

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 :1004934-88.2016.8.26.0562
CARTÓRIO :7º Ofício Cível
EXEQUENTE :Condomínio Edifício Península de Marau
EXECUTADO :Sandra Aparecida Piovesan Antunes
AÇÃO :Cumprimento de Sentença – 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

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

L A U D O

ÍNDICE

CONSIDERACOES INICIAIS.....	3
VISTORIA DO IMOVEL.....	3.1
PARECER TECNICO.....	4
ANEXOS.....	13
CONCLUSAO.....	75
TERMO DE ENCERRAMENTO.....	78

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: Alameda do Remo, nº 259 apto 72^a.

Bairro: Modulo 2

Cidade: Riviera de São Lourenço – Município de Bertioga.

VISTORIA DO IMÓVEL

No dia 14 de Julho de 2019 às 9h50 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, e que no local foi atendida pelo zelador e o Síndico, que autorizou a perita a vistoriar o referido imóvel.

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

- Alameda do Remo, nº. 259 apto.72A, Modulo 2, na Riviera de São Lourenco no Município de Bertioga.
- Identificação do Imóvel: O apartamento sob nº 72A, localizado na cobertura, na frente, a esquerda do EDIFÍCIO PENINSULA DO MARAU, situado na Alameda do Remo, nº 259, no loteamento denominado RIVIERA DE SÃO LOURENCO, no perímetro urbano do Município de Bertioga, desta Comarca, tendo a área real privativa de 225,410m², a área real comum (inclusive as vagas), de 161,334m², a área real total de 386,745m², a fração ideal no terreno de 3,5576%, confrontando pela frente com a área de recuo frontal do edifício, que dá vista pela mencionada alameda, do lado esquerdo, com a área de recuo da lateral esquerda do edifício, do lado direito com o apartamento nº. 73A, o hall, o poço de elevador e a caixa de escadas e nos fundos com o vazio e o apartamento nº. 72B. São vinculadas ao apartamentos vagas de garagem sob. nº. 26 e 40, localizadas no subsolo, para a guarda de 03 (três) veículos, sendo 01(um) grande e 02 (dois) pequenos. Matrícula Anterior: 54.300 de 27/12/2002. Especificação Condominial registrada sob nº. 12, na mencionada matrícula. Matrícula Atual: 62.050, ficha 001, 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo.

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

Área comum: 161,334 m² (inclusive as vagas)

Área privativa: 225,410 m²

Área total: 386,745 m²

Fração Ideal Terreno: 3,5576%

3) Acabamentos Externos

- Fachada lateral em pastilhas 0,5 x 0,5 na cor vermelha e fachada frontal em pastilhas 0,5 x 0,5 na cor branca, sacada em vidros transparentes, com guarda corpo de aço anodizado na cor branca, e um pilar que divide as sacadas, com acabamento em pastilhas 0,5 x 0,5 na cor vermelha.

Garagem

- Portão em alumínio adonizado na cor branca automático.
- Muro em guarda corpo de alumínio na cor branca e plantas e coqueiros.
- Piso da garagem em concreto com pintura cinza escuro em epóxi com de marcações.
- Iluminação de lâmpada fluorescente.

Área de Lazer Comum

- Sala de jogos.
- Quadra de Tênis.
- Salão de festas.

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

- Espaço gourmet.
- Academia de ginastica.
- Piscina.
- Churrasqueira.
- Espaço Recreativo.
- Sauna Seca e Úmida.

4) Acabamentos Internos

Hall de Entrada do edifício

- Hall de Social com piso em Granito 60x60.
- Porta de entrada em vidros transparentes e aço anodizado com pastilhas brancas em volta.
- Paredes com pintura branca.
- Pé direito alto com acabamento em gesso e spot.
- Pilar espelhado.
- Escada com piso em cerâmico antiderrapante e com faixas pretas antiderrapante, com corrimão de alumínio anodizado na cor branca.

Hall de Entrada Social do Apartamento

- Elevador Privativo (Atlas Schindler) – Comum as coberturas.
- Elevador de Serviço.
- Porta de madeira na cor branca com vidros laterais leitoso.
- Paredes na cor branca.
- Piso cerâmico antiderrapante na cor bege e desenho ao meio em pastilhas brancas.

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 dividida em 2 ambientes: Jantar e Estar.

- Piso cerâmico 40x40 na cor bege com texturas antiderrapante em ótimo estado de conservação.
- Paredes pintada na cor branca e ao fundo na cor palha.
- Teto na cor branca.
- Janela tipo porta balcão em vidro transparente e aço anodizado na cor branca.

Lavabo

- Paredes em pastilhas na cor branca e ao fundo pastilhas pretas e brancas.
- Janela projetante com vidro leitoso e aço anodizado na cor branca.
- Pia de mármore branca e preto.
- Vaso sanitário na cor branca.

Sala Intima

- Paredes pintada na cor branca.
- Piso cerâmico 40x40 na cor bege.

Área Interna da cobertura

- Piso Cerâmico antiderrapante.
- Churrasqueira.
- Pia Apoio.
- Piscina 4x8 em pastilhas azuis e escada em alumínio.
- Piso em pedra mineira.
- Guarda corpo em vidro transparente e aço anodizado 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.**

- Piso em cerâmico 40x40 na cor bege em ótimo estado de conservação.
- Azulejo na cor branca até o teto.
- Pia em granito com armários embutidos em ótimo estado de conservação.
- Porta de madeira na cor branca.
- Armários embutidos em vidros e alumínio e madeira MDF pintada na cor preta em ótimo estados de conservação.

Quarto Empregada.

- Paredes pintada na cor branca.
- Piso em cerâmico 40x40 na cor bege.
- Porta de madeira pintada na cor branca.

WC Empregada.

- Azulejo até o teto na cor branca.
- Piso em cerâmico 40x40 na cor bege.
- Louças na cor branca.
- Porta de madeira na cor branca.
- Janela tipo projetante.

Área de serviço.

- Azulejo até o teto na cor branca.
- Piso em cerâmico 40x40 na cor bege.
- Janelas projetante em aço anodizado branco e vidros transparente.
- Tanque em louça 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

Quarto 01 com Suíte.

- Janela tipo porta balcão com vidros transparentes em aço adonizado na cor branca.
- Parede pintada na cor branca e ao fundo na cor amarela com desenhos de folhas.
- Piso em cerâmico 40x40 na cor bege.
- Porta de madeira na cor branca.
- Banho Suíte, com azulejo até o teto na cor branca com faixas decorativas na cor azul.
- Box blindex com vidros transparente e acamento em aço anodizado.
- Vaso sanitário na cor branca.
- Pia em mármore.
- Janela Projetante.

Varanda

- Piso cerâmico antiderrapante 40x40 na cor bege.
- Guarda corpo em vidros transparente em aço anodizado na cor branca e pastilhas brancas no roda pé.
- Teto em madeira tratada.
- Porta balcão em aço anodizado na cor branca e vidros transparentes.

Quarto 02.

- Janela tipo porta balcão com vidros transparentes em aço adonizado na cor branca.
- Parede pintada na cor branca.
- Piso em cerâmico 40x40 na cor bege.

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

- Porta de madeira na cor branca.

Varanda

- Piso cerâmico antiderrapante 40x40 na cor bege.
- Guarda corpo em vidros transparente em aço anodizado na cor branca e pastilhas brancas no roda pé.
- Teto em madeira tratada.
- Porta balcão em aço anodizado na cor branca e vidros transparentes.

Quarto 03.

- Janela tipo porta balcão com vidros transparentes em aço adonizado na cor branca.
- Parede pintada na cor branca e na lateral parede na cor azul royal.
- Piso em cerâmico 40x40 na cor bege.
- Porta de madeira na cor branca.

Varanda

- Piso cerâmico antiderrapante 40x40 na cor bege.
- Guarda corpo em vidros transparente em aço anodizado na cor branca e pastilhas brancas no roda pé.
- Teto em madeira tratada.
- Porta balcão em aço anodizado na cor branca e vidros transparentes.

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 04 com Suíte.

- Janela tipo porta balcão com vidros transparentes em aço adonizado na cor branca.
- Parede pintada na cor branca e ao fundo na cor azul claro.
- Piso em cerâmico 40x40 na cor bege.
- Porta de madeira na cor branca.
- Armário embutido na cor branca e perfis em madeira na cor bege.
- Banho Suíte, com azulejo até o teto na cor branca com faixas decorativas na cor azul.
- Hidromassagem com box embutido.
- Vaso sanitário na cor branca.
- Pia em mármore com armário embutido.
- Janela Projetante.

Varanda

- Piso cerâmico antiderrapante 40x40 na cor bege.
- Guarda corpo em vidros transparente em aço anodizado na cor branca e pastilhas brancas no roda pé.
- Teto em madeira tratada.
- Porta balcão em aço anodizado na cor branca e vidros transparentes.

Banho Social.

- Piso cerâmico 40x40 na cor bege.
- Azulejo até o teto com faixa decorativa na cor verde.
- Louças na cor branca com pia de mármore com armário embutido.
- Box blindex com vidros transparentes com aço anodizado branco.
- Janela projetante em aço anodizado branco.

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 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

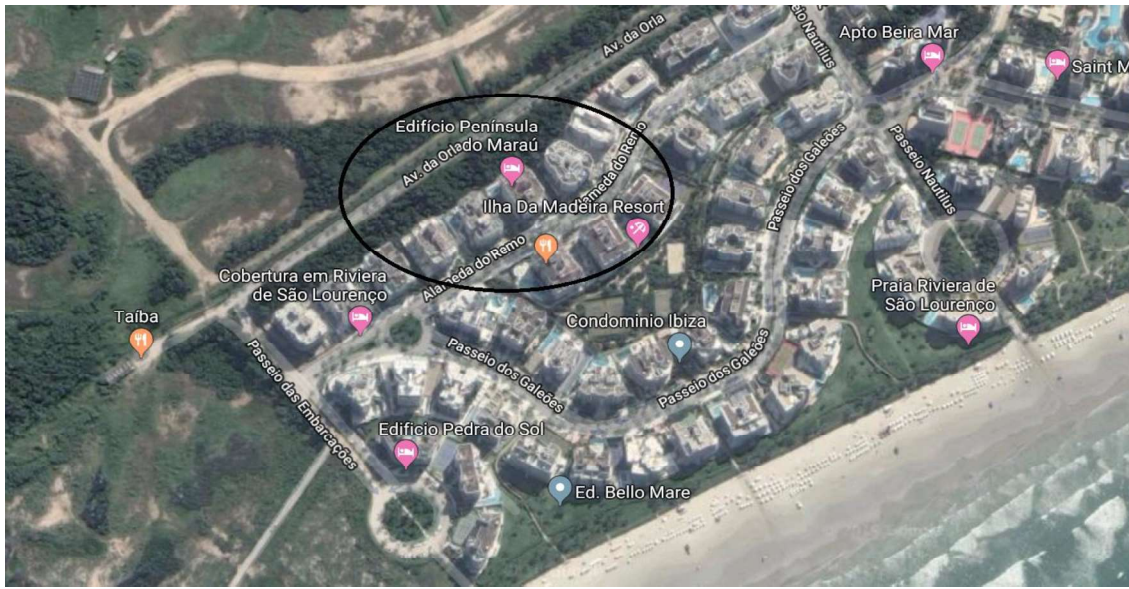
A região onde se situa o imóvel em questão apresenta os seguintes tipos de atividades: padarias, restaurante, supermercado, comércio e serviços, templos religiosos.

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

IMAGEM AEREA



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 -
CARTÃO 70110-6

FACHADA 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

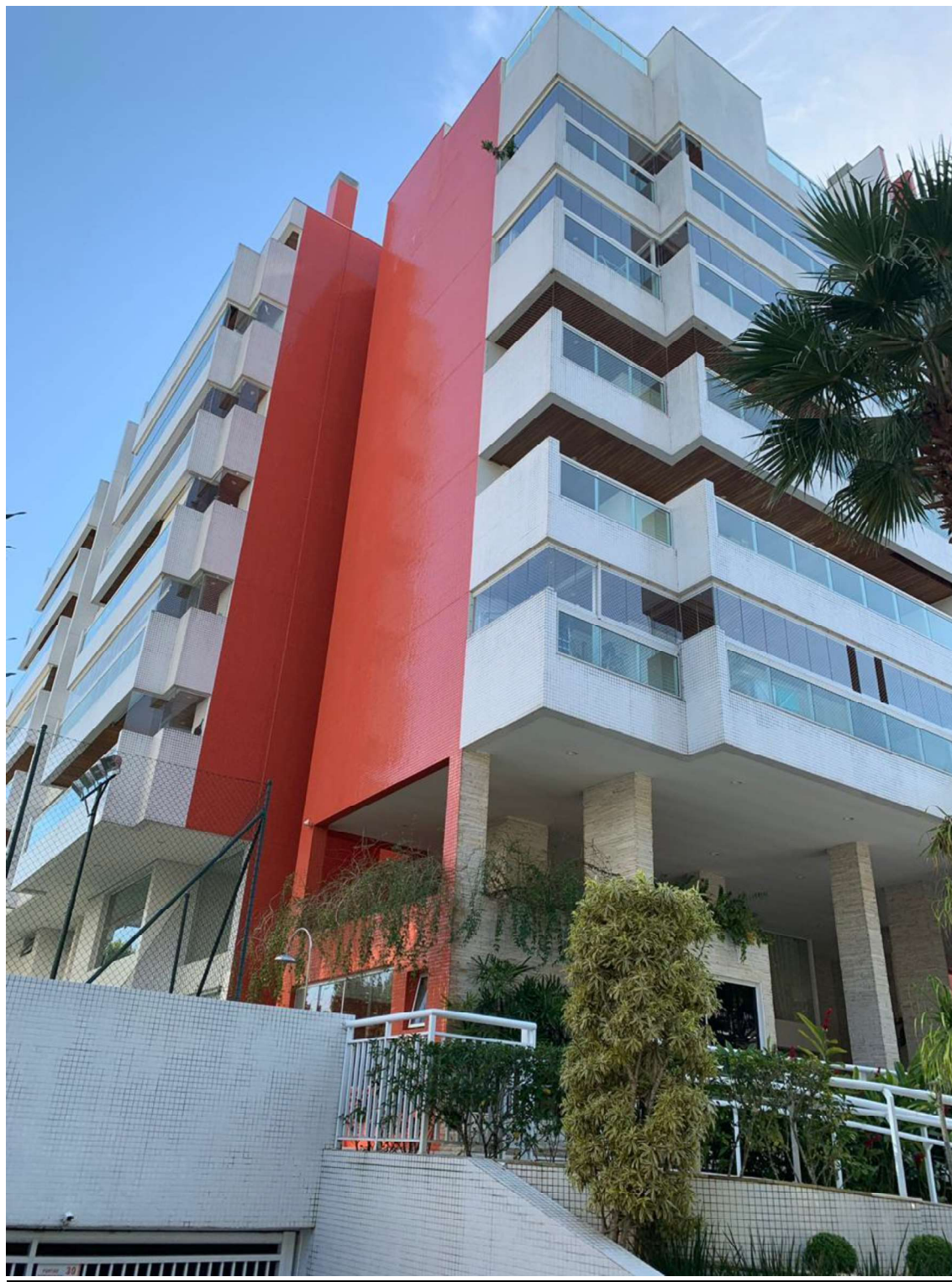
FACHADA LATERAL



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

EDIFÍCIO PENINSULA DE MARAU



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

ENTRADA GARAGEM

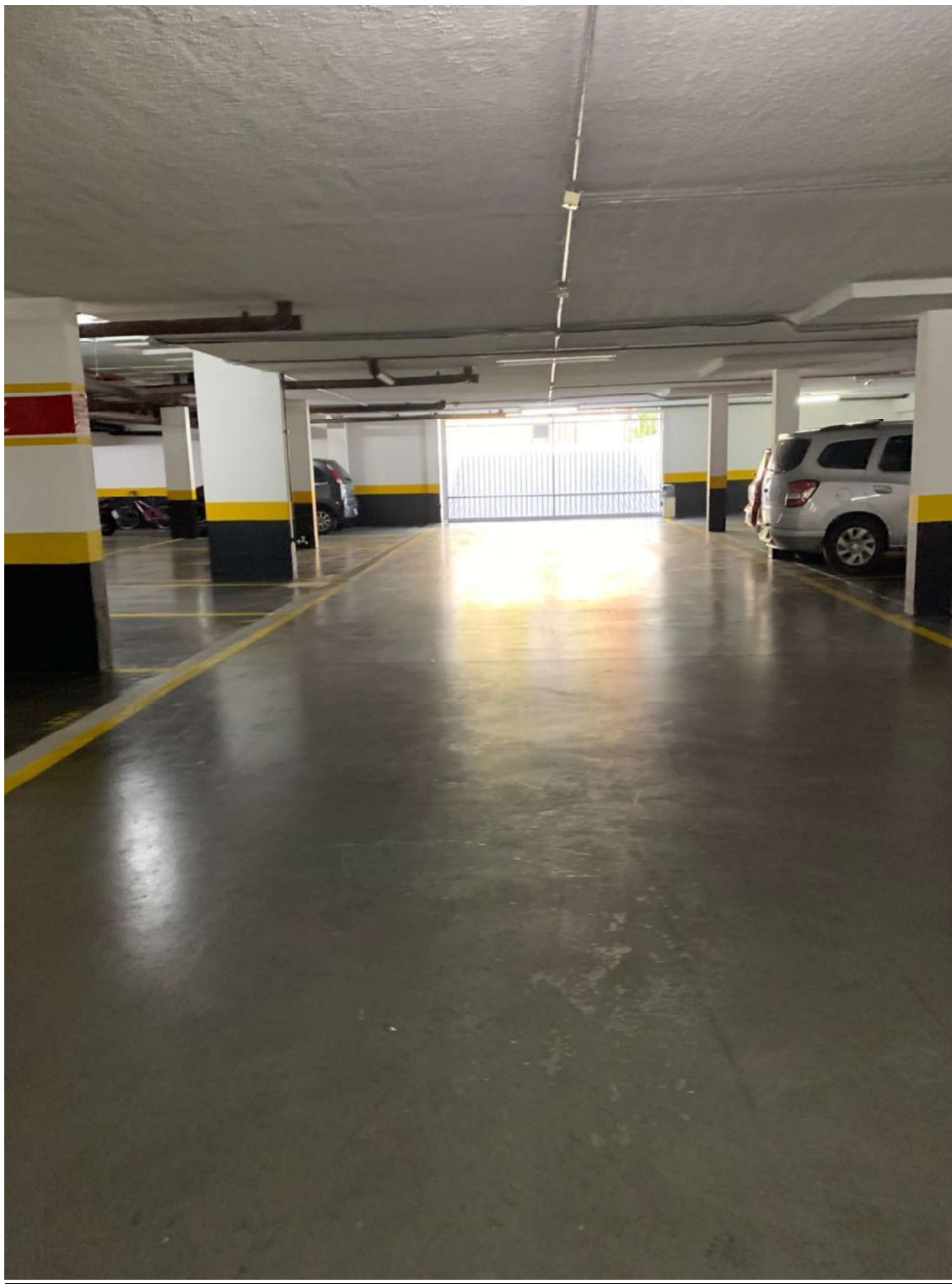


Lusiani Cristina Ramos

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

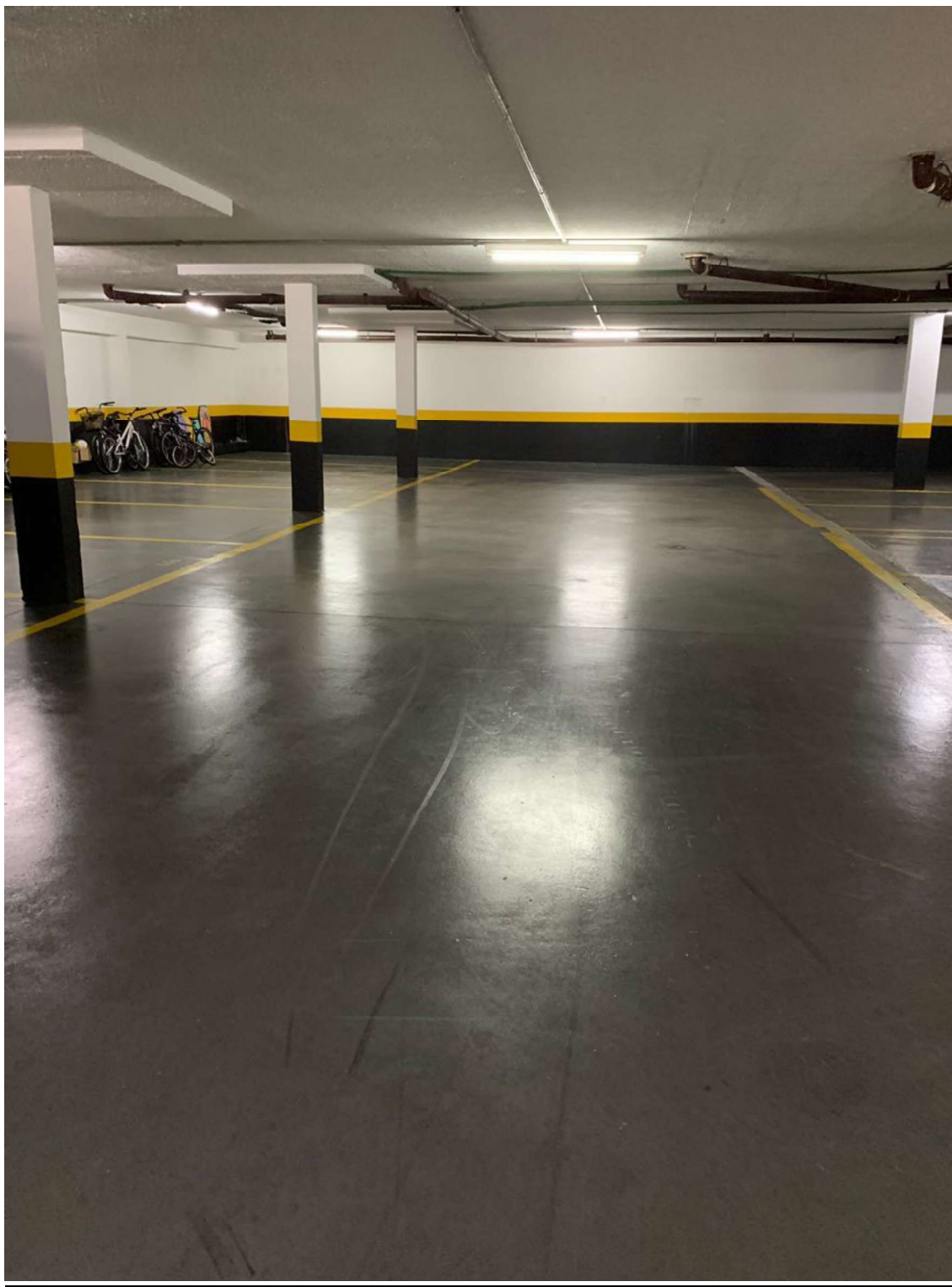
GARAGEM



Lusiani Cristina Ramos

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

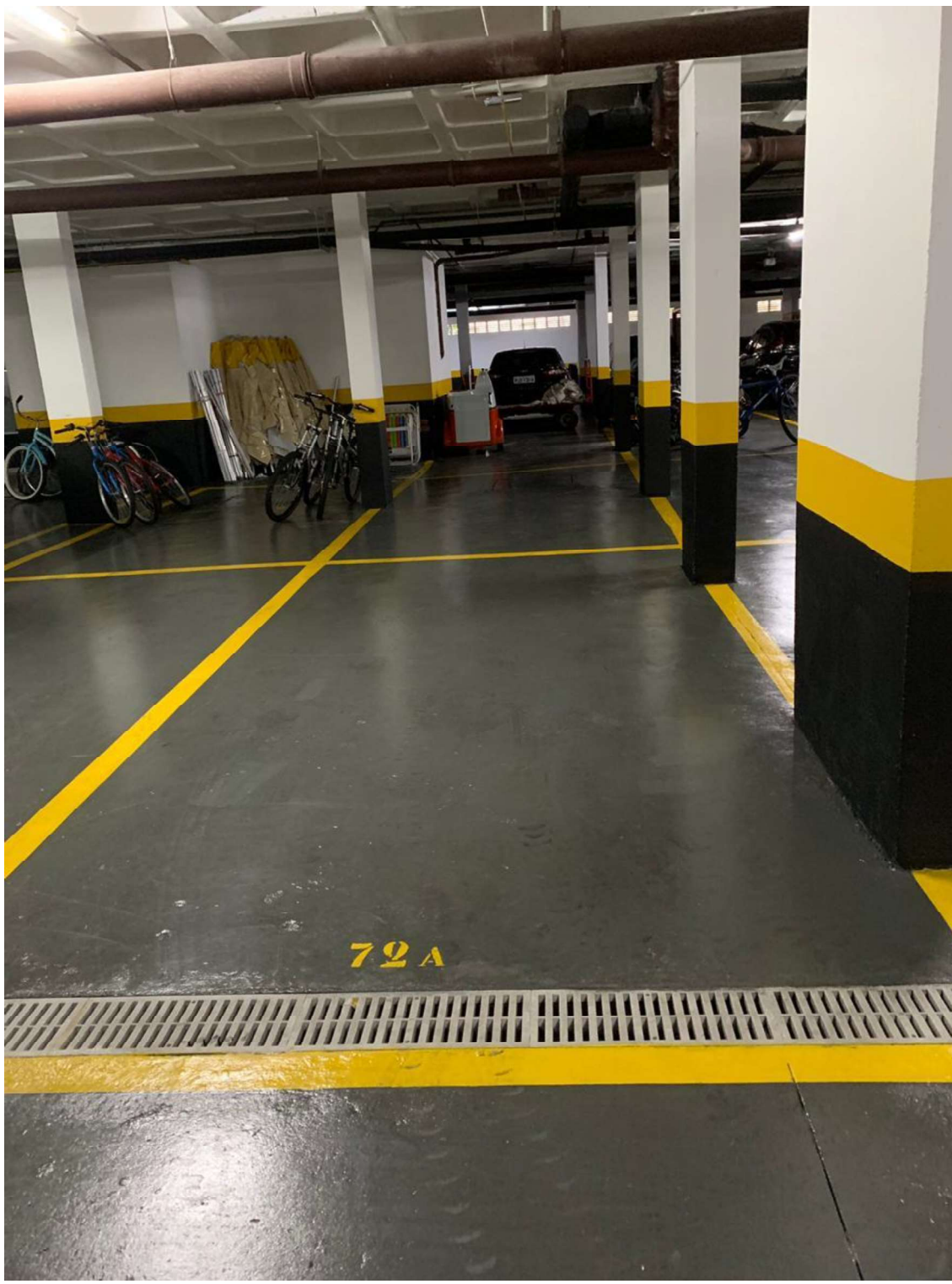
Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6



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

ESCADARIAS



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

ELEVADOR



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

AREA DE LAZER COMUM – MESA DE JOGOS



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

SALAO DE FESTAS



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

QUADRA DE TENIS



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

AREA RECREATIVA



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

MESA DE BILHAR



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

ACADEMIA



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

AREA DE RECREACAO EXTERNA



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

PISCINA



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 COMUM



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

SAUNA



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

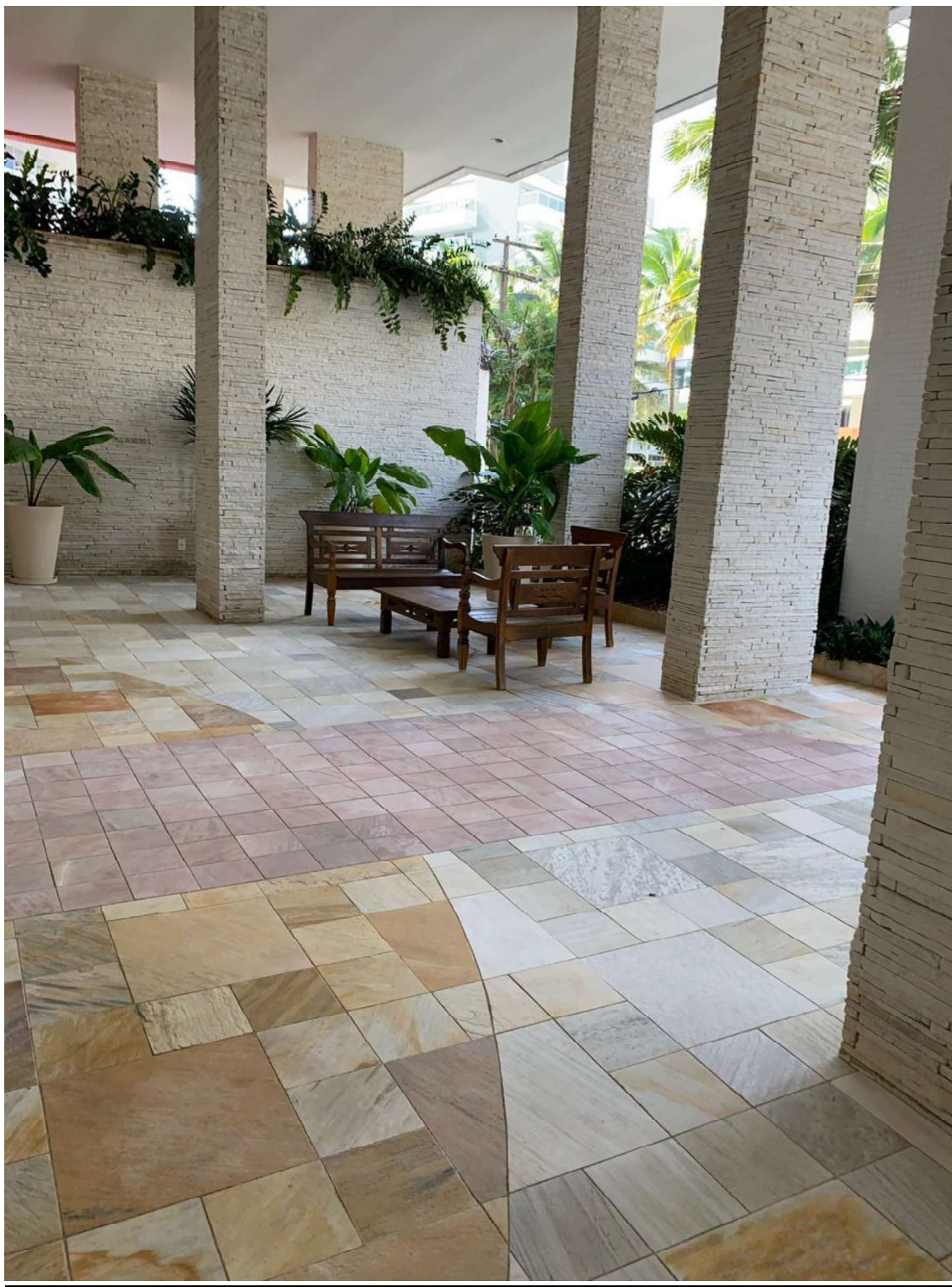
HALL SOCIAL



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 APARTAMENTO



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 ESTAR E JANTAR



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

LAVABO



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 INTIMA



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

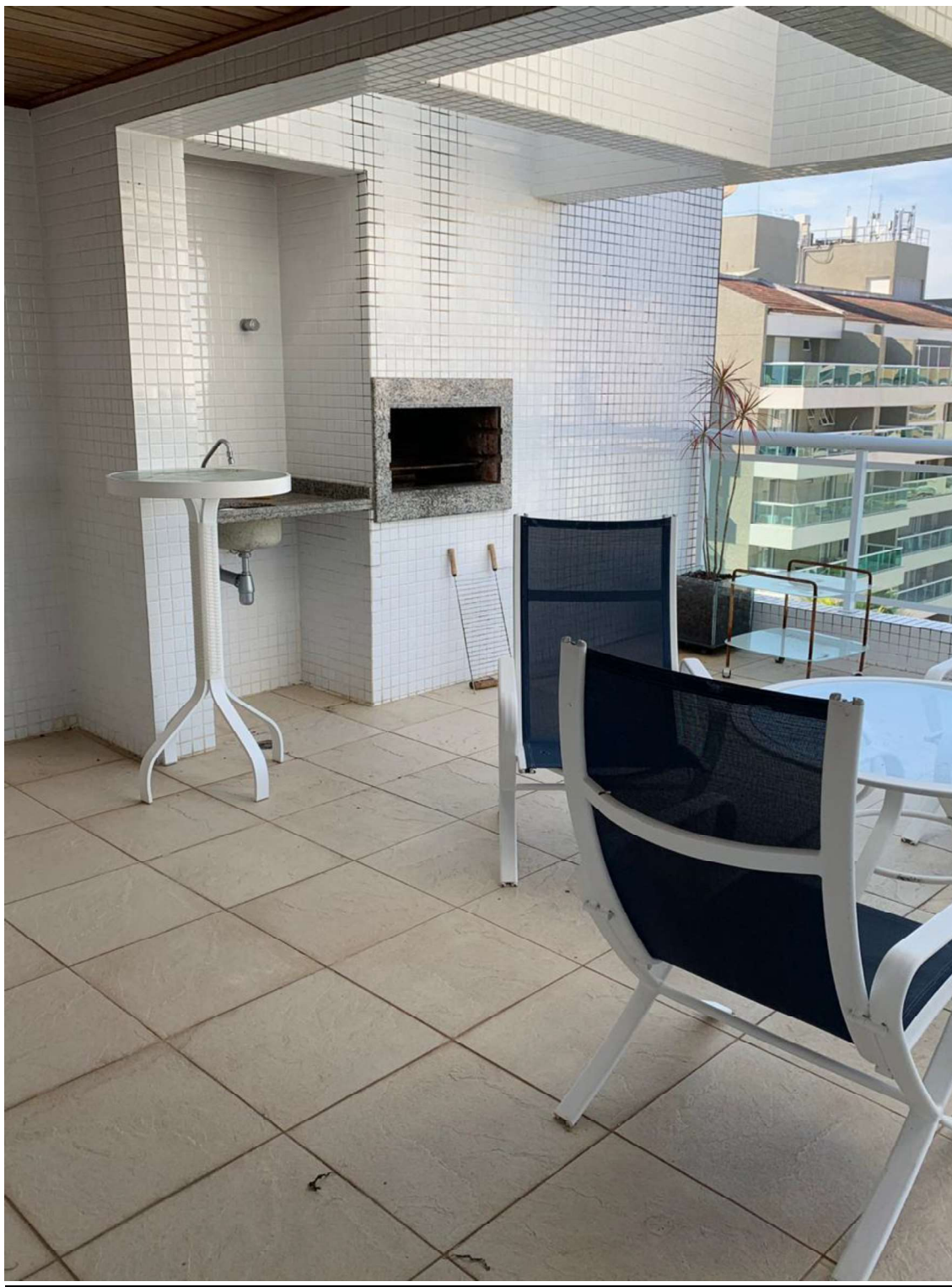
VARANDA DA AREA DA PISCINA



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

PISCINA COBERTURA

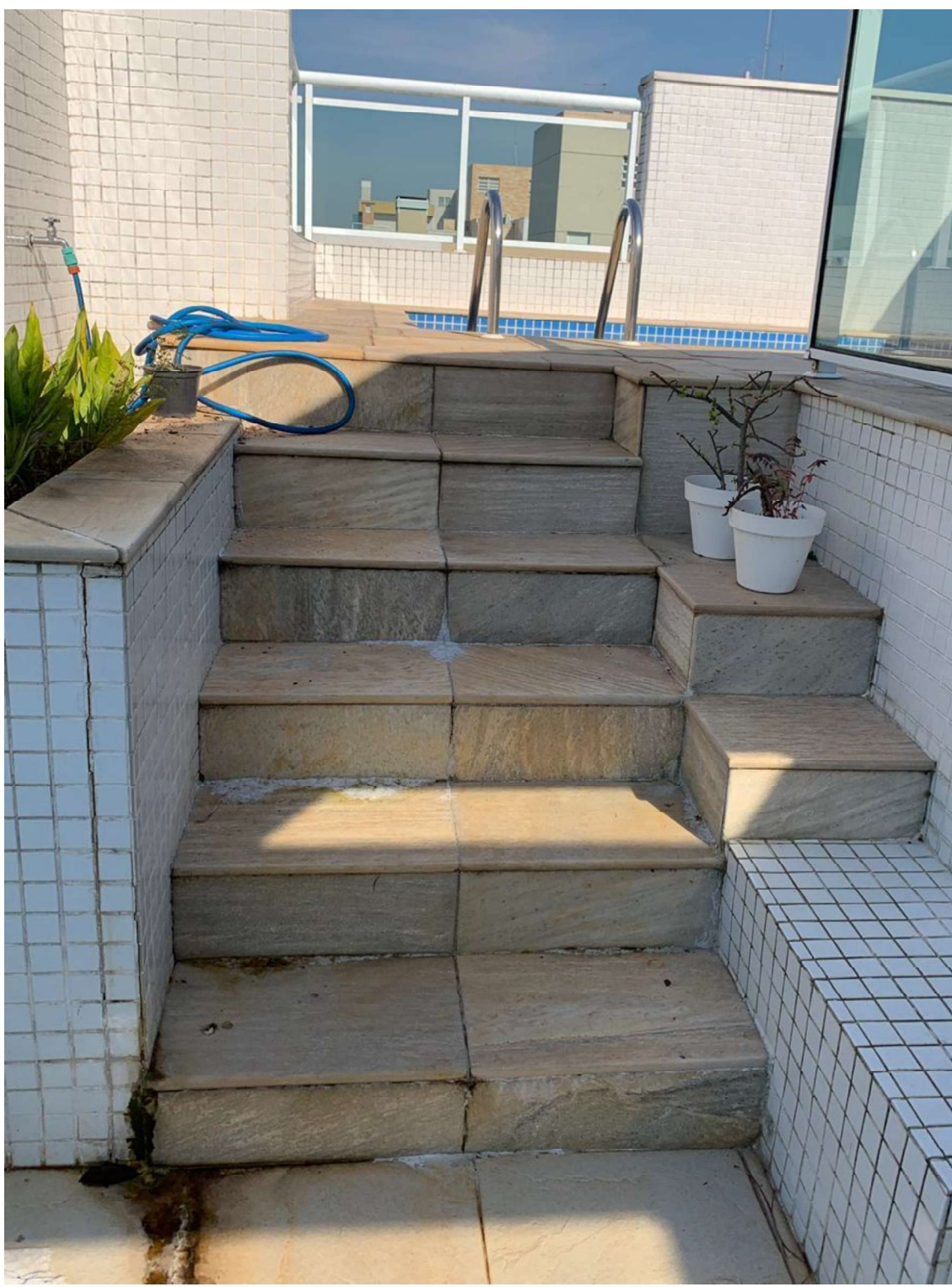


Lusiani Cristina Ramos

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

ESCALADA DE ACESSO A PISCINA



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 INTIMO



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 - SUITE 1



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

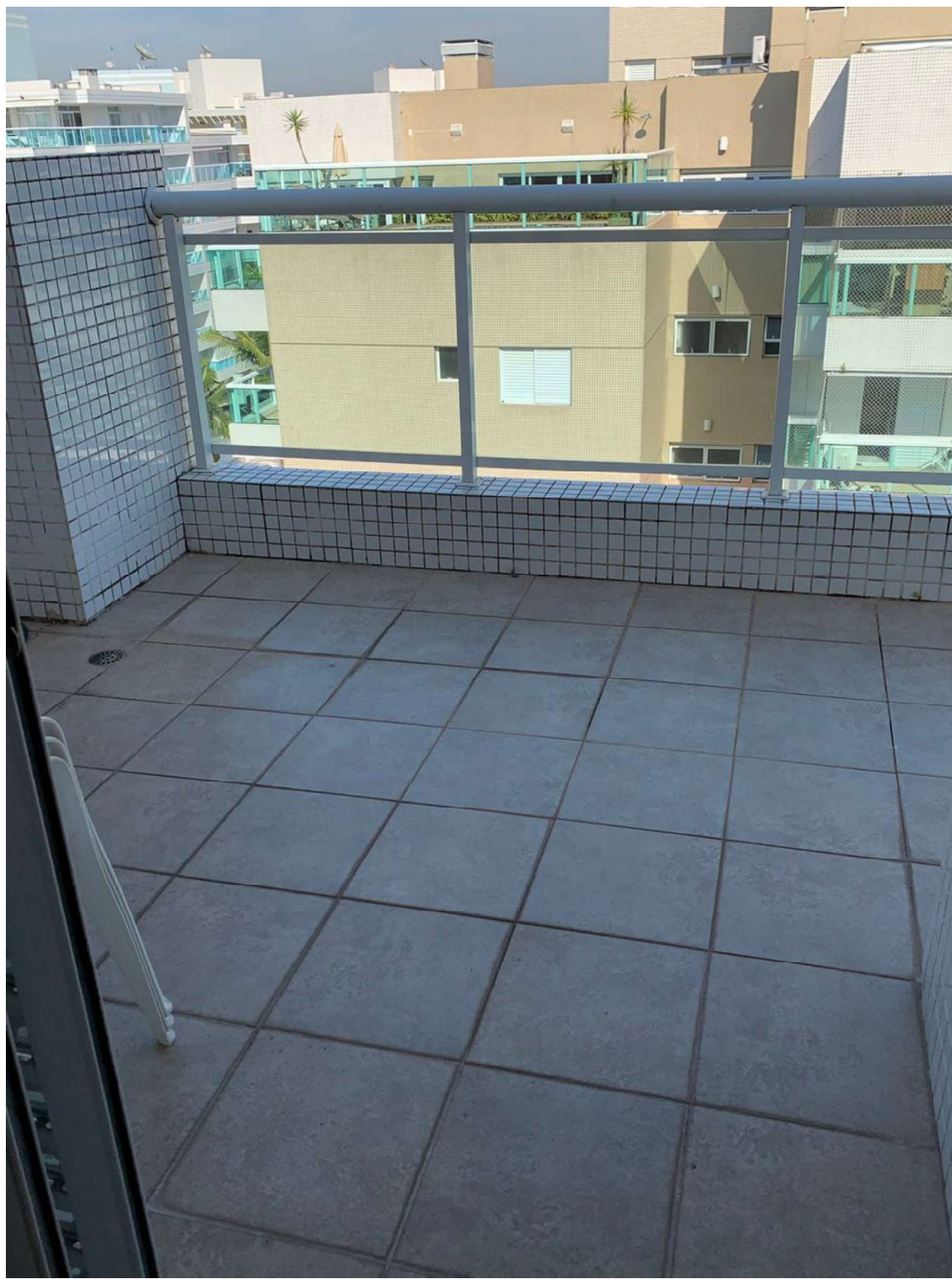


Lusiani Cristina Ramos

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

VARANDA QUARTO 1 - SUITE 1



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

VARANDA DE TODOS OS QUARTOS



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

WC SUITE 1



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



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 3



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 4 - SUITE 2



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

WC SUITE 2



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

HIDROMASSAGEM SUITE 2



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

WC 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



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 DE VARIOS ANGULOS



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

QUARTO 5 EMPREGADA



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

WC EMPREGADA



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

AREA DE SERVICIO



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 -

HALL CIRCULACAO DE SERVICIO



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 78 folhas conclui-se pelo seguinte valor do imóvel:

R\$ 2.479.510,00 (Dois milhões e quatrocentos e setenta e nove mil e quinhentos e dez reais), levando em conta o bom estado de conservação da cobertura e sua excelente localização, conforme o mercado imobiliário da região, descrito a seguir:

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, soma-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 contemplados no mercado por meio do cálculo do 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

A formula 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

Cálculos avaliatórios

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

$$VT = AP \times VU$$

Onde:

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

VT: Valor do terreno procurado

AP: Área Privativa

VU: Valor Unitário (metro quadrado)

Substituindo e calculando:

$$AP = 225,410m^2 \times VU = R\$ 11.000,00$$

VT: (Valor Total) = R\$ 2.479.510,00

(Dois Milhões e quatrocentos e setenta e nove mil e quinhentos e dez mil reais)

Obs.: O valor Unitário (Valor Metro quadrado R\$ 11.000,00 m²) Onze mil reais, foi obtido através de pesquisa de comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis, na região da Riviera de São Lourenço juntos as Imobiliárias Locais, Imobiliária Factual, Imobiliária AMG e Ramon Alvares & Associados Consultoria Imobiliária.

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

Santo 15 de Julho de 2019



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