado é essencial. Assim, é recomendável que sejam realizadas melhorias e modernizações no espaço, o que poderia elevar o valor de mercado do imóvel, permitindo que ele atinja o

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

preço médio por metro quadrado da região. Dessa forma, com as devidas reformas, o imóvel se apresentaria como um bem mais competitivo e alinhado ao padrão de qualidade esperado pelos compradores do bairro. Com base nas averiguações detalhadas realizadas no apartamento de número 14, e conforme evidenciado pelas imagens anexadas a este laudo, fica clara a necessidade de intervenções significativas na unidade.

O estado de conservação do imóvel exige reparos e atualizações estruturais e estéticas para alinhar o apartamento aos padrões de qualidade e valorização presentes no mercado imobiliário da região. Os elementos observados, como o desgaste dos acabamentos internos, a necessidade de reforma em áreas específicas (como cozinha, banheiro e áreas de circulação), e a precariedade em diversos itens, indicam que, para alcançar um valor competitivo, a unidade necessitaria de investimento em melhorias.

No contexto do mercado local, o preço médio por metro quadrado na área onde o apartamento está situado apresenta uma variação entre R\$ 6.800,00 e R\$ 10.000,00. Esse intervalo de valores reflete diversos fatores, tais como a metragem total do imóvel, as condições e padrões de acabamento, a estrutura da construção, a localização exata dentro do edifício, e o andar em que o apartamento se encontra.

De maneira geral, imóveis que apresentam acabamentos mais modernos e em bom estado de conservação, além de uma estrutura reforçada e localização interna privilegiada, tendem a alcançar valores próximos ao limite superior dessa faixa. Por outro lado, unidades que necessitam de reformas extensivas, como é o caso do apartamento 14, usualmente têm seu valor calculado próximo ao limite inferior, considerando a depreciação causada pelas condições atuais. Além disso, vale destacar que outros fatores externos, como a presença de áreas de lazer no condomínio, o nível de segurança, e o perfil da vizinhança, podem também impactar o valor de mercado.

Contudo, a condição do apartamento de número 14, conforme apontado nas observações deste laudo, sugere uma avaliação ponderada dentro dessa faixa,

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

levando em conta que o imóvel, para atingir o potencial de valorização desejado, exigiria um plano de reforma que abranja todas as deficiências apresentadas.

Fontes de pesquisa:

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-55m2-venda-RS420000-id-2687949526/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-boqueirao-santos-2997682061.html>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-boqueirao-em-santos.-2982590696.html>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-sp-santos-boqueirao-95m2-RS410000/id-22032307/>

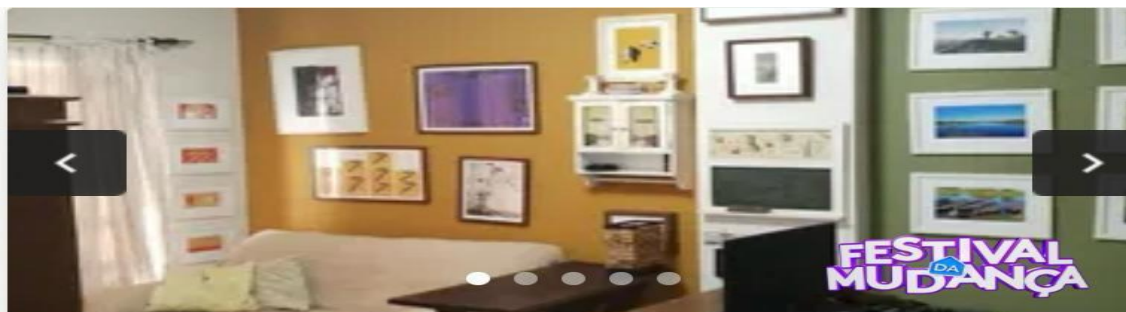
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-sp-santos-boqueirao-RS430000/id-18890316/>

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boqueirao-bairros-santos-80m2-venda-RS425000-id-2746859347/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240



R\$ 420.000

Condomínio: R\$ 650

55 m² 1 Quarto 1 Banheiro 1 Vaga

Mobiliado

Elevador

Condomínio fechado

Varanda

Aceita animais

...

Apartamento com Quarto à Venda, 55m²

Rua Governador Pedro de Toledo, 102 - Boqueirão, Sant...



R\$ 425.000

Condomínio: R\$ 700

80 m² 2 Quartos 1 Banheiro -- Vaga

Elevador

Varanda

Vista para o mar

Aceita animais

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 80m²

Rua Governador Pedro de Toledo - Boqueirão, Santos - ...

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

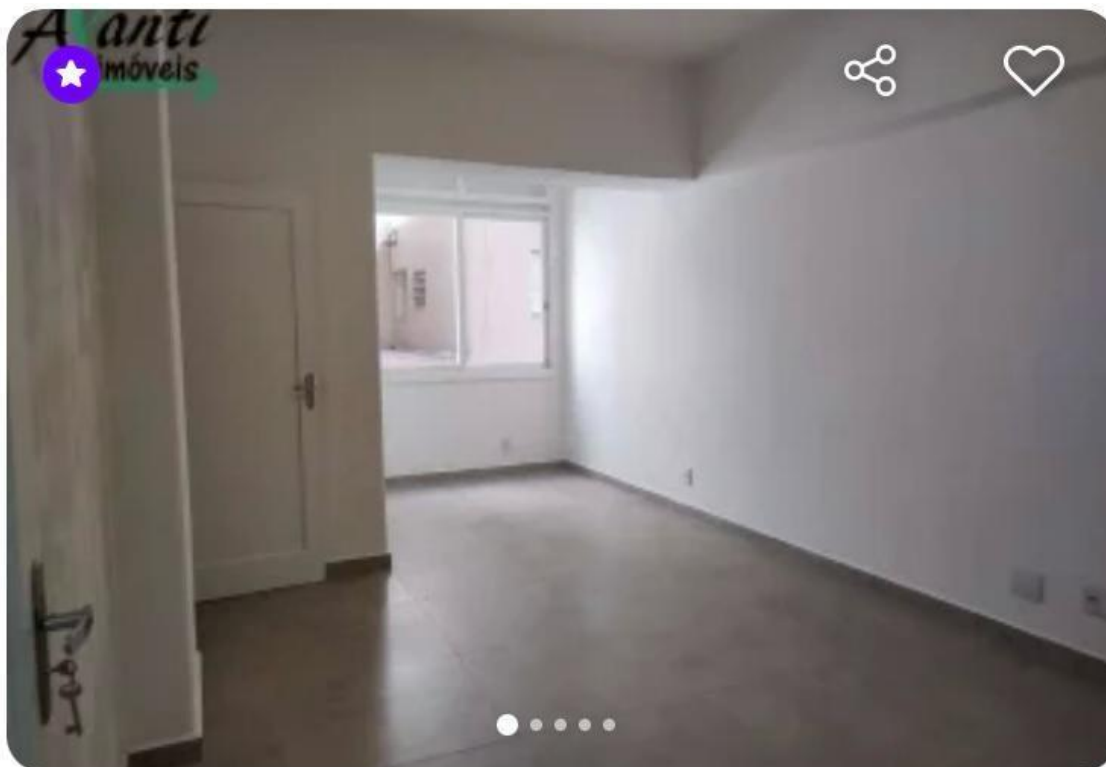
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240



R\$ 440.000

R\$ 400 Condominio

Rua Governador Pedro de Toledo
Boqueirão, Santos



Rua Governador Pedro de Tole...
Boqueirão, Santos

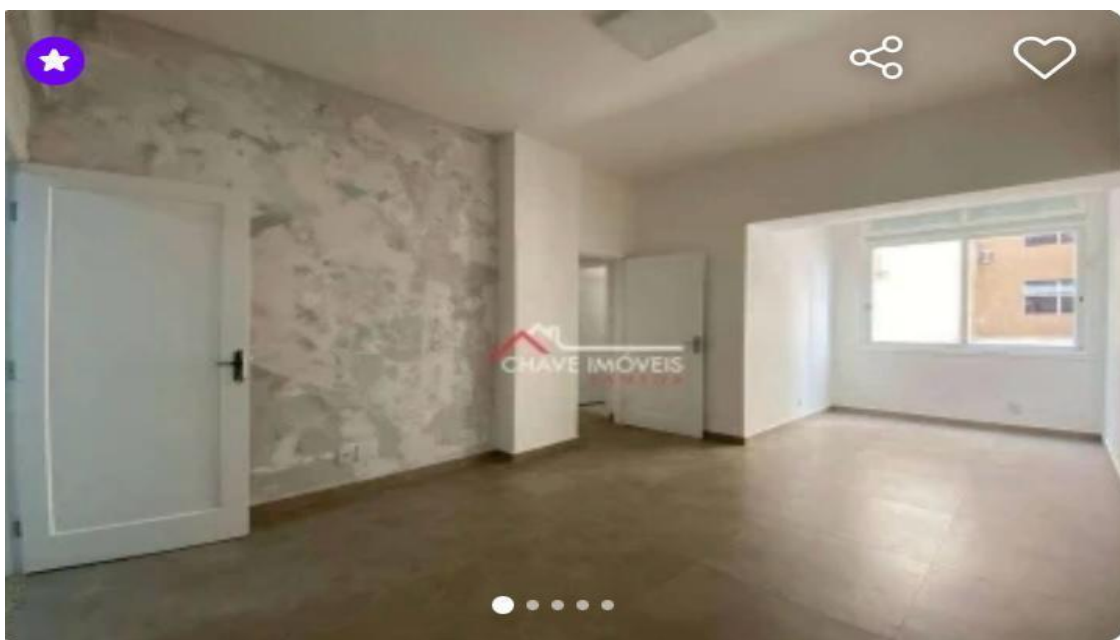
R\$ 410.000

Cond.: R\$ 834

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240



Rua Governador Pedro de Tole...
Boqueirão, Santos

R\$ 430.000

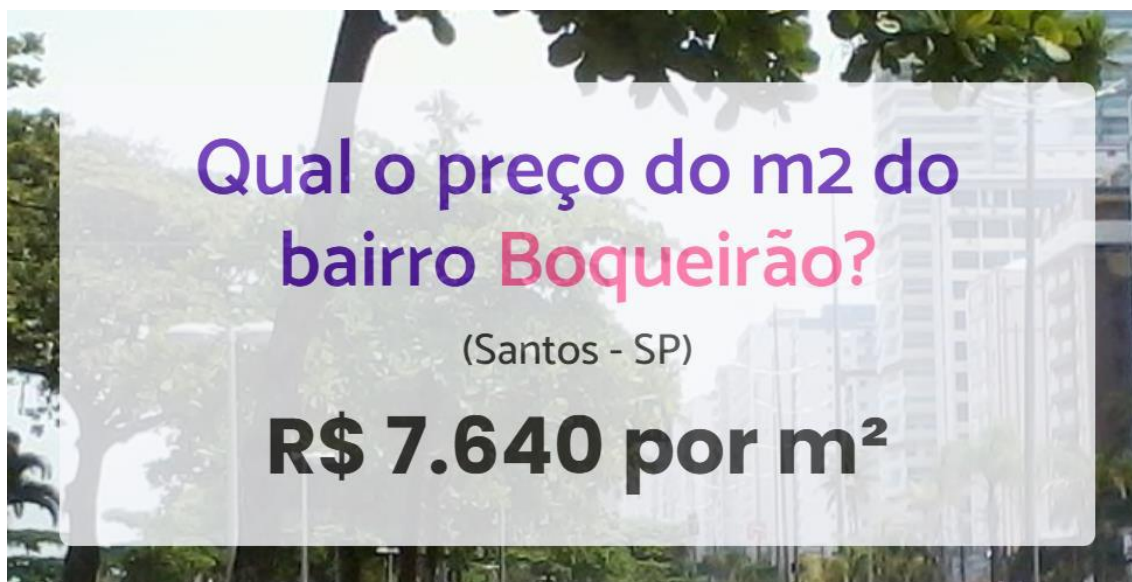
Cond.: R\$ 800

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

<https://www.proprietariodireto.com.br/preco-m2/boqueirao-santos>



Nº dormitórios	Valor médio m²	Por metragem	Valor médio m²
1 Dormitório	R\$ 7.363 por m²	Até 50 m²	R\$ 8.327 por m²
2 Dormitórios	R\$ 8.866 por m²	De 50 a 150 m²	R\$ 7.627 por m²
3 Dormitórios	R\$ 7.363 por m²	De 150 a 250 m²	R\$ 6.576 por m²
4 ou mais	Coletando dados	Acima de 250 m²	R\$ 6.482 por m²

Dados de Novembro de 2024

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

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

BOQUEIRAO

Cidade: Santos

Boqueirão é um bairro em Santos, conhecido por sua praia movimentada e atmosfera animada. A região oferece uma variedade de opções de lazer à beira-mar, incluindo quiosques, ciclovia e espaços para prática de esportes na areia. Além disso, Boqueirão possui uma série de restaurantes, bares e lojas, tornando-a um destino popular entre moradores e turistas em busca de diversão à beira-mar.

R\$ 980.034

Preço Médio

R\$ 5.914

Preço Médio Aluguel

R\$ 7.049

Preço Médio m2

Gostou? Compartilhe

TABELA DE PREÇOS EM BOQUEIRAO

O valor do m2 em Boqueirão é de R\$ 7.108. A média de preço dos imóveis é de R\$ 952.555

Apartamentos

Casa

Nº de Quartos	Preço médio	Aluguel Médio	Preço Médio do M²	Aluguel Médio M²	Rendimento Anual
1	R\$ 453.951	R\$ 2.743	R\$ 8.417	R\$ 54	7.25%
2	R\$ 576.006	R\$ 3.476	R\$ 6.645	R\$ 39	7.25%
3	R\$ 1.133.104	R\$ 6.300	R\$ 7.203	R\$ 45	6.68%
4	R\$ 1.778.550	R\$ 8.892	R\$ 6.870	R\$ 39	6%
5+	R\$ 1.385.550	R\$ 11.212	R\$ 4.761	R\$ 34	9.72%
ALL	R\$ 952.555	R\$ 5.302	R\$ 7.108	R\$ 44	6.69%

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

PREÇOS E ALUGUÉIS EM BOQUEIRAO



Descubra os preços do metro quadrado e valores de aluguéis no seu bairro com dados atualizados sobre quanto custa o m2 em Boqueirao.



COMPARAÇÕES EM BOQUEIRAO

Compare o valor do metro quadrado em Boqueirao e saiba quanto custa o m2 nas principais localidades em Santos.



Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dando por encerrados os seus trabalhos, apresenta o respectivo LAUDO que foi impresso no anverso de 36 folhas deste papel timbrado, todas rubricadas, sendo esta última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos, 08 de Novembro de 2024



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