

Lusiani Cristina Ramos

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

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

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

PROCESSO : 0019401-89.2016.8.26.0562
CARTÓRIO : 7º Ofício Cível
EXEQUENTE : Patrimony Administradora de Bens Sa
EXECUTADO : Anderson Dioniso da Silva e outros
AÇÃO : Cumprimento de Sentença – Promessa de Compra e Venda

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
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 FOTOS DA CASA.....	11
CONCLUSAO.....	23
FÓRMULA BASICA VALOR DA CASA.....	26
FONTE DE PESQUISA.....	29
TERMO DE ENCERRAMENTO.....	32

Lusiani Cristina Ramos

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

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

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

OBJETIVO

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

Imóvel: Rua Uruguai, nº 296

Bairro: Guilhermina

Cidade: Praia Grande/SP.

VISTORIA DO IMÓVEL

No dia 13 de dezembro de 2023, às 10h15, a Perita, devidamente nomeada por Vossa Excelência, dirigiu-se ao local em questão com o propósito de conduzir uma minuciosa perícia, conforme sua designação. Na ocasião, a Perita foi recebida à porta pela moradora, Sra. Kelly da Silva Cortez, Durante a conversa inicial, o Sra. Kelly acompanhou a Perita, a fim de esclarecer os detalhes relacionados à perícia. É relevante ressaltar que a, Sra. Kelly, esteve ativamente cooperando com a Perita durante todo o processo. Cumpre destacar que, além do terreno registrado sob a matrícula nº192.463, existe uma edificação (casa). A Perita, valendo-se do acervo fotográfico obtido dentro da casa, devidamente registrado, procederá também à análise minuciosa da estrutura da edificação. Esse procedimento visa proporcionar uma avaliação abrangente

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

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Casa residencial, situada na Rua Uruguai, e seu respectivo terreno constituído de metade do lote nº 05, da quadra "I", do loteamento denominado VILA ICARAI PAULISTA (Vila Pai Felipe I), nesta cidade, medindo 5,00 metros de frente para a referida rua, por 23,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, confrontando pelo esquerdo de quem da referida rua olha para o imóvel, com o lote nº 06, do lado direito com parte remanescente do mesmo lote nº 05, e nos fundos confronta com propriedade da viúva de Joaquim Pereira Alves, encerrando a **área de 115,00m²**.

AV.04/192.463 - Praia Grande, 02 de março de 2.017.

Nos termos do requerimento firmado nesta cidade aos 14 de fevereiro de 2.017, e da certidão de emplacamento nº 2281/2016, expedido aos 15 de dezembro de 2.016, pela Prefeitura local, é feita a presente averbação para consignar que o imóvel objeto da presente matrícula recebeu o número 296, da Rua Uruguai.

MATRÍCULA Nº 192.463 – FICHA 01 – LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL – REGISTRO DE IMOVEIS DE PRAIA GRANDE.

2) Dados da Construção

Área : 5,00 m² de frente
Área : 23,00 m² da frente aos fundos
Área total : 115,00 m²

Lusiani Cristina Ramos

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

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

DESCRIÇÃO DETALHADA DA CASA

A residência situada na Rua Uruguai, de número 296, encontra-se em uma via de caráter predominantemente residencial, porém, também apresenta características comerciais. A fachada da mencionada casa exibe um portão de ferro, cuja pintura encontra-se descascada, e está atualmente fechado com madeirite pintado na cor branca. O muro adjacente, construído em alvenaria, exibe sinais de limo aparente, conferindo-lhe um aspecto desgastado.

Além desses detalhes, é possível observar a presença de um relógio de luz e outro de água, ambos visíveis externamente. Esses elementos, aparentes na estrutura, denotam a infraestrutura necessária para o fornecimento adequado de serviços essenciais à residência.

No entanto, a presença de elementos como o portão com a pintura descascada e o madeirite branco pode sugerir a necessidade de manutenção e renovação estética. Considerando o contexto tanto residencial quanto comercial da área, uma abordagem cuidadosa para aprimorar a aparência externa da casa pode contribuir significativamente para a valorização do imóvel.

Essas considerações visam não apenas corrigir aspectos específicos, mas também ampliar a descrição, destacando oportunidades de melhoria e valorização do 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

- **Garagem**

A garagem, localizada na residência da Rua Uruguai, nº 296, apresenta algumas características notáveis que merecem atenção. O piso da garagem é constituído por cimento, evidenciando a falta de acabamento. Além disso, é importante ressaltar que a garagem não possui cobertura, o que pode impactar na proteção dos veículos e demais itens armazenados no local.

Os muros que circundam a garagem são construídos em bloco cerâmico, porém, chamam a atenção por estar aparentes, sem reboco e sem pintura. Essa condição não apenas afeta a estética do espaço, mas também pode influenciar na durabilidade e resistência dos muros ao longo do tempo.

A presença de uma cerca do tipo concertina, posicionada na parte superior do muro, indica uma medida de segurança adotada. Esse tipo de cerca é composto por espirais de arame e é frequentemente utilizado para delimitar espaços a serem isolados.

- **Sala**

A sala de estar e jantar, aparenta estar em processo de obra, o piso atualmente é de cimento, indicando que a fase de acabamento ainda não foi concluída, as paredes também se encontram em cimento, sugerindo que estão na etapa inicial da construção ou reforma, sem aplicação de revestimentos ou pintura até o momento.

Uma característica notável é a presença do bloco cerâmico no teto, que está visível e em evidência. Isso indica que não houve a finalização do acabamento neste espaço específico. A ausência de revestimento no teto

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

pode impactar tanto esteticamente quanto funcionalmente, já que a conclusão desse elemento é essencial para proporcionar um ambiente mais agradável e protegido.

- **Cozinha**

Na continuidade do padrão observado, a cozinha também não apresenta acabamento aparente. As paredes encontram-se sem azulejos, evidenciando a presença de cimento em sua estrutura. Uma característica notável é a presença de um balcão em alvenaria, no estilo americano, que serve como divisória entre a sala e a cozinha. Entretanto, neste espaço, destaca-se a presença de um gabinete com pia acoplada.

O piso da cozinha é composto por cimento, reforçando a ausência de acabamento. A falta de revestimento no teto também é notável, e, sem dúvida, a aplicação de um revestimento adequado poderia não apenas melhorar a estética, e também a valorização do imóvel.

- **Corredor lateral esquerdo externo**

O corredor que se estende até os fundos da casa, localizado no lado externo próximo à cozinha, segue o padrão de ausência de acabamentos. Nota-se que, similarmente aos demais espaços mencionados, não possui cobertura, deixando-o exposto às condições climáticas. O piso do corredor é composto por cimento, indicando a falta de revestimento e finalização.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

- **Corredor íntimo interno da casa**

O corredor íntimo interno da casa está finalizado. Na parede esquerda, há uma pintura branca em látex PVA, enquanto o lado direito possui um acabamento de massa corrida. O piso é revestido com cerâmica bege, existe um portão de ferro com acabamento em madeirite na cor verde água que leva para parte íntima da casa (separando a área de construção da parte quase pronta), e o teto recebeu um tratamento de acabamento.

- **WC Social**

O banheiro possui azulejos brancos que se estendem até o teto, com uma faixa decorativa em losangos nas cores azul e branco. O piso é revestido com cerâmica bege. Os elementos sanitários incluem um vaso branco e uma pia lavatório de plástico. No fundo do banheiro, há uma janela basculante com vidros transparentes. Nota-se a ausência de box no chuveiro e a inexistência de uma porta, o teto não possui revestimento.

- **Cozinha II**

O ambiente conta com azulejos que se estendem até o teto, apresentando uma faixa decorativa em losango nas cores azul e branca acima da pia. Ao fundo, destaca-se uma meia parede revestida com azulejos decorativos em losango azul e branco. Próximo, encontra-se uma porta de grade com fechamento em madeirite pintado na cor verde-água.

Um armário embutido está posicionado acima da pia, proporcionando espaço de armazenamento. O teto não possui revestimento, e uma janela basculante com vidros transparentes oferece iluminação natural. O balcão-armário de gabinete de cozinha, acompanhado pela pia de aço inoxidável de 1,5 metros, constitui a área de preparação de alimentos. O piso cerâmico na cor branca cobre o espaço, proporcionando uma superfície de fácil manutenção. No lado direito, os azulejos em losango

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

nas cores azul e branco conferem um padrão decorativo ao ambiente, não possui porta.

- **Quarto I**

O quarto exibe paredes com pintura na tonalidade palha e piso revestido em cerâmica na cor bege. À esquerda, encontra-se uma janela veneziana de alumínio com vidros transparentes e grades, proporcionando entrada de luz natural e segurança. O teto apresenta acabamento em pintura. Nota-se a ausência de uma porta, o que pode impactar na privacidade e isolamento acústico do ambiente.

- **Quarto II**

O Quarto II apresenta paredes pintadas na tonalidade branca, proporcionando uma base neutra ao ambiente. Ao fundo, destaca-se uma janela basculante com vidros transparentes, permitindo a entrada de luz natural. O piso é revestido com cerâmica na cor bege, conferindo uma superfície sólida e de fácil manutenção.

Contudo, a observação do espaço é dificultada pela presença de numerosos objetos espalhados, indicando que o quarto está atualmente sendo utilizado como depósito, (não posso afirmar se é um quarto ou depósito).

Lusiani Cristina Ramos

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

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

5) Caracterização da Região

O local onde se situa 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, 300 metros próximo a praia.

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 Casa



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 IPTU da Casa



Município Da Estância Balneária De Praia Grande

ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE FINANÇAS
PROCURADORIA FISCAL

CERTIDÃO DE INSCRIÇÃO NA DÍVIDA ATIVA - PEBPG							
PROTOCOLO Nº: 2133576565						DATA: 17/11/2022	
Nome: KELLY DA SILVA CORTEZ				CPF/CNPJ: 283.915.838-80			
Endereço Correspondência: . r doutor joao sampaio 777 CASA 07 GUILHERMINA C.E.P.: 11702-010 - PRAIA GRANDE - SP							
Local do Imóvel / Empresa: RUA uruguai 296 . C.E.P.: - PRAIA GRANDE - SP Quadra: 009 - Lote: 005							
Código de lançamento / Inscrição Municipal: 203120090050000							
Ano	Imposto/Taxa	Valor	Principal Inscrito	Processo Administrativo			
2018	27 Auto infr 27 -PR VR1	4.073,31	4.073,31	10365 1982			
Livro – Ano – Folha	CDA	Data Inscrição	Principal	Correção	Multa	Juros	Valor Corrigido
03-22-Imob. Processos	1356	18/10/2022	4.073,31	740,24	481,35	1.403,14	6.698,04
Discriminação do tributo		Fundamento Legal do Tributo					
27 Auto infr 27 -PR VR1		LC MUNICIPAL N 154/96, ANEXO III (COD. OBRAS)- ALTERADA PELA L.C 558/2009 OU LC MUNICIPAL 657/89 (COD. POSTURAS) E L.C 574/2010					

CS Digitalizado com CamScanner

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 Fachada



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 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

Fotos Sala de Estar e Jantar



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 Cozinha I



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Foto Corredor Externo

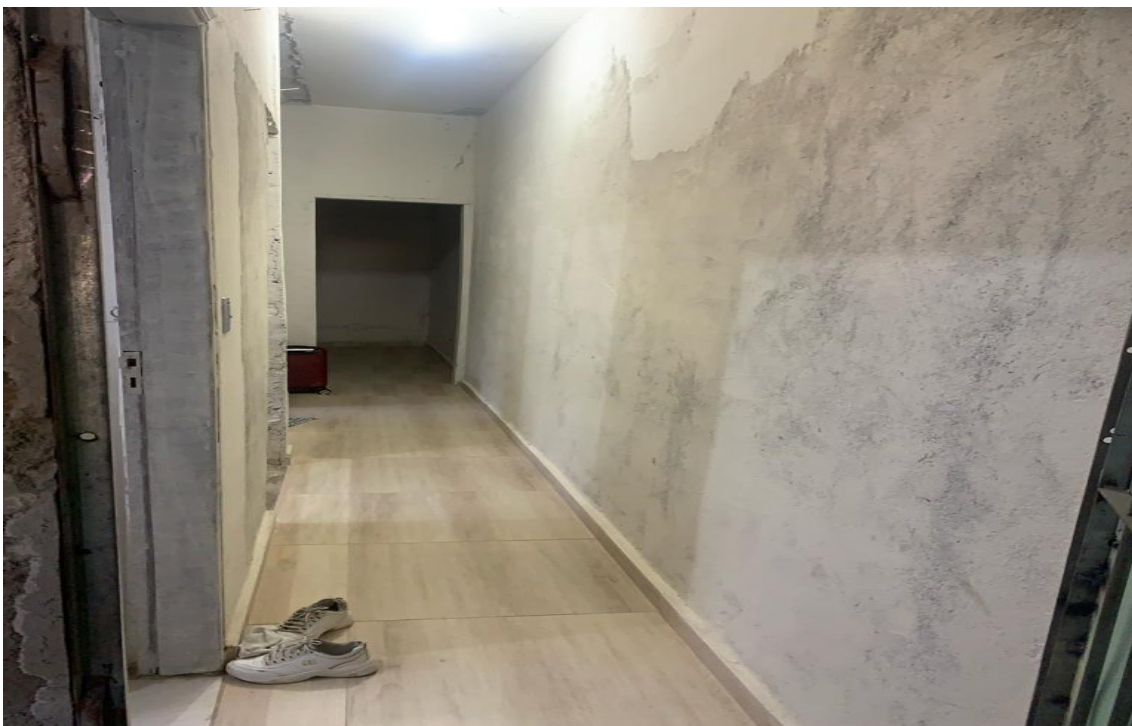


Lusiani Cristina Ramos

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 do Corredor Íntimo

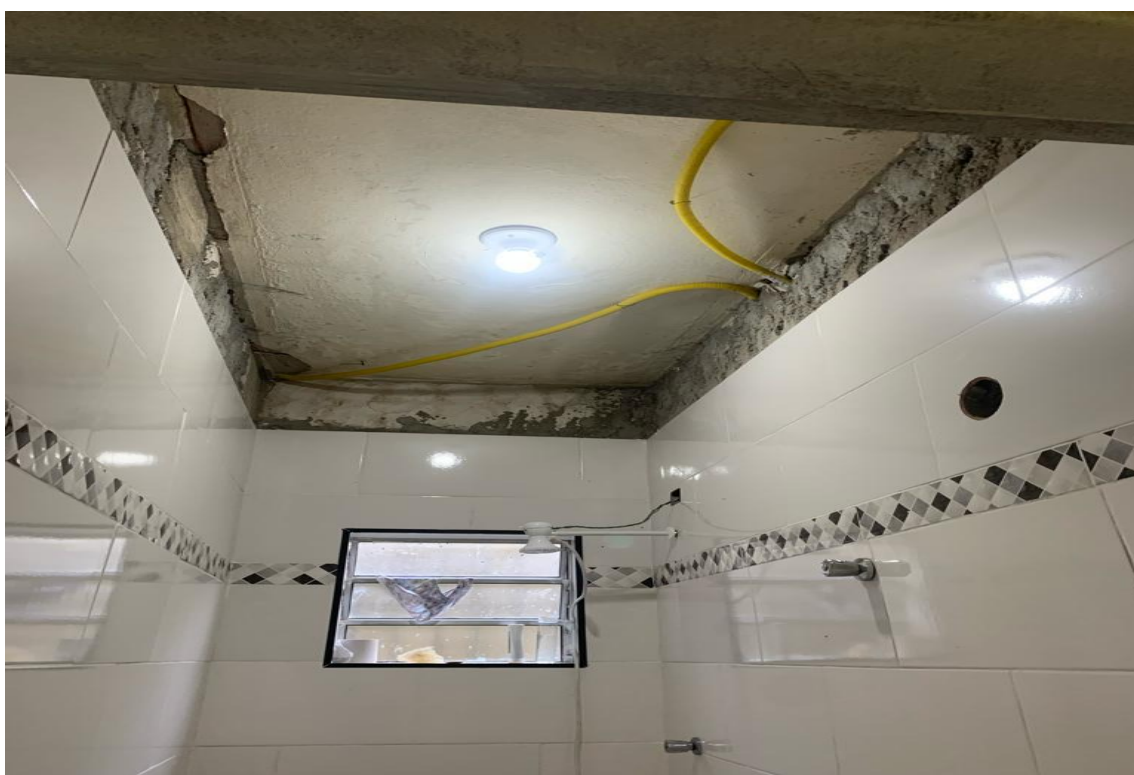


Lusiani Cristina Ramos

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

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

WC Social



Lusiani Cristina Ramos

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

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

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

Fotos Quarto I



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Quarto II (Deposito)



Lusiani Cristina Ramos

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

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

CONCLUSÃO

De acordo com a vistoria detalhada feita no imóvel e as considerações quanto à localização do mesmo, para data de elaboração do laudo de 32 folhas conclui-se pelo seguinte valor do imóvel:

Esta avaliação foi elaborada segundo a Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 (Avaliação de Bens –Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos) da A.B.N.T. -Associação Brasileira de Normas Técnicas e os preceitos do I.B.A.P.E. -Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Observamos também o código de Ética da American Society of Appraisers. O critério geral empregado foi o de avaliar os imóveis, supondo-se que continuarão sendo empregados para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontram atualmente. Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário. Os estudos desenvolvidos têm como base os valores de avaliação sob a ótica imobiliária, onde foram considerados, entre outros, aspectos de Potencial de valorização futura; Tendências do mercado imobiliário local; Perspectivas das necessidades de reinvestimento para reposicionamento da propriedade; Projetos e obras em planejamento (públicos e privados); Grau de especificidade do imóvel; e outros aspectos relevantes na consolidação do valor dos ativos. O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos que impeçam ou

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

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

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

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 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

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

predominante, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal. Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.

A metodologia empregada na presente avaliação e o método evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consistem em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, 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 valor da casa:

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

Sendo:

VI: Valor do Imóvel Procurado

VT: Valor do terreno

VB: Valor das bem feitorias

FC: Fator de comercialização

AU: Área útil

VU: Valor unitário

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Cálculos avaliatórios

Através dos critérios no capítulo anterior tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão

$$VI = AT \times VU$$

Onde:

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

Substituindo e calculando:

$$AT = 115,00 \text{ m}^2 \times R\$ 3.600,00 \text{ VU}$$

VT: (Valor Total) = R\$ 414.000,00
(Quatrocentos e Quatorze Mil Reais)
DEZEMBRO/2023

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Obs. O valor unitário (R\$ 3.600,00 por metro quadrado) (Três Mil e Seiscentos Reais) foi obtido por meio de uma pesquisa comparativa, levando em consideração as características identificadas na pesquisa de mercado de imóveis. Além disso, o cálculo foi feito levando em conta a área total da casa construída, conforme consta na matrícula 192.463. O valor unitário de R\$ 3.600,00 por metro quadrado foi determinado mediante uma pesquisa comparativa, considerando as características identificadas no levantamento de mercado imobiliário. Este cálculo abrange a área total da casa conforme registrada na matrícula 192.463.

Cabe salientar que o montante calculado para a casa, totalizando R\$ 414.000,00, reflete sua localização privilegiada, situada a 300 m² da praia, em um bairro notadamente residencial. Adicionalmente, destaca-se que a propriedade se encontra em fase de reforma. Na Rua Uruguai, onde a casa está situada, há diversas residências à venda, variando em faixas de preço, sendo que cada uma apresenta acabamentos personalizados. O valor do metro quadrado oscila entre R\$ 3.000,00 e R\$ 7.000,00, levando em conta fatores como proximidade da praia, metragem, qualidade dos acabamentos, e a maneira como o terreno foi aproveitado.

É imperativo observar que, devido à atual condição da casa em reforma, não é possível considerar, neste momento, os tipos de acabamentos e melhorias que serão implementados. Assim, o valor do metro quadrado é estabelecido como uma média, com variações aproximadas. Importante ressaltar que a valorização futura dependerá significativamente das melhorias realizadas na casa durante o processo de reforma, impactando diretamente no potencial de valorização do 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

Fontes de pesquisa:

https://www.chavesnamao.com.br/casas-a-venda/sp-praia-grande/bairros/rua-uruguai/?utm_source=google&utm_medium=conversao_venda&utm_campaign=roas_venda_sp_praia grande&utm_content=&gad_source=1

https://www.vivareal.com.br/venda/sp/prai-grande/bairros/vila-guilhermina/rua-uruguaia/casa_residencial/?gad_source=1&gbraid=0AAAAADspFGX1eIBssvPvEoQeISj-06ay8&gclid=aw.ds&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

https://www.nestoria.com.br/rua-uruguai_praia-grande/casas/venda?gbraid=0AAAAAD9sxABm1Kuc370D_bFxX6zE_f1D&tracking=1&utm_medium=organic&utm_source=google&v=%7B%2334;acc%2334;:6590,&%2334;c%2334;:20616814965,&%2334;d%2334;:&%2334;m%2334;:&%2334;gclid%2334;:&%2334;Cj0KCQiA7OqrBhD9ARIsAK3UXh0Nx4Ra7nO_uO3qqX7Q6SGT5ez0IMK41sFCJx4gNaql7G4xcJu5zwoaAulREALw_wcB%2334;%7D

<https://www.zapimoveis.com.br/venda/casas/sp+praia-grande/rua-uruguai/>

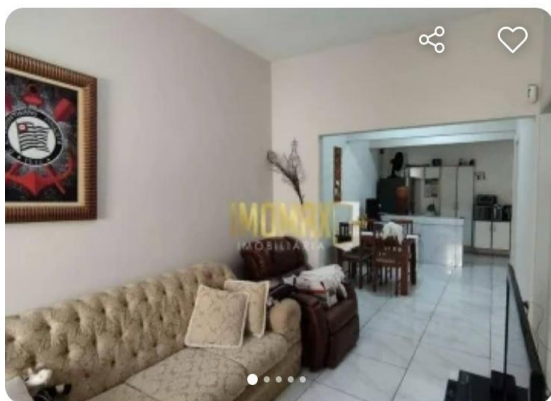
<https://www.lopes.com.br/busca/venda/br/sp/praiia-grande/guilhermina/rua-uruguai/pagina/3>

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 anexas sites de pesquisas



Rua Uruguai, 629
Guilhermina, Praia Grande

R\$ 440.000

Casa com 2 dormitórios à venda, 54 m² por R\$ 440.000,00 - guilhermina - praia grande/sp

54m² 2 1 2

CONTATAR



Rua Uruguai, 629
Guilhermina, Praia Grande

R\$ 425.000

Casa com 2 quartos à venda na rua uruguai, 629, guilhermina, praia grande, 58 m2 por R\$ 425.000

58m² 2 1 2

CONTATAR



Casa para comprar
R\$ 420.000
R\$ 7.000/m²

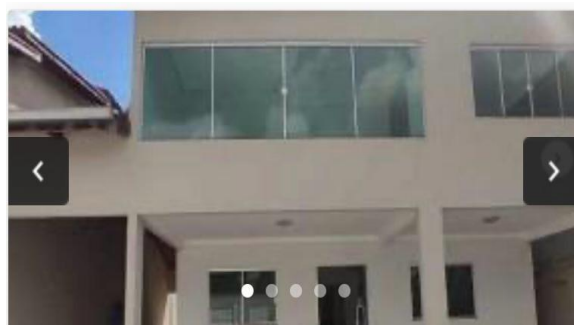
Nova oferta

Vila Guilhermina, Praia Grande, Casa

Rua Uruguai, Praia Grande

2 Quartos 1 Banheiro 60 m²

2 vagas de garagem · Área de serviço · Banheiro social · Sala



R\$ 320.000

170 m² 3 Quartos 3 Banheiros 3 Vagas

Mobiliado Aceita animais Área de serviço
Armário embutido Conexão à internet ...

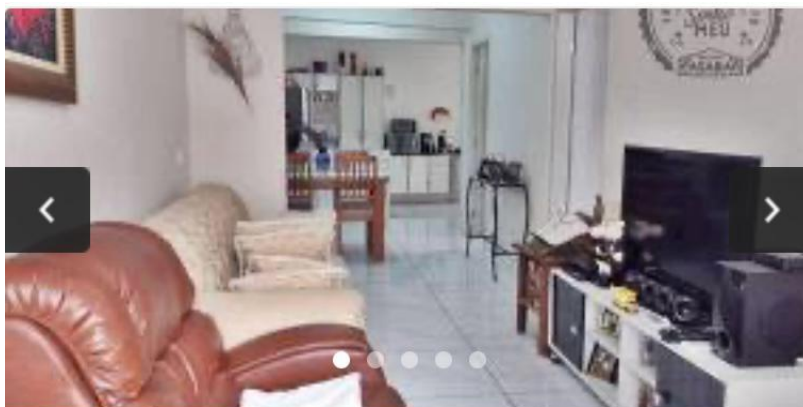
Casa com 3 Quartos à Venda, 170m²

Rua Uruguai, 1 - Vila Guilhermina, Praia Grande - SP

Lusiani Cristina Ramos

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

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



R\$ 435.000

99 m² 2 Quartos 1 Banheiro 2 Vagas

Churrasqueira

Cozinha

Mobiliado

Área de serviço

Casa com 2 Quartos à Venda, 99m²

Rua Uruguai, 629 - Vila Guilhermina, Praia Grande - SP

Lusiani Cristina Ramos

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

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

TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dando por encerrados os seus trabalhos, apresenta o respectivo LAUDO que foi impresso no anverso de 32 folhas deste papel timbrado, todas rubricadas, sendo esta última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos, 14 de dezembro de 2023



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

Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R\$ 414.000,00	
Indexador	IPCA (IBGE)	
Metodologia	Critério mês cheio.	
Período da correção	Dezembro/2023 a Setembro/2026	

Valores Calculados

Fator de correção	1005 dias	1,133276
Percentual correspondente	1005 dias	13,327551 %
Valor em 01/09/2026	=	R\$ 469.176,06

[Fechar](#) [Imprimir](#)



