

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: 1018622-73.2023.8.26.0562
CARTÓRIO: 7º Ofício Cível
REQUERENTE: Marcelo Magalhães Pereira
REQUERIDO: Denis Tavares Barbosa
AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial - Cheque

LUSIANI CRISTINA RAMOS, corretora de imóveis CRECI 052233-4, e arquiteta CAU A70110-6, perita judicial, nomeada por V.Exa. nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R. 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

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

CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	03
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	04
ANEXO DE FOTOS.....	07
PARECER TÉCNICO.....	06
METODOLOGIA.....	25
FÓRMULA BÁSICA E CÁLCULOS AVALIATÓRIOS.....	27
CONSIDERAÇÕES FINAIS DO VALOR CALCULADO.....	29
FONTES DE PESQUISA.....	30
TERMOS DE ENCERRAMENTO.....	35

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 visa à obtenção do valor de mercado do apartamento 205 do EDIFÍCIO ILHA PORCHAT que corresponde à Torre “A” do empreendimento denominado Acqua Play Home & Resort, sito na Avenida Dr. Moura Ribeiro nº 125, bairro do Marapé, no Município de Santos, bem como, a apuração do valor de mercado para junho/2024.

DILIGÊNCIA

Devidamente nomeada por Vossa Excelência., a perita em diligência ao imóvel objeto da presente lide, esteve no local supramencionado acima, na data do dia 12/06/2024 as 10:00 horas da manhã, foi atendida pelo Porteiro, que interfonou na unidade 205 da Torre “A”, e foi atendido pelo inquilino, que permitiu de maneira tranquila e cordial, que a perita pudesse ter acesso ao imóvel para assim realizar a perícia.

Nessa oportunidade, a perita registrou as medições e fotografias, e tudo que pudesse demonstrar o valor de mercado, neste laudo da unidade nº 205 “Torre A” do Edifício Ilha Porchat. A perita recorreu a arquivos próprios e bancos de dados de terceiros para a coleta de elementos comparativos de unidades a venda no empreendimento Acqua Play Home & Resort. Encerrada a pesquisa imobiliária, foram desenvolvidos minuciosos cálculos pertinentes à determinação do valor praticado nesta região de forma a estabelecer uma estimativa segura para o valor de venda do imóvel.

Lusiani Cristina Ramos

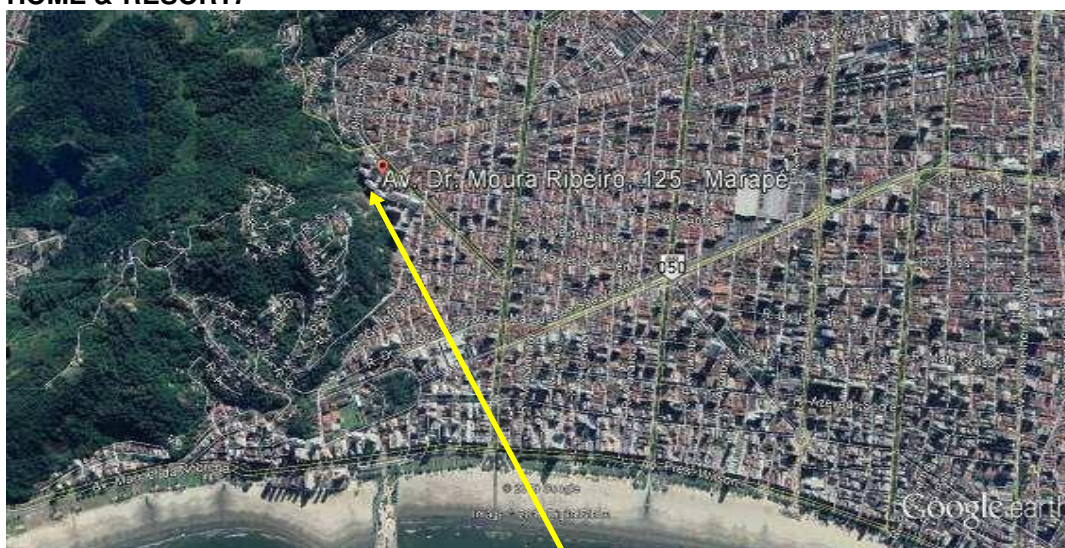
Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

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

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O APARTAMENTO sob nº 205, localizado no 18º andar ou 20º pavimento, do EDIFÍCIO ILHA PORCHAT TORRE "A" do empreendimento denominado ACQUA PLAY HOME & RESORT situado na Avenida Dr. Moura Ribeiro, nº.125 no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área privativa de 83,460 m²., área comum de 51,730 m² (coberta de 36,315 m², + descoberta de 15,415 m².), já incluída a área referente ao direito ao uso de 01 (uma) vaga na garagem coletiva do condomínio, perfazendo área total de 135,190 m² correspondendo a fração ideal de 0,000765 área total edificada de 119,775 m² confrontando pela frente e do lado direito com áreas do condomínio, do lado esquerdo com hall poço de elevador, áreas do condomínio e com apartamento de final "6" e nos fundos com apartamento de final "4". Com direito ou uso de 01 (uma) vaga na garagem coletiva do condomínio, em individual local indeterminado e sujeita ao auxílio de manobrista.

VISTA AÉREA DO BAIRRO DO MARAPÉ, EXTRAÍDA DO GOOGLE EARTH, COM A INDICAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ACQUA PLAY HOME & RESORT.



LOCALIZAÇÃO 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

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local, totalmente urbanizado, é dotado de todos os tipos de melhoramentos públicos tais como luz elétrica domiciliar, iluminação pública, telefone, transportes coletivos próximos, água e esgoto, coleta de lixo, guias, sarjetas e pavimentação.

ASPECTO GERAL DA AVENIDA MOURA RIBEIRO, ONDE ESTÁ INDICADA AS TORRES EMPREENDIMENTO DENOMINADO ACQUA PLAY HOME & RESORT, IDENTIFICADO PELO Nº 125 DESSA VIA.



BENFEITORIAS

O Acqua Play Home & Resort, onde se localiza o imóvel avaliando, é composto por oito blocos residenciais, implantados sobre terreno com 25.245 m² e acessados através de entrada controlada por guarita na Avenida Dr. Moura Ribeiro nº 125. Esse empreendimento contém ampla área de lazer comum, compreendendo piscinas (infantil e adultos) circundadas por deck (seco e molhado), terraços com churrasqueiras, duas quadras esportivas, salas de ginástica e bocha, quiosques, cinemas, salões de festas, jardins, playground, entre outros atrativos. Os prédios que integram o conjunto residencial, identificados como Torres “A” / “H”, receberam a seguinte denominação:

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

Torre A – Edifício Ilha Porchat

Torre B – Edifício Bolsa do Café

Torre C – Edifício Aquário

Torre D – Edifício Fortaleza da Barra

Torre E – Edifício Ponta da Praia

Torre F – Edifício Porto de Santos

Torre G – Edifício Orquidário

Torre H – Edifício Mont Serrat

Essas oito torres possuem térreo e dois pisos de mezanino, onde estão as garagens, pavimento intermediário destinado ao lazer comum. Nas torres “A”, “B”, “D”, “E” e “F”, há 22 pavimentos com 8 unidades por andar, além de quatro apartamentos no piso de lazer. As torres “C” e “G” também contêm 22 pavimentos tipo com 8 unidades por andar, mas contam com 5 apartamentos junto nível de lazer. Já na torre “H”, há 21 pavimentos tipo com 8 unidades por andar, além de 5 apartamentos no nível de lazer, de forma a totalizar 1.435 unidades habitacionais.

No nível intermediário de lazer, encontra-se amplo espaço externo de uso comum, dotado de jardins, alamedas de circulação, duas piscinas circundadas por *deck* (seco e molhado), terraços com churrasqueiras, duas quadras esportivas, salas de ginástica e bocha, alamedas e quiosques, cinemas, quatro salões de festas, dois espaços *gourmet*, *playground* etc.

Os blocos apresentam acabamento em massa texturizada nas fachadas. Seus recuos são ajardinados ou têm o piso revestido por pedra e cimentado. Cada uma das torres, semelhantes entre si, conta com dois elevadores.

No *hall* do 20º andar tipo, o piso é revestido por cerâmica na cor branca e as paredes pintadas na cor branca látex PVA.

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

REGISTROS EXTERNOS DO EMPREENDIMENTO “AQUA PLAY HOME & RESORT”, OBSERVADO A PARTIR DA AVENIDA DR. MOURA RIBEIRO, COMPOSTO POR OITO TORRES RESIDENCIAIS, ONDE ESTÁ INDICADA A TORRE “A”, TAMBÉM DENOMINADA EDIFÍCIO ILHA PORCHAT, QUE CONTÉM O APARTAMENTO OBJETO DA PRESENTE LIDE.



REPRODUÇÃO DO LAY-OUT DO CONDOMÍNIO “AQUA PLAY HOME & RESORT”

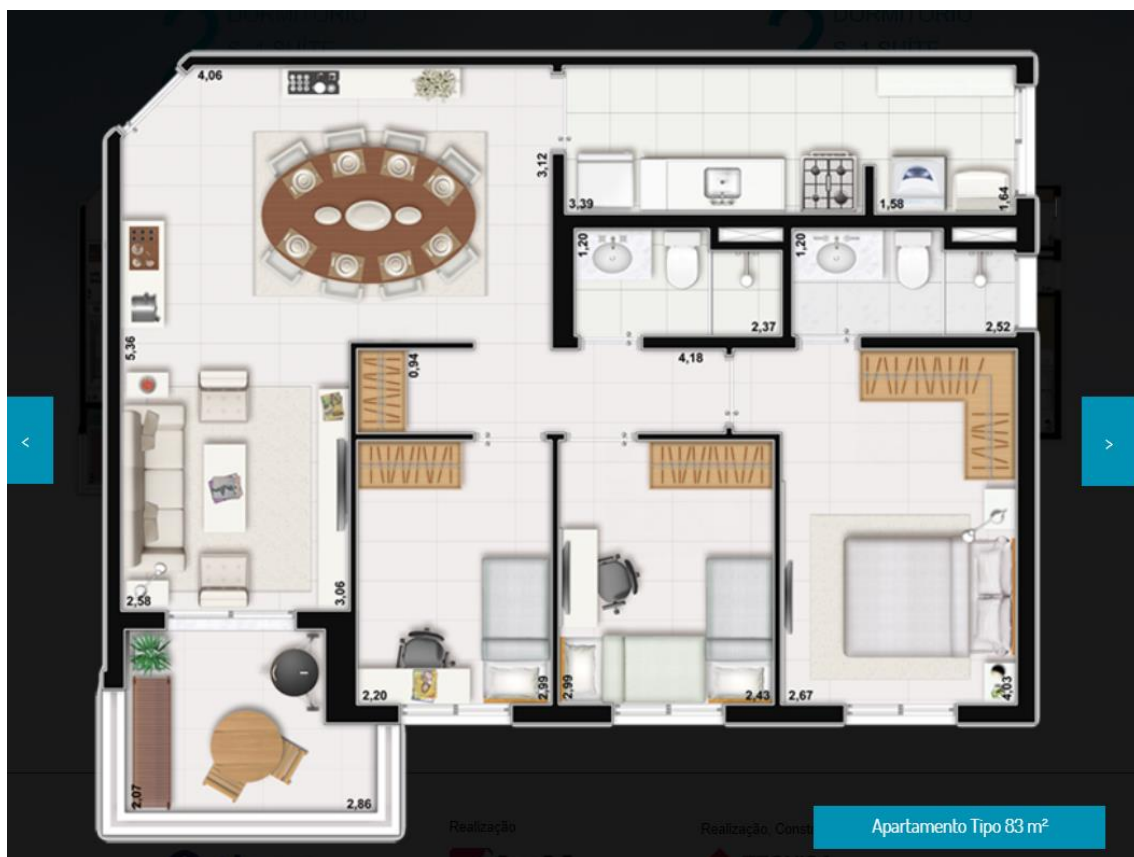


Lusiani Cristina Ramos

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

PLANTA HUMANIZADA DO EMPREENDIMENTO ACQUA PLAY HOME & RESORT



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

ENFOQUES DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO "AQUA PLAY HOME & RESORT" E DE SEU RECUO, JUNTO À AVENIDA MOURA RIBEIRO



ASPECTO GERAL INTERNO DO AQUAPLAY HOME & RESORT, ONDE SE OBSERVAM AS FACHADAS DAS OITO TORRES QUE O COMPÕEM E DA ÁREA CENTRAL DESCOBERTA DE LAZER, DOTADA DE JARDINS, ALAMEDAS E PRAÇA, ALÉM DE PARQUE AQUÁTICO.



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

DETALHES DAS ALAMEDAS COM JARDINS



VISTA GERAL DAS ALAMEDAS, JARDINS, PRAÇAS E QUIOSQUES QUE INTEGRAM A ÁREA CENTRAL INTERNA DE LAZER COMUM DO EMPREENDIMENTO

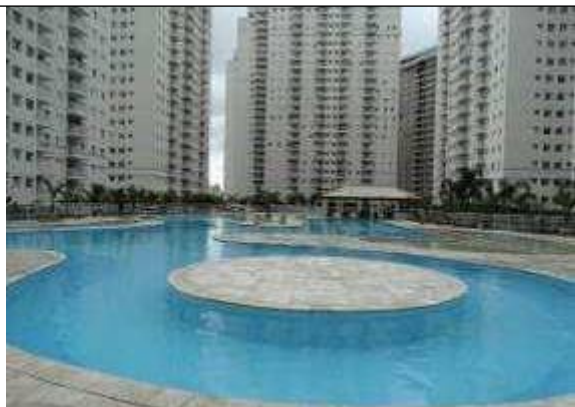


Lusiani Cristina Ramos

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

PARK AQUATICO DE USO COMUM, PISCINAS CIRCUDADAS POR DECKS E TOBOGÃ



REGISTRO DAS QUADRAS E TERRAÇO COM CHURRAQUEIRA DE USO COMUM, NA PARTE POSTERIOR DO TERRENO

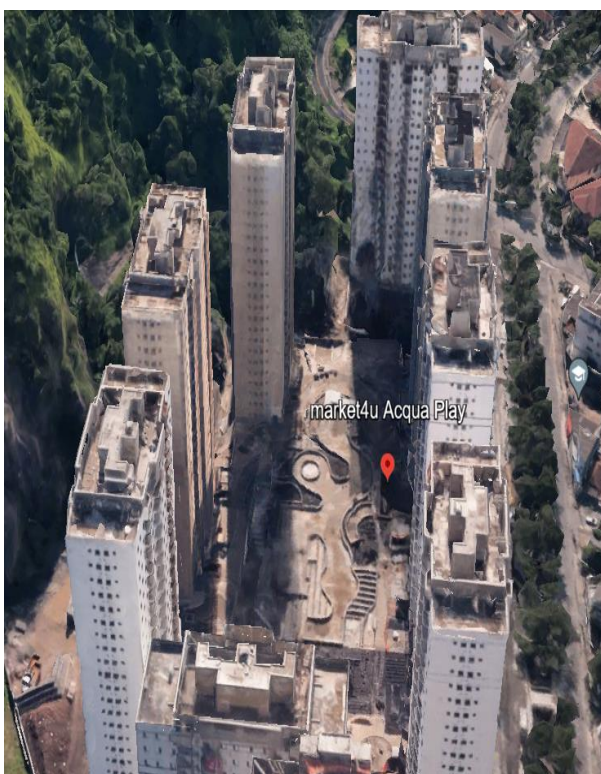
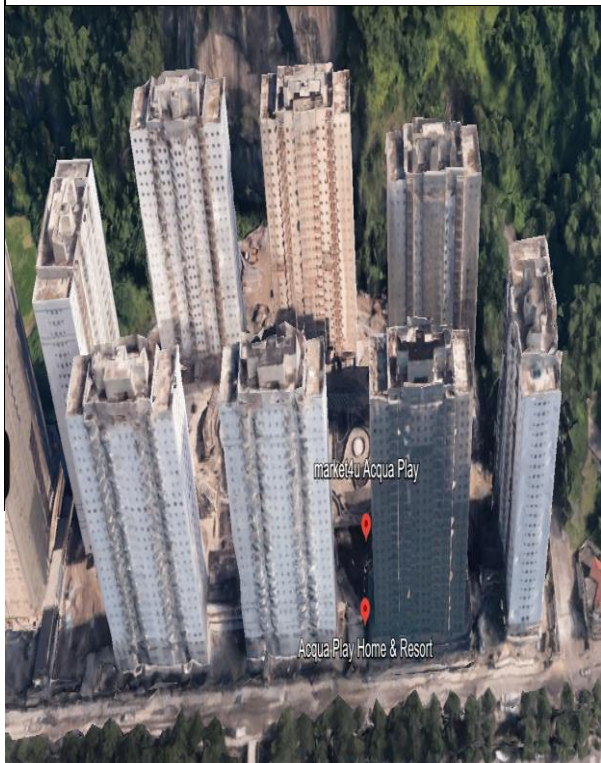


Lusiani Cristina Ramos

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

FACHADAS DAS TORRES A/H CONDOMINIO ACQUA PLAY HOME & RESORT

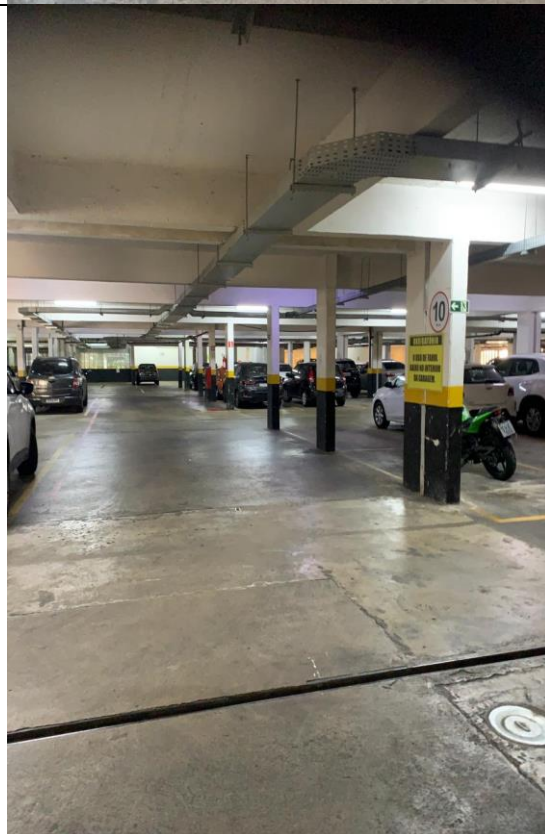
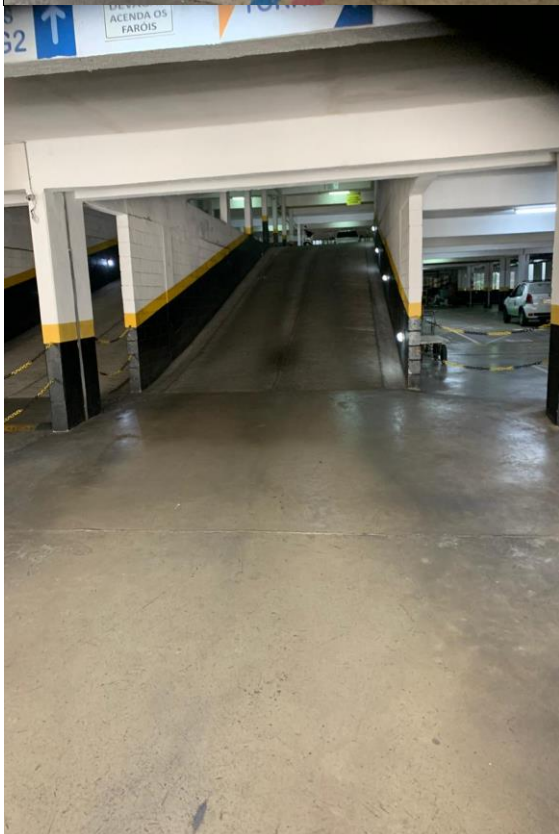
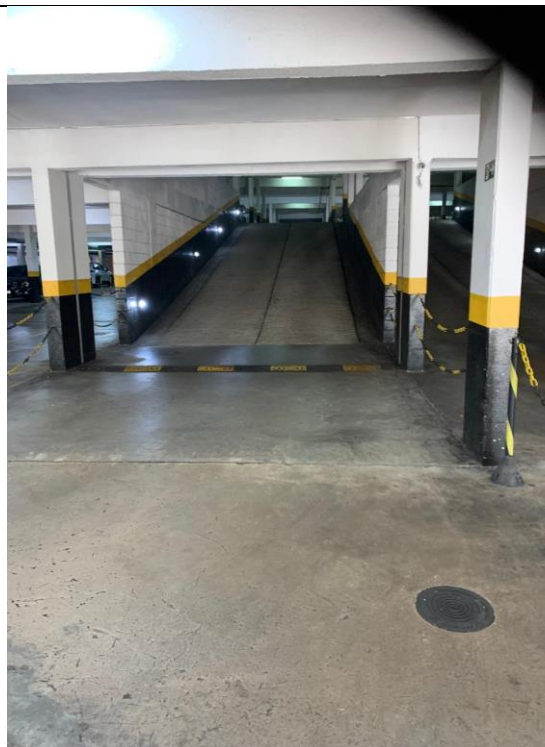
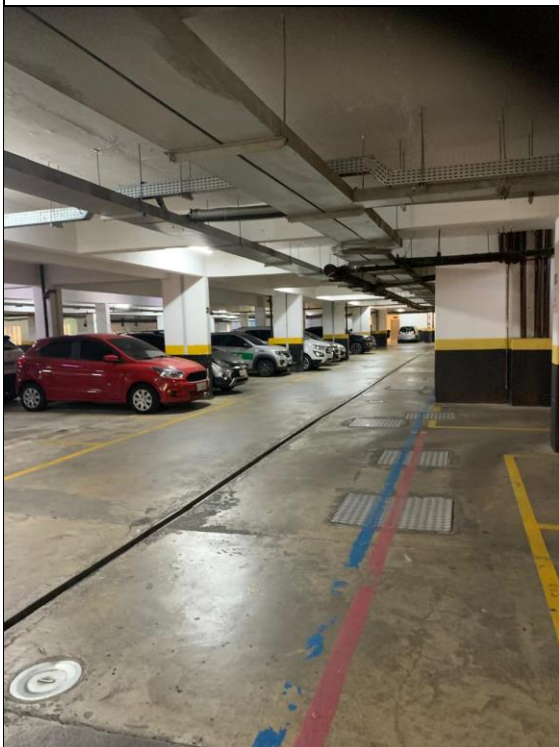


Lusiani Cristina Ramos

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 GARAGENS.



Lusiani Cristina Ramos

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

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

HALL DE CIRCULAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 205 TORRE "A" EDIFÍCIO ILHA PORCHAT

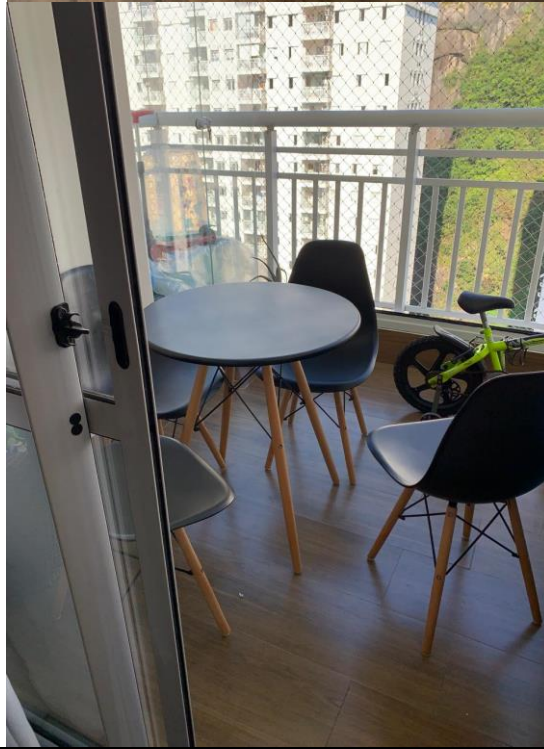
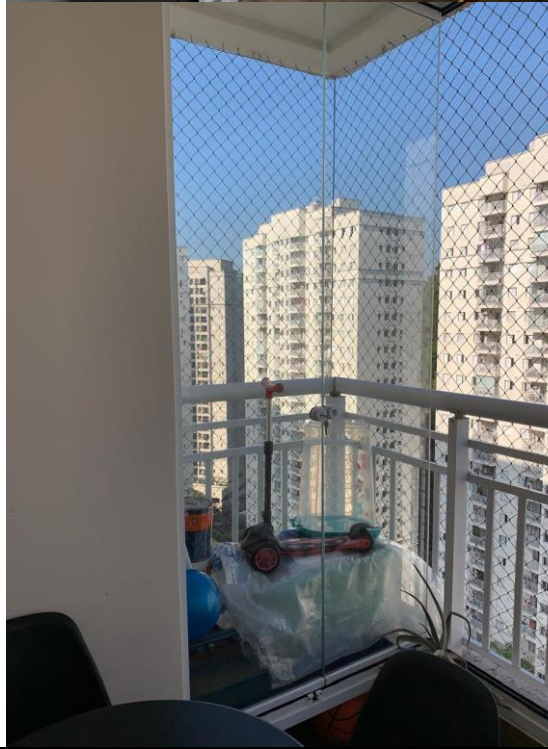


Lusiani Cristina Ramos

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

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

SALA DE ESTAR E DE JANTAR / VARANDA



Lusiani Cristina Ramos

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

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

HALL DE CIRCULAÇÃO INTERNO DO APARTAMENTO



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

FOTOS QUARTO II



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 III / SUITE



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 WC SUITE



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 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

FOTOS 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 AREA DE SERVIÇO



Lusiani Cristina Ramos

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

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

PARECER TÉCNICO

O hall de entrada social do Edifício Ilha Porchat apresenta piso cerâmico e paredes com acabamento em pintura látex. No Bloco “A”, cada pavimento é servido por dois elevadores da marca Atlas Schindler, que atendem as unidades.

A perita logrou êxito em vistoriar internamente o imóvel, correspondente ao apartamento nº 205 do Edifício Ilha Porchat (ou Torre “A” do empreendimento). Conforme fotos em anexo, segue a descrição do acabamento do apartamento e do estado do imóvel.

O apartamento divide-se em sala de estar, sala de jantar, varanda, três quartos (sendo uma suíte), um banheiro social, cozinha e área de serviço. As áreas secas, incluindo a sala de estar, sala de jantar e os quartos, possuem piso de carpete de madeira e paredes pintadas na cor palha. A varanda segue com o mesmo piso e possui fechamento em vidro.

As áreas molhadas, incluindo o banheiro social, banheiro da suíte, a cozinha e a área de serviço, possuem piso de cerâmica na cor branca com nuances bege, e revestimento em azulejos até o teto na cor branca. O apartamento inteiro possui armários embutidos.

O imóvel objeto da presente lide possui 83,460 m² de área privativa e aproximadamente 135,190 m² de área total. O apartamento 205 “A” do Edifício Ilha Porchat (Torre “A”) dispõe de uma vaga de estacionamento nas garagens coletivas.

Com base na descrição concluída, classifica-se o imóvel como do tipo “APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO”, de acordo com o estudo “Edificações - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Santos”, publicado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

O apartamento apresenta-se em bom estado de conservação, com pintura e acabamentos em bom estado. Os armários embutidos estão em boas condições e os equipamentos elétricos e hidráulicos funcionam perfeitamente.

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

METODOLOGIA

De acordo com a vistoria detalhada feita no imóvel, sendo que o Edifício está em uma excelente localização da cidade de Santos (Marapé), está sendo levada em consideração o estado do imóvel e sua localização, elaboração do laudo, de 35 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, interferências urbanísticas –conjunto de leis e atos públicos que podem interferir no uso, ocupação e status de mercado. Sua posição no mercado imobiliário atual e futuro (se o imóvel contará com versatilidade para atender novas exigências mercadológicas); detectar problemas e/ou vantagens quanto à sua localização; bem como apontar medidas para o incremento de atratividade. Para esta fase, utilizamos os seguintes procedimentos:

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

Lusiani Cristina Ramos

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

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

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

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

ANÁLISE DE MERCADO: A identificação das características do mercado imobiliário onde está inserido imóvel nos permite determinar o seu posicionamento com relação à concorrência, verificando as possibilidades de seu desempenho, quando lançado no mercado para o mercado de imóveis comerciais foram abordados os seguintes itens: Perfil dos imóveis em oferta; Diferenciação dos valores de imóveis posicionados nos logradouros considerados principais e fora deles. A análise de valores praticados se dá através da pesquisa de preços pedidos e, sempre que possível, de valores efetivamente transacionados. Através de informações históricas colhidas de estudos anteriores, também foi possível a análise da evolução de preços de mercado e crescimento histórico, o que sinaliza aquecimento ou desaquecimento de demanda. **ANÁLISE DE VALOR:** Os trabalhos foram pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia -IBAPE/SP. Todas as análises são baseadas em 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”.

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

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços. Para isso são considerados fatores de localização, estrutura dos imóveis comerciais e padrão construtivo predominante, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal. Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.

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

Consistem em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor que deve ser contemplado no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A 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

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

$$VI = AU \times VU$$

Onde:

VI: Valor do Imóvel procurado

AU: Área útil

VU: Valor Unitário (metro quadrado)

Substituindo e calculando:

$$AU = 83,46 \text{ m}^2 \times VU = \text{R\$ } 7.800,00$$

VT: (Valor Total) = R\$ 650.988,00

***(Seiscentos e Cinquenta Mil
Novecentos e Oitenta e Oito Reais)
Junho/2024***

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 FINAIS DO VALOR CALCULADO

Obs.: O valor unitário (R\$ 7.800,00 por metro quadrado) foi obtido através de uma pesquisa de mercado abrangente, incluindo comparativos de diversas imobiliárias renomadas da região e consultas a vários corretores especializados no bairro. Este valor reflete a média de preços praticados para imóveis similares na área, levando em conta a localização privilegiada e as características específicas do edifício Ilha Porchat Torre "A".

O apartamento Nº 205, localizado neste edifício, encontra-se em perfeitas condições e muito bem conservado, conforme evidenciado pelo acervo de fotos anexadas. O empreendimento, composto por 8 torres, é um dos maiores condomínios-clubes de Santos, oferecendo uma ampla gama de comodidades.

As unidades residenciais variam entre 62 e 84 m², com opções de 2 e 3 dormitórios, todas com terraço grill e 1 ou 2 vagas de garagem. A estrutura de lazer é completa, atendendo a todas as faixas etárias, e inclui uma série de itens como um complexo aquático com decks molhados, raias de 25 metros, bar, biribol, toboágua de 4 metros, e spa.

Além disso, o condomínio possui uma infraestrutura que abrange:

- Alameda dos Coqueiros e Áreas Verdes: Árvores de Mata Atlântica e frutíferas, orquidário.
- Espaços de Convivência: Brinquedoteca, espaço gourmet (temático e geral), espaço mulher, espaço office, espaço teens, e várias áreas de estar, descanso e leitura.
- Atividades e Esportes: Aulas de dança, ginástica com equipamentos, pilates/yoga/alongamento, pista de caminhada de 1 km com equipamentos de ginástica, futebol society, e quadra poliesportiva.
- Recreação Infantil: Mini cidade, playground temático marinho, pista de carrinho e triciclo, e recreação infantil coberta com lousa.
- Entretenimento: Cinemas adulto e infantil, salão de festas (adulto, geral, infantil e juvenil), salão de jogos (adolescente e adulto), cinema infantil e adulto.
- Serviços e Comodidades: Depósitos para cadeiras, guarda-sol e pranchas, bicicletário, berçário, pet care, sala de massagem, sauna seca com área de descanso.

O valor do metro quadrado neste empreendimento varia de R\$ 6.200,00 a R\$ 9.100,00, dependendo de fatores como a torre, o andar e a posição 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

O valor de R\$ 7.800,00 por metro quadrado para esta unidade específica foi calculado com base em sua condição impecável de acabamento e localização vantajosa dentro do edifício.

Esta análise técnica foi realizada considerando o mercado imobiliário atual e a qualidade das instalações oferecidas, garantindo que o preço médio apresentado reflete de forma precisa o valor do imóvel em questão para essa data **JUNHO/2024**.

LINKS E FOTOS DE ANUCIOS PARA COMPARAÇÃO:

https://www.chavesnamao.com.br/apartamentos-a-venda/sp-santos/marape/?utm_source=google&utm_medium=conversao_venda&utm_campaign=roas_venda_sp_santos&utm_content=gad_source=1&gclid=Cj0KCQjwsaqzBhDdARIsAK2gqnf-MBUiMZA47WwuJkauq4DRdjxftNxLYkCQhkJauRkJsA2gFk4gaAr5fEALw_wcB

https://primesantosimoveis.com.br/empreendimento/EMP22/acqua-play-home-resort/?gad_source=1&gclid=Cj0KCQjwsaqzBhDdARIsAK2gqnfUsrF6u9xBQsk9-HIF49M0KyVrfc9PQgTm3HrJSTXVHSfYIVaq5AlaAj6_EALw_wcB

https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp+santos/avenida-doutor-moura-ribeiro/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=pmaxgeralbr_gg_pc_bg_ld_ao_wb_re_zp_pf&gad_source=1&gbraid=0AAAAAC8pHcckNAM4lZ91E-ycfF-XosOU&gclid=Cj0KCQjwsaqzBhDdARIsAK2gqnfWZzfQhJi45iOfd0nWGnMwFoex0y33F3c1PrH8RbHFEAqcE070sUcaAv_BEALw_wcB&utm_referrer=https://www.google.com/

<https://www.imovelweb.com.br/venda-santos-sp-q-acqua-play.html>

<https://imoveis.trovit.com.br/apartamento-acquaplay-santos>

https://sp.olx.com.br/baixada-santista-e-litoral-sul/imoveis/oportunidade-apartamento-para-venda-de-3-dormitorios-no-acqua-play-em-santos-1311631291?lis=listing_no_category

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



Marapé - Santos/SP
Acqua Play Home Resort
Cód.: 2954

Venda
R\$ 640.000,00
+ Condomínio R\$ 550,00
+ IPTU R\$ 237,94

3 Quartos 1 Suite 1 Vaga **83m² Privat.**



Marapé - Santos/SP
Acqua Play Home Resort
Cód.: 4157

Venda
R\$ 650.000,00
+ Condomínio R\$ 620,00
+ IPTU R\$ 270,00

3 Quartos 1 Suite 1 Vaga **83m² Privat.**



Marapé - Santos/SP
Acqua Play Home Resort
Cód.: 7819

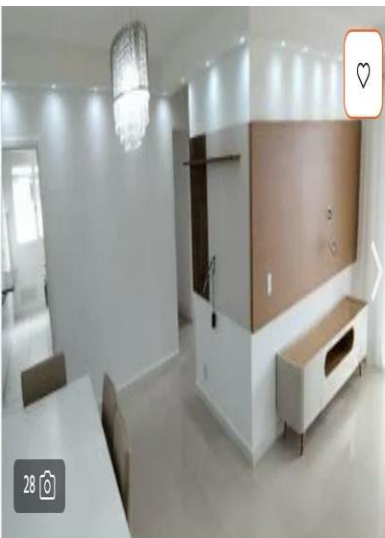
Venda
R\$ 691.000,00
+ Condomínio R\$ 620,00
+ IPTU R\$ 299,00

3 Quartos 1 Suite 2 Vagas **84m² Privat.**

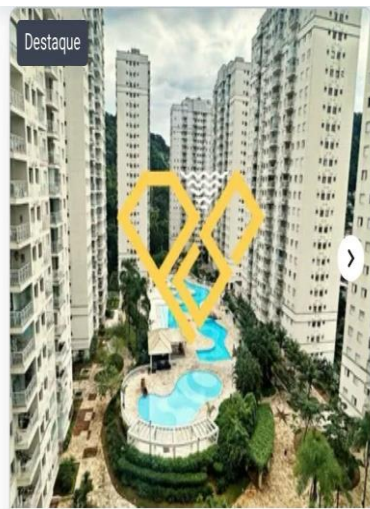
SABER MAIS



APARTAMENTO 3 QUARTOS MARAPÉ 84M²



R\$ 689.000
R\$ 500 Condomínio
Dr Moura Ribeiro 125
Marapé, Santos
84 m² tot. 3 quartos 2 ban. 1 vaga
Apartamento 84m², 3 quartos, 1 suite e 1 vaga; Andar alto, vis...



Destaque

Marapé, Santos
Avenida Doutor Moura Ribeiro

Pronto para sua mudança? Vida nova com qualidade e muito, mas muito lazer? Seu novo apartamento...

84 m² 3 2 2
R\$ 713.000
Cond. R\$ 600 | IPTU R\$ 260



Destacado
4 Fotos >

Residencial AcquaPlay Apartamento para
Venda em Santos
R\$659.000
Marapé, Santos, Santos, Estado de São Paulo
3 2 **84 m²**
Há Mais de 30 dias

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

https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/sp/santos/marape/tipo_apartamento/



Preço Médio por M² à venda em Marapé



Os preços imobiliários do portal Agente Imóvel registraram uma tendência negativa em Marapé no mês 12/2023, caracterizada por uma diminuição de preço de R\$ -286 por metro quadrado comparado ao mês anterior. A amostra no período considerado é de 1.881 casas, apartamentos e outros tipos de imóveis residenciais. Essa evolução dos preços dos imóveis resulta em um preço por metro quadrado médio atual para casas residenciais em Marapé de R\$ 6.314. Utilizando uma propriedade de referência do Agente Imóvel, de 100m², a evolução resulta em uma diminuição de preço de R\$ -31.012.

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

Valores por N° de dormitórios - apartamentos em Marapé

N° quartos	N° de imóveis	Dec'2023	Anual	1 mês antes	3 meses antes	1 ano antes
2	1181	R\$ 6.197	+0.53%	R\$ 6.452	R\$ 6.323	R\$ 6.164
3	501	R\$ 6.161	+1.11%	R\$ 6.604	R\$ 6.449	R\$ 6.094
Total	1881	R\$ 6.314	+1.01%	R\$ 6.600	R\$ 6.432	R\$ 6.251

venda

Rua	Alteração Mensal	Preço/M²	Preço médio
Rua Guilherme Álvaro	-0.91%	R\$ 8.054	R\$ 929.442
Rua Godofredo Fraga	-0.57%	R\$ 7.870	R\$ 501.337
Avenida Doutor Moura Ribeiro	-0.23%	R\$ 7.605	R\$ 688.986
Rua Nove De Julho	-1.56%	R\$ 6.067	R\$ 454.169
Rua Alfredo Shamass	-2.63%	R\$ 5.823	R\$ 630.745
Rua Carlos Gomes	-4.34%	R\$ 5.517	R\$ 497.840
Rua Dona Ana Nery	-6.97%	R\$ 5.417	R\$ 506.272
Rua Alberto Velga	+0.84%	R\$ 5.177	R\$ 330.971
Avenida Senador Pinheiro Machado	-0.59%	R\$ 4.800	R\$ 461.687
Rua Doutor Carvalho De Mendonça	-3.34%	R\$ 4.695	R\$ 444.700
Rua Saturnino De Brito	-0.71%	R\$ 4.664	R\$ 435.841

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

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



Nº dormitórios	Valor médio m²	Por metragem	Valor médio m²
1 Dormitório	Coletando dados	Até 50 m²	Coletando dados
2 Dormitórios	R\$ 5.682 por m²	De 50 a 150 m²	R\$ 6.157 por m²
3 Dormitórios	Coletando dados	De 150 a 250 m²	Coletando dados
4 ou mais	R\$ 10.000 por m²	Acima de 250 m²	Coletando dados
Dados de Junho de 2024			

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

Santos, 13 de junho de 2024.



Lusiani Cristina Ramos

Perita Judicial

CRECI 052233-4

CAU – A70110-6