

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

CONSIDERACOES INICIAIS.....3

VISTORIA DO IMOVEL.....4

PARECER TECNICO.....5

ANEXOS.....11

CONCLUSAO.....36

TERMO DE ENCERRAMENTO.....37

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: Av: Dr.: Moura Ribeiro, nº 61 Apt. 15, Bairro: Marapé, Santos/SP

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

VISTORIA DO IMÓVEL

No dia 16 de fevereiro de 2018 às 15h00 horas, data e horário marcado para a vistoria do imóvel, a Perita devidamente nomeada por V.Exa. Dirigiu-se ao local em questão e através de detalhada vistoria, pode observar tudo o que pudesse interessar a presente lide.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

PARECER TÉCNICO

1) Localização

- Av: Dr.: Moura Ribeiro nº 61 Apt. 15, Santos/SP
- Bairro: Marapé
- Apartamento nº 15, localizado no 1º andar ou segundo pavimento, do edifício Fiorino, situado a Av: Dr.: Moura Ribeiro nº 61, possuindo a área útil de 81,31 M2, e área comum de 47,56 M2, no total de 128,87 M2, pertencendo-lhe um fração ideal equivalente 2,154% do terreno, contendo dois dormitórios, hall, banheiro, sala, cozinha com entrada de serviço, lavanderia, área de serviço com tanque e WC de empregada, confrontando na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada principal e com o apartamento de nº 13, do lado direito com área de recuo lateral direita do prédio, do lado esquerdo, com apartamento de nº 14, e nos fundos, com área de recuo dos fundos do prédio, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício, para guarda de um carro de passeio, pela ordem de chegada. O edifício assenta-se sobre o terreno descrito na especificação do condomínio, arquivada neste cartório. Nº de matrícula 22.919 no 3º Cartório de registro de imóveis comarca 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

2) Dados da Construção

- O apartamento nº15, contém a área privativa útil de 81,31m², a área comum de 47,56m², totalizando a área total construída de 128,87m², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns, uma fração ideal de 2,154%
- Área útil - 81,31m²
- Área Comum 47,56m²
- Área total 128,87m²

3) Acabamentos Externos

- Fachada Frontal com acabamento em cerâmica 5x5 na cor branca, cinza e verde água.
- Com sacadas revestidas de cerâmica 5x5 na cor branca e cinza, com janelas em alumínio e vidros transparentes.
- Fachada Lateral com acabamento em cerâmica 5x5 na cor branca.
- Portão em alumínio galvanizado na cor branca com vidro transparente.
- Piso da garagem em cimento.

Garagem

- Portão em alumínio galvanizado na cor branca.
- Piso da garagem em lajota em péssimo estado de conservação.

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

4) Acabamentos Internos

Hall de Entrada do edifício

- Hall de Social com piso em porcelanato na cor Marrom escuro e Bege.
- Predes com pintura branca.
- Elevadores social e de serviço da marca thyssenkrupp.
- Escada com piso em graniliti na cor cinza em ótimo estado de conservação, com corrimão de alumínio.

Hall de Entrada Social do Apartamento

- Hall de entrada social e de serviço comum.
- Porta de entrada social e serviço em madeira pintada na cor branca.

Sala dividida em 2 ambientes: Jantar e Estar

- Sala com piso cerâmico 40x40 na cor bege em bom estado de conservação.
- Parede ao fundo próximo a janela em tijolo e parede a esquerda na cor verde chá-mate, parede ao fundo na cor branca pintura látex PVC.
- Janelão com vidro transparente e alumínio.

Banho Social

Lusiani Cristina Ramos

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

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

- Janela basculante.
- Louças Brancas com pia em granito na cor bege e gabinete em madeira MDF na cor marrom.
- Parede em azulejo até o teto na cor cinza com faixa decorativa.
- Piso cerâmico na cor cinza 30x15.
- Box Blindex com adonisado preto e vidro fume.

Hall de circulação interno

- Parede com pintura em Látex PVC na cor branca.
- Piso em piso em cerâmico 40x40 na cor cinza.

Quarto 1

- Porta em madeira na cor pintado na cor branca
- Piso em cerâmico 40x40 na cor cinza.
- Parede ao fundo acabamento na cor lilás e demais paredes na cor branca em péssimo estado de conservação.
- Janela de correr em vidro com alumínio adonisado na cor branca.

Quarto 2

- Porta em madeira pintada na cor branca.
- Piso em cerâmico 40x40 na cor cinza.
- Paredes com pintura látex PVC na cor branca, parede aos fundos na cor verde agua.
- Janela de correr em vidro com alumínio adonisado na cor branca.

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

- Porta em madeira pintada na cor branca.
- Azulejo até o teto na cor branca com desenhos e flores.
- Piso em cerâmico 15x15 na cor marrom escuro.
- Pia em alumínio com armário embutido na cor bege.
- Armários Embutidos em madeira MDF na cor bege e vidros.
- Janela de vidro e alumínio.

Área de Serviço

- Janelões de vidro e alumínio.
- Piso em Cerâmica 15x15 na cor marrom escuro.
- Tanque em louça na cor branca
- Azulejo até o teto na cor branca com desenho em flores.

WC de Empregada

- Piso em Cerâmica 15x15 na cor marrom escuro.
- Louças na cor branca.
- Azulejo até o teto na cor branca com flores.
- Porta de madeira pintada na cor branca.

Quarto de Empregada

- Piso em Cerâmica 40x40 na cor cinza.
- Parede com pintura em Látex PVC na cor Branca.

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

5) 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 pluviais, rede de distribuição de água potável, rede de coleta de esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo, e cabeamento para transmissão de dados comunicação e televisão.

6) 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.

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

ANEXOS

Fotos fachada lateral e frontal



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

Fotos Garagem



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



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

HALL SOCIAL / SERVICOS / ESCADARIA



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



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



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

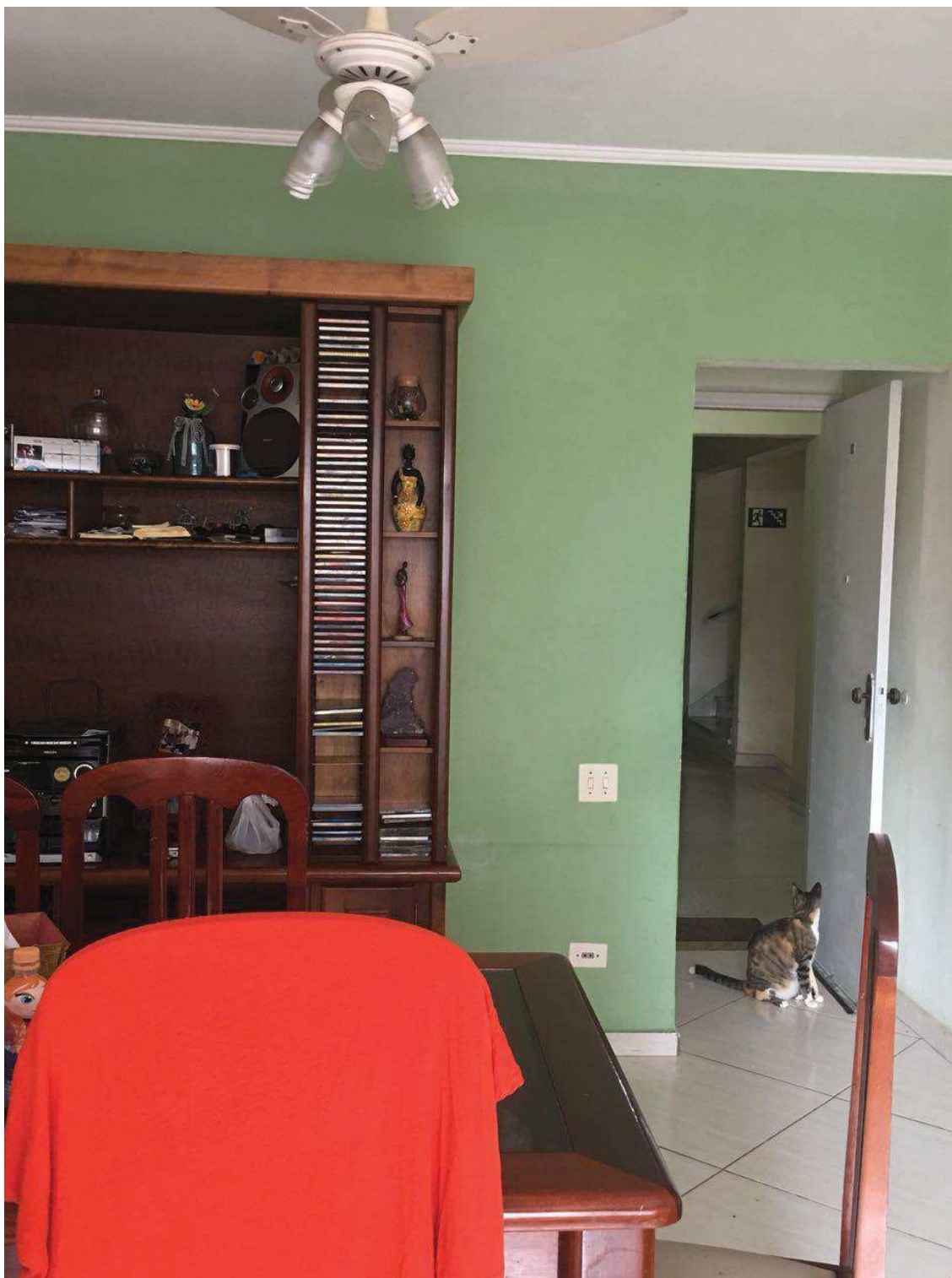
Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6



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

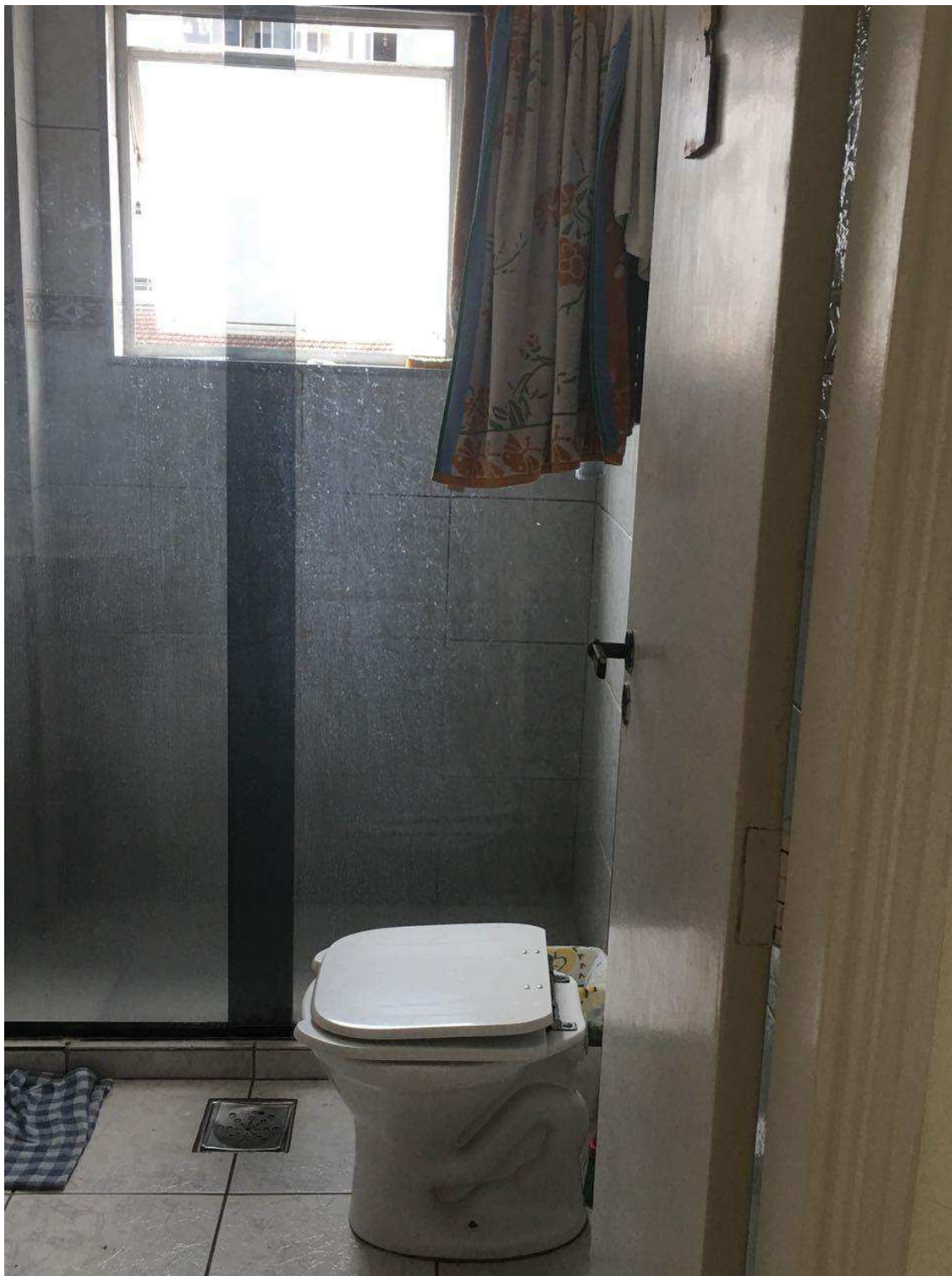
Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6



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



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



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



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



Lusiani Cristina Ramos

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

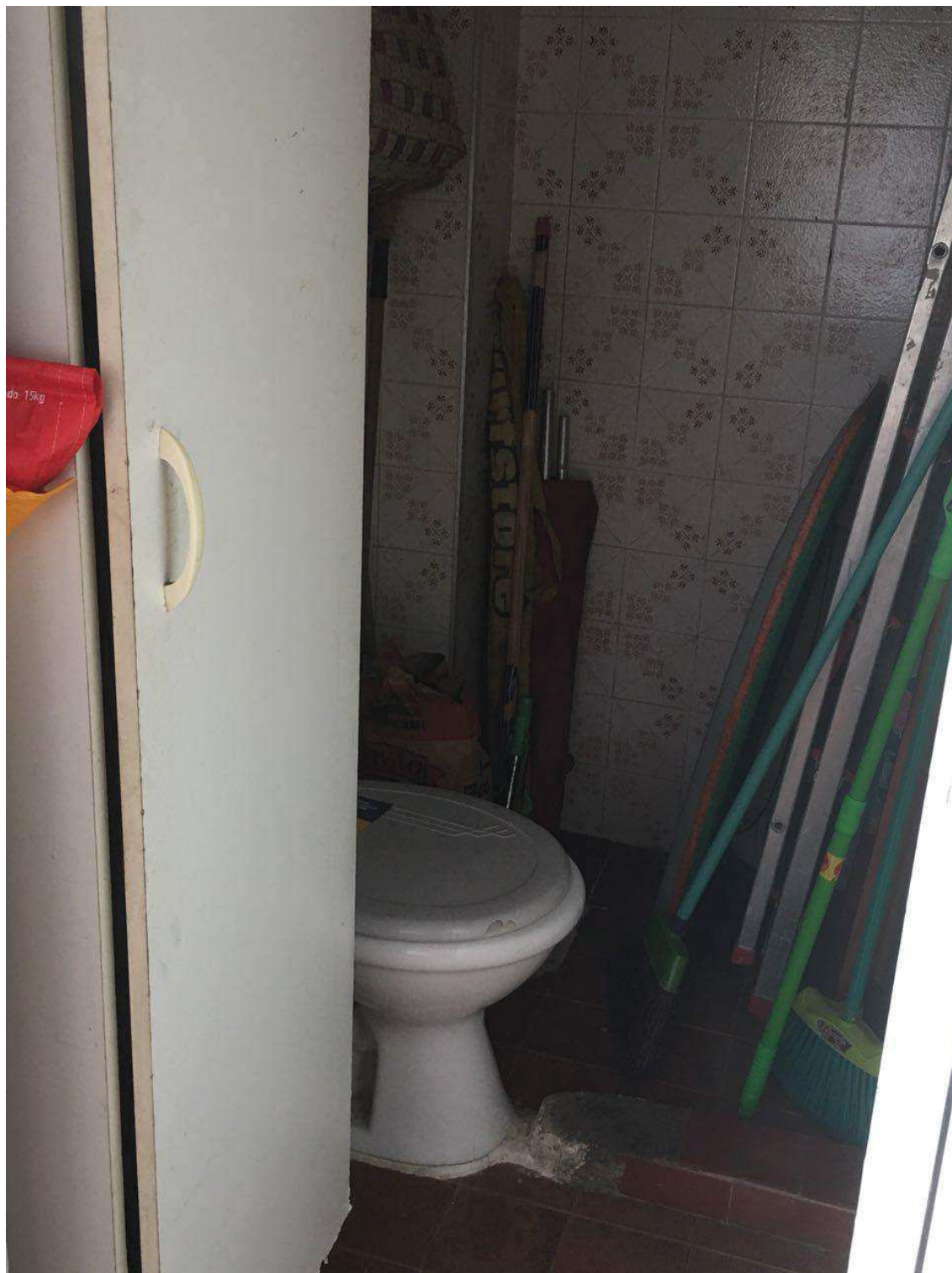
Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6



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



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

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:

R\$ 320.000,00 (Trezentos e vinte mil reais), levando em conta a estrutura do condomínio o estado do imóvel e sua localização.

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

Santo 22 de fevereiro de 2018



Lusiani Cristina Ramos
Perita Judicial
CRECI 052233-4
CREA – 5063701240