

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 : 1020796-21.2024.8.26.0562
CARTÓRIO : 7º Ofício Cível
EXEQUENTE : Condomínio Edifício Nunes Real
EXECUTADO : Maria Eunice Carvalho de Oliveira
AÇÃO : Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

LUSIANI CRISTINA RAMOS, corretora de imóveis, Perita judicial e arquiteta nomeada por V.Exa. nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R.Juízo e Cartório do 7º Ofício, tendo realizado as diligências pesquisas que se fizeram necessárias ao cumprimento do honroso encargo apresenta a V.Exa., as conclusões a que chegou 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.....	3
PARECER TÉCNICO.....	4
ANEXOS FOTOS.....	9
METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	24
CÁLCULOS AVALIATÓRIOS.....	27
CONCLUSÃO.....	28
FONTE DE PESQUISA.....	33
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 do valor de mercado do imóvel descrito a seguir:

Imóvel: Rua Pasteur, nº 64 apto. nº 12

Bairro: Gonzaga

Cidade: Santos/SP.

VISTORIA DO IMÓVEL

No dia **23 de abril de 2025**, às **9h15**, a Perita judicial devidamente credenciada e habilitada, conforme nomeação por Vossa Excelência, deslocou-se ao imóvel situado no endereço descrito acima, com a finalidade de realizar a vistoria técnica em cumprimento às suas atribuições profissionais e legais. Contudo, ao chegar ao local e tocar o interfone do apartamento **nº 12**, localizado no Edifício **Nunes Real**, na **Rua Pasteur, nº 64**, não obteve resposta. Por ser um edifício desprovido de portaria física, limitando-se ao uso de interfones, a Perita permaneceu aguardando a presença de algum morador que pudesse proporcionar acesso ao imóvel. Após algumas horas, a faxineira responsável pela limpeza do prédio, **Sra. Sandra**, foi avistada na garagem, momento em que foi solicitado à mesma que fizesse contato com a síndica do edifício.

A faxineira forneceu à Perita o contato telefônico da **Sra. Tânia Maria Souza Seixas**, CPF: **121.262.728-85**, síndica do Edifício. Após várias tentativas de ligação, a Sra. Tânia retornou à ligação, ocasião em que se comprometeu a intermediar o agendamento do acesso ao imóvel junto à inquilina, **Sra. Shirlei**, com a definição do horário e data para a realização da vistoria. Posteriormente,

Lusiani Cristina Ramos

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

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

na noite do mesmo dia, a Sra. Tânia confirmou o agendamento da inspeção técnica para o dia **24 de abril de 2025**, às **8h00** da manhã.

No dia **24 de abril de 2025**, conforme horário combinado, a Perita compareceu ao imóvel e deu início à vistoria técnica, conduzindo-a com absoluta rigorosidade metodológica e respeitando todos os critérios técnicos e normativos descritos neste laudo.

A Sra. Tânia, responsável pela autorização de acesso ao imóvel, acompanhou integralmente a Perita durante a vistoria, assegurando a transparência e o devido cumprimento das formalidades legais. Durante a inspeção técnica, foram analisados, descritos e devidamente registrados todos os elementos observados no imóvel. Para maior clareza e suporte às análises realizadas, o presente laudo contém fotografias detalhadas que ilustram os aspectos levantados no local.

A vistoria teve como objetivo principal fornecer informações claras, objetivas e detalhadas, em conformidade com as normas legais e os critérios técnicos aplicáveis, proporcionando uma base sólida e confiável para a avaliação técnica do imóvel. O trabalho pericial foi executado com **imparcialidade, profissionalismo e ética**, baseando-se exclusivamente nas evidências observadas e devidamente documentadas durante o procedimento.

PARECER TÉCNICO

Localização

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - O APARTAMENTO sob nº. 12, no 1º andar ou 2º. pavimento do prédio situado à Rua Pasteur, nº. 64, contendo as seguintes peças: sala, corredor de circulação, dois dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço com tanque e W.C. de empregada, confrontando na frente com o hall de entrada situado em primeiro plano e com o apartamento nº. 11, pelo lado direito com o espaço da área de recuo lateral direita do prédio, pelo lado esquerdo com o espaço da, área de recuo lateral esquerda do prédio e nos fundos com o hall

Lusiani Cristina Ramos

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

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

de entrada situada em segundo plano e apartamento n°. 13, com a área construída de 67,40 m²., ao qual corresponde tanto no terreno como nas coisas de uso comum do condomínio, uma fração ideal equivalente a 44,610/400,00 m². do todo. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontado na especificação condominial, averbada sob n°. 02, na transcrição n°. 68.446, deste Ofício. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos, sob n°. 65.003.014.004. **MATRICULA 40.319, FICHA 01, LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL, 3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SANTOS**

Dados da Construção

Área Construída: 67,40 m²
Fração ideal: 44,610/400,00% m²

Acabamentos Externos

Os acabamentos externos do apartamento e do edifício foram detalhados conforme segue:

Fachadas: A fachada frontal em pastilhas na cor branca, perfil das janelas em pastilhas na cor cinza, lateral do edifício em pintura na cor branca, na frente do condomínio tem janelas de persianas de alumínio anodizado na cor branca e na parte lateral janelas basculantes, e janelas duas folhas.

Garagens térrea: A garagem térrea em piso cerâmico na cor cinza, com pilares pintado na cor branca, e faixas de demarcação, portões de acesso automáticos em alumínio anodizado na cor branca e com câmeras de monitoramento.

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 Edifício: O acesso ao edifício é realizado por meio de um portão automático de alumínio anodizado na cor branca com interfone, um hall de circulação que leva até a porta do bloco A onde encontra-se o imóvel nº 12 na qual é objeto deste laudo, o piso do hall de entrada principal é revestido em cerâmico na cor cinza, muro do lado direito de quem olha, acabamento em pastilhas na cor cinza, do lado esquerdo em pintura na cor branca, porta de madeira que dá acesso às escadarias, são feitas alvenaria com acabamento em granilite, com corrimão de alumínio, paredes pintadas na cor branca, em cada hall de circulação de acesso aos apartamentos nº 11 e 12, tem uma janela basculante de vidros canelados com perfil de alumínio.

Hall de Circulação do Andar do Apartamento nº 12: O piso do hall é revestido em granilite na cor verde chamuscado de preto com perfil na cor bege com detalhes chamuscados em preto, paredes pintadas na cor branca.

4) Acabamentos Internos

Os acabamentos internos do apartamento foram descritos conforme segue:

Sala/Estar: A porta de entrada social é confeccionada em madeira, com pintura em tonalidade branca. O revestimento do piso é de porcelanato na cor bege. As paredes apresentam pintura na cor cinza. À esquerda, considerando o ponto de vista de quem acessa o cômodo, observa-se um janelão equipado com vidros transparentes, estrutura em alumínio anodizado na cor branca e proteção com rede de segurança. O teto é pintado na cor branca.

Corredor de Circulação Interna do Apartamento: O corredor apresenta piso revestido com porcelanato na tonalidade bege, paredes pintadas na cor branca e uma janela de duas folhas, confeccionada em perfil de alumínio, com vidros canelados.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Quarto 1: O acesso é realizado através de uma porta de madeira, com pintura na tonalidade branca. O piso é revestido com carpete de madeira. As paredes possuem pintura na cor cinza claro. Lateralmente, em relação ao ponto de observação de quem ingressa no cômodo, encontra-se uma janela de duas folhas, fabricada em alumínio, com vidros transparentes e rede de proteção. O teto apresenta pintura na cor branca.

Quarto 2: A entrada ocorre por meio de uma porta fabricada em madeira, com pintura em tonalidade branca. O revestimento do piso é de carpete de madeira. As paredes possuem acabamento com pintura em cinza claro. Frontalmente, a partir do ponto de observação de quem ingressa, encontra-se uma janela de duas folhas, confeccionada em alumínio, com vidros transparentes e equipada com rede de proteção. O teto é pintado na cor branca.

WC Social: A pia apresenta cuba oval apoiada sobre pedra natural. As paredes são revestidas com azulejos cerâmicos até o teto, na cor branca. O piso é de material cerâmico na tonalidade marrom. A janela do tipo basculante apresenta vidros cancelados e estrutura em perfil de alumínio. O box é confeccionado em vidro temperado (blindex), com estrutura de alumínio anodizado na cor branca. O vaso sanitário é na tonalidade branca.

Cozinha: O cômodo apresenta uma pia com pedra de granito na cor amarelo ornamental, acompanhada de armários embutidos em MDF na cor branca, localizados abaixo da pia. As paredes são revestidas com azulejos cerâmicos até o teto, na cor branca. O piso possui acabamento em porcelanato na tonalidade bege. Acima da pia, encontra-se uma janela de duas folhas, do tipo correr, com vidros transparentes e estrutura em perfil de alumínio. Há, ainda, uma porta de madeira pintada na cor branca, que separa a cozinha da área de serviço.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Área de Serviço: As paredes são revestidas com azulejos cerâmicos até o teto, na tonalidade branca. O tanque de lavar roupas é fabricado em inox, com acabamento em alvenaria revestida de azulejos brancos. Observa-se, também, um janelão do tipo correr, equipado com vidros cancelados, perfil de alumínio e redes de proteção instaladas.

WC de Empregada: As paredes são revestidas com azulejos cerâmicos até o teto. As louças sanitárias presentes são na tonalidade branca. Durante a vistoria, o local apresentou dificuldades de avaliação técnica completa devido à ocupação com mobílias diversas.

Caracterização da Região

O local onde se situa o Condomínio Edifício Nunes Real 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

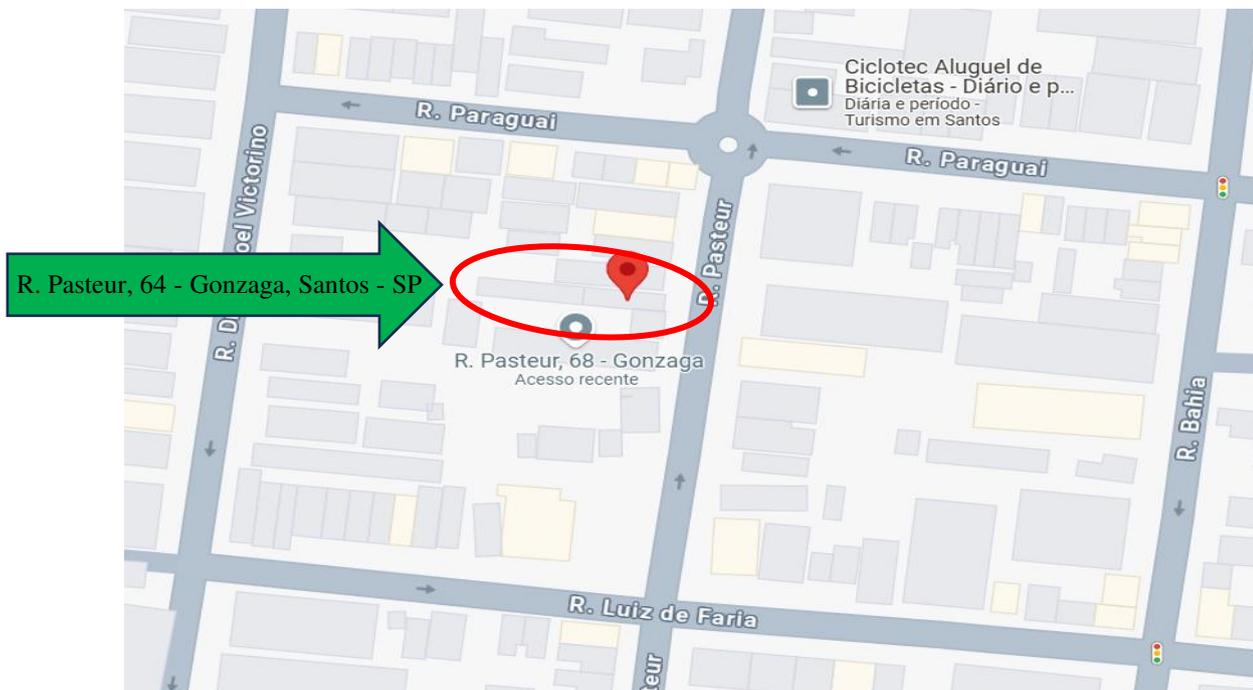
A região onde se situa o imóvel em questão apresenta os seguintes tipos de atividades: padarias, restaurante, supermercado, comércio e serviços, templos religiosos, Delegacia de Polícia, proximidade com a praia e shoppings. etc.

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 frontal e lateral

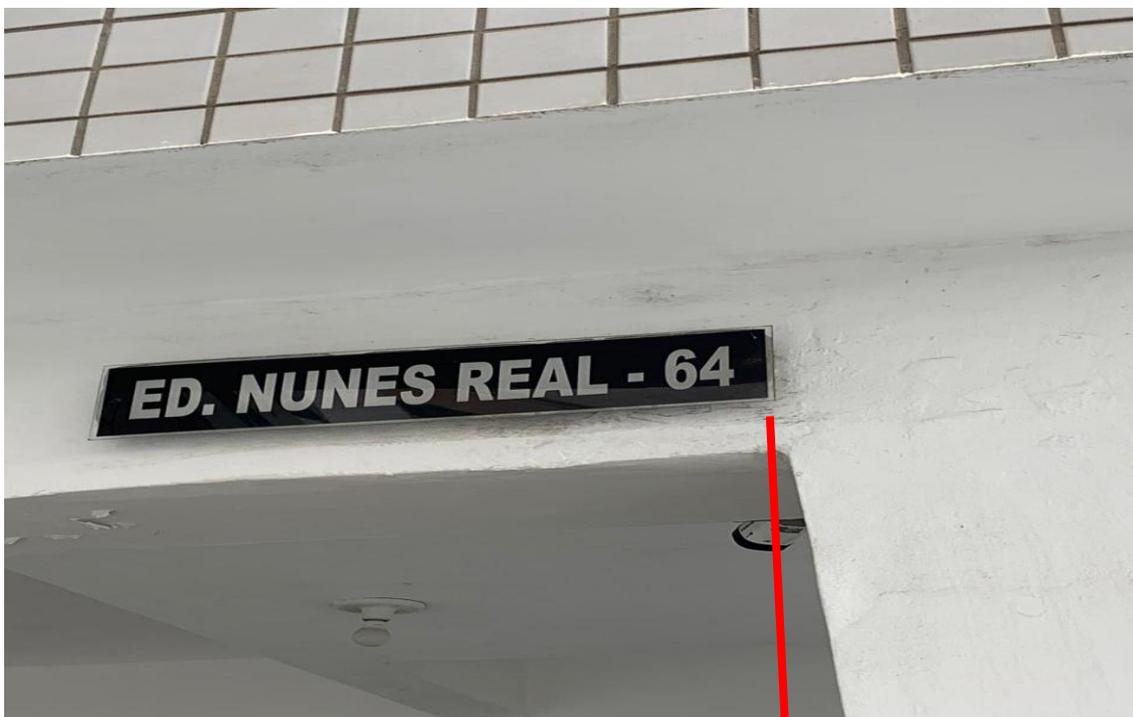


Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fotos do Edifício



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fotos Hall de circulação externo

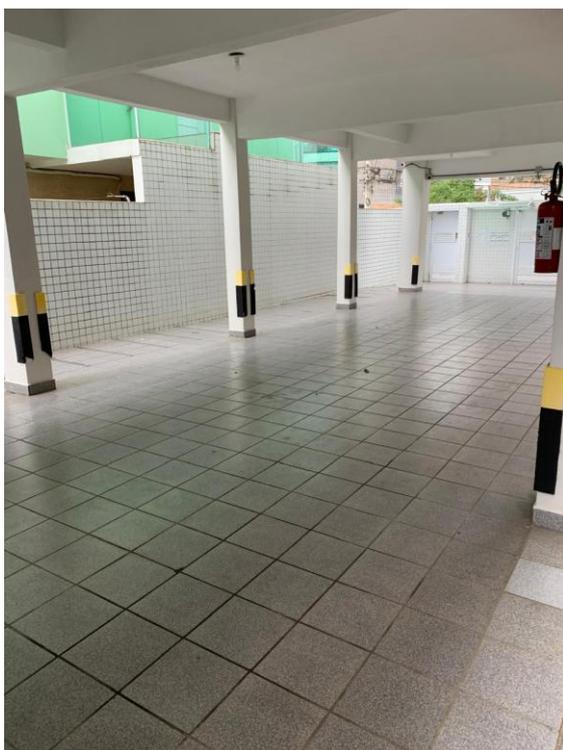


Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fotos 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 Edifício e Escadaria



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 apartamento nº 12



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Sala de Estar

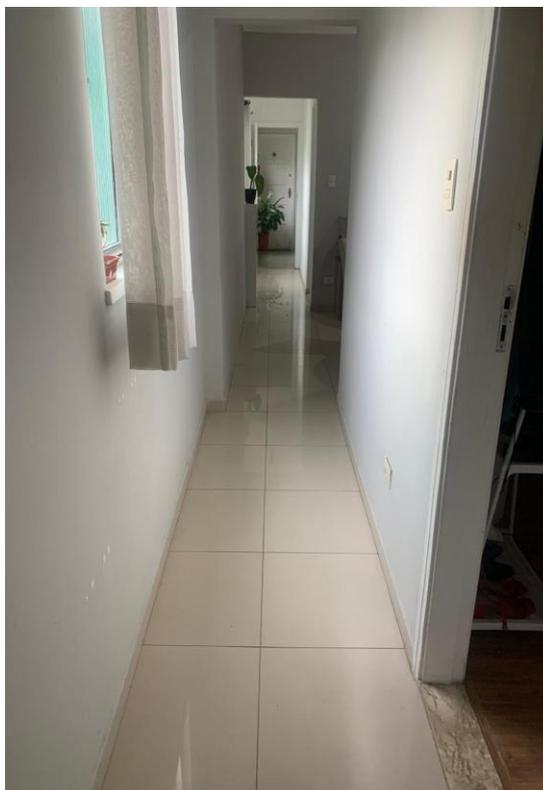


Lusiani Cristina Ramos

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

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

Corredor de Circulação Interno

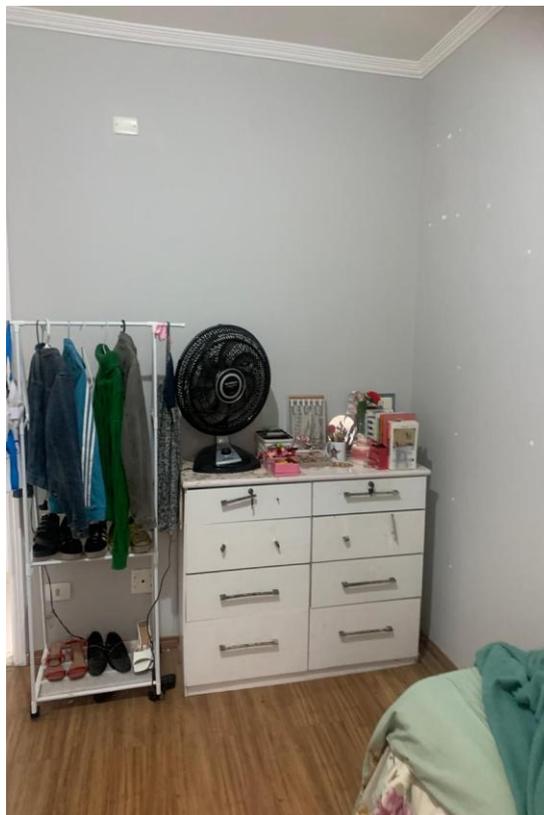
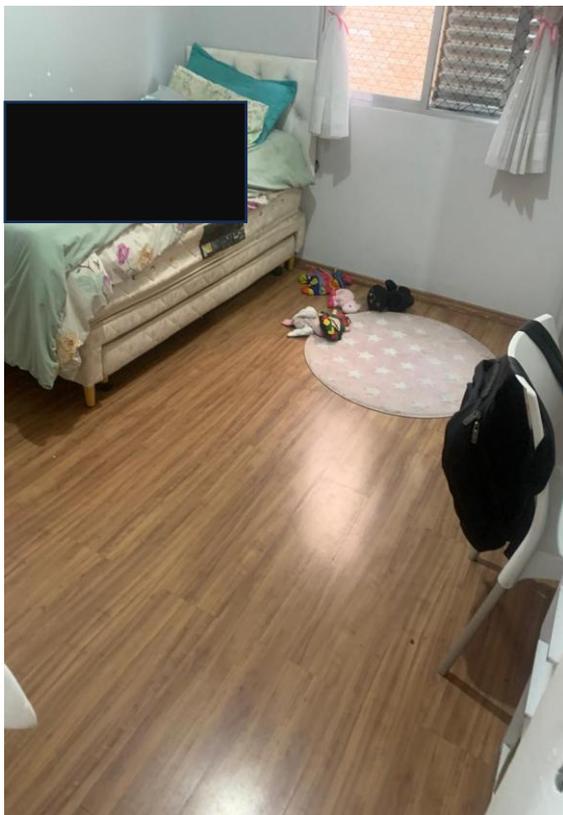


Lusiani Cristina Ramos

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

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

Quarto 1



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Quarto 2



Lusiani Cristina Ramos

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

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

W.C Social



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Foto Cozinha



Lusiani Cristina Ramos

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

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

Área de Serviço



Lusiani Cristina Ramos

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

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

W.C de Empregada



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 e as considerações quanto à localização do mesmo, para data de 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: São realizadas através dos documentos de propriedade, como escrituras, matrículas, impostos, etc.

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

Lusiani Cristina Ramos

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

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

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, 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, somado com valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao

Lusiani Cristina Ramos

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

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

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

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

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

$$VI = AC \times VU$$

Onde:

VI: Valor do Imóvel procurado

AC: Área Construída

VU: Valor Unitário (metro quadrado)

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Substituindo e calculando:

$$AC = 67,40 \text{ m}^2 \times VU = \text{R\$ } 6.100,00$$

VT: (Valor Total) = R\$411.140,00
(Quatrocentos e Onze Mil cento e Quarenta Reais.) Abril de 2025

Conclusão

O valor unitário de **R\$ 6.100,00 (Seis Mil e Cem Reais)** por metro quadrado foi estabelecido a partir de uma criteriosa análise de mercado, conduzida com o objetivo de refletir de forma precisa o valor de imóveis na região do Gonzaga, no município de Santos, São Paulo. O processo incluiu a comparação de imóveis que apresentam características similares, considerando aspectos como localização, tipologia, metragem, padrão construtivo e estado de conservação. Para tanto, foram realizadas consultas a imobiliárias de reconhecida reputação e ampla atuação na área, as quais forneceram informações atualizadas e fidedignas sobre o mercado local.

Além disso, o estudo incorporou dados fornecidos por corretores experientes, com conhecimento especializado e atuação exclusiva no bairro do Gonzaga, permitindo uma avaliação detalhada das especificidades que impactam diretamente o valor do imóvel. Esses profissionais contribuíram com informações sobre fatores intrínsecos ao bairro, como infraestrutura, demanda local e peculiaridades que influenciam a atratividade da região.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Especificamente em relação a um apartamento de 2 dormitórios, localizado em um edifício de 3 andares na **Rua Pasteur**, a variação no valor de mercado pode ser influenciada por uma série de fatores relevantes, conforme descrito a seguir:

1. **Tamanho do Imóvel:** Apartamentos de maior metragem geralmente apresentam um valor mais elevado, em virtude da proporcionalidade de área útil e do maior potencial de aproveitamento do espaço.
2. **Acabamentos e Materiais:** O padrão dos materiais utilizados nos acabamentos internos impacta diretamente o valor. Pisos de alta qualidade, revestimentos sofisticados e armários embutidos são fatores que agregam valor.
3. **Localização Exata na Rua Pasteur:** Mesmo dentro de uma mesma rua, podem ocorrer variações significativas de preço, dependendo da proximidade a comércios, serviços ou áreas mais tranquilas, bem como a acessibilidade e orientação solar do imóvel.
4. **Conservação e Estado Geral:** Imóveis bem conservados ou que passaram por reformas recentes tendem a apresentar um preço superior. Detalhes como a manutenção das áreas comuns do prédio também influenciam o valor percebido pelo comprador.
5. **Tipologia do Imóvel:** A distribuição interna do apartamento, como a presença de suítes, vagas de garagem, ou características adicionais como varandas, pode ser determinante para a valorização do imóvel.

Portanto, é importante observar que as variações de preço são inerentes às condições específicas de cada imóvel e às dinâmicas de oferta e demanda no mercado local. Para obter uma estimativa precisa, recomenda-se realizar consultas em plataformas imobiliárias confiáveis, bem como avaliações técnicas com especialistas em mercado imobiliário da região.

O bairro Gonzaga, em Santos, é uma das áreas mais nobres e movimentadas da cidade, conhecido por sua localização privilegiada e infraestrutura completa. Ele oferece uma combinação de comércio, lazer e serviços, sendo um ponto de

Lusiani Cristina Ramos

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

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

referência para moradores e visitantes. O bairro é famoso por suas praias, shoppings, cinemas e uma ampla variedade de restaurantes e bares.

A Rua Pasteur, localizada no Gonzaga, é uma via residencial e tranquila, cercada por edifícios e condomínios que oferecem conforto e segurança. A região é próxima a diversos pontos de interesse, como o Hospital Ana Costa, a Praia do Gonzaga, instituições de ensino como a Unilus, e estabelecimentos comerciais variados. Além disso, a rua está bem conectada ao transporte público e possui fácil acesso às principais vias da cidade.

Condomínio Edifício Nunes Real

O Condomínio Edifício Nunes Real é composto por dois blocos distintos:

1. **Bloco Frontal:** Este bloco conta com três pavimentos, sendo que cada andar possui dois apartamentos, totalizando seis unidades residenciais.
2. **Bloco dos Fundos:** O segundo bloco é formado por três pavimentos, com um apartamento por andar, resultando em três unidades residenciais.

No total, o condomínio dispõe de **nove apartamentos**, distribuídos entre os dois blocos, com características estruturais semelhantes.

Condições Observadas Durante a Perícia:

A inspeção realizada constatou que o edifício encontra-se em **bom estado geral de conservação**, apresentando estrutura sólida e funcionalidades operacionais adequadas. No entanto, foram identificadas algumas características específicas que influenciam diretamente no valor de mercado do imóvel:

- **Garagem:** As vagas são coletivas, não sendo atribuídas individualmente aos apartamentos.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

- **Ausência de Portaria:** O prédio não possui serviço de portaria, sendo o acesso controlado exclusivamente por meio de **interfone** e **portão automático**, equipado com câmeras de monitoramento.
- **Elevador:** Não há elevadores disponíveis, o que pode limitar a acessibilidade.
- **Área de Lazer:** O condomínio não dispõe de espaços destinados a lazer ou entretenimento, como salão de festas, piscina ou academia.

Esses fatores, embora não sejam impeditivos para uma boa avaliação técnica do imóvel, impactam sua valorização no mercado imobiliário, reduzindo o potencial para comparação com empreendimentos que possuem maior número de amenidades.

Avaliação e Valor Unitário:

Com base na análise técnica, foi determinado o valor unitário de **R\$ 6.100,00 (Seis mil e cem reais)** por metro quadrado, utilizando critérios de pesquisa de mercado. Esse montante reflete:

- A localização privilegiada no bairro **Gonzaga**, em Santos, São Paulo.
- As boas condições estruturais e de conservação observadas no imóvel.
- A simplicidade estrutural do edifício, que não conta com elevadores, portaria ou área de lazer, além de vagas de garagem insuficientes para todos os moradores.

Análise de Mercado no Bairro Gonzaga:

No bairro do Gonzaga, considerado uma área de alta demanda imobiliária, os valores de mercado por metro quadrado apresentam variações significativas, oscilando entre **R\$ 5.500,00 (Cinco mil e quinhentos reais)** e **R\$ 11.500,00 (Onze mil e quinhentos reais)**, dependendo de fatores como localização exata,

Lusiani Cristina Ramos

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

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

padrão construtivo, metragem do imóvel e características adicionais que agregam valor.

Após análise detalhada das variáveis relacionadas ao imóvel em questão, conclui-se que a avaliação foi conduzida com critérios técnicos rigorosos para assegurar que o valor atribuído reflita justiça e precisão.

Foi documentado por meio de fotografias e links anexados a este laudo. Esses registros servem como elemento complementar à avaliação, permitindo a realização de uma comparação mercadológica mais ampla e embasada. Ressalta-se, no entanto, que os imóveis disponíveis para venda não foram objeto de inspeção detalhada por parte da perita em relação ao estado de conservação. Ainda assim, com base nas evidências fotográficas e informações anexadas, é possível observar que os apartamentos aparentam apresentar condições satisfatórias de uso, com um nível adequado de manutenção e preservação visível. No que se refere ao imóvel objeto principal desta análise, constatou-se que ele se encontra em bom estado de conservação, abrangendo os sistemas elétrico e hidráulico, assim como os acabamentos internos e externos.

Durante a vistoria, verificou-se que o apartamento apresenta condições apropriadas para o uso e manutenção regular, não havendo indícios de falhas ou danos estruturais evidentes. Além disso, o edifício como um todo revelou estar em excelente estado de conservação, evidenciando cuidado constante com limpeza, manutenção e preservação.

Por fim, reafirmo o compromisso com a transparência e a veracidade das informações contidas neste laudo pericial. Encontro-me à disposição para fornecer quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários, assegurando a integridade e a precisão do presente trabalho.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fontes de pesquisa:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-sp-santos-gonzaga-RS403000/id-21896397/>

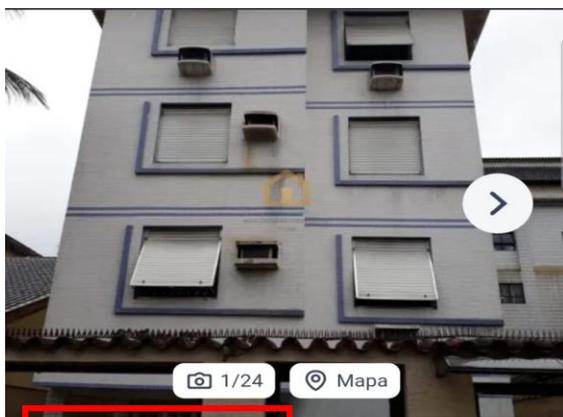
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-70m2-venda-RS380000-id-2765046717/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-68m2-venda-RS449000-id-2755750322/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-area-de-servico-gonzaga-santos-sp-75m2-id-2751513624/>

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-75-m-por-r\\$-380.000-00-gonzaga-3003315992.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-75-m-por-r$-380.000-00-gonzaga-3003315992.html)

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-67m2-id-2786042160/>



Venda

R\$ 400.000

Condomínio isento • IPTU isento

67 m² 2 quartos

1 banheiro 1 vaga

Todas as características

Endereço
 Rua Pasteur - Gonzaga, Santos - SP

Apartamento · 75m² · 2 quartos

Venda R\$ 380.000

Condomínio R\$ 320 · IPTU R\$ 115

Rua Pasteur 46, Gonzaga, Santos

Lusiani Cristina Ramos

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

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



Super Destaque

Apartamento para comprar em

Gonzaga, Santos

75 m² 2 1

R\$ 420.000

Cond. R\$ 350 • IPTU R\$ 109



Apartamento para comprar em

Gonzaga, Santos

Rua Pasteur

68 m² 2 1 1

R\$ 449.000



Apartamento para comprar em

Gonzaga, Santos

Rua Pasteur

70 m² 2 1 1

R\$ 380.000

Cond. R\$ 560 • IPTU R\$ 120



Venda

R\$ 403.000

Condomínio ⓘ

IPTU

Ver parcelas

R\$ 300/mês

R\$ 100

APARTAMENTO - VENDA -
2 QUARTOS - GONZAGA - ...



Rua Pasteur,
Gonzaga, Santos/SP

Lusiani Cristina Ramos

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

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

<https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/sp/santos/gonzaga/>

GONZAGA

📍 Cidade: Santos

Gonzaga é um bairro litorâneo em Santos, conhecido por sua atmosfera vibrante e vida noturna agitada. A região oferece uma ampla variedade de opções de entretenimento, incluindo bares, restaurantes e teatros. Além disso, Gonzaga possui uma bela orla marítima, onde moradores e visitantes podem desfrutar de atividades ao ar livre e vistas deslumbrantes do oceano.

💰 **R\$ 995.038**
Preço Médio

🏠 **R\$ 5.748**
Preço Médio Aluguel

📏 **R\$ 7.543**
Preço Médio m2

[🔗 Custou? Compartilhe](#)

O valor do m2 em Gonzaga é de R\$ 7.619. A média de preço dos imóveis é de R\$ 971.323

Apartamentos
Casa

Nº de Quartos	Preço médio	Aluguel Médio	Preço Médio do M²	Aluguel Médio M²	Rendimento Anual
1	R\$ 426.224	R\$ 2.924	R\$ 8.057	R\$ 56	8.24%
2	R\$ 685.843	R\$ 4.012	R\$ 7.495	R\$ 48	7.02%
3	R\$ 1.108.627	R\$ 6.159	R\$ 7.618	R\$ 43	6.67%
4	R\$ 1.894.033	R\$ 10.562	R\$ 7.674	R\$ 44	6.7%
5+	R\$ 2.497.137	R\$ 16.697	R\$ 5.490	R\$ 23	8.09%
ALL	R\$ 971.323	R\$ 5.488	R\$ 7.619	R\$ 47	6.78%

Lusiani Cristina Ramos

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

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

PREÇOS E ALUGUÉIS EM GONZAGA

Valores para venda | Valores para aluguel

Descubra os preços do metro quadrado e valores de aluguéis no seu bairro com dados atualizados sobre quanto custa o m2 em Gonzaga.

Apartamentos

Quartos 1 2 3 4 5+

↑ 1% variação em 3 meses | ↑ 8% variação em 12 meses



Casas

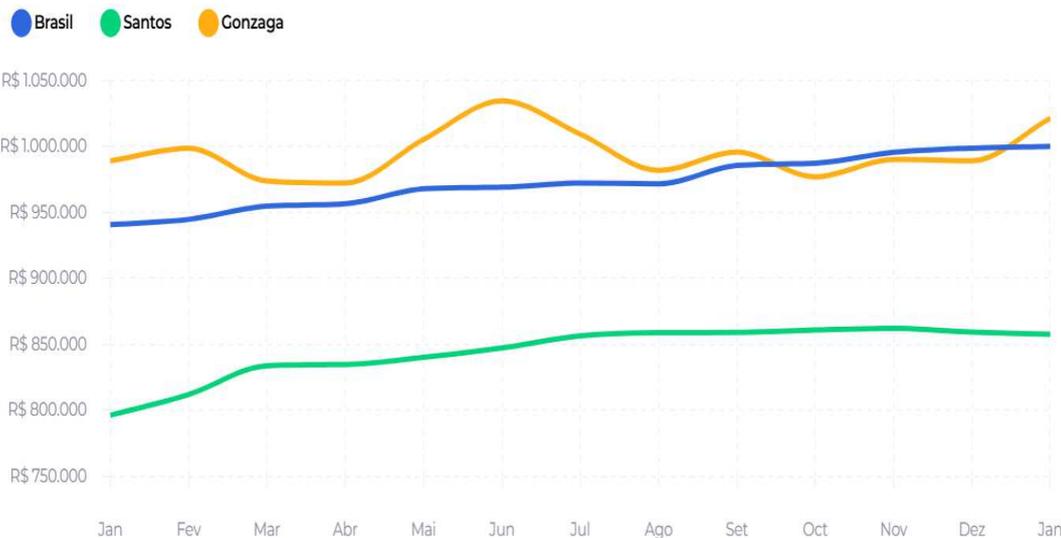
Quartos 1 2 3 4 5+

↓ -1% variação em 3 meses | ↑ 2% variação em 12 meses



COMPARAÇÕES EM GONZAGA

Compare o valor do metro quadrado em Gonzaga e saiba quanto custa o m2 nas principais localidades em Santos.



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, 24 de abril de 2025



Lusiani Cristina Ramos

Perita Judicial

CRECI 052233-4

CAU – A70110-6