

Lusiani Cristina Ramos

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

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

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTOS**

PROCESSO : 1034749-86.2023.8.26.0562
CARTÓRIO : 5º Ofício Cível
REQUERENTE : Condomínio Luso XIV
REQUERIDO : Espolio de Sergio Fernandes Teixeira Batista- Rep. André
Luiz do Nascimento Teixeira
CLASSE : Execução de Título Extrajudicial – Condomínio em Edifício

LUSIANI CRISTINA RAMOS, corretora de imóveis, Perita judicial e arquiteta nomeada por V.Exma. nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 5º Ofício, tendo realizado as diligências pesquisas 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
VISTORIA DO IMÓVEL Nº 23 POR SEMELHANÇA AO IMÓVEL Nº33.....	3
PARECER TÉCNICO.....	7
ANEXOS FOTOS.....	13
METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	27
CÁLCULOS AVALIATÓRIOS.....	30
CONCLUSÃO.....	31
FONTE DE PESQUISA.....	33
TERMO DE ENCERRAMENTO.....	35

Lusiani Cristina Ramos

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

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

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

OBJETIVO

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

Imóvel: Rua Oswaldo Cochrane, nº 148, apto nº 33

Bairro: Embaré

Cidade: Santos - SP

VISTORIA DO IMÓVEL POR SEMELHANÇA

Laudo Pericial de Avaliação Imobiliária

Data da Vistoria: 16 de outubro de 2025

Horário da Vistoria: 08:00 horas

Local da Vistoria: Rua Oswaldo Cochrane, nº 148, apto nº 33, Edifício Luso XIV.

Objetivo da Vistoria: Avaliação pericial do imóvel, apto 23(semelhança).

Introdução e Metodologia Adotada

O presente **laudo pericial** tem por objetivo apresentar a **avaliação do imóvel residencial**, correspondente ao **apartamento nº 33**, situado na **Rua Oswaldo Cochrane, nº 148**, integrante do **Edifício Luso XIV**.

Em razão da **impossibilidade de acesso direto ao imóvel avaliando** e considerando a necessidade de atender ao escopo da avaliação, foi **adotada a Metodologia Comparativa Direta de Dados de Mercado**, conforme preceitua a **NBR 14.653 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas)**. Tal metodologia baseia-se na análise de valores praticados no mercado imobiliário,

Lusiani Cristina Ramos

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

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

para bens com **características semelhantes**, permitindo a determinação do valor de mercado do imóvel avaliado por meio de parâmetros comparativos.

A abordagem técnica empregada fundamenta-se na **análise de características intrínsecas e extrínsecas** de imóveis similares, que compartilham atributos relevantes com o bem avaliando. A similaridade considerada abrange aspectos como **tipologia, área privativa, padrão construtivo, localização, disposição interna, orientação solar e vista**.

A escolha dessa metodologia justifica-se pela premissa de que **imóveis de tipologia e padrão equivalentes**, inseridos em **contextos mercadológicos análogos**, tendem a apresentar **valores de mercado correlacionados**.

Dessa forma, a **avaliação da unidade nº 33** será embasada na **análise técnica de uma unidade de referência** localizada no mesmo edifício e dotada de **características comprovadamente análogas**, permitindo a inferência de informações necessárias à estimativa do valor de mercado. Ressalta-se, contudo, que as conclusões relativas ao **estado de conservação interno** da unidade avaliada permanecem **limitadas pela ausência de vistoria direta**.

Das Diligências e Constatações Preliminares

No dia **16 de outubro de 2025**, às **08h00**, esta perita, **devidamente nomeada e credenciada**, compareceu ao **Edifício Luso XIV**, situado na **Rua Oswaldo Cochrane, nº 148**, para dar início aos **procedimentos de vistoria do apartamento nº 33**.

Ao chegar ao local, a perita foi **recepcionada pelo Sr. Rogério Gomes Hidalgo**, síndico do edifício, o qual informou a **inacessibilidade da unidade nº 33**. Segundo relato do síndico, o apartamento encontrava-se **fechado**, sem **chaves disponíveis na portaria**, e **sem registro de ocupação ou presença recente de proprietários**.

O Sr. Rogério relatou ainda que, há mais de **oito meses**, vem tentando contato com o **Sr. André**, responsável pela unidade, sem êxito. Informou também que **desconhece o estado atual da unidade**, demonstrando **preocupação com**

Lusiani Cristina Ramos

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

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

eventuais problemas nas instalações hidráulicas e elétricas, decorrentes do longo período de desocupação e ausência de supervisão.

Diante da **impossibilidade de acesso direto ao imóvel periciado**, esta perita entrou em contato com a **Administradora ONIX**, responsável pela administração condominial, buscando identificar a possibilidade de acesso por intermédio de locação, custódia de chaves ou contato com o proprietário. A **Sra. Andra**, funcionária da administradora, informou que **não há imóveis em locação** no edifício, **não possui as chaves da unidade nº 33**, tampouco **mantém contato com o proprietário**.

Considerando tal cenário, o **síndico intermediou o contato com outro condômino**, proprietário da **unidade nº 23**, localizada **na mesma prumada vertical** da unidade avaliada. O referido condômino, que **optou por não se identificar**, demonstrou **colaboração e prontamente disponibilizou seu apartamento** para fins de vistoria comparativa.

A **unidade nº 23** foi selecionada como **referência técnica** em virtude de apresentar **mesma disposição arquitetônica, metragem, padrão construtivo e vista externa** da unidade nº 33, assegurando um **elevado grau de similaridade estrutural e funcional** entre os imóveis — condição essencial à aplicação da **metodologia comparativa por semelhança**.

Cumprir destacar que, embora a vistoria na unidade nº 23 permita **inferir as características construtivas e distributivas** da unidade nº 33, **não é possível atestar o real estado de conservação interno** do imóvel avaliando, diante da falta de acesso físico. Assim, eventuais considerações sobre conservação e manutenção baseiam-se em **premissas compatíveis com imóveis do mesmo padrão construtivo, idade e contexto** do edifício avaliado, ressaltando-se a possibilidade de revisão das conclusões caso novas informações sejam disponibilizadas posteriormente.

Descrição da Avaliação do Apartamento nº 23:

O apartamento nº 23 possui características idênticas ao apartamento nº 33, o que permitiu a realização de uma vistoria detalhada. Durante a inspeção, foram

Lusiani Cristina Ramos

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

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

observados e documentados todos os aspectos relevantes para o presente laudo, incluindo a estrutura do imóvel, a disposição dos cômodos, o estado de conservação das instalações elétricas e hidráulicas, além de possíveis avarias ou irregularidades.

A vistoria foi conduzida de maneira minuciosa, sendo registrada por meio de um acervo fotográfico detalhado, que acompanha este laudo. A inspeção foi realizada com a presença constante do síndico, Sr. Rogerio, e do proprietário do apartamento nº 23, que forneceu informações adicionais sobre o imóvel e acompanhou todas as etapas da vistoria.

Metodologia de Avaliação por Imóvel Semelhante

A metodologia de avaliação por imóvel semelhante consiste em inspecionar um imóvel que apresenta características idênticas ou muito similares ao imóvel em questão. Esta abordagem é adotada quando o acesso ao imóvel alvo é inviável, sendo possível realizar uma análise comparativa através de um imóvel de referência. Os critérios observados incluem:

1. **Metragem:** Confirmar que ambos os imóveis possuem a mesma área total e a disposição dos cômodos.
2. **Disposição dos Cômodos:** Verificar se a planta dos imóveis é idêntica, incluindo a localização de quartos, banheiros, cozinha, sala de estar, entre outros.
3. **Estado de Conservação:** Avaliar o estado de conservação do imóvel semelhante e inferir sobre possíveis condições do imóvel alvo, considerando o tempo de desocupação e necessidades de reforma.
4. **Documentação Fotográfica:** Coletar evidências visuais detalhadas do imóvel semelhante para subsidiar o laudo pericial.
5. **Entrevista com o síndico:** Recolher informações adicionais fornecidas pelo síndico, que possui conhecimento prático e histórico sobre os imóveis e suas condições.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Portanto, este laudo pericial visa proporcionar uma análise detalhada e fundamentada do imóvel semelhante ao apartamento nº 33, garantindo transparência e justiça no processo de avaliação e contribuindo para a resolução eficaz das questões judiciais.

PARECER TÉCNICO

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - O apartamento sob nº 33, localizado no 3º pavimento do EDIFÍCIO LUSO XIV, sito a Rua Oswaldo Cócrane nº 148, contendo: sala, passagem, dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço - com tanque, com a área construída de 65,00 m² e uma parte ideal no terreno correspondente a 34,54 m² de seu todo, confrontando pela frente com o hall de escadas e apartamento nº 32, de ambos ao lados com a área livre e nos fundos com o apartamento nº 34; construído o edifício em terreno que se acha descrito na respectiva especificação condominial. **REGISTRO ANTERIOR 75.888, MATRICULA ATUAL 41.184 – FICHA 01 – 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS.**

Dados da Construção

Área Construída: 65,00 m²

Características Construtivas e Acabamentos Observados

O apartamento nº 23, localizado no Edifício Luso XIV, situado à Rua Oswaldo Cochrane, nº 148, apresenta **padrão construtivo semelhante** ao do apartamento nº 33, ambos posicionados na **mesma prumada vertical** e com **configuração arquitetônica análoga**. As características observadas na unidade nº 23 foram consideradas como **referência técnica** para a avaliação da unidade nº 33.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

O **edifício** possui **fachadas frontal e lateral revestidas com pastilhas cerâmicas nas cores branca e bege**. A **parte frontal** apresenta **varandas com parapeito em alvenaria e acabamento em alumínio anodizado na cor preta**. As **esquadrias externas** são do tipo **persiana, em alumínio, com vidros transparentes**.

A **garagem** localiza-se no pavimento térreo e possui **portão automatizado em alumínio anodizado preto**. O **piso** é revestido com **caquinho cerâmico**, e os **pilares estruturais** têm **revestimento em pastilhas cerâmicas brancas e bege**, padrão também aplicado aos **muros laterais**. O **sistema de estacionamento** é **coletivo**, sem vagas individualizadas para todas as unidades.

O **Edifício Luso XIV** é composto por **três blocos** — “**A**”, “**B**” e “**C**”. O **apartamento nº 23** encontra-se no **Bloco B**, localizado entre os blocos laterais. O **acesso principal** do bloco é feito por **porta em alumínio com vidro transparente**, seguido de **escadaria em alvenaria com revestimento em granilite na cor preta com manchas brancas**, e **corrimão em alumínio anodizado preto**. As **paredes internas das áreas comuns** são **pintadas na cor branca**.

O edifício possui **três pavimentos** (térreo e dois superiores) e **não dispõe de elevador**. Há **15 unidades autônomas**, distribuídas em **quatro apartamentos por bloco (A, B e C)** e **três no apartamentos no térreo**.

De forma geral, o **Edifício Luso XIV** apresenta **características construtivas compatíveis com edificações residenciais multifamiliares de padrão médio**, sem alterações aparentes em sua configuração estrutural e arquitetônica original.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Acabamentos Internos do Apartamento nº 23(Semelhante)

O hall de corredor de circulação que leva ao apartamento nº 23, semelhante ao apto nº 33, segue o mesmo padrão dos corredores de todos os andares do edifício, com piso em granilite na cor preta com manchas brancas, paredes pintadas na cor branca, e uma janela basculante com vidros cancelados e perfil em alumínio.

Descrição da Unidade Paradigmática (Apartamento nº 23)

A descrição a seguir detalha as características da unidade nº 23, utilizada como paradigma para a avaliação, em virtude de sua similaridade estrutural e de layout com a unidade nº 33.

Sala

Porta de entrada em **madeira pintada na cor branca; piso cerâmico na cor branca; paredes pintadas na cor branca; teto com pintura na cor branca**. No lado direito, observando-se a partir do acesso principal, há **janela de correr com vidros cancelados e perfil de alumínio**.

Hall de Circulação Interno

Ambiente com **piso cerâmico branco e paredes pintadas na cor branca**, mantendo o mesmo padrão de acabamento da sala e dos dormitórios.

Quarto I

Porta de acesso em **madeira pintada na cor branca; piso cerâmico branco com paginação contínua em relação aos demais cômodos; paredes pintadas na cor branca; janela de duas folhas de abrir, em madeira pintada na cor branca**, com **vidros transparentes e marco em madeira**.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Quarto II

Porta de acesso em **madeira pintada na cor branca**; **piso cerâmico branco**, seguindo o mesmo padrão de paginação do restante do imóvel; **paredes pintadas na cor branca**; **janela de duas folhas de abrir**, em **madeira pintada na cor branca**, com **vidros transparentes** e **marco em madeira**.

Banheiro Social (WC)

Ambiente com **revestimento cerâmico nas paredes até o teto**, na **cor cinza**, com **faixa decorativa horizontal**; **piso cerâmico branco**; **louças sanitárias (vaso e lavatório) na cor branca**; **armário embutido sob a pia**, confeccionado em **MDF nas cores bege e branca**; **box de vidro temperado (blindex)** com **perfil em alumínio branco** e **vidros transparentes**; **janela tipo basculante**, com **vidros cancelados** e **perfil em alumínio**.

Cozinha

Ambiente com **piso cerâmico branco** e **revestimento cerâmico nas paredes até o teto**, na **cor branca**, com **faixa decorativa**. Na parede esquerda, há **pia em granito cinza**, com **janela de correr de duas folhas**, em **alumínio com vidros cancelados**. Abaixo da pia, encontra-se **armário em alvenaria revestido com azulejos brancos**, dotado de **portas em alumínio**.

Área de Serviço

Piso cerâmico branco, no mesmo padrão adotado em todo o apartamento; **paredes laterais pintadas na cor branca** e **parede frontal revestida com azulejos brancos com faixa decorativa**. O ambiente possui **tanque em alvenaria revestido com azulejos**, **janela de correr de duas folhas**, em **alumínio com vidros cancelados**, e **porta em madeira pintada na cor branca**.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

**Considerações sobre o Estado de Conservação da Unidade Avalianda
(Apartamento nº 33)**

Conforme previamente estabelecido neste laudo, não foi possível realizar a vistoria interna do apartamento nº 33, objeto da presente avaliação. Entretanto, em conversa com o síndico do edifício, Sr. Rogério, ele informou que não sabe dizer o estado que encontra-se o apartamento nº 33, e que tenta contato com o proprietário a mais de 8 meses e não consegue esclarecer em que condições de acabamentos encontra-se a unidade nº 33.

A unidade nº 23, utilizada como paradigma para a descrição dos ambientes, encontra-se em boas condições de conservação e em bom estado de acabamento. Embora ambas as unidades (23 e 33) sejam estruturalmente semelhantes, a impossibilidade de acesso à unidade nº 33 impede uma avaliação direta de seu estado atual de conservação e acabamentos.

Ressalta-se que a valorização patrimonial da unidade nº 33 estaria diretamente atrelada à realização da perícia para que se pudesse ter o real estado de conservação desta unidade em questão. A localização privilegiada do edifício na Rua Oswaldo Cócrane nº 148, fica próximo das avenidas Pedro Lessa e Afonso Pena, aproximadamente 580 metros da orla da praia do Embaré.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

5) Caracterização da Região

O local onde se situa o Edifício 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

O edifício Luso XIV, fica localizado no zoneamento ZO (zona orla) a região apresenta os seguintes tipos de atividades: padarias, restaurante, supermercado, comércio e serviços, templos religiosos, feira livre, Delegacia de Polícia, academia de ginástica.



ZO — ZONA DA ORLA

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Anexos – Vista aérea



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Vista lateral e frontal

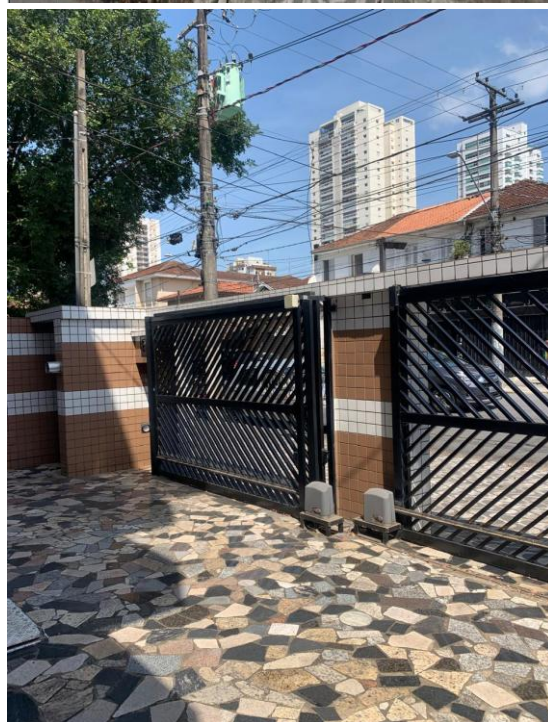
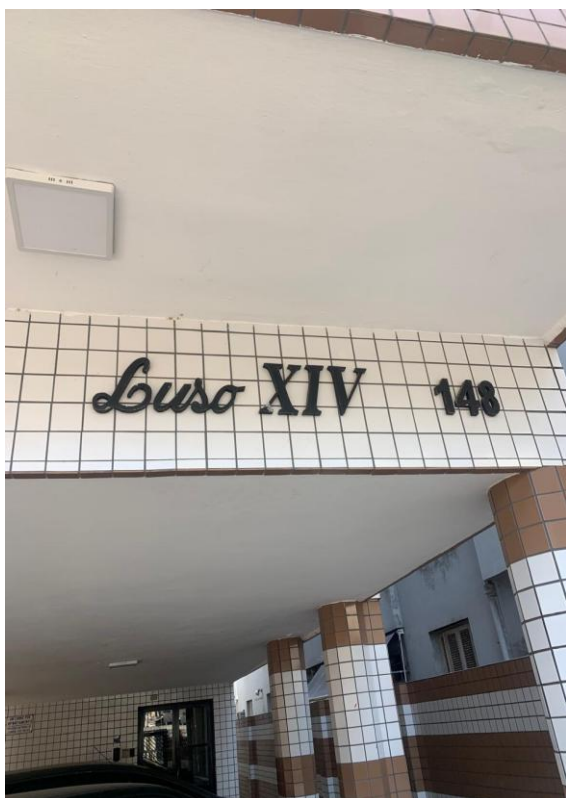


Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fotos da entrada do Prédio



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fotos da Garagem



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Hall de Entrada do Bloco B e Escadaria

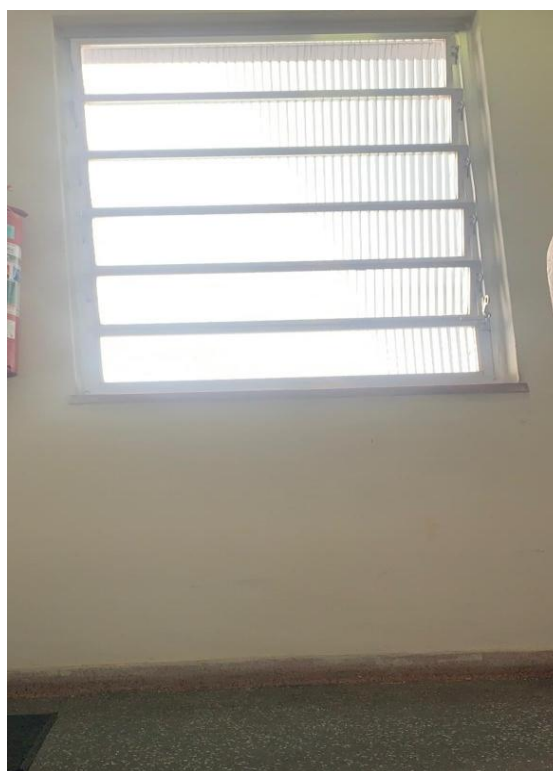
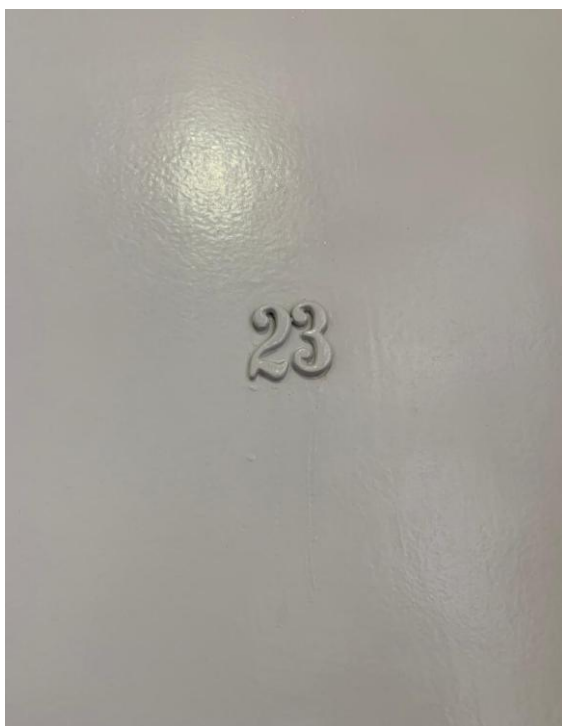


Lusiani Cristina Ramos

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

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

**Hall de circulação do imóvel semelhante /
porta do apartamento nº 23 (semelhante)**



Lusiani Cristina Ramos

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

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

**Fotos da Sala do apartamento nº23
semelhante**

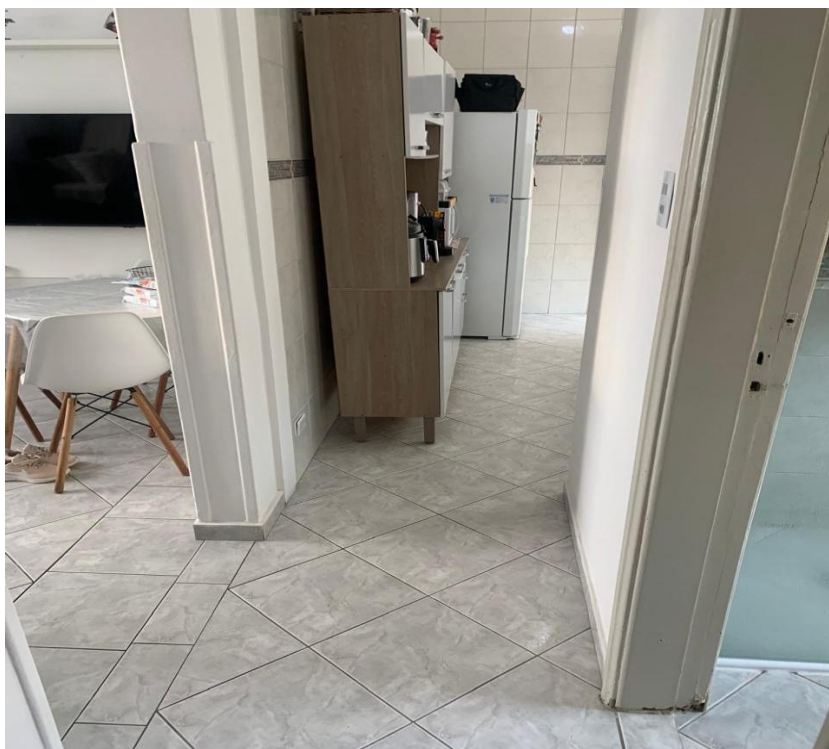


Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fotos da Área de Circulação do apartamento nº23 semelhante



Lusiani Cristina Ramos

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

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

**Fotos do Quarto I do apartamento nº23
semelhante**



Lusiani Cristina Ramos

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

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

**Fotos do Quarto II do apartamento nº23
semelhante**



Lusiani Cristina Ramos

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

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

**Fotos do WC do apartamento nº23
semelhante**

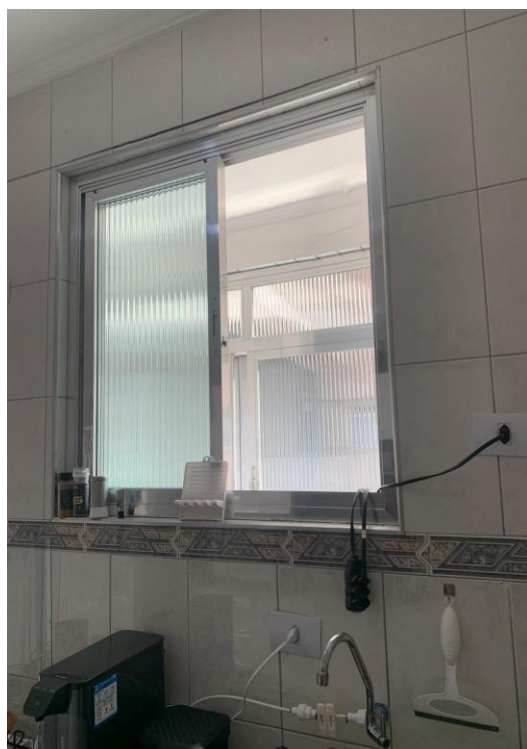


Lusiani Cristina Ramos

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

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

**Fotos da Cozinha do apartamento nº23
semelhante**



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fotos da Área de Serviço do imóvel semelhante

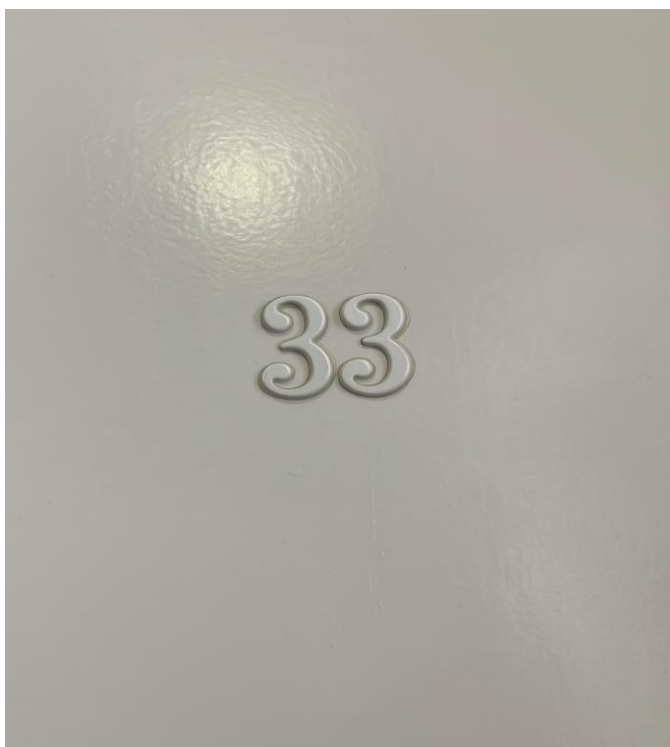
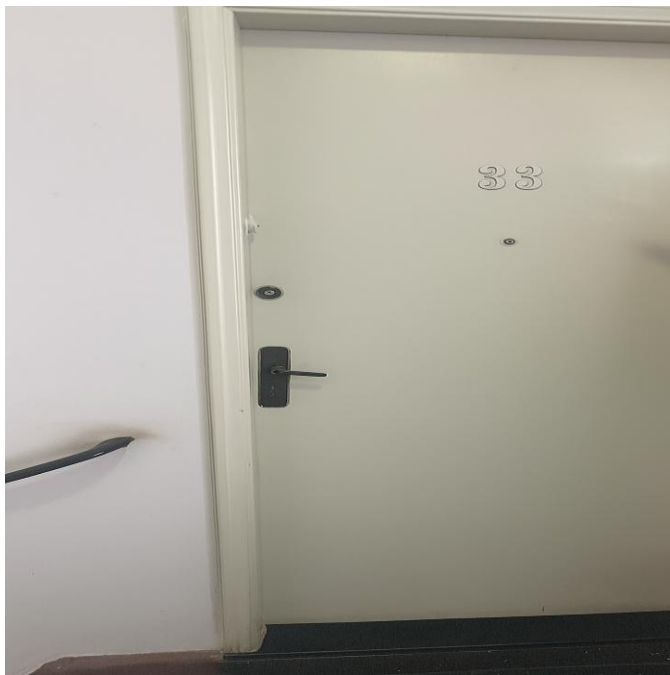


Lusiani Cristina Ramos

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

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

**Fotos da Porta do imóvel nº 33 não
periciado**



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Metodologia de Avaliação

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

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: 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, percorrendo sobre a posição

Lusiani Cristina Ramos

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

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

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

Para a determinação do valor de mercado do imóvel, adota-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme previsto na NBR 14.653 da ABNT. Este método identifica o valor de mercado do bem por meio do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis.

A fórmula básica empregada para o cálculo do valor do imóvel (VI) é o produto da Área Construída (AC) pelo Valor Unitário (VU) por metro quadrado, que é o método evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de apartamentos, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Fórmula:

$$VI=AC \times VU$$

Sendo:

- **VI: Valor do Imóvel Procurado**
- **AC: Área Construída**
- **VU: Valor Unitário (metro quadrado)**

Dados Apurados:

- **Área Construída (AC): 65,00 m²**
- **Valor Unitário (VU): R\$ 5.200,00/m² (apurado com base em informações de mercado e de imobiliárias conceituadas na região de Santos)**

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Substituindo e calculando:

$$AC = 65,00 \text{ m}^2 \times VU = R\$5.200,00$$

VT: (Valor Total) = R\$338.000,00
(Trezentos e trinta e oito mil reais.)
outubro/2025

CONCLUSÃO

Diante das diligências realizadas e da aplicação da **metodologia de avaliação por semelhança**, conforme preceituado pela **ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens (Parte 2 – Imóveis Urbanos)**, esta perita conclui pela **estimativa de valor de mercado** do imóvel objeto da presente perícia, **apartamento nº 33**, com base nas características técnicas e construtivas observadas na **unidade paradigmática nº 23**, situada no mesmo **Edifício Luso XIV**, à Rua Oswaldo Cochrane, nº 148, bairro Embaré, município de Santos/SP. A **metodologia por semelhança** foi adotada em razão da **impossibilidade de acesso direto** à unidade avalianda. Essa técnica consiste na **análise comparativa indireta** entre o bem avaliado e uma **unidade de referência (paradigma)** que apresenta **características construtivas, tipológicas, de metragem, prumada e localização equivalentes**, permitindo inferir, com base em **critérios técnicos e parâmetros de mercado**, o valor estimado de comercialização do imóvel avaliado.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Tal abordagem é **reconhecida e tecnicamente validada** pela norma de referência, uma vez que permite **obter estimativas consistentes e estatisticamente justificáveis**, mesmo na ausência de vistoria direta, desde que a unidade paradigma represente fidedignamente o padrão construtivo e o contexto de mercado da avalianda.

Considerando as **condições de conservação e acabamento** observadas na unidade paradigma (apartamento nº 23), e tomando como base **dados de mercado coletados junto a imobiliárias e plataformas especializadas** atuantes na região do **bairro Embaré – Santos/SP**, o **valor de mercado estimado** para a **unidade nº 33**, na data-base de **outubro de 2025**, é de: **R\$ 338.000,00 (trezentos e trinta e oito mil reais)**.

Ressalta-se que a presente avaliação foi elaborada **sem vistoria direta** na unidade nº 33, em virtude da **impossibilidade de acesso físico** ao imóvel, o que inviabilizou a análise presencial de seu estado de conservação, acabamento, benfeitorias ou eventuais patologias construtivas.

Conforme informação prestada pelo **síndico do edifício, Sr. Rogério**, a unidade nº 33 encontra-se **sem ocupação há, aproximadamente, oito meses**, e **não foi possível obter informações atualizadas** sobre suas condições internas, tais como **presença de infiltrações, falhas elétricas ou hidráulicas, desgaste de pintura e revestimentos** ou demais elementos que poderiam influenciar o valor final.

Assim, o valor apresentado reflete uma **estimativa de mercado para a unidade nº 33**, considerando **padrão construtivo e localização equivalentes à unidade paradigma**, sem ajustes específicos relacionados à conservação interna ou eventuais reformas.

Ainda que a unidade nº 33 possa apresentar **condições internas distintas**, sua **localização em área de reconhecida valorização imobiliária** e as

Lusiani Cristina Ramos

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

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

características construtivas do Edifício Luso XIV conferem ao imóvel **potencial de valorização futura**, condicionado à realização das **intervenções e manutenções necessárias** para adequação ao padrão médio de mercado da região.

Portanto, o valor estimado neste laudo deve ser interpretado como **indicativo de mercado**, servindo de **referência técnica e comparativa**, de modo a **subsidiar a análise e a tomada de decisão** no âmbito do processo judicial em que se insere a presente perícia.

Por fim, reafirmo meu compromisso com a transparência e a veracidade das informações contidas neste laudo pericial. Permaneço à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários, garantindo a integridade e a precisão do presente trabalho.

FONTES DE PESQUISAS

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-embare-com-2-quartos-e-69m-3017704709.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=6

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-sp-santos-embare-70m2-RS345000/id-33968613/>

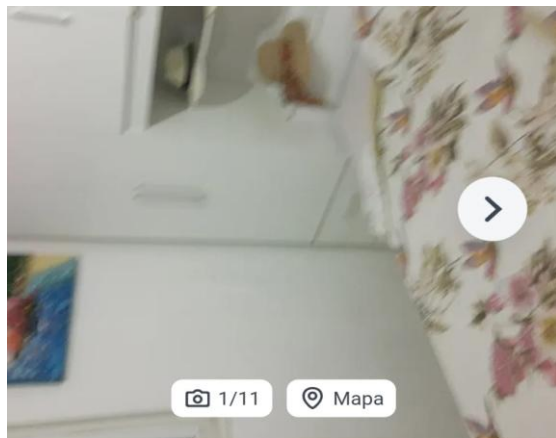
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-embare-santos-sp-68m2-id-2790460915/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-42m2-venda-RS340000-id-2838811514/?source=ranking%2Crp>

Lusiani Cristina Ramos

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

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



Apartamentos à Venda
Rua Oswaldo Cochrane

Destaque

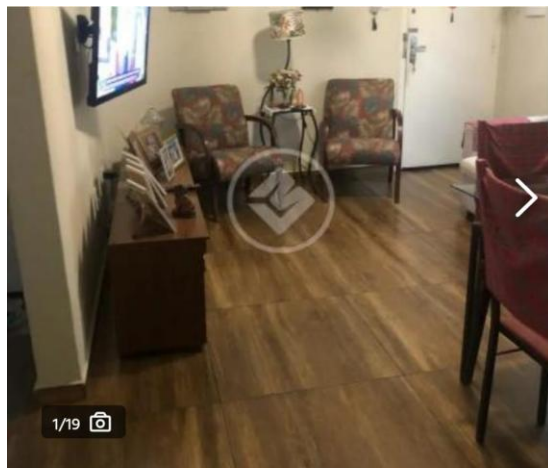
Para comprar

Valores

Venda R\$ 370.000

Condomínio R\$ 600/mês

IPTU R\$ 311



Apartamento - 68m² - 2 quartos

Venda R\$ 350.000

Condomínio R\$ 650 - IPTU R\$ 106

Me avisar se o preço baixar

RUA OSWALDO COCHRANE, 146, Embaré, Santos



Apartamento - 60m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 340.000

Condomínio R\$ 170 - IPTU R\$ 50

Me avisar se o preço baixar

Rua Oswaldo Cochrane, Embaré, Santos



Venda

R\$ 340.000

Ver parcelas

Condomínio R\$ 655/mês - IPTU R\$ 120

Rua Oswaldo Cochrane,
Embaré, Santos/SP

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

Santos, 16 de outubro de 2025



Lusiani Cristina Ramos

Perita Judicial

CRECI 052233-4

CAU – A70110-6