

Lusiani Cristina Ramos

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

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

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL
DA
COMARCA DE SANTOS**

PROCESSO : 1031695-78.2024.8.26.0562
CARTÓRIO : 7º Ofício Cível
REQUERENTE : Condomínio Edifício Antilhas
REQUERIDO : Hercília Batista Cipullo – Representada por Luiz Renato
Cipullo (Representante Legal)
AÇÃO : Execução de Título Extrajudicial – Despesas
Condominiais

LUSIANI CRISTINA RAMOS, corretora de imóveis,
Perita judicial e arquiteta nomeada por V. Exmo. nos
autos em epígrafe, que se processa perante esse R.
Juízo e Cartório do 7º Ofício, tendo realizado as
diligências pesquisadas que se fizeram necessárias ao
cumprimento do honroso encargo apresenta a V.
Exma., as conclusões a que chegou
consubstanciado no presente.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

LAUDO

ÍNDICE

CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....3

VISTÓRIA DO IMÓVEL.....3

PARECER TÉCNICO.....6

ANEXOS.....13

METODOLOGIA.....26

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS.....29

CONCLUSÃO.....30

FONTE DE PESQUISA.....34

TERMO DE ENCERRAMENTO.....37

Lusiani Cristina Ramos

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

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

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

OBJETIVO

O presente laudo trata da apuração do valor de mercado, referente ao imóvel a seguir:

Imóvel: Rua Bassim Nagib Trabulsi, n. 90, apto. 1.305
Bairro: Ponta da Praia.
Cidade: Santos S.P.

VISTORIA DO IMÓVEL

Data e hora: 19 de agosto de 2025, às 15h30.

Local: Condomínio Edifício Antilhas e áreas comuns correlatas.

Perita: Profissional nomeada por V. Exa., que assina o presente laudo.

Fundamentação e observância normativa

A diligência foi realizada em estrita observância ao **Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015, art. 473)**, às **normas técnicas aplicáveis da ABNT** para vistorias e perícias de engenharia, bem como às boas práticas profissionais reconhecidas no setor. Todas as etapas foram conduzidas com **imparcialidade, independência técnica e método** adequados à natureza do objeto periciado, preservando-se a cadeia de registros e a rastreabilidade das informações coletadas.

Metodologia empregada (método direto)

Adotou-se o **método direto de inspeção in loco**, com **exame visual e tátil** das condições **aparentes e acessíveis** do imóvel e das áreas comuns necessárias ao entendimento do caso. Foram realizados **registros fotográficos próprios**, anotações técnicas e, quando pertinente, **medições pontuais não destrutivas**

Lusiani Cristina Ramos

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

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

com instrumentos usuais de campo (p. ex., trena, nível, esquadro), **sem intervenções que alterassem a integridade** dos elementos inspecionados. Não foram executados ensaios laboratoriais ou testes invasivos, por não se mostrarem necessários nesta fase e/ou por extrapolarem o escopo determinado.

Condições de acesso e acompanhamentos

Ao chegar ao imóvel, a Perita foi recebida pelo **Sr. João (porteiro)** e pela **Sra. Márcia (funcionária da limpeza)**, que prontamente realizaram contato com a **unidade 1.305** por meio do interfone, **sem sucesso inicial**. O Sr. João informou que o responsável pela unidade poderia estar nas proximidades e retornaria em breve. Enquanto eram inspecionadas as **áreas comuns** pertinentes ao objeto da perícia, o **Sr. Luiz Renato Cippulo (CPF: 159.069.458-90)** chegou ao local e **franqueou o acesso** à unidade, mantendo postura colaborativa durante toda a vistoria.

Escopo da vistoria

O escopo compreendeu a verificação das **condições aparentes** dos seguintes sistemas e componentes, sem prejuízo de outros que, por pertinência técnica, foram também observados:

- **Elementos construtivos e estruturais aparentes:** lajes, vigas, pilares, alvenarias e revestimentos, quanto a manifestações visíveis (fissuras, trincas, destacamentos, umidades aparentes, eflorescências, deformações).
- **Instalações elétricas aparentes:** quadro(s) de distribuição acessíveis, dispositivos aparentes de proteção, padrões visíveis de fiação, pontos e acabamentos, quanto a sinais de aquecimento, mau contato, ausência de peças, improvisos ou desconformidades visíveis.
- **Instalações hidráulicas aparentes:** louças, metais, sifões expostos, registros acessíveis e pontos aparentes de alimentação e escoamento, com observação de **vazamentos perceptíveis, umidades e manchas** indicativas de infiltração.
- **Esquadrias, portas e janelas:** estado de conservação aparente, funcionamento básico e vedação visível.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

- **Acabamentos internos e externos aparentes:** pisos, rodapés, revestimentos de paredes e tetos, forros e elementos decorativos fixos.
- **Ventilação e iluminação natural aparentes,** bem como **arejamento e insolação** observáveis no momento da visita.
- **Áreas comuns correlatas** ao objeto (em caráter pontual), para contextualização: halls, corredores e demais acessos necessários à compreensão das condições da unidade.

Procedimentos e registros

Durante a diligência, a Perita:

- **Registrou fotograficamente** as condições relevantes observadas, com identificação temporal;
- **Anotou condições ambientais** do momento (iluminação e ventilação incidentes) que pudessem influenciar a percepção de umidades e manifestações patológicas;
- **Confrontou informações fornecidas in loco** com o observado, mantendo a **coerência metodológica** e a **verificabilidade** dos achados;
- **Restringiu-se às áreas acessíveis e não sigilosas**, respeitando a privacidade do ocupante e a integridade do patrimônio.

Limitações

A vistoria limitou-se às **condições visíveis e acessíveis** no momento da inspeção, não abrangendo elementos ocultos por mobiliário, forros, revestimentos ou componentes técnicos enclausurados. A **ausência de ensaios destrutivos** e/ou laboratoriais reduz a análise às **evidências aparentes**, o que não invalida as conclusões, mas delimita seu alcance técnico. Eventuais restrições adicionais de acesso ou de segurança, quando presentes, foram consideradas nas análises.

Observações gerais

Constatou-se a **plena cooperação** do Sr. Luiz Renato Cippulo, que **viabilizou o acesso** à unidade e às dependências necessárias para a adequada condução dos trabalhos. As **condições estruturais, elétricas e hidráulicas aparentes** foram **observadas minuciosamente**, assim como o **estado geral de**

Lusiani Cristina Ramos

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

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

conservação dos acabamentos e componentes visíveis, com o devido **registro fotográfico** e descrição técnica para suporte às conclusões periciais.

Declaração técnica

A Perita declara que a diligência foi realizada com **independência, rigor técnico e método adequado**, segundo o **método direto de inspeção e em conformidade com as normas técnicas aplicáveis da ABNT e com o art. 473 do CPC**, sendo as constatações e conclusões resultantes do que foi **efetivamente verificado in loco** na data e horário indicados.

PARECER TÉCNICO

- **Identificação do Imóvel:** - O apartamento nº 1.305, localizado no 13º pavimento do Edifício Antilhas, Bloco B, localizado à Rua Bassin Nagib Trabulsi nº 90 (antiga rua Nabig Elias Trabulsi), contendo: 1 quarto saleta, Kitchnet, banheiro, ante-camara, armario embutido e área de serviço com tanque; confronta na frente com o corredor de circulação do respectivo pavimento, por onde tem sua entrada, de um lado com o apartamento nº 1.303, do outro com o apartamento 1.307 e nos fundos com o espaço intermediário dos blocos; tem, a área útil de 32,50 m², área comum de 14,876 m², num total de 47,376 m², e possui tanto no terreno como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 0,2600% do todo que se acha descrito na respectiva especificação condominial **REGISTRO ANTERIOR: Nº 51.654, MATRÍCULA ATUAL 14.048, FICHA 1, LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL, 2º CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE SANTOS.**

Dados da Construção

Área Útil:	32,50 m²
Área Comum:	14,876 m²
Área Total:	47,376 m²
Fração Ideal:	0,2600%

Lusiani Cristina Ramos

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

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

ACABAMENTOS EXTERNOS

- Fachada frontal e lateral revestida em **pastilhas cerâmicas** nas cores **branca** e **bege**, dispostas em modulação padrão, apresentando **esquadrias em alumínio anodizado na cor branca**, com **vidros transparentes** e **janelas integradas a venezianas** metálicas na cor branca.
- Portão de acesso à garagem confeccionado em **alumínio anodizado branco**, tipo **automatizado**.
- Piso da rampa de acesso à garagem executado em **concreto desempenado**, entrada dos veículos pela Av. Cel. Joaquim Montenegro.
- Pilares da garagem coberta revestidos em **pastilhas cerâmicas na cor bege**.
- Faixas de demarcação das vagas do mezanino executadas em **pintura na cor amarela**, com vagas em sistema de **uso coletivo e indeterminado**, não contemplando vaga individualizada para todos os condôminos.

HALL DE ENTRADA – TÉRREO

- Portões de entrada confeccionados em **alumínio anodizado na cor marrom**, conjugados a **painéis de alvenaria revestidos em pastilhas cerâmicas também na cor marrom**.
- Sistema de **câmeras de monitoramento** instalado no acesso.
- Ao transpor o portão externo, encontra-se **gaiola de segurança** para controle de entrada, com piso em **cerâmica antiderrapante**.
- Muros laterais do hall com revestimento em **pastilhas cerâmicas na cor bege**.
- Presença de **estruturas fixas em alvenaria** utilizadas como bancos e mesas, revestidas em **pastilhas cerâmicas nas cores bege e marrom**.
- Guarita construída em **alvenaria**, com acabamento em **pastilhas cerâmicas marrom** e fechamento em **vidro fumê**.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

- Acessibilidade composta por **rampa com corrimãos metálicos em alumínio**, piso revestido com **tapete em borracha antiderrapante**, além de **escada com dois degraus** com acabamento em **perfis de borracha antiderrapante**.
- Piso interno do hall social revestido em **cerâmica de tonalidade bege clara**.
- Acesso vertical composto por **dois elevadores sociais e um elevador de serviço**, além de **escadaria em alvenaria** com revestimento em **granilite** e corrimãos em **alumínio**.
- Portas de acesso ao hall em **vidro fumê com acionamento automatizado**.

ACESSOS EXTERNOS

- Entrada principal do condomínio localizada na **Rua Nassim Nagib Trabulsi, nº 90**, com acabamentos idênticos aos descritos no hall de entrada.
- Entrada e saída de veículos pelo **mezanino da garagem coletiva**, com **portões automatizados** em padrão compatível com os demais acessos.
- Térreo do edifício composto por **laje comercial**, ocupada por estabelecimentos diversos (lojas, supermercados, farmácias, padaria, hortifruti e cafeteria).

HALL INTERNO – ÁREA JUNTO AOS ELEVADORES E ESCADARIAS

- Piso revestido integralmente em **cerâmica de tonalidade bege**, configurando vão livre de circulação até os elevadores.
- No térreo, localizado **salão de festas** com **área de churrasqueira externa**.
- Muros laterais da churrasqueira revestidos em **pastilhas cerâmicas marrom**.
- Cobertura parcial em **pergolado metálico** com fechamento em **chapas plásticas translúcidas**.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

DADOS COMPLEMENTARES DO EDIFÍCIO

- O edifício é composto por **144 apartamentos**, distribuídos em **13 pavimentos tipo**, além de **mezanino destinado a garagens**.

ACABAMENTOS INTERNOS – IMÓVEL PERICIADO (APTO 1.305)

Hall de Circulação – 13º Andar

- Piso revestido em **cerâmica quadrada nas cores branca e cinza**, assentada em padrão convencional.
- Paredes em **alvenaria com pintura em tinta PVA na cor bege**.
- Teto em laje de concreto com pintura simples, sem forro complementar.

Sala de Estar/Jantar

- Porta de entrada social em **madeira maciça**, pintada em esmalte sintético na cor branca, apresentando **desgaste da pintura do lado de dentro do imóvel**.
- Paredes em **alvenaria revestida com pintura na cor bege**, com **áreas de infiltração e manchas de mofo**.
- Teto em laje de concreto, com **pintura deteriorada e necessidade de reparo em função de infiltrações e fissuras aparentes**.
- Piso em **revestimento cerâmico tipo lajota na cor bege**, assentado em todo o ambiente do imóvel, apresentando **trincas e desgastes de uso**, principalmente no quarto, conforme acervo de fotos em anexo.
- Rede elétrica aparente insuficiente, com **pontos de tomada e interruptores antigos**, apresentando **falhas de funcionamento que comprometem a iluminação artificial do ambiente**, (sem iluminação na sala).

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Banheiro/W.C.

- Paredes revestidas integralmente em **azulejo cerâmico até o teto**, tonalidade branca.
- Piso em **revestimento cerâmico tipo lajota na cor bege (conforme já descrito acima, segue em todo o piso do imóvel)**.
- Conjunto de louças sanitárias padrão (vaso, lavatório), apresentando **desgaste funcional**.
- Box de separação em **estruturas metálicas e vidros translúcidos**, em estado regular de conservação.
- Tanque de coluna em **polipropileno**, instalado junto ao banheiro, configurando uso complementar à área de serviço.
- Janela basculante de com vidros transparentes e perfil de alumínio.
- Porta de acesso em **PVC sanfonado**, já com sinais de deformação e desgaste.

Cozinha

- Paredes laterais revestidas em **azulejo cerâmico branco** até o teto.
- Piso em **revestimento cerâmico lajota bege**, contínuo com a sala.
- Pia em **tampo de mármore polido** desgastada e trincas, com **cuba em aço inox**, apresentando **oxidação**.
- Janela em **alumínio de correr, com vidro transparente**, apresentando **deterioração das guarnições de vedação**.
- Rede elétrica com **poucos pontos de tomada e fiação antiga**, sem padrão atual de aterramento.
- Presença de **infiltrações visíveis nas paredes próximas à pia**.

Quarto

- Paredes em **alvenaria com pintura em tinta PVA na cor branca**, apresentando **descascamentos, manchas de umidade e fungos (mofo)**, especialmente junto ao rodapé e cantos.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

- Teto em laje de concreto com pintura branca, apresentando **fissuras capilares e sinais de infiltração**.
- Piso em **revestimento cerâmico lajota bege**, idêntico ao restante do apartamento, com pisos faltantes.
- Janela tipo **camarão em alumínio, com vidros transparentes e grades metálicas de proteção**, apresentando **desgaste de funcionamento e oxidação superficial**.

Estado Geral do Imóvel

- O apartamento encontra-se em **péssimo estado de conservação**, com **acabamentos internos deteriorados**, apresentando:
 - **Infiltrações e presença de mofo** em diversas paredes e tetos.
 - **Falhas no sistema elétrico**, comprometendo a iluminação artificial e representando risco de uso.
 - **Pintura desgastada e descascada**, sem manutenção recente.
 - **Revestimentos cerâmicos com trincas e deslocamentos pontuais**.
 - **Esquadrias metálicas com desgaste de uso e falhas de vedação**.
- Faz-se necessária **intervenção corretiva em caráter abrangente**, incluindo **modernização elétrica e hidráulica, reparo de infiltrações, substituição de revestimentos e pintura geral**, de forma a restabelecer condições adequadas de habitabilidade.

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 Condomínio em questão é dotado de todos os tipos de melhoramentos públicos, tais como: pavimentação, rede de captação de águas pluviais, 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

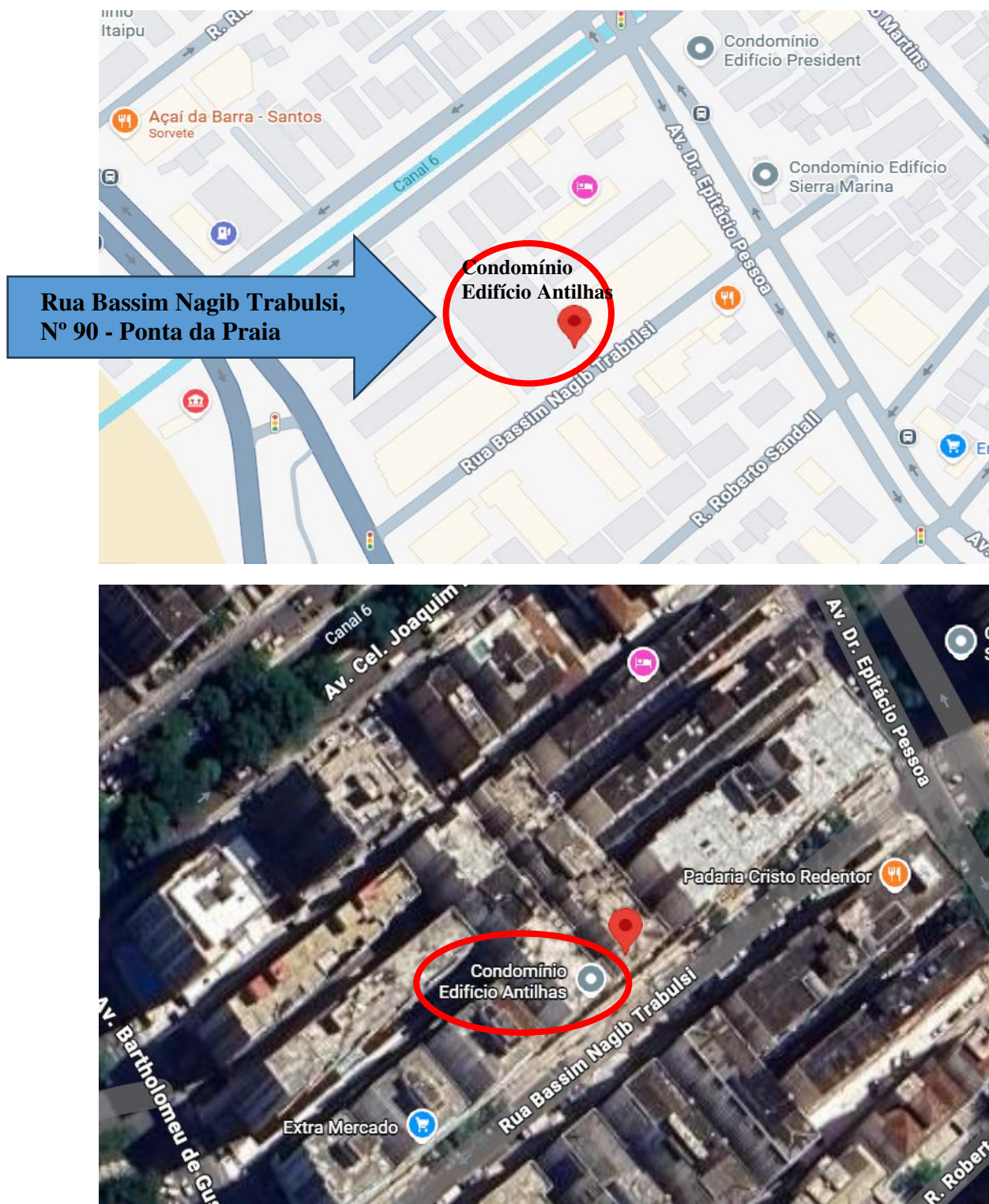
A região onde se situa o imóvel em questão apresenta os seguintes tipos de atividades: padarias, restaurante, supermercados, comércios e serviços, templos religiosos, Delegacia de Polícia, várias lojas de pequeno porte, shopping Praiamar, balsa para travessia para cidade do Guarujá, e 170 metros ao mar.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

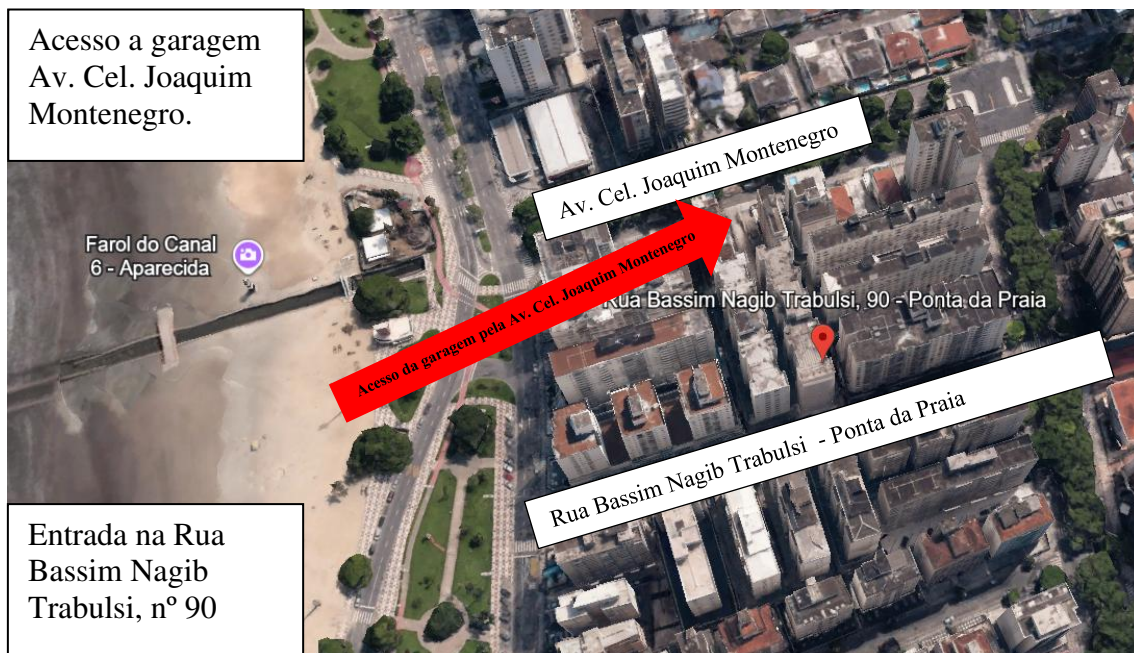
Anexo de Fotografias **Vista Aérea**



Lusiani Cristina Ramos

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

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



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fotos da Fachada Frontal e Lateral

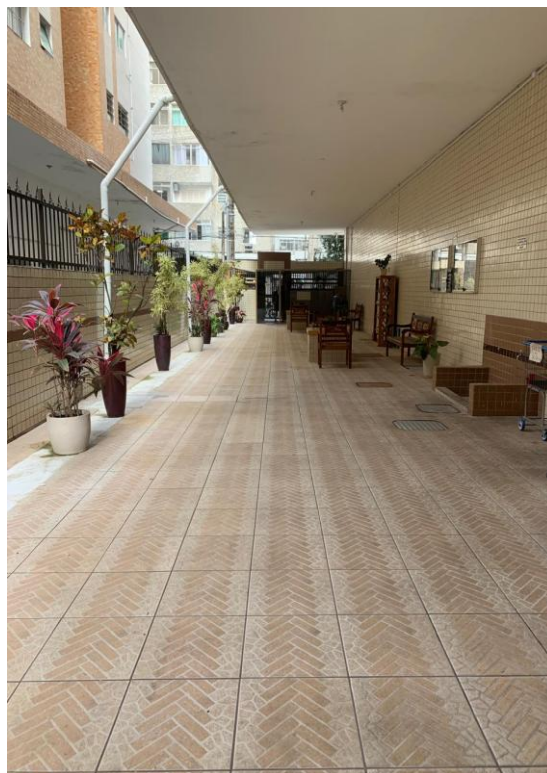


Lusiani Cristina Ramos

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

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

Foto do corredor de circulação/guarita



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Salão de festas, churrasqueira

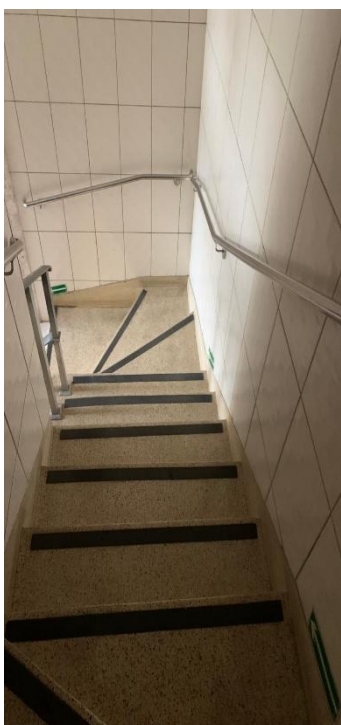


Lusiani Cristina Ramos

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

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

Rampa de Acesso, Elevadores e Escadaria



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Hall de Circulação do 13º andar

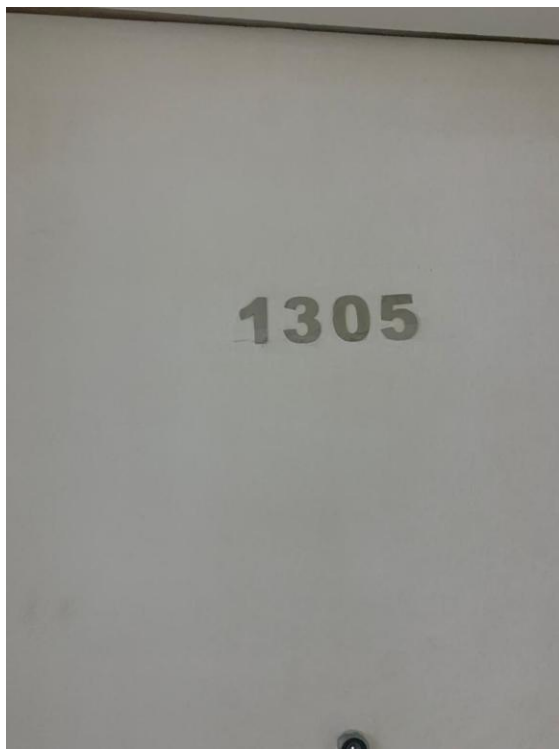


Lusiani Cristina Ramos

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

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

Porta de entrada do imóvel nº 1.305 Periciado

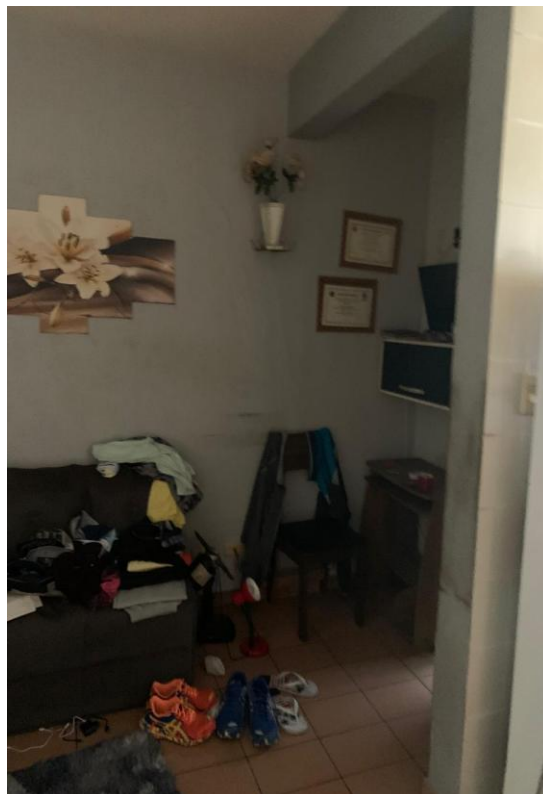


Lusiani Cristina Ramos

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

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

Sala de Estar e Jantar



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Banheiro W.C

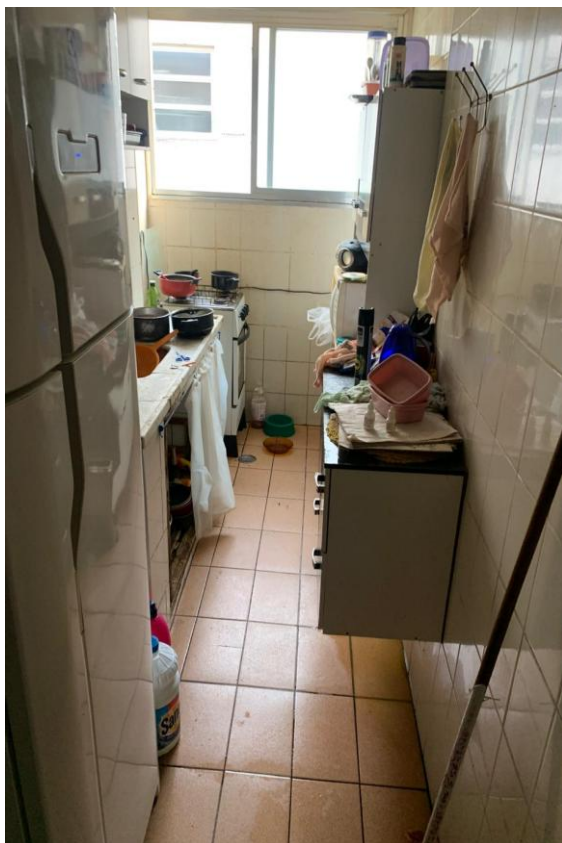


Lusiani Cristina Ramos

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

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

Cozinha



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Quarto



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Observações de acabamento do imóvel nº 1.305



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Metodologia

De acordo com a vistoria detalhada feita no imóvel, sendo um apartamento, no bairro Ponta da Praia em Santos/SP. Elaboração do laudo de 37 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

Lusiani Cristina Ramos

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

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

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: 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

Lusiani Cristina Ramos

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

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

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 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,

Lusiani Cristina Ramos

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

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

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.

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

Cálculos avaliatórios

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

Lusiani Cristina Ramos

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

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

$$VI = AU \times VU$$

Onde:

VI: Valor do Imóvel procurado

AU: Área Útil

VU: Valor Unitário (metro quadrado)

Substituindo e calculando:

$$AU = 32,50 \text{ m}^2 \times VU = \text{R\$ } 7.100,00$$

VT: (Valor Total) = R\$230.750,00
(Duzentos e Trinta Mil Setecentos e Cinquenta Reais) agosto/2025

Conclusão

Conforme pesquisa de mercado de imóveis realizada na região de Santos, especificamente em um bairro residencial próximo ao mar, a aproximadamente 1,2 KM do Shopping Praiamar e de áreas de relevância como o Cais Portuário e a balsa de travessia Santos-Guarujá, foi obtido o valor unitário de R\$ 7.100,00 por metro quadrado. Este valor foi determinado através de comparativos de propriedades similares na área, consultando imobiliárias idôneas e corretores que atuam nesta região do Bairro Ponta da Praia.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

O condomínio em questão, denominado Condomínio Edifício Antilhas. Localizado na Rua Bassim Nagib Trabulsi, 90 - Ponta da Praia com a entrada principal pela Rua Nassim Nagib Trabulsi e entrada da garagem pela Av. Cel. Joaquim Montenegro, Equipado com 03 elevadores, o edifício é distribuído em 13 andares, totalizando 144 unidades residenciais, o condomínio dispõe de garagem coletiva, indeterminada não tendo vagas de garagem para todos os condôminos, o edifício possui, salão de festas, W.C feminino e masculino, churrasqueira, e uma área de leitura.

O condomínio possui um bom estado de conservação e limpo, as imagens capturadas durante a vistoria ilustram claramente a preservação e a manutenção das áreas comuns.

É imperativo ressaltar que o **apartamento objeto da presente análise encontra-se em péssimo estado de conservação**, fato devidamente registrado nas fotografias em anexo. Durante a vistoria, foram identificados problemas de ordem elétrica, hidráulica e de acabamento, tais como **falhas no sistema de iluminação, infiltrações, presença de mofo em paredes, pintura descascada e desgaste acentuado dos revestimentos cerâmicos**. Essas condições configuram significativa **depreciação física e funcional do imóvel**, impactando diretamente na sua valorização de mercado.

Diante desse cenário, o valor do metro quadrado do imóvel foi estimado em **R\$ 7.100,00**. Este montante se justifica pela conjugação entre os aspectos **positivos e negativos** que influenciam a precificação.

Pontos positivos (valorização):

- **Localização privilegiada:** o apartamento situa-se em uma das ruas mais relevantes do **Bairro Ponta da Praia**, reconhecida por seu uso **misto, comercial e residencial**, o que favorece a liquidez imobiliária.
- **Proximidade da orla da praia**, característica que agrega valor, sobretudo em regiões turísticas como o município de Santos.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

- **Andar elevado**, o que, em condições normais de manutenção, proporcionaria maior ventilação, privacidade e menor exposição ao ruído urbano.
- **Acessibilidade viária**, com ligação direta às principais avenidas da cidade, permitindo fácil deslocamento para os demais bairros, centros comerciais e polos de serviços.
- **Infraestrutura urbana consolidada**: presença de escolas, supermercados, farmácias, restaurantes e transportes coletivos em seu entorno imediato.

Pontos negativos (depreciação):

- **Péssimo estado de conservação interno**, com acabamentos deteriorados e necessidade urgente de reformas estruturais e estéticas.
- **Deficiências no sistema elétrico**, que comprometem a iluminação do apartamento, demandando substituição de fiação e adequação às normas atuais.
- **Infiltrações e presença de mofo** em paredes e tetos, indicando problemas de impermeabilização e manutenção predial.
- **Revestimentos cerâmicos com trincas e desgaste**, necessitando substituição integral.
- **Pintura interna deteriorada**, com descascamentos e manchas.
- **Esquadrias metálicas com falhas de vedação e oxidação superficial**, que reduzem a funcionalidade e a durabilidade dos elementos de fechamento.

Comparativo de mercado

Conforme pesquisas de mercado anexadas, o valor médio do metro quadrado para imóveis residenciais no **Bairro Ponta da Praia**, no mês de agosto de 2025, varia entre **R\$ 6.000,00 e R\$ 9.500,00**, considerando unidades com metragem entre **30,00 m² e 70,00 m²**, em condições regulares de conservação e acabamentos.

O apartamento periciado, embora situado em **localização altamente valorizada** e dispondo de **fatores positivos de entorno e de posição no edifício**,

Lusiani Cristina Ramos

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

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

apresenta condições de conservação **muito inferiores à média do mercado**, justificando a adoção de um valor intermediário de **R\$ 7.100,00/m²**, com **desconto aplicado em função da depreciação física constatada**.

Conclusão

Assim, o valor atribuído reflete **não apenas a localização e as características positivas intrínsecas ao imóvel**, mas também considera de forma proporcional as **patologias construtivas e deficiências de manutenção identificadas**, as quais impactam negativamente na atratividade do bem e na necessidade de **investimentos adicionais em reformas** para adequá-lo aos padrões de mercado.

Embora a localização do imóvel seja considerada excelente, a valorização seria significativamente maior caso a edificação estivesse em condições mais modernas, é imprescindível levar em conta todos esses aspectos ao determinar o valor de mercado do apartamento e do condomínio como um todo.

A metodologia de forma direta, foi utilizada para a avaliação deste imóvel, baseada em análises comparativas de mercado, consultando dados de imobiliárias locais e corretores que atuam na região. Estas análises forneceram uma base sólida para determinar o valor justo de mercado, considerando a localização privilegiada, o estado de conservação e as comodidades oferecidas pelo condomínio.

Portanto, a conclusão deste laudo pericial é de que o valor do imóvel reflete as condições do mercado imobiliário local e leva em conta todos os fatores relevantes que podem influenciar a sua valorização. A perita encarregada deste laudo se coloca à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários, garantindo a transparência e a precisão das informações apresentadas.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fontes de Pesquisa de Mercado na Região de Santos:

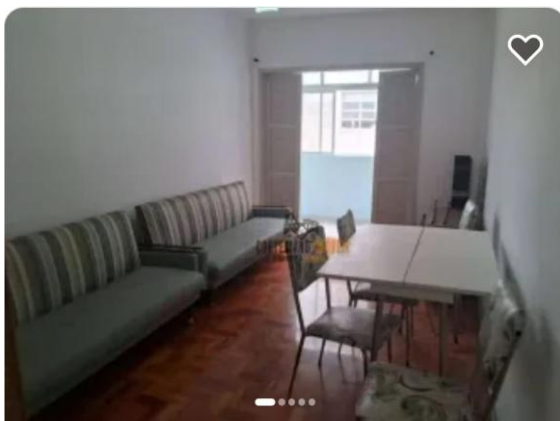
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-santos-ponta-da-praia-RS310000/id-33008118/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-ponta-da-praia-bairros-santos-com-garagem-44m2-venda-RS330000-id-2800748811/?source=ranking%2Crp>

<https://www.quintoandar.com.br/condominio/antilhas-ponta-da-praia-santos-rp0gslxmlk>

<https://www.lopes.com.br/condominios/sp/santos/ponta-da-praia/REC24485/condominio-edificio-antilhas-r-bassin-nagib-trabulsi-90>

<https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp+santos/rua-bassin-nagib-trabulsi/ar-condicionado/>



Sala-living - ponta da praia - oportunidade única na quadra da praia em santos!

Rua Bassim Nagib Trabulsi
Ponta da Praia, Santos/SP

38m² 1 1 1

R\$ 280.000

Condomínio R\$ 600

Contatar



Apartamento para comprar em

Ponta da Praia, Santos
Rua Bassim Nagib Trabulsi

42 m² 1 1 1

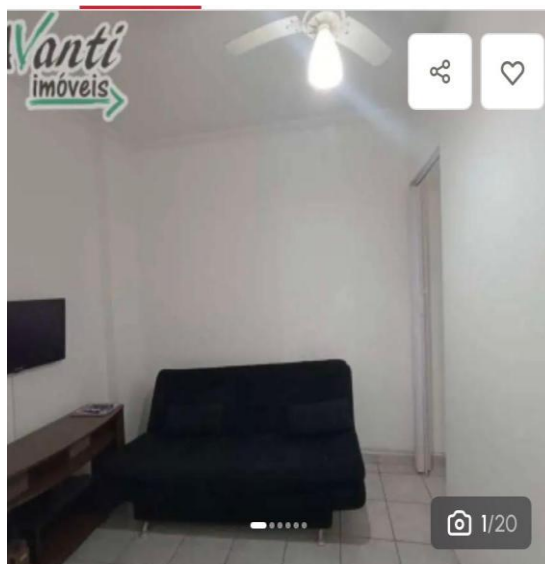
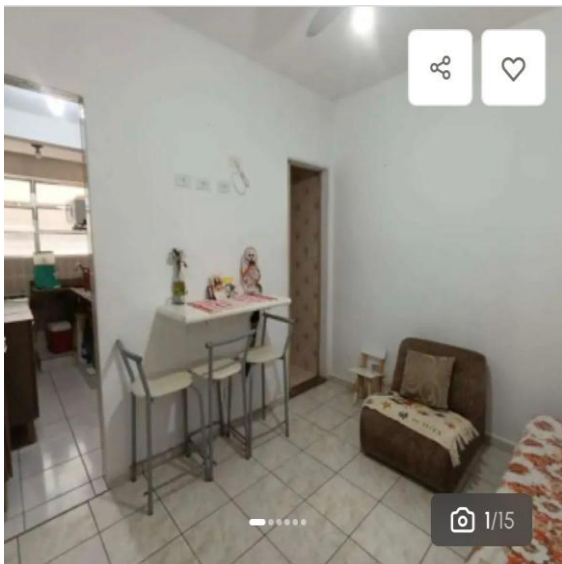
R\$ 329.013

Cond. R\$ 490 • IPTU R\$ 40

Lusiani Cristina Ramos

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

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



Venda

R\$ 310.000

Ver parcelas

Condomínio R\$ 490/mês • IPTU R\$ 32

Venda

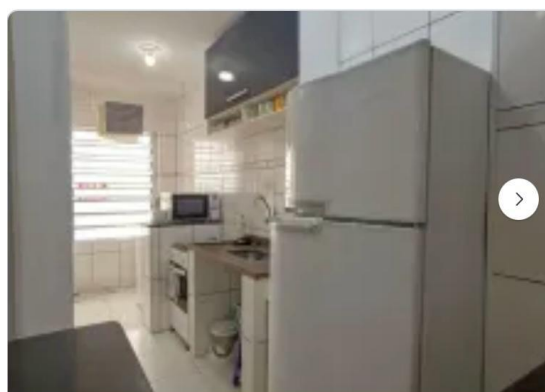
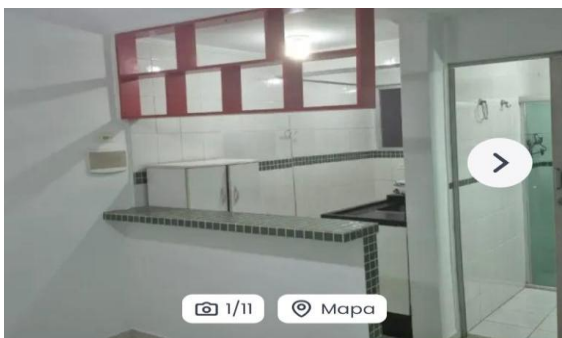
R\$ 330.000

Ver parcelas

Condomínio R\$ 520/mês • IPTU R\$ 321

Rua Bassim Nagib Trabulsi,
Ponta Da Praia, Santos/SP

Rua Bassim Nagib Trabulsi,
50, Ponta Da Praia, Santos/SP



Destaque

Venda

R\$ 330.000

Condomínio R\$ 500 • IPTU R\$ 40

44 m²

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

Todas as características

Rua Bassim Nagib Trabulsi, 90 – Ponta da
Praia, Santos – SP

Apartamento para comprar em

Ponta da Praia, Santos

Rua Bassim Nagib Trabulsi

45 m²

1

1

1

R\$ 330.000

Cond. R\$ 520 • IPTU R\$ 27

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/ponta_da_praia-santos



Nº dormitórios	Valor médio m²	Por metragem	Valor médio m²
1 Dormitório	R\$ 9.074 por m²	Até 50 m²	R\$ 9.490 por m²
2 Dormitórios	R\$ 9.827 por m²	De 50 a 150 m²	R\$ 8.746 por m²
3 Dormitórios	R\$ 9.074 por m²	De 150 a 250 m²	R\$ 10.412 por m²
4 ou mais	R\$ 8.140 por m²	Acima de 250 m²	R\$ 15.000 por m²
Dados de Agosto de 2025			

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

Santos, 20 de agosto de 2025.



Lusiani Cristina Ramos

Perita Judicial

CRECI 052233-4

CAU – A70110-6