

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 : 0026647-68.2018.8.26.0562
CARTÓRIO : 7ª Vara Cível
EXEQUENTE : Condomínio Edifício Bianca
EXECUTADO : Ary dos Santos
AÇÃO : Cumprimento de sentença – Despesas Condominiais

LUSIANI CRISTINA RAMOS, *Arquiteta, Perita Judicial, Perita Grafotécnica e em Documentoscopia, nomeada por V. Exa. nos autos em epígrafe, que tramitam perante este R. Juízo e o Cartório do 7º Ofício, tendo realizado as diligências e pesquisas necessárias ao cumprimento do honroso encargo, apresenta a V. Exa. as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente laudo.*

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 FOTOS.....	13
METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	28
CÁLCULOS AVALIATÓRIOS.....	31
CONCLUSÃO.....	33
FONTES DE PESQUISAS.....	35
TERMO DE ENCERRAMENTO.....	38

Lusiani Cristina Ramos

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

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

OBJETIVO

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

Imóvel: R. Pedro Américo, 207 apt. nº 21

Bairro: Campo Grande

Cidade: Santos

Vistoria do Imóvel

No dia 05 de maio de 2026, às 09h00, esta Perita Judicial dirigiu-se ao endereço indicado nos autos para realizar a vistoria do imóvel, conforme determinação deste Juízo.

No local, constatou-se que o apartamento encontrava-se fechado. Diante disso, esta Perita solicitou a um dos vizinhos o contato telefônico da síndica do condomínio. A Sra. Fernanda, moradora do apartamento nº 22, forneceu o número de telefone celular da síndica, Sra. Veronica Capurso, que atendeu de forma tranquila e informou já estar aguardando o contato desta Perita.

Na sequência, a Sra. Veronica Capurso entrou em contato com o sobrinho do Sr. Ary, solicitando que comparecesse ao local para possibilitar a abertura do imóvel e a realização da perícia. O Sr. Fábio Santos, por sua vez, solicitou ao Sr. Antônio que providenciasse a abertura do imóvel, permitindo o acesso desta Perita para a realização da vistoria pericial.

A inspeção contemplou todos os aspectos relevantes para avaliação imobiliária, incluindo:

- condições gerais da **estrutura física**;
- **estado de conservação** dos materiais e acabamentos;

Lusiani Cristina Ramos

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

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

- **funcionalidade e distribuição** dos ambientes;
- **acessos** e condições de circulação;
- análise das **características urbanas e ambientais** do entorno.

Todos os dados obtidos foram registrados por meio de **fotografias, medições aproximadas e anotações técnicas**, permitindo a correta caracterização do imóvel e garantindo a **fidedignidade das informações** apresentadas nesta manifestação.

A vistoria foi conduzida de maneira completa, assegurando que as condições observadas no local fossem integralmente consideradas para a complementação da avaliação pericial.

PARECER TÉCNICO

IDENTIFICACAO DO IMOVEL: - O APARTAMENTO nº 21, localizado no 2º andar 3º. pavimento do EDIFICIO BIANCA, que recebeu o nº 207 da rua Pedro Americo, contendo: três dormitórios, sala, cozinha, banheiro, passagem, quarto e WC. de empregada e área de serviço com tanque; confrontando-se para quem da via pública olha para o imóvel, na frente com o espaço da área de recuo frontal, de um lado com o espaço da área de recuo lateral direita, do outro com o espaço da área de recuo lateral esquerda, nos fundos com o apartamento nº 22, e internamente, com escadaria e primeiro hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, tendo a área útil de 98,14 metros quadrados, área comum de 18,3806 metros quadrados, no total de 116,5206 metros quadrados; pertencendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 12,8914% do todo. E de propriedade exclusiva do apartamento n. 21, ao mesmo fica vinculada a GARAGEM nº 21, localizada no andar térreo ou 1º. pavimento, com a área útil de 13,31 metros quadrados, confrontando na

Lusiani Cristina Ramos

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

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

frente com a área de recuo frontal, por onde tem sua entrada, de um lado com a garagem nº 11, do outro com a área de recuo lateral direita e nos fundos com a garagem nº 31. - MATRÍCULA Nº 33.642 – FICHA 001 – LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL – 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

Dados da Construção

Área Útil	: 98,14 m²
Área Comum	: 18,3806 m²
Área Total	: 116,52 m²
Fração Ideal	: 12,8914%

DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL

Fachada do Edifício

Edificação residencial multifamiliar denominada “Ed. Bianca”, composta por pavimentos sobrepostos, apresentando fachada revestida predominantemente em pastilhas cerâmicas nas tonalidades branca e bege.

As esquadrias externas são metálicas, dotadas de venezianas e folhas de correr, observando-se algumas abertas no momento da vistoria. Verificou-se estado geral de conservação regular, compatível com o tempo de uso da edificação, sem indícios aparentes de comprometimento estrutural na fachada observada.

O acesso frontal é protegido por portões de grade em alumínio anodizado na cor marrom, com portão de acesso de veículos e pedestres.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Área de Garagem / Circulação Externa

A área de garagem localiza-se no pavimento térreo, todas as garagens são fechadas.

O piso é revestido em placas cerâmicas de tonalidade bege, apresentando ralos de drenagem distribuídos ao longo da circulação. As paredes possuem acabamento em pintura e revestimento cerâmico parcial/pastilhado.

As portas das garagens/unidades de depósito são confeccionadas em madeira pintada em cor clara, tipo veneziana, apresentando desgaste superficial de pintura e sinais compatíveis com ação do tempo e uso contínuo.

Observou-se corredor lateral de circulação revestido em piso cerâmico antiderrapante, paredes laterais revestidas em pastilhas cerâmicas e iluminação por luminárias fixadas sob a estrutura da edificação.

A garagem fechada do apartamento nº 21

Padrão construtivo simples, com piso em concreto desempenado aparente, sem revestimento cerâmico ou acabamento final, apresentando desgaste natural pelo uso, acúmulo de sujeira, resíduos e pontos de abrasão superficial.

As paredes são em alvenaria revestida com argamassa e pintura lisa na cor clara, observando-se desgaste do acabamento, manchas de umidade na parte inferior e marcas de uso ao longo das superfícies. O rodapé é executado em material cerâmico de tonalidade rosada.

O teto apresenta laje com vigas aparentes em concreto armado, revestidas e pintadas, em estado regular de conservação.

Na área dos fundos existe tanque em alvenaria revestido por azulejos cerâmicos decorados de padrão antigo, compatível com a época da construção, além de pontos hidráulicos aparentes destinados à área de serviço.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

As esquadrias da garagem são metálicas, com janela em vidro cancelado translúcido, proporcionando ventilação e iluminação natural ao ambiente. A porta de acesso secundário é em madeira pintada, apresentando desgaste do acabamento e sinais de envelhecimento natural.

De modo geral, a garagem possui acabamentos de padrão simples e funcional, compatíveis com imóvel de utilização antiga, necessitando serviços de limpeza, manutenção corretiva e revitalização dos revestimentos e pinturas, esta garagem possui a metragem de 13,31 m².

Hall de entrada

Hall de entrada com piso em granilite polido na cor cinza, rodapés pintados em cor escura e paredes em alvenaria revestidas com massa e pintura látex lisos na cor bege, porta principal de acesso em madeira maciça envernizada na cor escura, nas laterais da porta vidros leitosos.

Escadaria de acesso aos pavimentos em estrutura de concreto revestida em granilite, corrimãos metálicos, janelas das áreas comuns em esquadrias metálicas tipo basculante, com vidro cancelado translúcido.

Teto em laje revestida e pintada com tinta látex fosca em tonalidade clara.

Edificação sem elevador, composta por circulação vertical através de escadaria interna de acesso aos três pavimentos.

Hall de circulação 2º andar (3º pavimento) que leva ao apartamento nº 21

Hall de circulação com piso granilite, apresentando desgaste acentuado, perda de brilho, manchas e pontos de deterioração decorrentes do longo período sem utilização e ausência de manutenção.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Paredes em alvenaria revestidas com massa e pintura látex lisa em tonalidade palha, desgaste do acabamento.

Teto com acabamento liso pintado em cor clara, contendo moldura simples junto ao encontro das paredes.

Porta de acesso ao apartamento nº21

Porta de acesso ao apartamento em madeira pintada na cor branca, em péssimo estado de conservação, com desgaste generalizado da pintura, manchas, riscos e sinais de envelhecimento natural.

Sala de Estar

Sala com piso em tacos de madeira antigos assentados em desenho geométrico, apresentando elevado desgaste superficial, escurecimento, riscos, falhas pontuais e necessidade de restauração completa.

Janela de correr da sala com perfil em alumínio anodizado com vidros canelados, paredes da sala revestidas com massa e pintura látex lisa em tonalidade palha, apresentando pontos de descascamento, fissuras e deterioração do acabamento, em péssimo estado de conservação e desgaste pelo tempo do imóvel fechado.

Hall de circulação interna do apartamento nº21

Hall de circulação interna com piso em tacos de madeira assentados em paginação geométrica, apresentando desgaste acentuado, escurecimento, perda de acabamento e pontos de deterioração superficial.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Paredes em alvenaria revestidas com massa e pintura látex lisos em tonalidade palha, apresentando marcas de uso, fissuras superficiais e pontos localizados de descascamento.

Portas internas e batentes em madeira pintada na cor clara/bege, rodapés em madeira pintada em tonalidade clara, acompanhando o acabamento das portas e guarnições.

Quartos

O apartamento possui 3 quartos, com os mesmos acabamentos, sendo eles:

quartos com piso em tacos de madeira, apresentando desgaste superficial, perda de brilho, manchas, paredes em alvenaria revestidas com massa corrida e pintura látex lisa em tonalidade palha, teto com acabamento liso pintado em cor clara, janelas dos quartos com perfil de madeira pintada na cor bege, vidros transparentes, rodapés em madeira pintada em tonalidade clara.

Banheiro social

Banheiro social com piso revestido em pastilhas/ladrilhos cerâmicos em tonalidade marrom acinzentada, apresentando desgaste acentuado, manchas e pontos de deterioração, paredes integralmente revestidas com azulejos cerâmicos decorados em tonalidade rosada, com estampas florais, box de banho com estrutura em alumínio anodizado e fechamento em placas acrílicas louças sanitárias em tonalidade bege/areia, compostas por lavatório de coluna, vaso sanitário e bidê, apresentando desgaste natural pelo uso e tempo.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Cozinha

Cozinha com piso revestido em pastilhas/ladrilhos cerâmicos quadrados em tonalidade marrom acinzentada, apresentando desgaste acentuado, manchas, pontos de soltura e deterioração superficial, paredes integralmente revestidas com azulejos cerâmicos estampados em tonalidade branca com detalhes geométricos/florais em marrom e bege, teto com acabamento liso pintado em tonalidade branca. bancada da pia em mármore desgastado e muito sujo, abaixo da pia o gabinete inferior em alvenaria revestido com azulejo tonalidade branca com detalhes geométricos/florais em marrom e bege, com portas veneziana das e desgaste acentuado do acabamento, janela com perfil em alumínio anodizado tipo basculante com vidros cancelados. porta interna em madeira pintada na cor clara, apresentando desgaste da pintura e marcas de uso.

Área de serviço

Área de serviço com piso revestido em cerâmica/ladrilho cerâmico retangular em tonalidade bege acinzentada, assentado em paginação linear, apresentando desgaste acentuado, manchas, sujidades e pontos de deterioração superficial.

Paredes integralmente revestidas com azulejos cerâmicos estampados em tonalidade branca com detalhes geométricos/florais em marrom e bege, tanque em alvenaria revestido com o mesmo acabamento cerâmico das paredes, Área parcialmente aberta para ventilação e iluminação natural, com fechamento em peitoril revestido em azulejo e vão livre superior.

Banheiro de empregada

Banheiro de empregada com piso revestido em cerâmica/ladrilho cerâmico com muita sujeira, apresentando desgaste acentuado, manchas, sujidades e sinais de deterioração pelo tempo de desocupação.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Paredes integralmente revestidas com azulejos cerâmicos estampados em tonalidade branca com detalhes geométricos/florais em marrom e bege, louças sanitárias em tonalidade clara, compostas por vaso sanitário e lavatório de parede em, ambos apresentando desgaste superficial, incrustações e acúmulo de sujeira, Janela basculante em alumínio anodizado com vidros cancelados, porta de acesso em madeira pintada na cor branca, apresentando desgaste da pintura, manchas e deterioração na parte inferior, teto com acabamento liso pintado na cor branca.

Quarto de empregada

Quarto de empregada com piso em tacos de madeira/parquet, apresentando desgaste superficial, manchas, riscos e acúmulo de sujeira, compatível com o tempo de uso e estado de conservação do imóvel, paredes com acabamento em massa e pintura lisa na cor branca, apresentando pontos de desgaste, marcas de uso e pequenas manchas, teto com acabamento liso pintado em tonalidade branca. rodapés em madeira pintada em tonalidade bege, Janela em madeira pintada na cor bege, com vidros transparentes, porta de acesso em madeira pintada em tonalidade clara, apresentando desgaste da pintura e marcas de uso.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Caracterização da Região

O local onde se situa o imóvel 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.

Atividades Existentes no Entorno

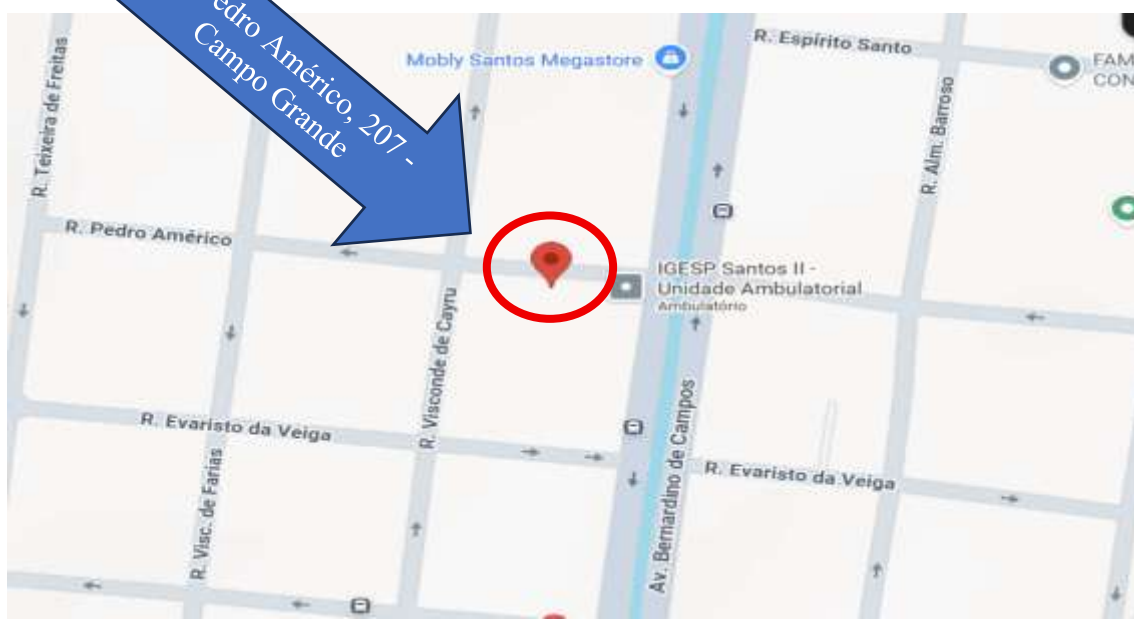
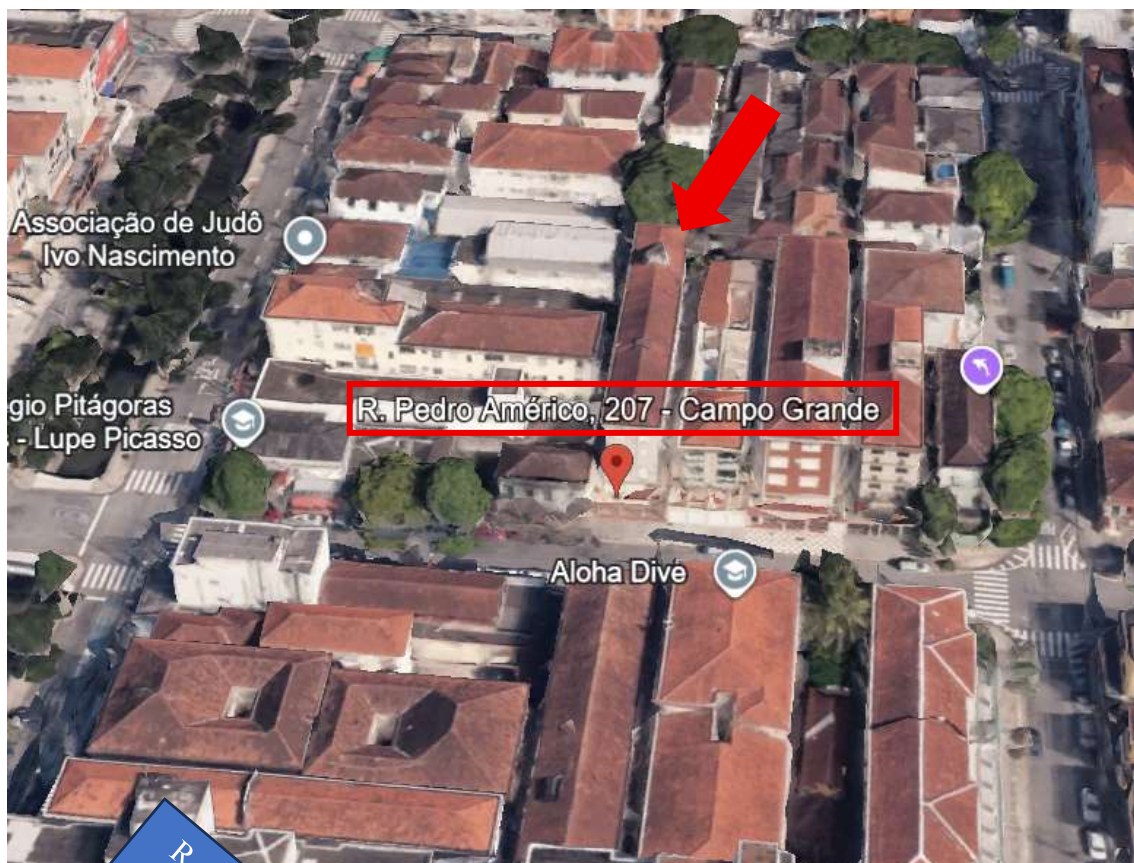
A região onde se situa o imóvel em questão apresenta os seguintes tipos de atividades: padarias, restaurante, supermercado, comércio e serviços, templos religiosos.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Anexos – Vista aérea Casa



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Foto Fachada



Lusiani Cristina Ramos

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

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

FOTOS GARAGEM



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fotos Hall de Entrada e Escadaria



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fotos Porta de Entrada do Apartamento nº21



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fotos Sala



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fotos Hall de Circulação Interno



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fotos Quarto I



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fotos Quarto II

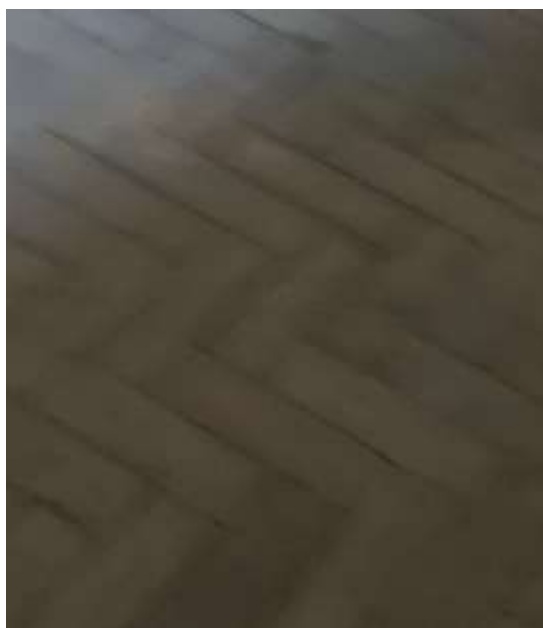


Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fotos Quarto III



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fotos WC Social



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fotos Cozinha



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fotos Área de Serviço



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fotos Quarto da Empregada



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fotos WC Empregada



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Metodologia de Avaliação

De acordo com a vistoria detalhada feita no imóvel e as considerações quanto à localização do mesmo, para data de elaboração do laudo de 38 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.

METODOLOGIA ANÁLISE FÍSICA: Os aspectos físicos do imóvel em questão envolvem sua localização, características constitutivas a serem adotadas,

Lusiani Cristina Ramos

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

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

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 – ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia -IBAPE/SP. Todas as análises são baseadas em informações atuais

Lusiani Cristina Ramos

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

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

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 mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no

Lusiani Cristina Ramos

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

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

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.

Cálculos Avaliatórios

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

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

$$VI = AU \times VU$$

Valor do imóvel

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

Substituindo e calculando:

$$AU = 98,14 \text{ m}^2 \times R\$ 5.200,00 \text{ VU m}^2$$

VT: (Valor Total) = R\$510.328,00
(Quinhentos e Dez Mil Trezentos e Vinte e Oito Reais)
maio/2026

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Conclusão

Conforme apurado durante a vistoria técnica, o imóvel avaliando apresenta estado de conservação classificado como ruim/péssimo, evidenciando ausência de manutenção preventiva e corretiva por período prolongado. Verificou-se acúmulo excessivo de sujeira, desgaste generalizado dos acabamentos e diversos sinais de deterioração decorrentes do abandono do imóvel, fatores estes que impactam diretamente na sua liquidez e no valor de mercado.

Foram constatadas patologias construtivas e deficiências de conservação no interior do imóvel, destacando-se: pintura das paredes com desgaste acentuado, descascamentos e marcas de uso; portas com acabamento inadequado e elementos de madeira apresentando empenamento e sinais de deterioração; rodapés de madeira desprendendo-se das paredes, além de apresentarem indícios aparentes de umidade.

Verificou-se, ainda, que os pisos cerâmicos e os tacos de madeira encontram-se em avançado estado de desgaste e sujeira, apresentando manchas, perda de brilho e comprometimento estético dos revestimentos.

As janelas dos dormitórios encontram-se em péssimo estado de conservação, com persianas sem funcionamento adequado, impossibilitando sua abertura regular, bem como perfis e guarnições de madeira deteriorados, desgastados e necessitando de substituição.

Tais condições comprometem significativamente o padrão de acabamento e conservação do imóvel, acarretando depreciação relevante em seu valor mercadológico.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Ressalta-se que o imóvel está localizado no bairro Campo Grande, região tradicional e valorizada do município de Santos, reconhecida pela sua localização estratégica entre a região central e a orla da praia, além de possuir infraestrutura consolidada, ampla oferta de comércio, serviços e facilidade de mobilidade urbana. Todavia, embora a localização exerça influência positiva na composição do valor de mercado, o estado de conservação do imóvel possui peso determinante na presente avaliação.

O referido valor foi definido com base na análise comparativa de mercado de imóveis com características semelhantes localizados na mesma região geoeconômica, observando-se a amplitude de valores praticados no bairro Campo Grande, onde o metro quadrado residencial apresenta variação aproximada entre R\$ 4.000,00/m² e R\$ 9.000,00/m², oscilação esta influenciada por fatores como padrão de acabamento das unidades, estado de conservação, idade e padrão do edifício, presença de elevadores, portaria 24 horas, áreas de lazer, número de vagas de garagem, padrão socioeconômico do entorno e nível de modernização das edificações.

Ressalta-se que, embora existam empreendimentos na região com valores unitários superiores, o imóvel objeto da presente avaliação apresenta fatores depreciativos relacionados principalmente ao estado de conservação e ao padrão de acabamento observado, circunstâncias que justificam a adoção de valor unitário posicionado em faixa intermediária/inferior do mercado local, em consonância com os princípios da prudência, homogeneização e aderência mercadológica previstos na metodologia avaliatória. Assim, aplicado o valor unitário de R\$ 5.200,00/m² sobre a área do imóvel, obteve-se o valor de mercado de R\$ 510.328,00 (quinhentos e dez mil, trezentos e vinte e oito reais).

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Por fim, cumpre esclarecer que foram utilizados imóveis localizados no mesmo bairro como elementos comparativos de mercado, possuindo características semelhantes ao imóvel avaliando. Entretanto, tais imóveis apresentam estado de conservação superior, em condição considerada boa.

As análises comparativas foram realizadas com base nas informações e registros fotográficos disponibilizados nos anúncios imobiliários, servindo exclusivamente como parâmetro referencial para compreensão dos valores praticados na região.

Por fim, reitero a disposição para fornecer todos os esclarecimentos necessários e quaisquer informações adicionais que se façam pertinentes, garantindo a completa transparência e veracidade das informações apresentadas neste laudo pericial. A cooperação com todas as partes envolvidas e a minuciosa investigação realizada reforçam o compromisso com a precisão e a integridade desta avaliação.

Fontes de Pesquisas

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-santos-campo-grande-97m2-RS575000/id-35365491/>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-santos-campo-grande-RS510000/id-38857349/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-campo-grande-santos-sp-68m2-id-2836382619/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-campo-grande-santos-sp-68m2-id-2669778398/>

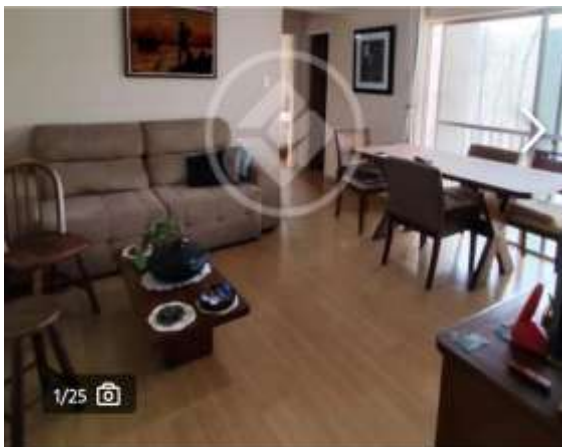
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-2-quartos-campo-grande-santos-sp-3019835536.html?n_src=Listado&n_pills=Piscina&n_pg=1&n_pos=15

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-2-quartos-campo-grande-santos-sp-3019835536.html?n_src=Listado&n_pills=Piscina&n_pg=1&n_pos=15

Lusiani Cristina Ramos

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

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



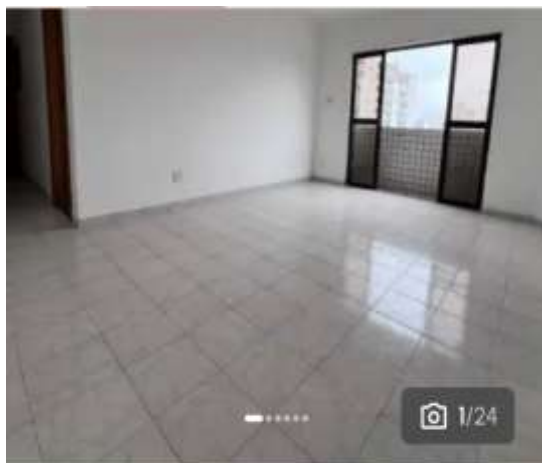
Apartamento · 71m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 520.000

Condomínio R\$ 1.341 · IPTU R\$ 162

Me avisar se o preço baixar

📍 AVENIDA DOUTOR BERNARDINO DE CAMPOS, 242, Campo Grande, Santos



Venda

R\$ 510.000

Ver parcelas

Condomínio R\$ 900/mês · IPTU R\$ 255

Endereço Indisponível
Campo Grande, Santos/ SP



R\$ 550.000

Cond. R\$ 912 · IPTU R\$ 390

🔍 Simular consórcio

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
68 m²	2	2	1

📍 Rua Amazonas - Campo Grande, Santos - SP
Solicitar endereço completo



Venda

R\$ 575.000

Ver parcelas

Condomínio R\$ 1.050/mês · IPTU R\$ 170

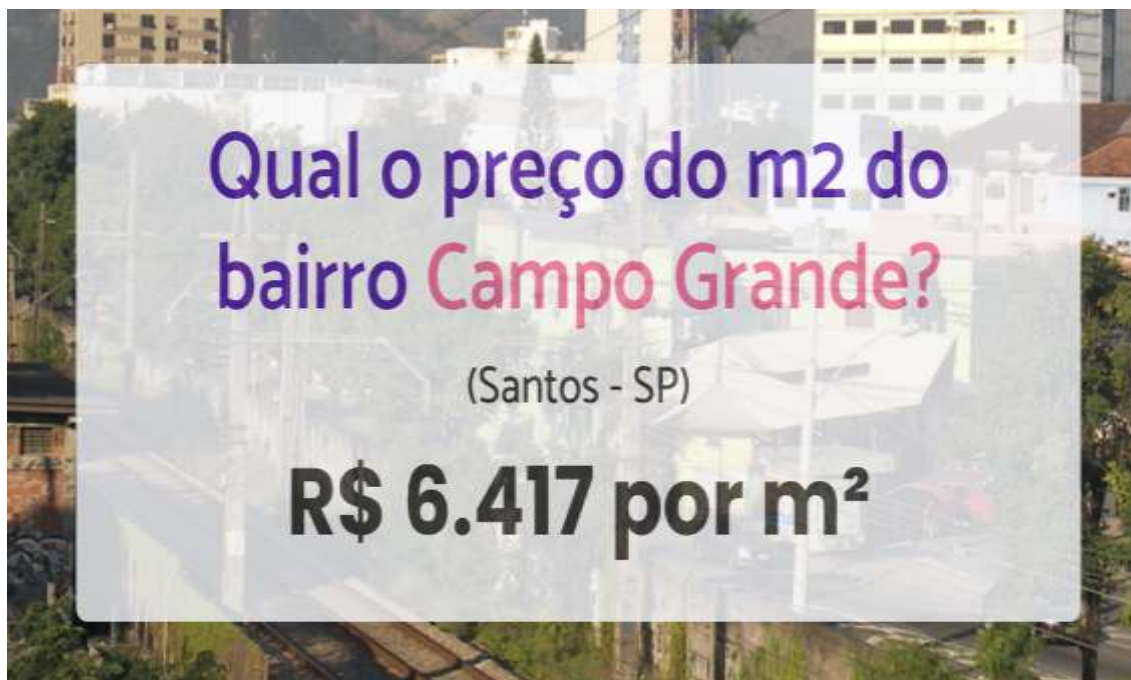
Avenida Senador Pinheiro
Machado, Campo Grande...

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/campo_grande-santos



Nº dormitórios	Valor médio m²	Por metragem	Valor médio m²
1 Dormitório	R\$ 14.889 por m²	Até 50 m²	R\$ 14.889 por m²
2 Dormitórios	R\$ 6.028 por m²	De 50 a 150 m²	R\$ 5.874 por m²
3 Dormitórios	R\$ 14.889 por m²	De 150 a 250 m²	R\$ 5.556 por m²
4 ou mais	Coletando dados	Acima de 250 m²	R\$ 2.890 por m²
Dados de Maio de 2026			

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

Santos, 08 de maio de 2026



Lusiani Cristina Ramos

Perita Judicial

CRECI 052233-4

CAU – A70110-6

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Santos

FORO DE SANTOS

7ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 33/38, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8942, Santos-SP - E-mail: upj5a8cvsantos@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0026647-68.2018.8.26.0562**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condominio Edificio Bianca**
 Executado: **Ary dos Santos e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). José Alonso Beltrame Júnior

Vistos.

Ausentes questionamentos, homologo o laudo de fls. 634/671 para fixar o valor de avaliação do imóvel penhorado em R\$510.328,00, para maio de 2026.

Manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento do feito.

Intime-se.

Santos, 07 de julho de 2026.

Informação geral importante: a utilização/cadastramento de petições em conformidade com suas específicas nomenclaturas no sistema SAJ facilita a triagem adequada e contribui para melhoria da celeridade e eficiência na tramitação dos processos em geral.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R\$ 510.328,00
Indexador	IGP-M - (FGV)
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Maior2026 a Julho2026

Valores Calculados

Fator de correção	61 dias	1,003358
Percentual correspondente	61 dias	0,335800 %
Valor em 01/07/2026	=	R\$ 512.041,68

Fechar Imprimir

Descobrir mais

 Notícias de economia e negócios

