

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

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

PROCESSO : 4003636-92.2025.8.26.0562
CARTÓRIO : 7º Ofício Cível
EXEQUENTE : Condomínio Litoral Norte
EXECUTADO : Antônio Silva
AÇÃO : Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

LUSIANI CRISTINA RAMOS, Corretora de Imóveis, inscrita no CRECI/SP sob nº 052233-4, Arquiteta e Urbanista inscrita no CAU sob nº A70110-6, Perita Judicial e Perita Grafotécnica nomeada por V. Exmo. nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 7º Ofício, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias ao cumprimento do honroso encargo apresenta a V. Exa., as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente laudo.

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.....	3
VISTORIA DO IMÓVEL.....	3
PARECER TÉCNICO.....	4
METODOLOGIA.....	27
CÁLCULOS AVALIATÓRIOS.....	31
CONCLUSÃO.....	32
FONTE DE PESQUISA.....	34
TERMO DE ENCERRAMENTO.....	38

Lusiani Cristina Ramos

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

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

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

OBJETIVO

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

Imóvel: Rua Flamínio Levy, nº 71 apto. 38

Bairro: Saboó – Condomínio Perequê/Condomínio Edifício Litoral Norte

Cidade: Santos/SP.

VISTORIA DO IMÓVEL

No dia 18 de setembro de 2026, às 15h00min, conforme data e horário previamente estabelecidos para a realização da vistoria técnica, a Perita Judicial, devidamente nomeada por Vossa Excelência nos autos do processo em epígrafe, dirigiu-se ao imóvel objeto da presente avaliação, situado na Rua Flamínio Levy, nº 71, unidade 38, Bloco 1, bairro Saboó, Santos/SP, matrícula nº 32.966 do 1º Registro de Imóveis de Santos.

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

Na ocasião, a Perita realizou vistoria técnica presencial e minuciosa na unidade, procedendo à inspeção dos ambientes que compõem o imóvel, de modo a verificar e registrar suas características construtivas, estado de conservação, padrão dos acabamentos, condições aparentes de manutenção, elementos integrantes da edificação e demais aspectos físicos que pudessem contribuir para a adequada caracterização do bem e para a determinação de seu valor de mercado.

Para viabilizar o acesso à unidade, a Perita contou com a presença da Sra. Edneia do Nascimento Silva de Lima, qualificada nos autos como inventariante e representante do Espólio de Antonio Silva, a qual compareceu ao local e providenciou a abertura do imóvel, permitindo o ingresso da Perita e a realização da vistoria em seu interior.

Conforme documentação constante dos autos, a Sra. Edneia do Nascimento Silva de Lima, brasileira, casada, autônoma, portadora do RG nº 17.750.489-4 SSP/SP e inscrita no CPF nº 162.311.078-50, figura como representante do Espólio de Antonio Silva. Sua condição de representante do espólio também consta expressamente do Termo de Penhora lavrado em 08 de maio de 2026, no qual a unidade 38 foi identificada como bem penhorado e o Espólio de Antonio Silva, representado pela referida inventariante, foi indicado como depositário do imóvel.

PARECER TÉCNICO

Dados da Construção

Área Útil: 57,73 m²

Área Total: 67,87 m²

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Acabamentos Externos

A edificação apresenta fachada externa com acabamento predominante em pintura, em tonalidade vermelho-terra/terracota, contrastando com elementos estruturais aparentes, tais como pilares e faixas horizontais, executados ou revestidos com acabamento em pintura na tonalidade cinza-claro.

Observam-se nas fachadas esquadrias predominantemente metálicas, com elementos de proteção e fechamento, incluindo venezianas e grades metálicas, além de equipamentos de climatização instalados junto às unidades. A fachada apresenta composição arquitetônica simples, característica de edifício residencial multifamiliar, com vãos de iluminação e ventilação distribuídos ao longo dos pavimentos.

Na área de acesso ao condomínio, verifica-se piso externo revestido por placas/pavimentação de aspecto cimentício, em tonalidade predominantemente cinza-claro, com acabamento superficial texturizado/rugoso, apresentando sinais aparentes de desgaste decorrentes da exposição às intempéries e do uso, além de manchas e pontos de alteração superficial.

O acesso principal ao edifício é constituído por área de circulação externa pavimentada, delimitada por muros de fechamento, observando-se também áreas ajardinadas de pequena extensão junto às laterais.

Na entrada do condomínio encontra-se instalada uma guarita de controle de acesso, com fechamento constituído por revestimento cerâmico de pequenas dimensões, predominantemente em tonalidade branca/creme, com elementos decorativos em tonalidades terracota/alaranjada e marrom, conferindo

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

acabamento diferenciado à fachada da portaria. A guarita possui abertura frontal envidraçada destinada ao controle e visualização do acesso ao condomínio.

Junto à guarita observa-se portão metálico de acesso, com acabamento em pintura na cor branca e composição por elementos diagonais, destinado ao controle de entrada de pessoas/veículos. Verifica-se a existência de portão eletrônico, instalado lateralmente à guarita, destinado ao controle de acesso ao condomínio.

A área de acesso apresenta ainda elementos de fechamento e proteção constituídos por muros e gradis metálicos, compondo o sistema de delimitação do condomínio em relação à via pública.

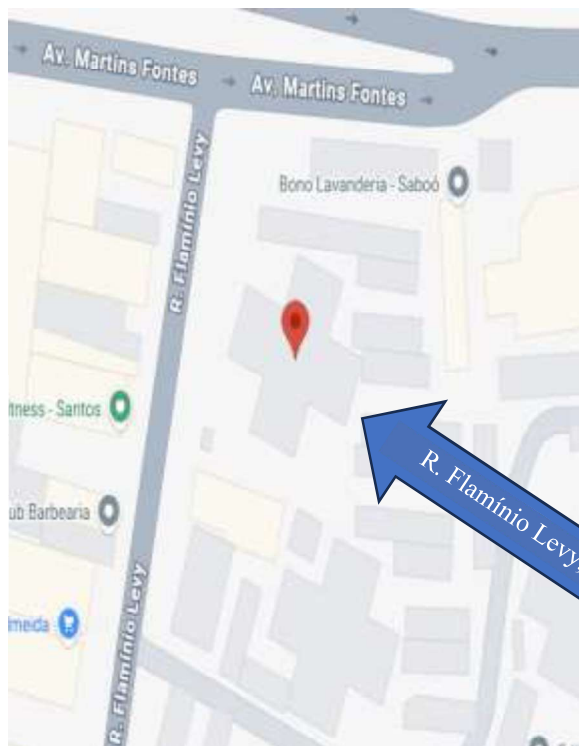
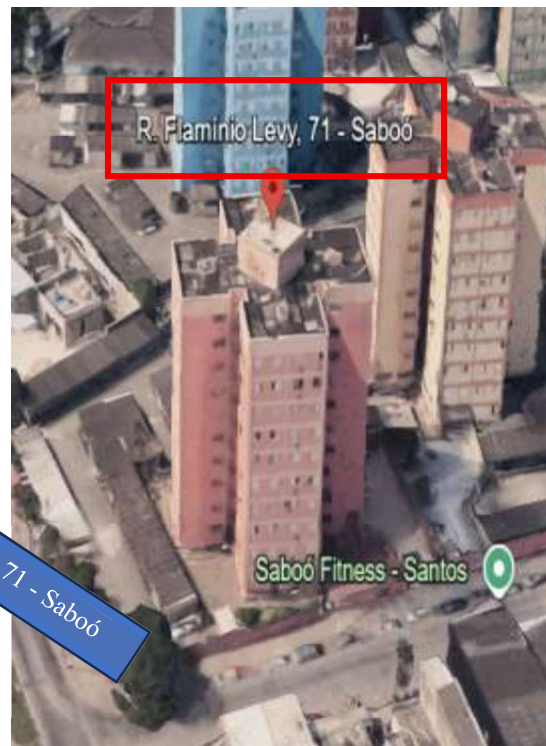
Observação da perita:

Na região inferior da fachada e junto ao embasamento foram observadas manchas e alterações superficiais do revestimento/pintura, compatíveis visualmente com ação de umidade e exposição às intempéries, sem que, mediante inspeção meramente visual, seja possível determinar a origem ou causa específica dessas ocorrências

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



Lusiani Cristina Ramos

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

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

GARAGEM E ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

O condomínio dispõe de área de estacionamento coletivo, distribuída ao longo das áreas internas de circulação, com vagas dispostas junto às edificações e sob estruturas de cobertura individualizadas. O portão de acesso à garagem é de alumínio.

O piso da área geral de circulação e estacionamento é constituído por peças de concreto intertravadas, de formato predominantemente hexagonal, em tonalidade cinza, apresentando superfície de aspecto áspero e acabamento compatível com área externa destinada à circulação de veículos. Observa-se, nas fotografias, desgaste superficial decorrente do uso e da exposição às intempéries, bem como presença de vegetação espontânea entre as juntas das peças, especialmente em determinados trechos, além de manchas e alterações superficiais próprias da exposição ao tempo.

As vagas de estacionamento encontram-se, em grande parte, protegidas por coberturas individuais, constituídas por estrutura aparente formada por pilares e elementos horizontais, aparentemente metálicos e/ou de madeira, sobre os quais estão apoiadas telhas onduladas, de aspecto compatível com material cimentício. As coberturas apresentam sinais visíveis de envelhecimento, com escurecimento, manchas e acúmulo superficial decorrentes da exposição prolongada às intempéries, sendo possível observar, em alguns pontos, aspecto de sujidade e colonização superficial.

Na área fotografada também são observados elementos de drenagem e condução de águas pluviais associados às coberturas, incluindo calhas e tubos de queda, além de paredes e elementos de apoio com acabamento simples, compatível com as características construtivas da área de estacionamento.

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

VAGA DE GARAGEM DEMARCADA – UNIDADE Nº 38

A vaga correspondente à unidade nº 38, identificada por numeração pintada na estrutura da cobertura, encontra-se localizada sob cobertura própria, delimitada lateralmente por elementos estruturais e parede de alvenaria.

Diferentemente do piso predominante da área geral de estacionamento, a superfície interna da vaga nº 38 apresenta revestimento em padrão decorativo tipo mosaico, composto por pequenos fragmentos de peças em diferentes tonalidades, predominantemente cinza, branco, bege e marrom, formando desenho irregular. O revestimento apresenta acabamento próprio para área de circulação/estacionamento, observando-se sinais de desgaste e envelhecimento compatíveis com o tempo de uso e exposição.

Na fotografia da vaga nº 38 verifica-se ainda que o piso da área imediatamente externa à vaga permanece constituído pelas peças de concreto intertravadas hexagonais, mantendo-se, portanto, a distinção entre o piso geral de circulação do condomínio e o revestimento específico existente no interior da vaga.

A vaga encontra-se sob cobertura de telhas onduladas, apoiadas em estrutura aparente, com pilares verticais e elementos horizontais. A cobertura apresenta acentuado escurecimento superficial e sinais de envelhecimento, especialmente na face inferior e nas bordas das telhas, além de marcas e alterações decorrentes da exposição às intempéries. Visualmente, não se realiza, apenas pela inspeção fotográfica, avaliação conclusiva quanto à estanqueidade ou eventual ocorrência de infiltrações.

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



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

Acabamentos Internos

HALL DE ENTRADA SOCIAL

O hall de entrada social apresenta piso revestido por placas de granilite ou material de aspecto similar, em tonalidade cinza-claro, com juntas regulares e acabamento polido, observando-se sinais compatíveis com o uso e o tempo de ocupação.

As paredes possuem acabamento predominantemente em pintura, com tonalidades claras, sendo uma delas revestida com acabamento decorativo de aspecto cimentício/texturizado.

Ao fundo, encontra-se a guarita de controle de acesso, com balcão de alvenaria revestido com peças cerâmicas brancas de acabamento decorativo em relevo, sobre o qual há tampo em pedra de tonalidade cinza. A guarita possui abertura de atendimento com vidros cancelados, emoldurados por perfis de alumínio, permitindo a comunicação e o controle visual entre o interior e o hall.

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



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

ESCADARIAS E CIRCULAÇÃO INTERNA

As escadarias internas são executadas em alvenaria, com degraus e patamares revestidos em material de aspecto granilítico, em tonalidade cinza, e paredes com acabamento em pintura na cor branca. Dispõem de corrimãos metálicos fixados às paredes.

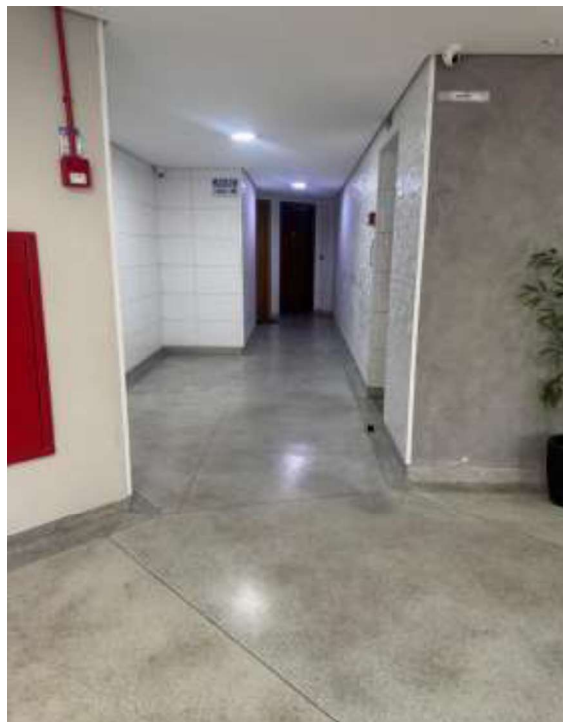
Os corredores de circulação, incluindo a área de acesso aos elevadores, apresentam piso revestido em placas de aspecto granilítico, em tonalidade cinza-claro, com rodapés no mesmo padrão. As paredes possuem acabamento predominantemente em pintura, sendo observados, em determinados trechos, revestimentos cerâmicos de tonalidade branca e acabamento texturizado.

O corredor de acesso às unidades, inclusive à unidade nº 38, mantém padrão semelhante, com piso em placas de aspecto granilítico cinza, paredes com pintura clara e rodapés em material de tonalidade cinza.

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



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

A sala apresenta piso revestido em placas cerâmicas decoradas, em tonalidades predominantemente cinza, branco e preto, com desenho geométrico e acabamento brilhante. As paredes possuem acabamento em pintura, sendo a parede frontal à porta de acesso pintada na cor azul, enquanto as demais apresentam pintura na cor branca.

Dispõe de janela com folhas de vidro transparente e perfis de alumínio, proporcionando iluminação e ventilação natural ao ambiente.

A porta de acesso é constituída por folha de madeira, em tonalidade natural/marrom, com ferragens metálicas.

Na ocasião da vistoria, o imóvel encontrava-se desocupado, sendo constatada a ausência de luminárias instaladas no ambiente, com pontos de iluminação e fiação aparentes no teto.

Lusiani Cristina Ramos

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

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



Lusiani Cristina Ramos

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

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

COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO

A cozinha apresenta piso revestido por peças cerâmicas de pequenas dimensões, em tonalidade marrom/terracota, assentadas em padrão tipo tijolinho, com sinais aparentes de desgaste decorrentes do uso.

As paredes possuem revestimento cerâmico branco até aproximadamente meia altura, sendo a porção superior complementada por pintura na cor branca. Observam-se, em alguns pontos, marcas e sinais de desgaste no acabamento da pintura.

A bancada da cozinha é constituída por tampo em pedra de tonalidade escura, com cuba metálica embutida, apoiada sobre gabinete industrializado com acabamento aparente em fórmica, na cor branca, com portas e gavetas. O conjunto apresenta características de mobiliário convencional de cozinha.

O ambiente possui janela de grandes dimensões (janelão), composta por vidros cancelados e perfis de alumínio, proporcionando iluminação e ventilação natural.

A área de serviço mantém padrão de acabamento semelhante, com piso cerâmico em tonalidade marrom/terracota e paredes parcialmente revestidas com azulejos brancos, complementadas por pintura branca na parte superior. Dispõe de tanque de serviço na cor preta, instalado junto à parede, com ponto hidráulico e escoamento para o piso.

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



Lusiani Cristina Ramos

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

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

QUARTO 1

O Quarto 1 apresenta piso revestido em placas cerâmicas decoradas, em tonalidades predominantemente cinza, branca e preta, com desenho geométrico.

As paredes possuem acabamento em pintura, sendo a parede situada em frente à janela pintada na cor vermelha, enquanto as demais apresentam pintura na cor branca. Observam-se alguns pontos de desgaste e reparos no revestimento das paredes.

A janela é constituída por esquadria de alumínio, com duas folhas e vidros transparentes, protegida externamente por grade metálica.

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



Lusiani Cristina Ramos

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

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

QUARTO 2

O Quarto 2 apresenta piso revestido em placas cerâmicas decoradas, em tonalidades predominantemente cinza, branca e preta, com desenho geométrico, mantendo o mesmo padrão observado nos demais ambientes íntimos.

As paredes possuem acabamento em pintura na cor branca, sem parede de destaque em outra tonalidade. Observam-se alguns pontos de desgaste, pequenas fissuras e áreas com sinais de reparo no revestimento.

A janela é constituída por esquadria de alumínio, com duas folhas de veneziana, sendo uma delas parcialmente aberta, e possui proteção externa em tela metálica. O ambiente recebe iluminação e ventilação natural.

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



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

BANHEIRO

O banheiro apresenta piso revestido em placas cerâmicas de formato quadrado, em tonalidade bege-claro, com rejuntamento aparente em tonalidade semelhante. O revestimento apresenta sinais compatíveis com o uso e com o tempo de ocupação do imóvel.

As paredes são revestidas com placas cerâmicas de tonalidade branca, dispostas em paginação regular, abrangendo as áreas do ambiente. Na altura intermediária das paredes observa-se faixa horizontal decorativa em tonalidade preta, conferindo acabamento contrastante ao revestimento.

O ambiente possui bacia sanitária de louça na cor branca, com caixa acoplada, e lavatório constituído por cuba integrada à bancada, também em material de acabamento branco. A bancada está apoiada sobre gabinete/armário de banheiro, com acabamento predominantemente branco e faixa horizontal em tonalidade preta, dotado de portas e gavetas com puxadores metálicos.

Sobre o lavatório encontra-se instalado espelho retangular, com moldura/perfil metálico, apoiado sobre pequena prateleira de acabamento escuro. O conjunto conta ainda com torneira metálica cromada.

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

A área destinada ao banho é delimitada por box com estrutura/perfis de alumínio e fechamento em painéis de vidro de tonalidade escura, com porta de acesso. Na área do box também se observa revestimento cerâmico branco nas paredes, mantendo o padrão geral do ambiente.

O banheiro possui ainda ralo no piso, registros e demais pontos hidráulicos aparentes, além de interruptores e tomadas instalados nas paredes.

O teto apresenta acabamento em pintura branca, observando-se, nas imagens, ausência de luminária instalada, permanecendo o ponto de iluminação sem o respectivo equipamento, situação compatível com o imóvel encontrar-se desocupado e sem mobiliário/uso regular no momento da vistoria.

De modo geral, o ambiente apresenta acabamentos de padrão simples, compostos predominantemente por revestimentos cerâmicos, louças sanitárias e mobiliário convencional de banheiro.

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



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

Caracterização da Região

O local onde se situa o Prédio (terreno) em questão é dotado de todos os tipos de melhoramentos públicos, tais como: pavimentação, rede de captação de águas fluviais, rede de distribuição de água potável, rede de coleta de esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo, e cabeamento para transmissão de dados comunicação e televisão.

Atividades Existentes no Entorno

A região em que se encontra inserido o imóvel objeto da presente avaliação caracteriza-se pela presença de diversificada atividade comercial e de serviços, incluindo padarias, restaurantes, supermercados e estabelecimentos comerciais em geral, além de templos religiosos. O imóvel está situado em área de relevante circulação e acessibilidade urbana, em frente ao principal ponto de acesso e saída do Município de Santos, condição que contribui para a sua inserção e valorização no contexto urbano local.

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 e as considerações quanto à localização do mesmo, para a data de elaboração do laudo de 38 folhas conclui-se pelo seguinte valor do imóvel:

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

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 ANÁLISE FÍSICA: Os aspectos físicos do imóvel em questão envolvem sua localização, características constitutivas a serem adotadas, interferências urbanísticas –conjunto de leis e atos públicos que podem interferir no uso, ocupação e status de mercado. Sua posição no mercado imobiliário atual e futuro (se o imóvel contará com versatilidade para atender novas exigências mercadológicas); detectar problemas e/ou vantagens quanto à sua localização; bem como apontar medidas para o incremento de atratividade. Para esta fase, utilizamos os seguintes procedimentos:

- a) visitas à região onde está o imóvel, para levantamento de dados sobre sua localização, facilidade de acesso, ocupação circunvizinha, melhoramentos públicos existentes e previstos, transporte urbano e comunicações;
- b) análise de documentos e plantas;
- c) consultas a leis e publicações sobre zoneamento, desapropriações, tombamentos e, caso necessário, consulta informal aos órgãos competentes.

ANÁLISE JURÍDICA: São realizadas através dos documentos de propriedade, como escrituras, matrículas, impostos, etc.

ANÁLISE DE MERCADO: A identificação das características do mercado imobiliário onde está inserido imóvel nos permite determinar o seu posicionamento com relação à concorrência, verificando as possibilidades de seu desempenho, quando lançado no mercado para o mercado de imóveis residencial 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 –

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

ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia -IBAPE/SP. Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta, demanda, possibilidades de uso, características técnicas e aspectos restritivos, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e análises específicas para o mercado imobiliário, discorrendo sobre a posição atual da propriedade perante o mercado e suas perspectivas de aceitação pelo mercado.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO: Para o desenvolvimento do presente trabalho adota-se o conceito presente na norma estabelecida pela ABNT “Associação Brasileira de Normas Técnicas” (NBR 14653), que apresentam a seguinte definição para “Valor de Mercado” : “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. ”Além das normas brasileiras, as análises também consideram as definições de “Market Value” (Valor de Mercado) extraída das recomendações do “RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) –Appraisal and Valuation Standard”, definidas a seguir: Market Value (Valor de Mercado):“A quantia pela qual uma propriedade deveria ser negociada, na data da avaliação, entre um comprador desejoso e um vendedor desejoso, em uma negociação não tendenciosa (sem interesses específicos entre as partes), após realização de marketing apropriado, onde as partes tenham agido com conhecimento, prudência e sem compulsão”.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços. Para isso são considerados fatores de localização, estrutura dos imóveis residenciais e padrão construtivo predominante, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal. Os valores de

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

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.

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

A fórmula básica 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

AU: Área Útil

VU: Valor Unitário (metro quadrado)

Substituindo e calculando:

$$AU = 57,73 \times VU = R\$ 3.810,84$$

VI: (Valor do Imóvel) = R\$ 219.999,79

(Duzentos e Dezenove Mil Novecentos e Noventa e Nove Reais e Setenta e Nove Centavos)

Lusiani Cristina Ramos

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

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

CONCLUSÃO

Após a vistoria técnica realizada no imóvel, análise de suas características construtivas, localização, inserção urbana, padrão dos acabamentos, estado aparente de conservação, condições de manutenção, existência de vaga de estacionamento e pesquisa das condições de mercado na região, esta Perita conclui pelo valor de mercado do bem em R\$ 219.999,79 (duzentos e dezenove mil, novecentos e noventa e nove reais e setenta e nove centavos).

Para a formação do convencimento técnico, foram consideradas as características próprias do imóvel, sua localização no bairro Saboó, a infraestrutura urbana e os serviços existentes no entorno, bem como sua configuração residencial e a existência de vaga de estacionamento identificada como pertencente à unidade nº 38. A região apresenta adequada oferta de comércio, serviços, transporte e demais melhoramentos urbanos, fatores que contribuem positivamente para a inserção do imóvel no mercado.

Em contrapartida, foram ponderadas as condições verificadas na vistoria, especialmente o padrão construtivo simples dos acabamentos, sinais de desgaste decorrentes do uso e do tempo, necessidade de manutenção e a necessidade de atualização de determinados ambientes e componentes, aspectos que interferem diretamente na atratividade comercial do imóvel. Tais características foram observadas na sala, cozinha, área de serviço, dormitórios e banheiro, conforme registrado no presente laudo.

Para a aferição do comportamento do mercado, foram analisadas ofertas de imóveis de características semelhantes disponíveis na região, conforme fontes de pesquisa apresentadas neste trabalho, além de informações obtidas junto a

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

corretores de imóveis que atuam habitualmente no mercado imobiliário local, buscando-se confrontar os valores anunciados com a percepção prática de profissionais que acompanham as negociações na região. As referências pesquisadas demonstram variação de preços entre imóveis semelhantes, circunstância compatível com a influência exercida por área, conservação, padrão de acabamento, localização, estacionamento e demais características particulares de cada unidade.

A análise, portanto, não considerou exclusivamente o preço anunciado dos imóveis pesquisados, mas a posição relativa do imóvel avaliando perante o mercado, ponderando-se seus atributos favoráveis e desfavoráveis. Nesse contexto, a necessidade de modernização dos acabamentos constitui fator de ajuste, enquanto a localização, a infraestrutura urbana, a configuração da unidade e a disponibilidade de estacionamento constituem elementos de valorização.

Aplicado o valor unitário adotado à área útil do imóvel, conforme demonstrado nos cálculos avaliativos, chega-se ao montante apurado, considerado compatível com as condições do bem e com o comportamento observado no mercado local.

Diante do exposto, esta Perita Judicial conclui que o valor de mercado do imóvel, na data da presente avaliação, é de R\$ 219.999,79 correspondente a R\$ 3.810,84 por metro quadrado de área útil, valor que considera conjuntamente suas características físicas, localização, condições de conservação, padrão construtivo, necessidade de atualização e os elementos de mercado levantados para a região.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fontes de pesquisa:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-saboo-bairros-santos-com-garagem-68m2-venda-RS185000-id-2912062834/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-saboo-bairros-santos-com-garagem-62m2-venda-RS229300-id-2912805803/?source=ranking%2Crp>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-saboo-santos-sp-68m2-id-2912018018/?source=ranking%2Crp>

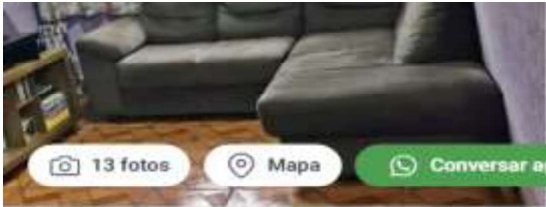
[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-r\\$-220.000-saboo-santos-sp-3035941149.html?n_src=Listado&n_exp=bianca lead flow rollout-original&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=16&n_search_id=a8166324-ab36-4005-ab95-5dded070bf6b](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-r$-220.000-saboo-santos-sp-3035941149.html?n_src=Listado&n_exp=bianca lead flow rollout-original&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=16&n_search_id=a8166324-ab36-4005-ab95-5dded070bf6b)

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-r\\$-220.000-saboo-santos-sp-3035941149.html?n_src=Listado&n_exp=bianca lead flow rollout-original&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=16&n_search_id=a8166324-ab36-4005-ab95-5dded070bf6b](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-r$-220.000-saboo-santos-sp-3035941149.html?n_src=Listado&n_exp=bianca lead flow rollout-original&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=16&n_search_id=a8166324-ab36-4005-ab95-5dded070bf6b)

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



13 fotos Mapa Conversar agora

Venda > > Rua Renata Câmara Agondi

Para comprar Apartamento Compartilhar Favoritar

Apartamento com 2 Quartos à venda, 68m² - Saboó

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
68 m²	2	1	1

Condomínio fechado · Cozinha +3

Publicado há 6 dias, atualizado há 6 dias.

Localização

Rua Renata Câmara Agondi - Saboó, Santos - SP

Maps

R. Renata Câmara Agondi

MORRO DO SABOÓ CEP

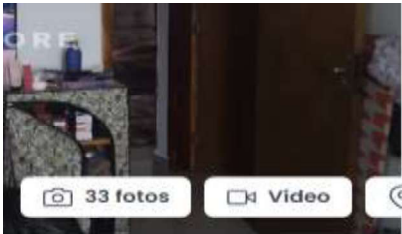
Atalhos do teclado · Dados cartográficos ©2026 · Termos · Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 240.000	R\$ 490/mês	R\$ 90

Análise de preço



33 fotos Vídeo Mapa

Venda > > Rua Renata Câmara Agondi

Destaque Para comprar Apartamento Compartilhar Favoritar

Apartamento com 2 Quartos à venda, 62m² - Saboó

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
62 m²	2	1	1

Aceita animais · Elevador · Salão de festas +1

Publicado há 3 dias, atualizado há 3 horas.

Localização

Rua Renata Câmara Agondi, 170 - Saboó, Santos - SP

Maps

Estação Rodoviária de Santos Jaime

Atalhos do teclado · Dados cartográficos ©2026 · Termos · Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 229.300	R\$ 400/mês	R\$ 672

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



27 fotos Mapa Conversar agora

Venda > Rua Flaminio Levy

Para comprar Apartamento Compartilhar Favoritar

Apartamento com 2 Quartos à venda, 68m² - Saboó

Metragem 68 m² Quartos 2 Banheiros 1 Vagas 1

Aceita animais Elevador Quintal +7

Publicado há 6 dias, atualizado há 6 dias.

Localização

Rua Flaminio Levy - Saboó, Santos - SP

Mapa

R. Flaminio Levy

Estação Rodoviária de Santos Jaimé

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda **R\$ 185.000** ↓

Condomínio **R\$ 590/mês**

IPTU **R\$ 68**

Ótimo preço



Apartamento - 65m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 220.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 650 - IPTU R\$ 68

Publicidade



Consórcio com 10% de cashback

Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar

Simular agora →

© Rua Renata Câmara Agondi, Saboó, Santos

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



Apartamento · 57m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 195.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 512 · IPTU R\$ 71

📍 Saboó, Saboó, Santos

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

Santos, 21 de setembro de 2026



Lusiani Cristina Ramos

Perita Judicial

CRECI 052233-4

CAU – A70110-6