

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 : 1024518-10.2017.8.26.0562
CARTÓRIO : 7º Ofício Cível
EXEQUENTE : Condomínio Edifício Villa Rica Garden
EXECUTADO : Marcel Zanco Algaba Navarro e Outro
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

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.....	3
PARECER TECNICO.....	4
ANEXOS.....	14
CONCLUSAO.....	78
TERMO DE ENCERRAMENTO.....	81

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 Vahia de Abreu nº 160 Apt. 71.

Bairro: Boqueirão.

Cidade: Santos/SP

VISTORIA DO IMÓVEL

No dia 08 de Marco de 2019 às 09h45 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 pelos proprietários 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

- Rua Vahia de Abreu N° 160 Apt71 - Bairro: Boqueirão – Cidade: Santos / SP.
- Identificação do Imóvel: O Apartamento sob número 71, localizado no 7º Edifício VILLA RICA GARDEN, a rua Vahia de Abreu N° 160 confronta de uma lado com a área livre, de outro lado com as escadarias e com uma área livre, nos fundos com uma área livre, escadarias, hall de circulação e com o apartamento de final 02, e na frente com uma área livre fronteira a rua Vahia de Abreu, tendo a área útil de 290,72 mts², área comum de 67,09 mts², num total de 357,81 mts², pertencendo-lhe uma fração ideal de 3,70% no respectivo terreno que se acha descrito na especificação condominial. No 2º CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE SANTOS, N° da matrícula 46.948 Ficha 01 do livro N°02 Registro Geral.

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 do útil: 290.72 m²

Área Comum: 67.09 m²

Área Total: 357.81 m²

Metragem Conforme a matrícula nº 46.948

		PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS Estância Balneária Secretaria de Finanças Departamento de Administração Tributária Coordenadoria de Assuntos Econômico-Fiscais		 IPTU 2019 	
CODIFICAÇÃO DO IMÓVEL					
ZONA TRIBUTÁRIA		TIPO DE IMPOSTO		COBRANÇA	
Residencial		Predial		Normal	
TOPOGRAFIA	PATRIMÔNIO	TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO		DESTINAÇÃO E USO	
Normal	Particular	Normal		Residência Vertical	
PADRÃO CONSTRUTIVO			TIPO DE ISENÇÃO		
Residencial Vertical / Fino			Sem Isenção		
DADOS DE TRIBUTAÇÃO					
VIGÊNCIA		LANÇAMENTO		AVISO	
01-2019		66.003.018.019		126.419	
FRENTE		ANO DA CONSTRUÇÃO			
1,39		1985			
TERRENO		ÁREA M ²	VL M ² R\$	COEF. FRENTE	VL VENAL DO TERRENO R\$
		60,67	3.133,00	1,0000	190.079,11
CONSTRUÇÃO		ÁREA M ²	VL M ² R\$	FATOR DEPRECIACÃO	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO
		407,76	3.370,00	0,5800	797.007,69
TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO		VL TERRENO APURADO R\$	VL CONSTRUÇÃO APURADO R\$	VL IMÓVEL APURADO R\$	VL IMPOSTO ANUAL R\$
		1.003,08	557.096,55	694.957,59	6.949,58
CARNÊ POR COMPENSAÇÃO					
AVISO DE ORIGEM	VL PAGO R\$	VL CALCULADO R\$	VL COMPENSADO R\$	VL A PAGAR R\$	VL A RESTITUIR R\$
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

3) Acabamentos Externos

- **Muro** Revestido com Cerâmica 5x5 na cor branca.
- **Portões** de Aço Anodizado automático na cor marrom (cobre).
- **Fachada Frontal** com pastilhas na cor bege e verde e **fachada lateral** na cor com pastilhas na cor branca e bege.
- **Jardim** com coqueiro imperial e algumas plantas.
- **Piso da garagem** em paralelepípedo.

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** de acesso a entrada em granito cinza retangular.
- **Hall de entrada** em vidro fume com guarda corpo em aço anodizado marrom, guarita fechada em vidro fume, fachada acima da guarita em madeira, com piso em granito, janelões de vidros transparentes em aço anodizado na cor branca, paredes pintada na cor palha e outro lado da parede em pintura em alto relevo e com rebaixamento de gesso no teto.
- **3 elevadores**, sendo 1 social e 2 de serviços (marca Atlas)
- **Área de lazer:**

Salão de festa ainda não mobiliado, piso cerâmico antiderrapante 50x50, paredes na cor branca, parede ao fundo na cor vermelho queimado e lado esquerdo parede com desenhos de alto relevo, porta balcão com vidros transparentes e guarnições de aço anodizado na cor marrom, uma cozinha apoio com bancada de granito preto e pastilhas na cor marrom, banheiro com pintura até o teto na cor cinza, piso cerâmico antiderrapante, janela basculante de vidro fosco guarnições em aço anodizado na cor marrom, pia em granito preta e louças brancas.

Piscina em pastilha azul escura e claro, piso de pedra mineira 50x50 antiderrapante e o outro lado com deck de madeira, muros todos revestidos com pastilhas 5x5.

Rampa de acesso para deficiente físico em pedra mineira, churrasqueira com uma cozinha apoio, cobertura de telha e vigas em madeira.

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 Apartamento.

- Hall de Social com piso em madeira.
- Portas de madeira na cor branca em péssimo estado de conservação.
- Paredes com pintura na cor amarela.
- 1 Elevador privativo da marca (ATLAS).

Sala dividida em 3 ambientes: Jantar / Estar / TV.

- **Sala estar** com piso de carpete de madeira em péssimo estado de conservação.
- Paredes na cor amarela látex pva.
- **Parede sala de tv** na cor laranja látex pva com janela ao fundo de veneziana na cor marrom com vidro transparente.
- Piso de granito 40x40.
- **Sala de jantar**, paredes pintada na cor amarela látex pva, com porta balcão, com vidros transparentes e aço anodizado na cor marrom.

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 com piso de granito antiderrapante 40x40, pastilhas na cor branca, guarda corpo na marrom em aço anodizado e rede de proteção.

Lavabo

- Paredes em pintura na cor amarelo e laranja.
- Janela basculante em aço anodizado na cor marrom e com vidros transparentes.
- Piso em granito imitando pedra.
- Louças na cor branca.

Hall de circulação com armários

- Parede a direita com pintura em Látex pva na cor palha, ao fundo na cor amarela.
- Armário Embutido em madeira MDF na cor Branca.
- Piso de granito 40x40.

Quarto 1 (Suíte)

- Porta em madeira na cor pintado na cor branca 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

- Piso de madeira em cascolac.
- Parede ao fundo acabamento na cor branca.
- Armário embutido na cor branca.
- Janela tipo veneziana em PVC com vidros internos transparentes e acabamento nas guarnições na cor marrom.
- Banho suíte
- Pia em granito com armário embutido em MDF.
- Azulejo até o teto na cor branca 15x15 com desenho floridos.
- Louças brancas.
- Box blindex fume.
- Janela basculante com vidro transparente.

Quarto 2

- Porta em madeira pintada na cor branca em péssimo estado de conservação.
- Piso de madeira em cascolac.
- Paredes com pintura látex PVA na cor de rosa.
- Armário embutido na cor branca.
- Janela tipo veneziana em PVC com vidros internos transparentes e guarnições de aço anodizado na cor marrom.

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 (suíte)

- Porta em madeira.
- Piso de madeira cascolac.
- Paredes com pintura látex PVA na cor branca.
- Closet com embutido em madeira marrom.
- Janela tipo veneziana em PVC com vidros internos transparentes e guarnições de aço anodizado na cor marrom.
- Parede ao fundo na cor branca.
- Banho suíte.
- Pia em granito marrom com cuba de sobrepor na cor branca.
- Azulejo até o teto 30x30.
- Piso em granito 40x40 na cor bege.
- Louças na cor branca.
- Janela basculante em aço anodizado na cor marrom com vidros transparentes.
- Box blindex transparente.

Quarto 4

- Porta de madeira toda rabisca em péssimo estado de conservação.
- Piso de madeira em cascolac.
- Paredes pintada na cor lilás.

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

- Armário embutido na cor branca.
- Janela basculante tipo veneziana em aço anodizado na cor marrom com vidros transparentes.

Banho Social

- Porta em madeira pintada na cor branca.
- Piso de cerâmica na cor cinza.
- Azulejo até o teto na cor branca.
- Janela basculante com vidros transparentes.
- Louças brancas.
- Pia de granito em mármore na cor branca.
- Box blindex com vidros transparente.

Cozinha

- Porta em madeira pintada na cor branca.
- Azulejo até o teto na cor branca.
- Piso em cerâmico na cor vermelho queimado em péssimo estado de conservação.
- Pia em granito na cor marrom com armário embutido na cor branca em MDF.
- Armários Embutidos em madeira MDF 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

- Janela basculante de vidro e alumínio na cor marrom em aço anodizado.

Área de Serviço

- Piso em Cerâmica na cor vermelho queimado em péssimo estado de conservação.
- Tanque na cor branca.
- Azulejo até o teto na cor branca.
- Armário embutido.
- Porta de madeira na cor branca.

Dependências de empregada

- Piso em cerâmico na cor vermelho queimado.
- Paredes na cor branca látex pva.
- Armários embutido em madeira na cor marrom.
- WC empregada, louças brancas, azulejo até o teto na cor branca, piso cerâmico vermelho queimado.

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 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

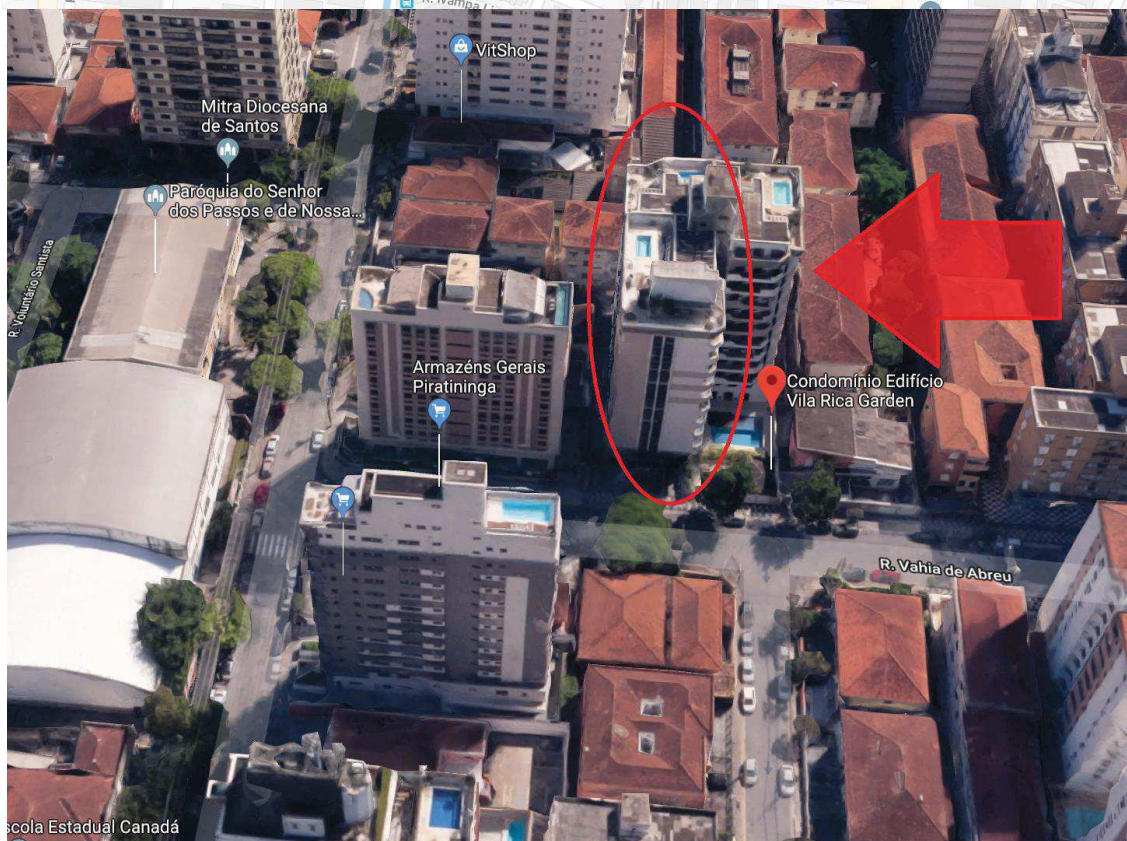
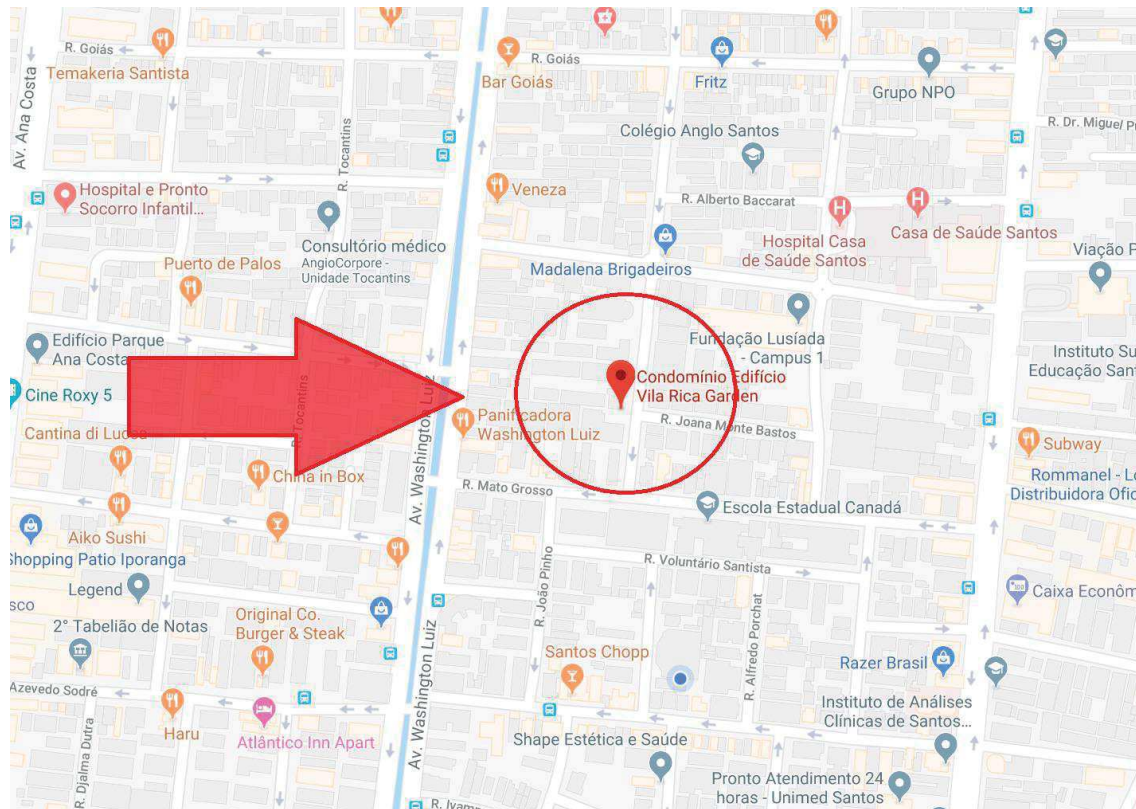
A região onde se situa o imóvel em questão apresenta os seguintes tipos de atividades: padarias, restaurante, supermercado, comércio e serviços, templos religiosos, Delegacia de Polícia.

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 - Imagens Aéreas



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 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



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



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 de entrada



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

Salao de festa



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

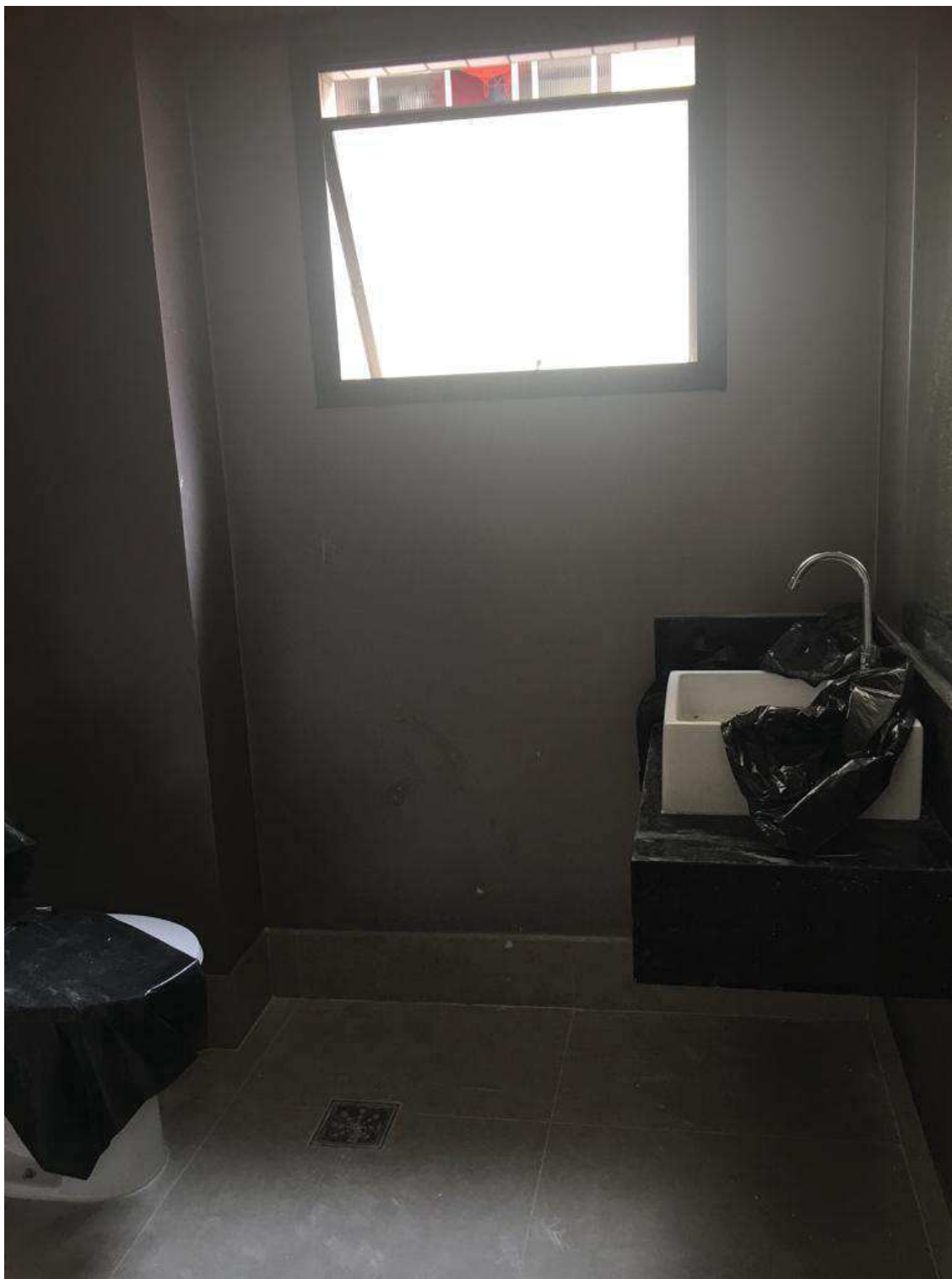


Lusiani Cristina Ramos

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

WC – Masculino e Feminino

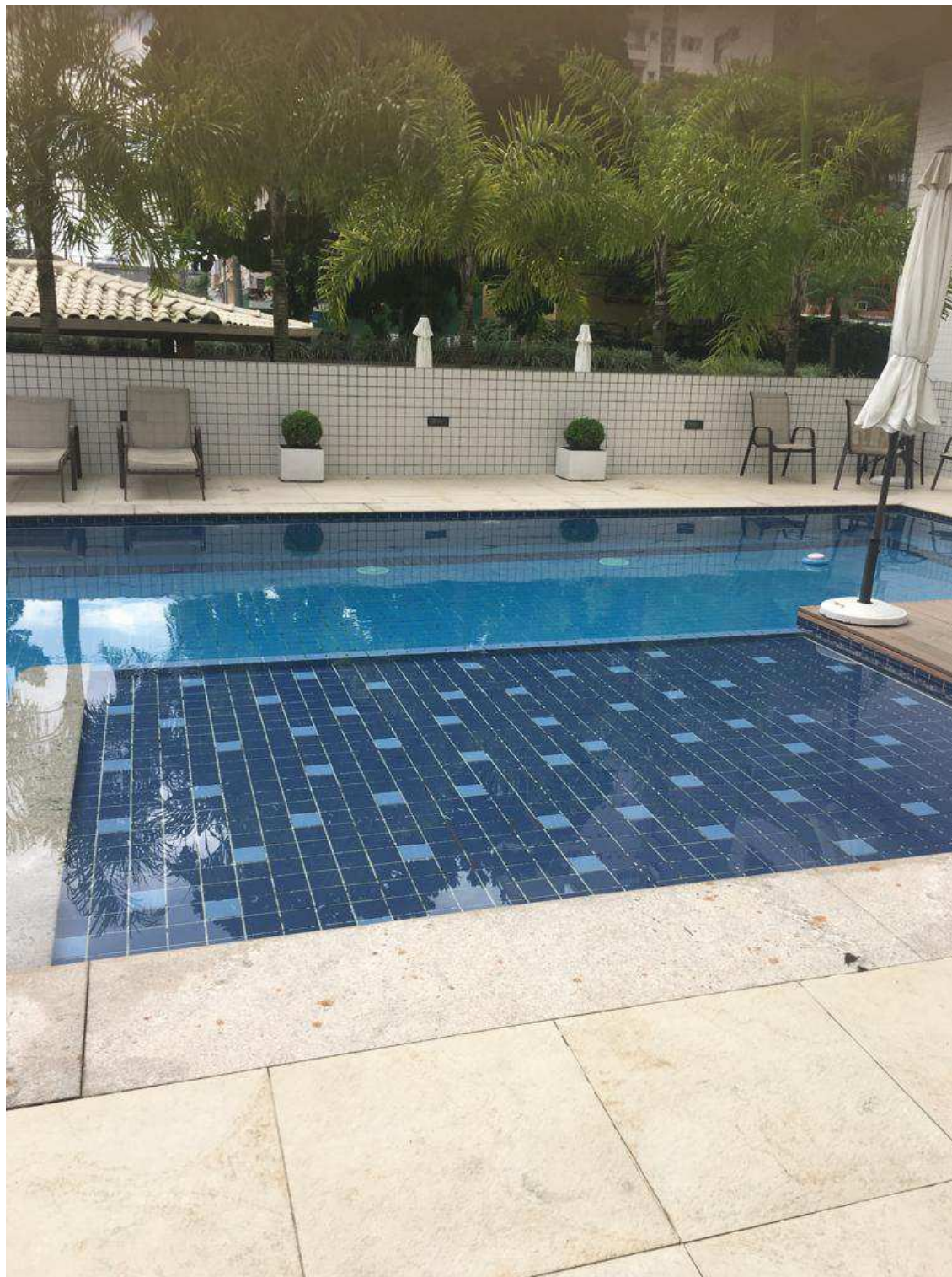


Lusiani Cristina Ramos

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

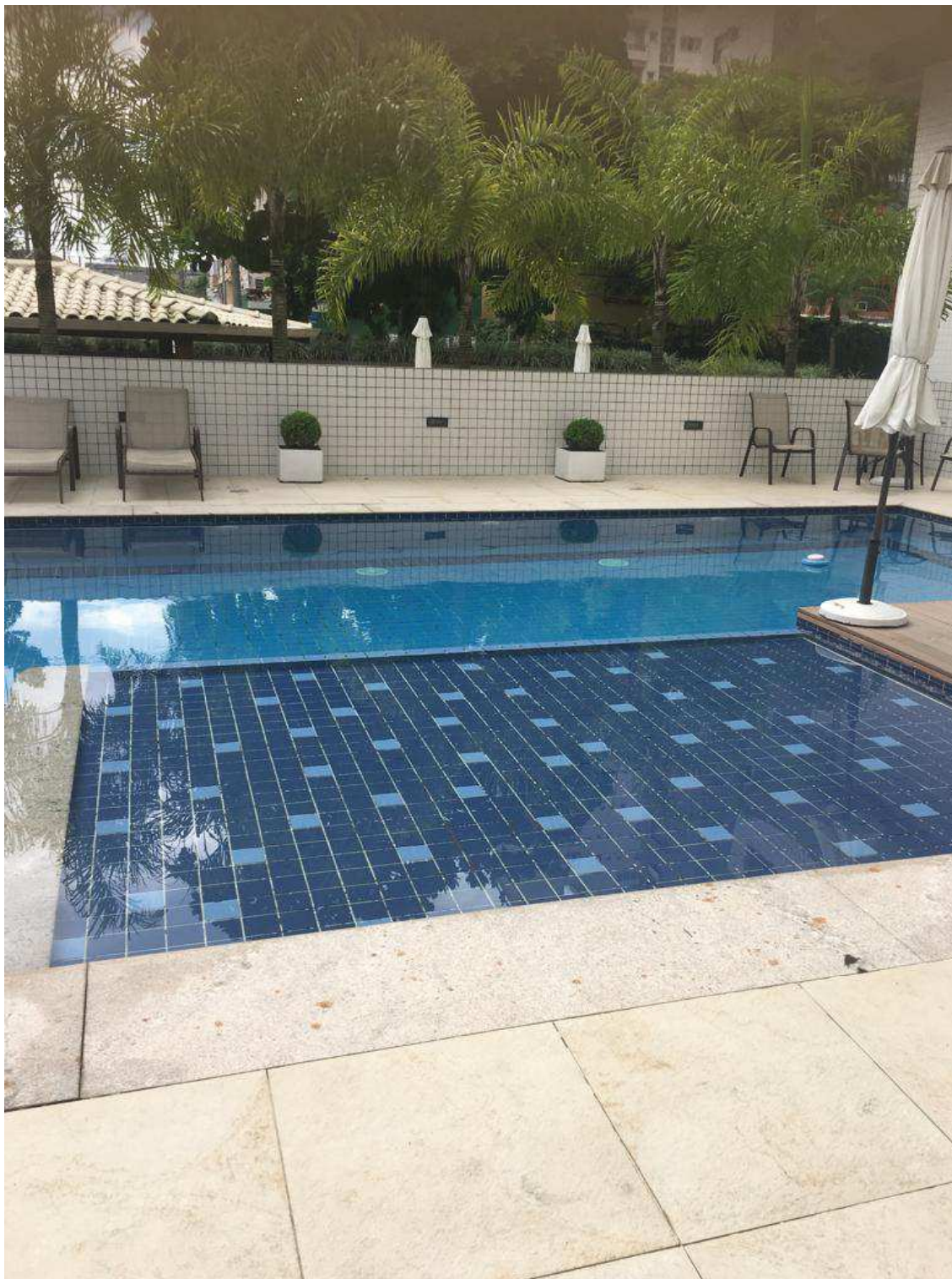
Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6



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

Churrasqueira



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 de entrada do 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

Entrada 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

Salas Estar/ Jantar/ TV



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

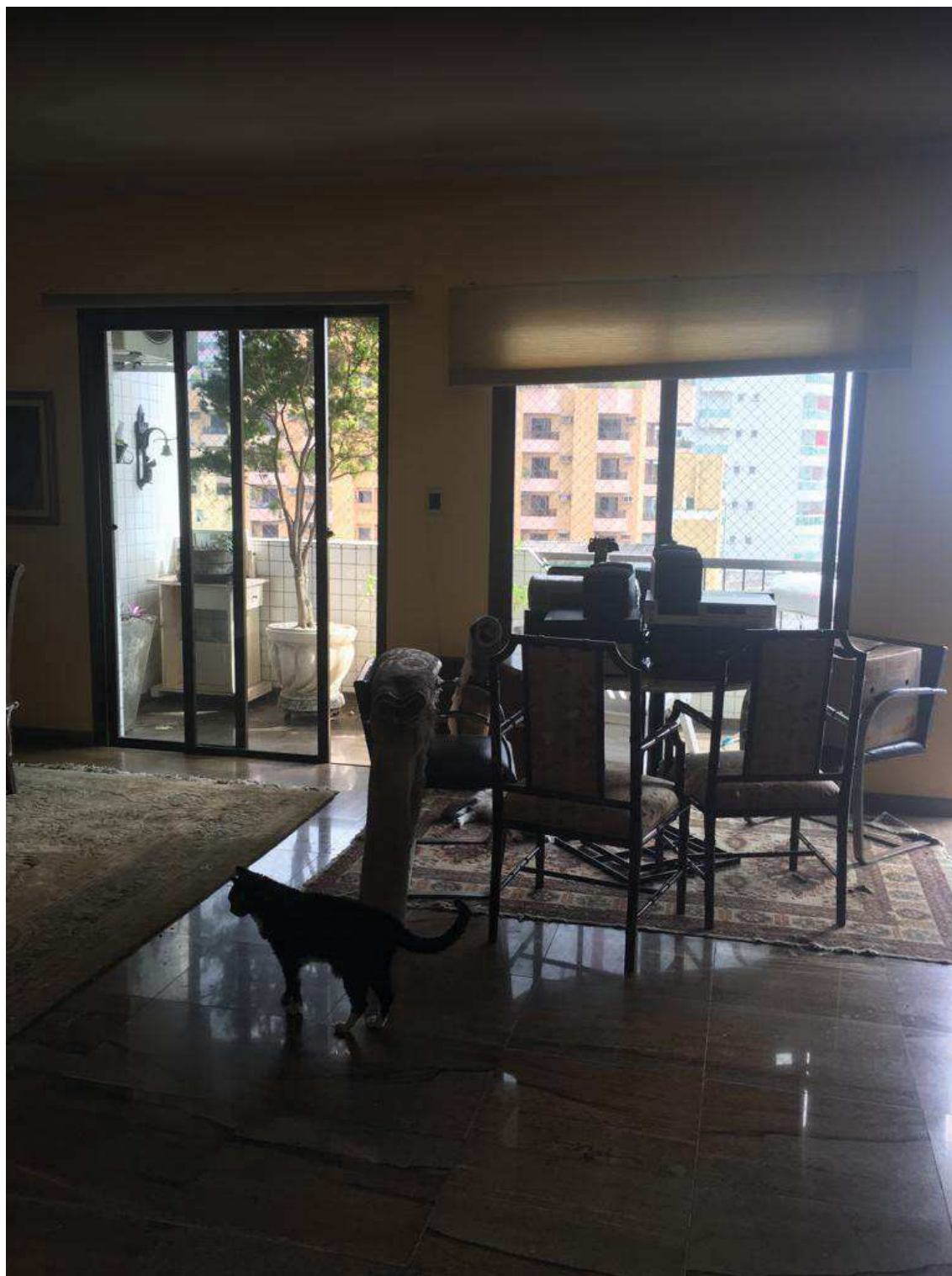
Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6



Lusiani Cristina Ramos

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

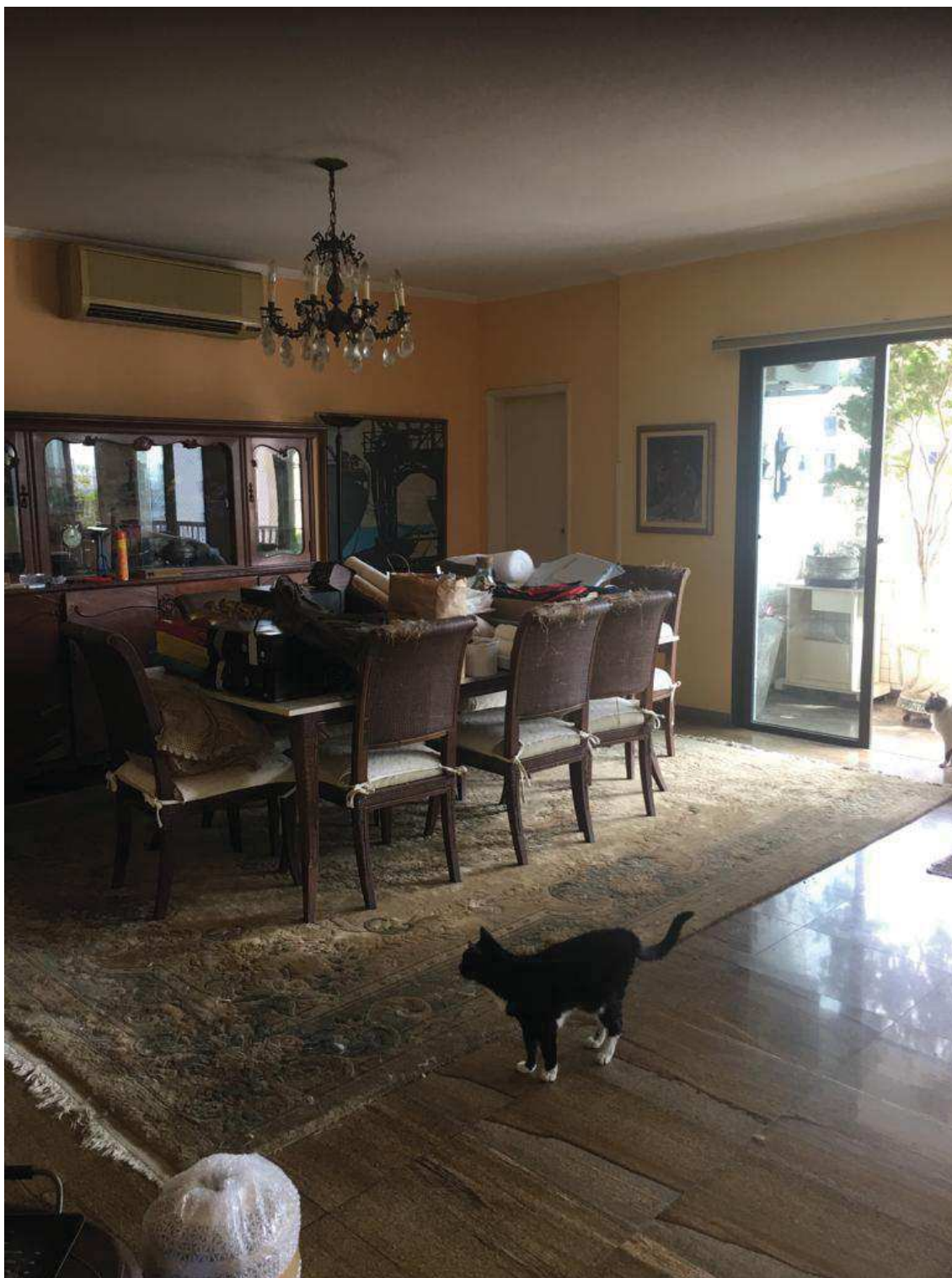
Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6



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

Varanda

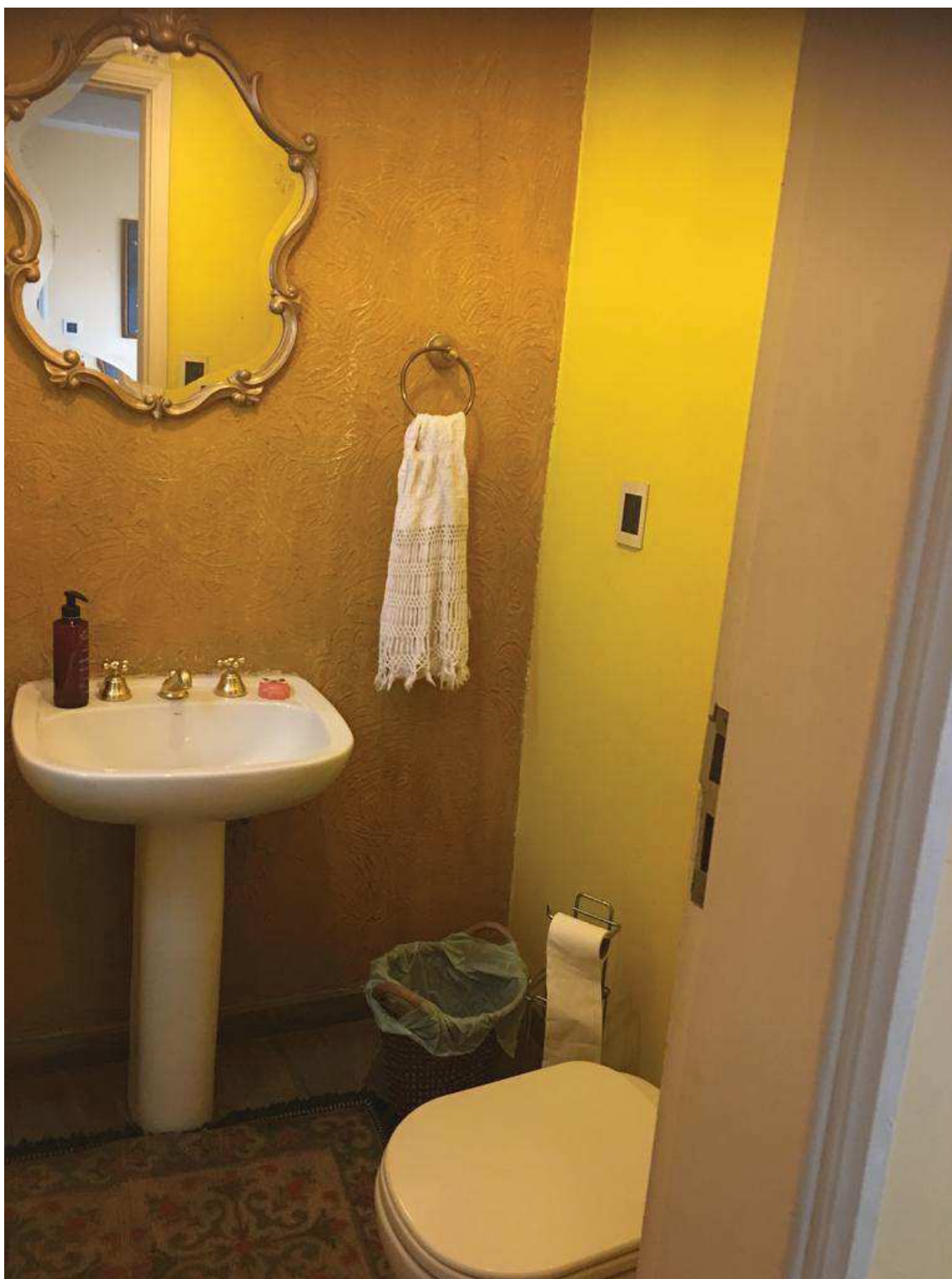


Lusiani Cristina Ramos

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

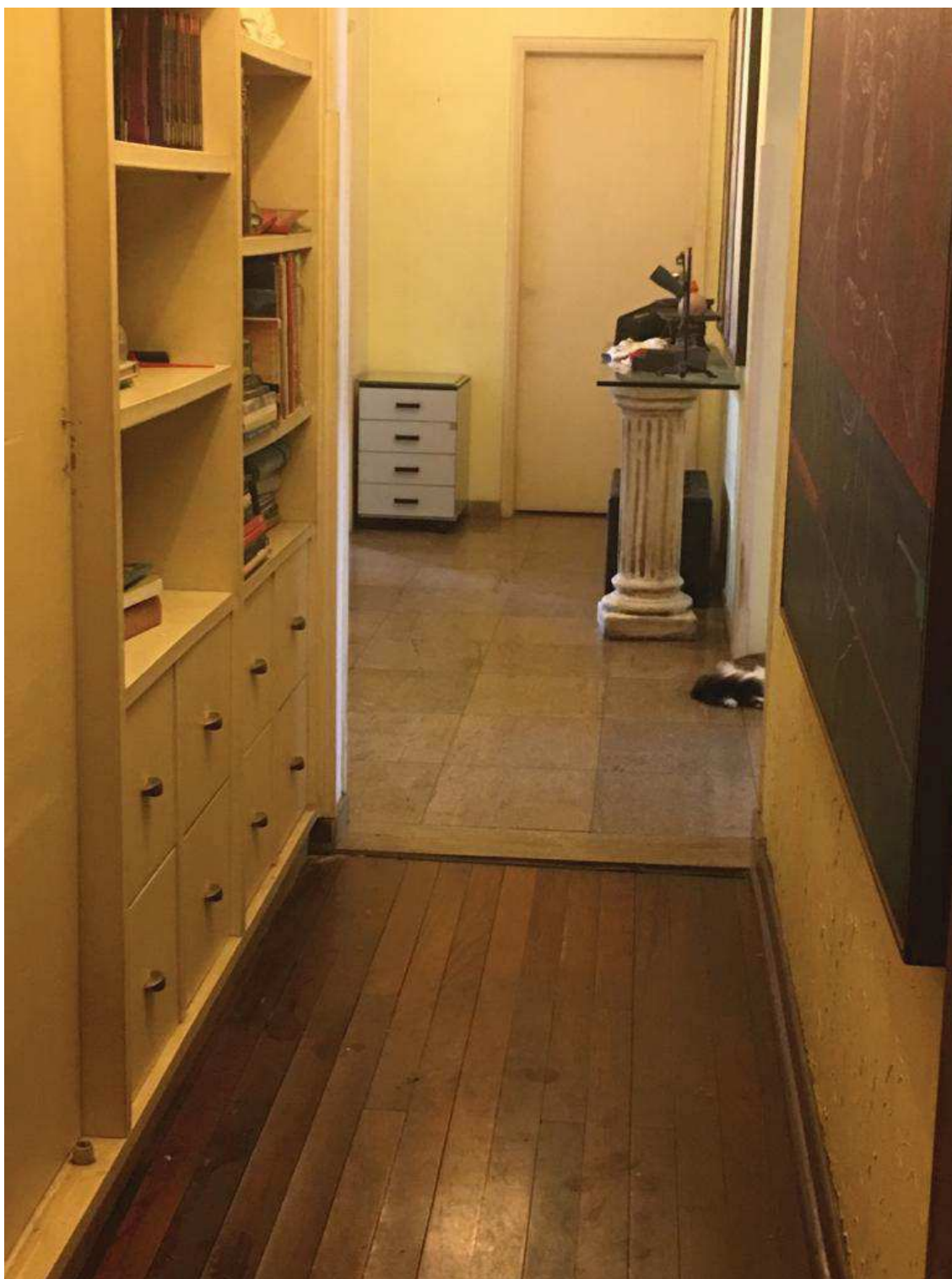


Lusiani Cristina Ramos

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

Hall de circulação interno



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

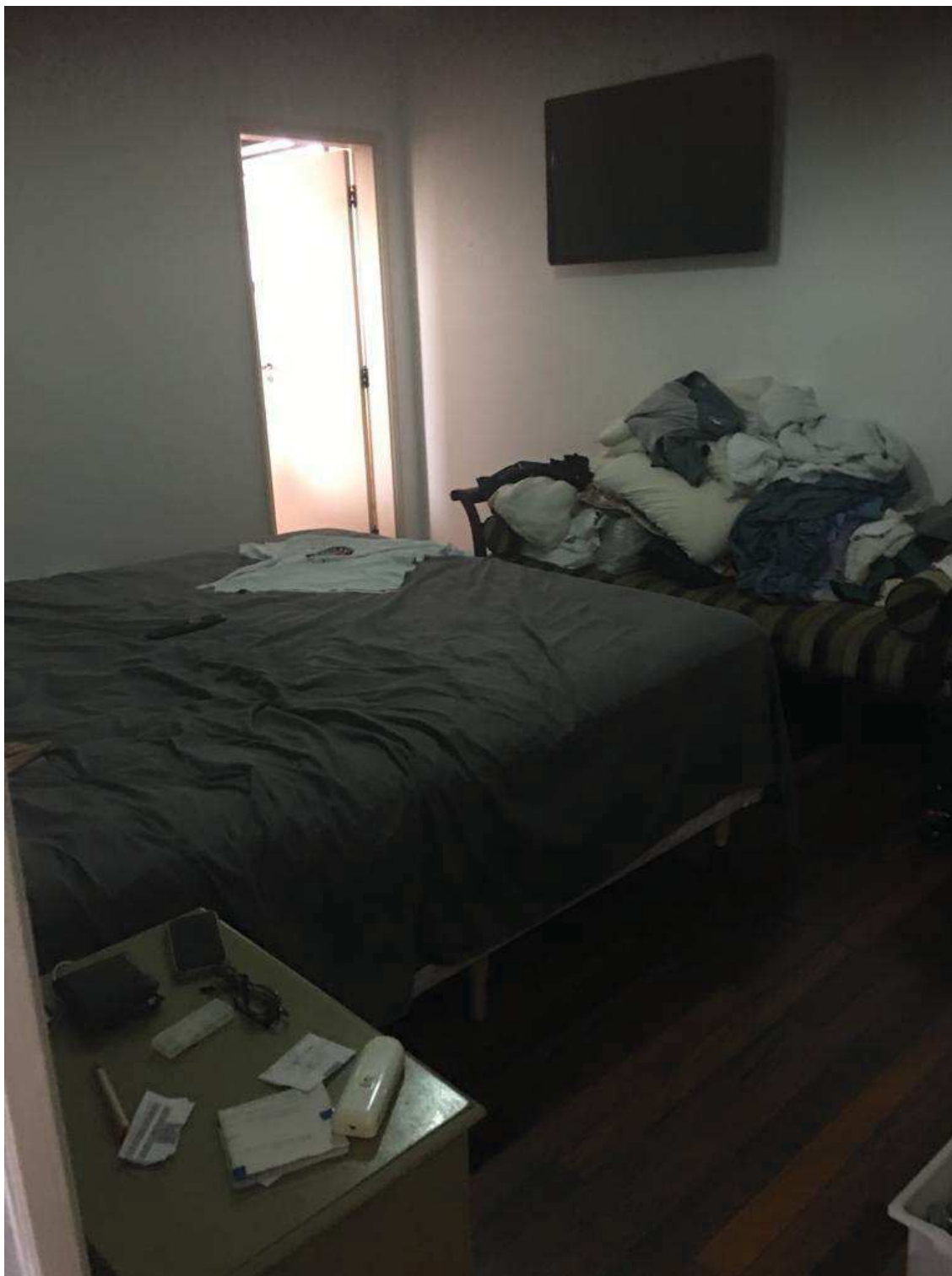


Lusiani Cristina Ramos

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

Suite 01

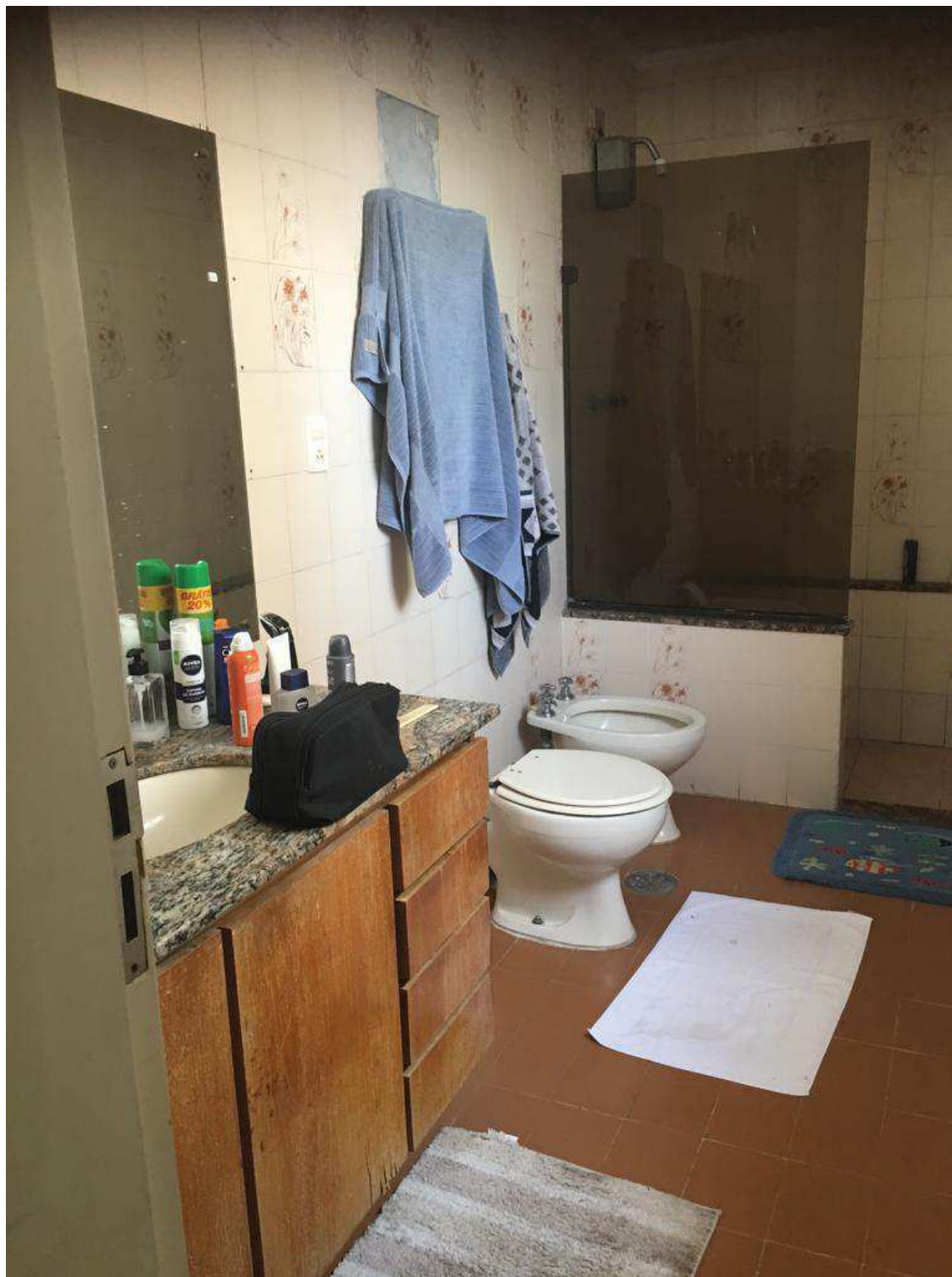


Lusiani Cristina Ramos

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

Banho suite



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 02



Lusiani Cristina Ramos

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

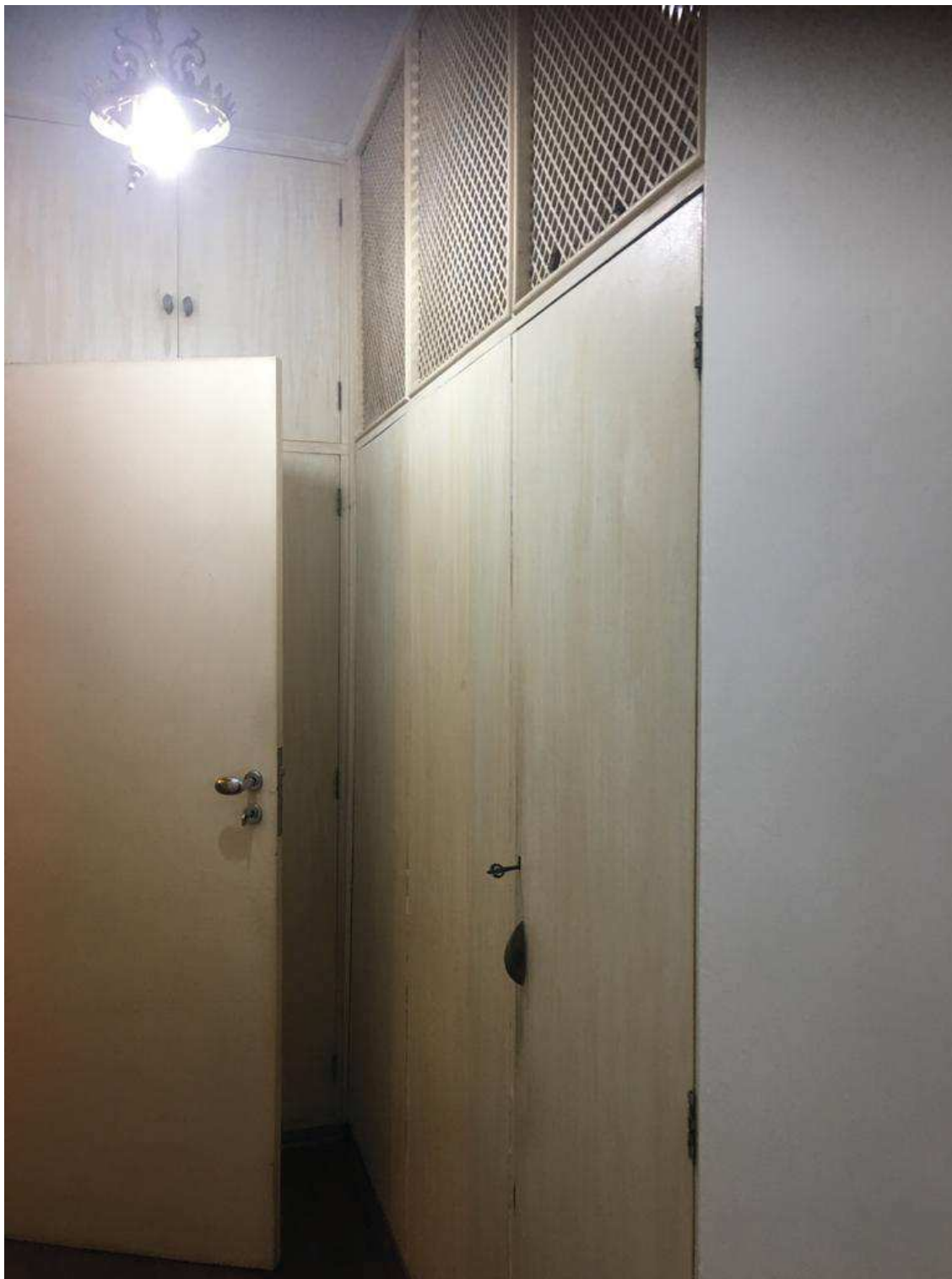
Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6



Lusiani Cristina Ramos

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

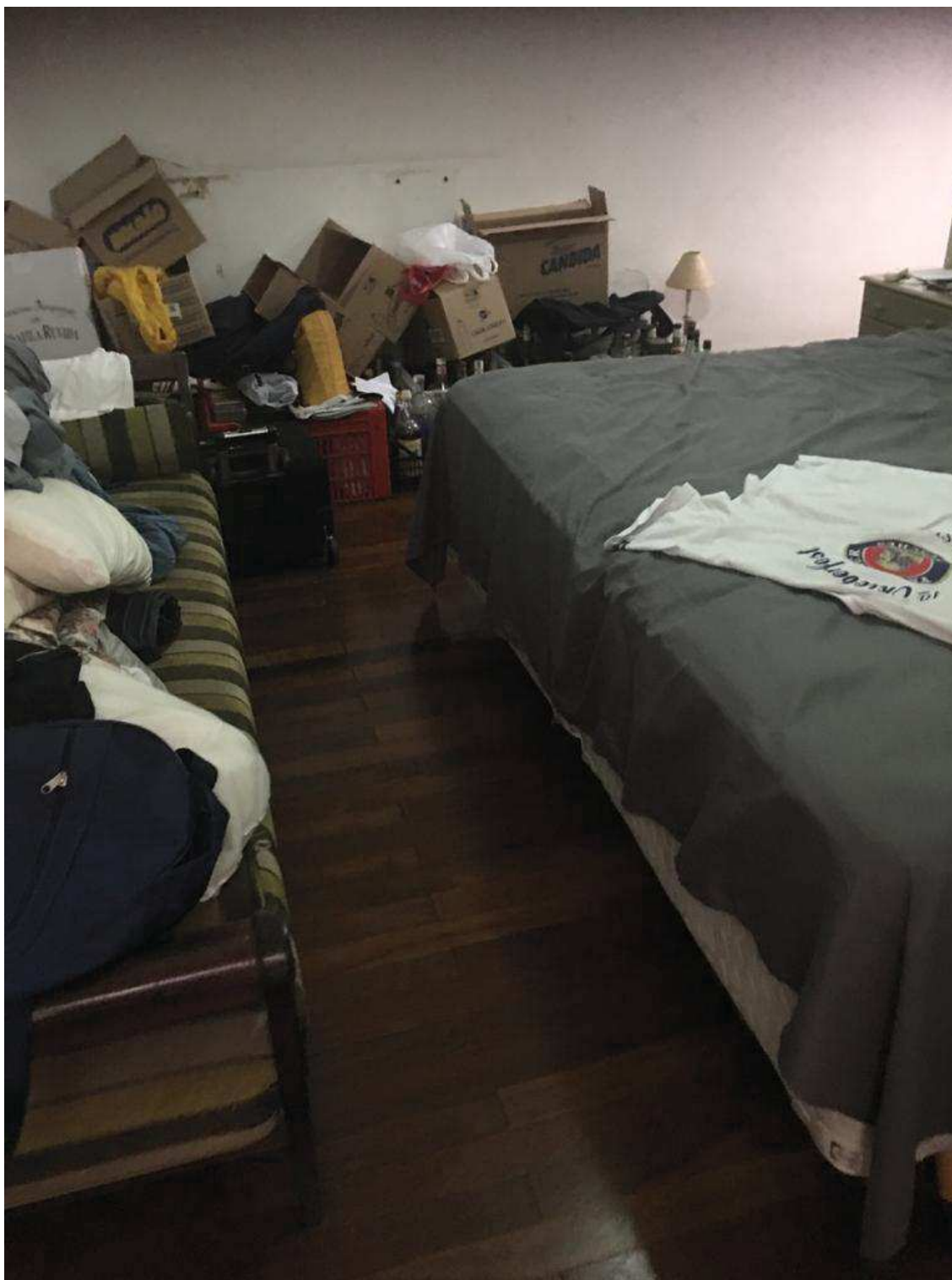
Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6



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

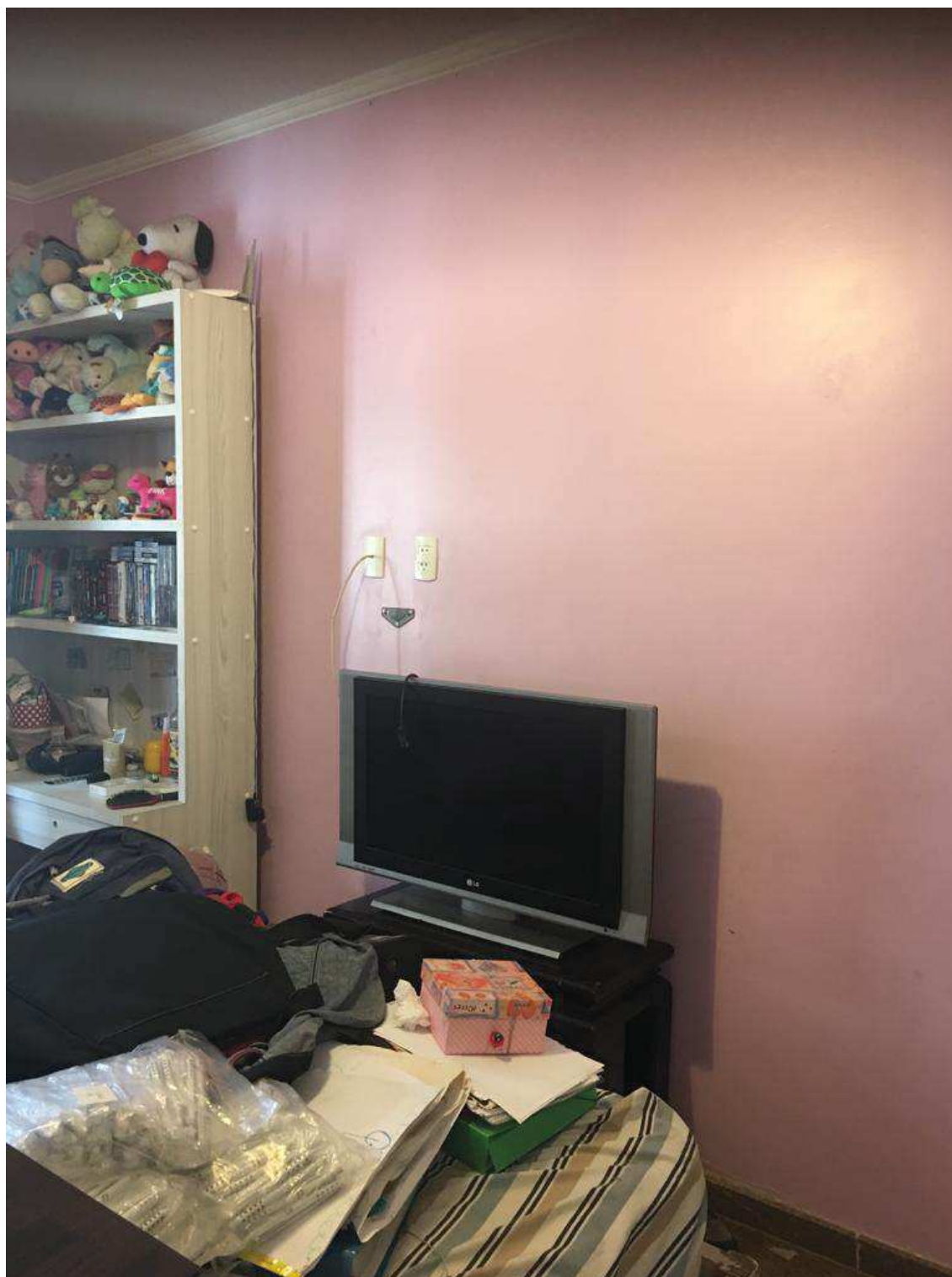


Lusiani Cristina Ramos

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

Quart0 3



Lusiani Cristina Ramos

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

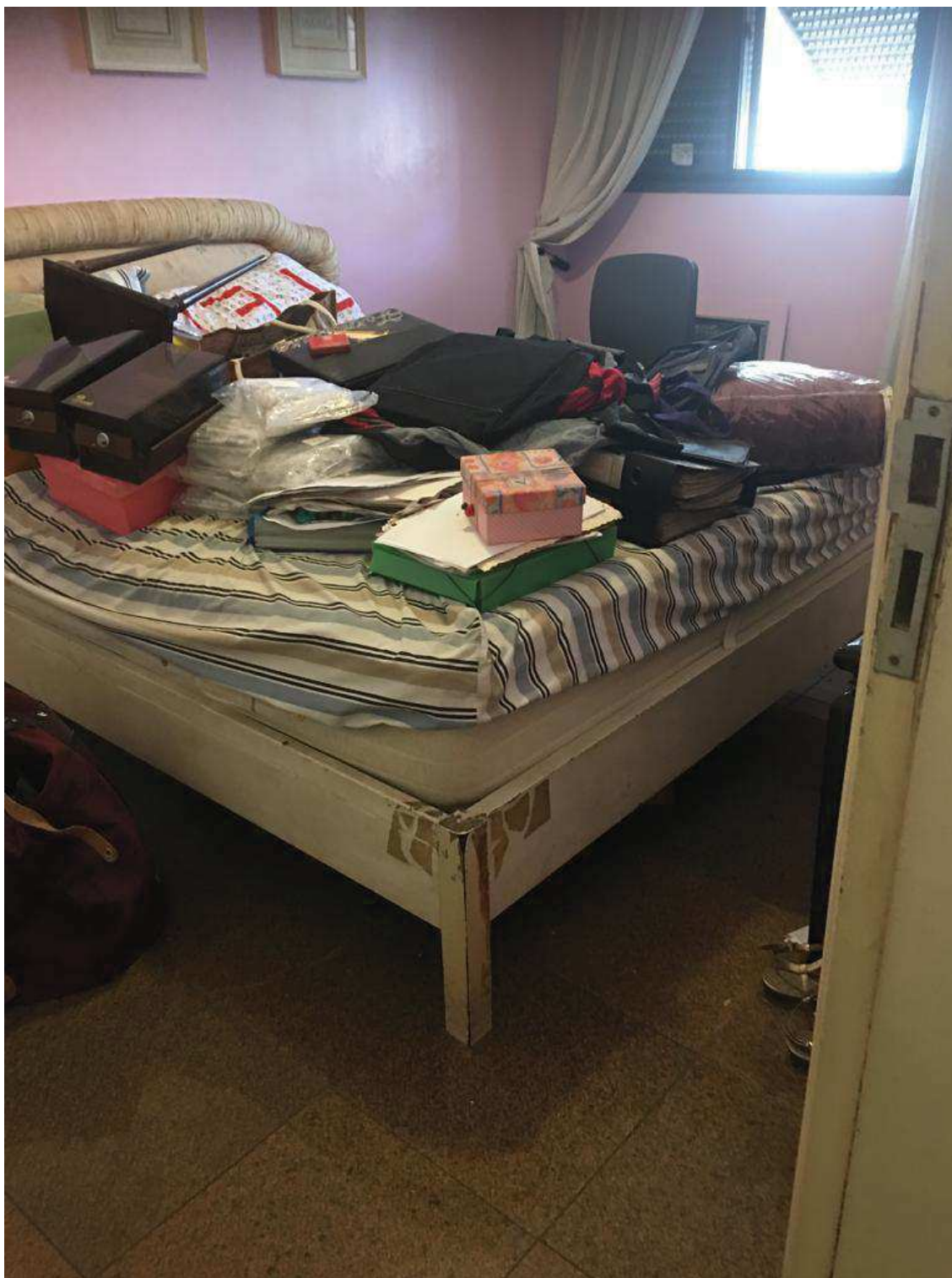
Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6



Lusiani Cristina Ramos

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

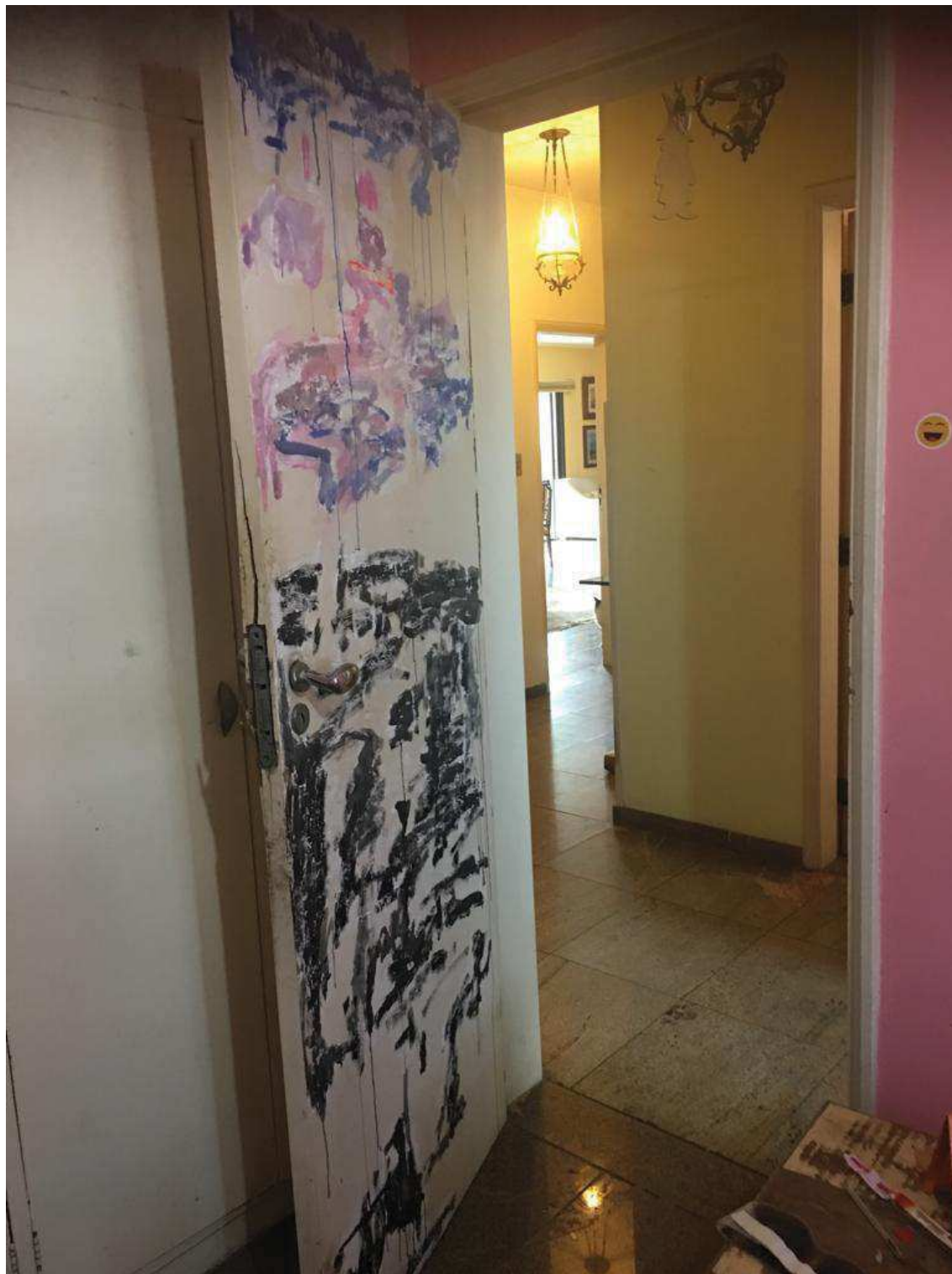
Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6



Lusiani Cristina Ramos

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

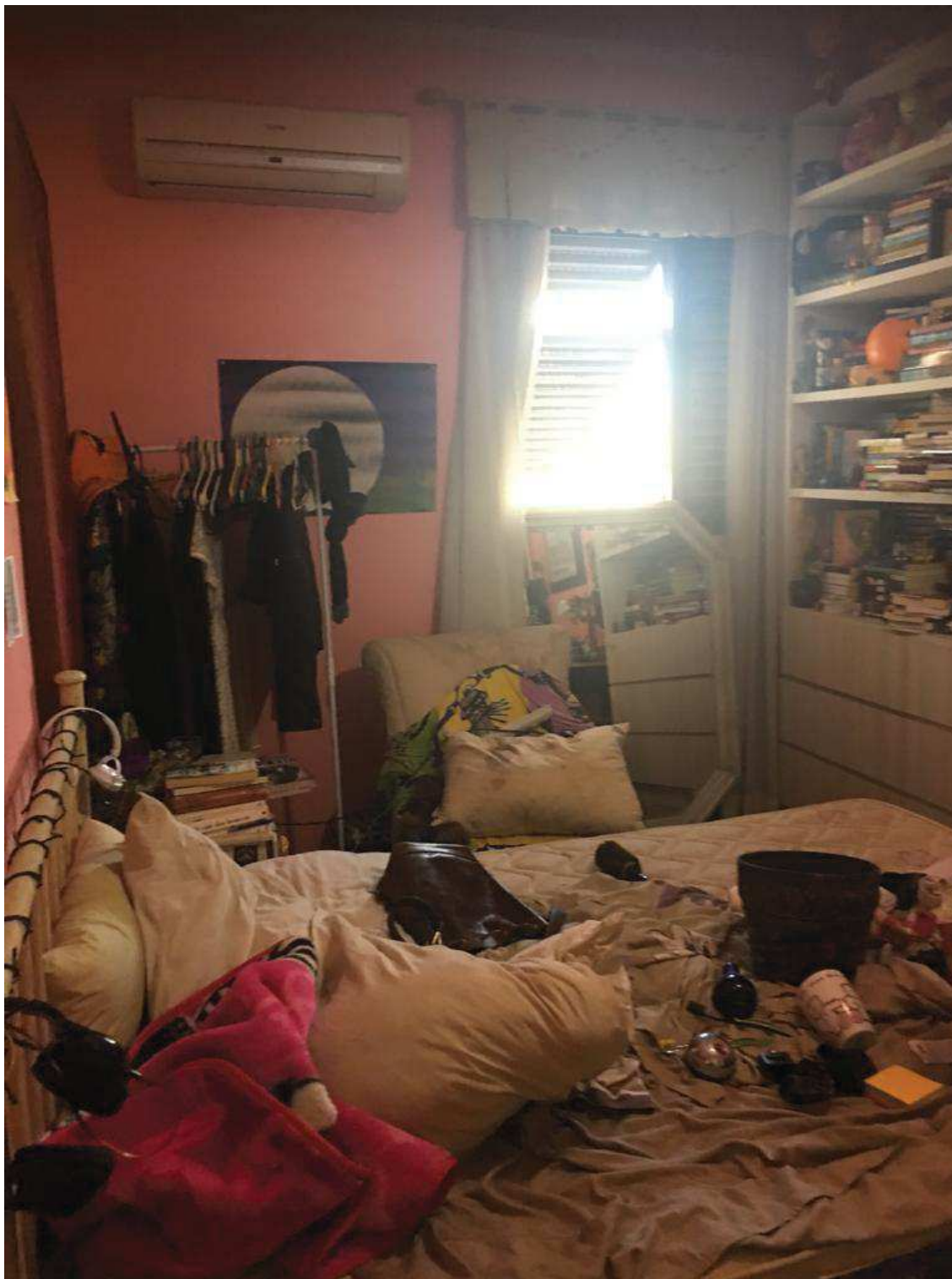
Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6



Lusiani Cristina Ramos

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

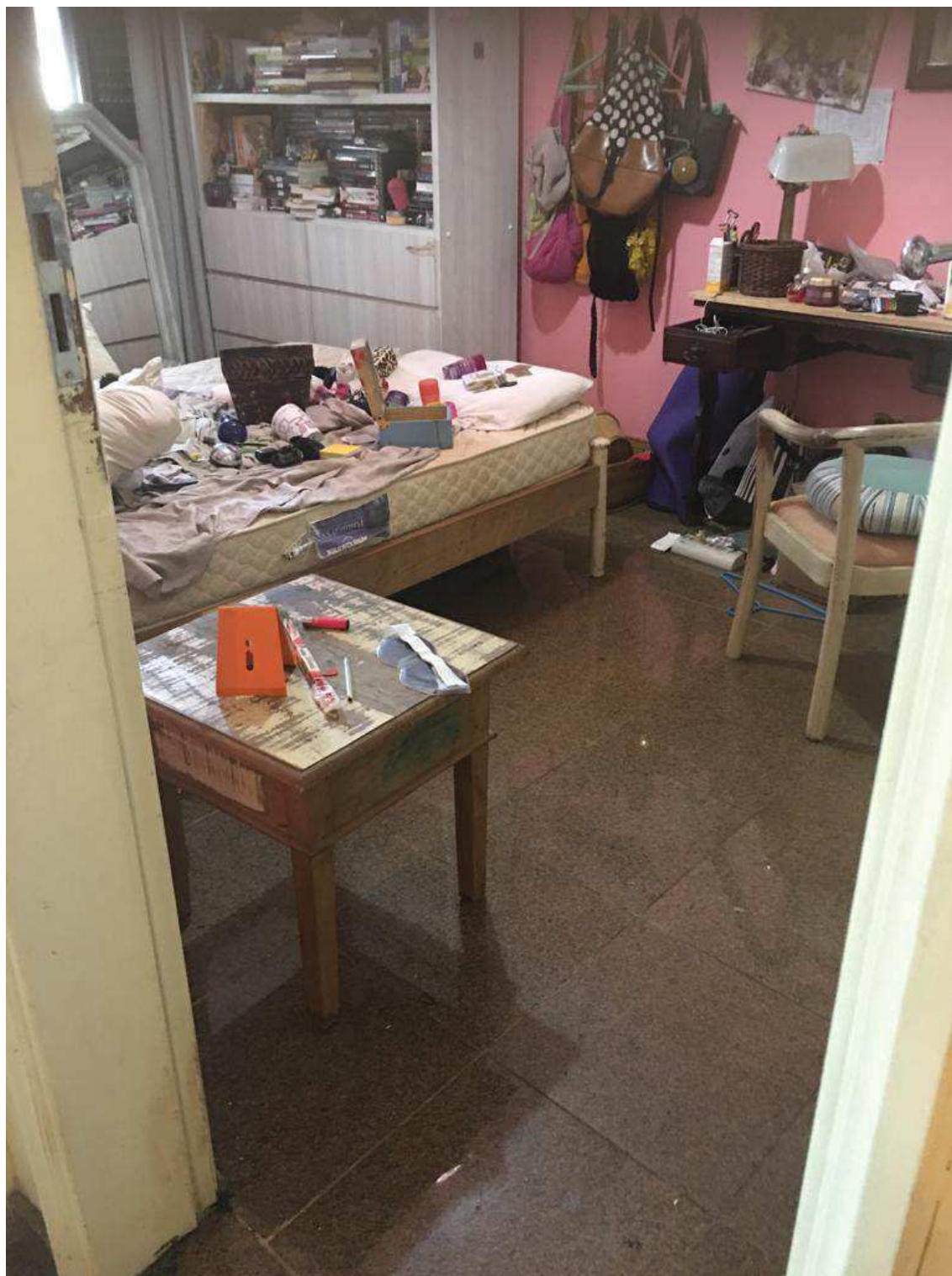
Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6



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

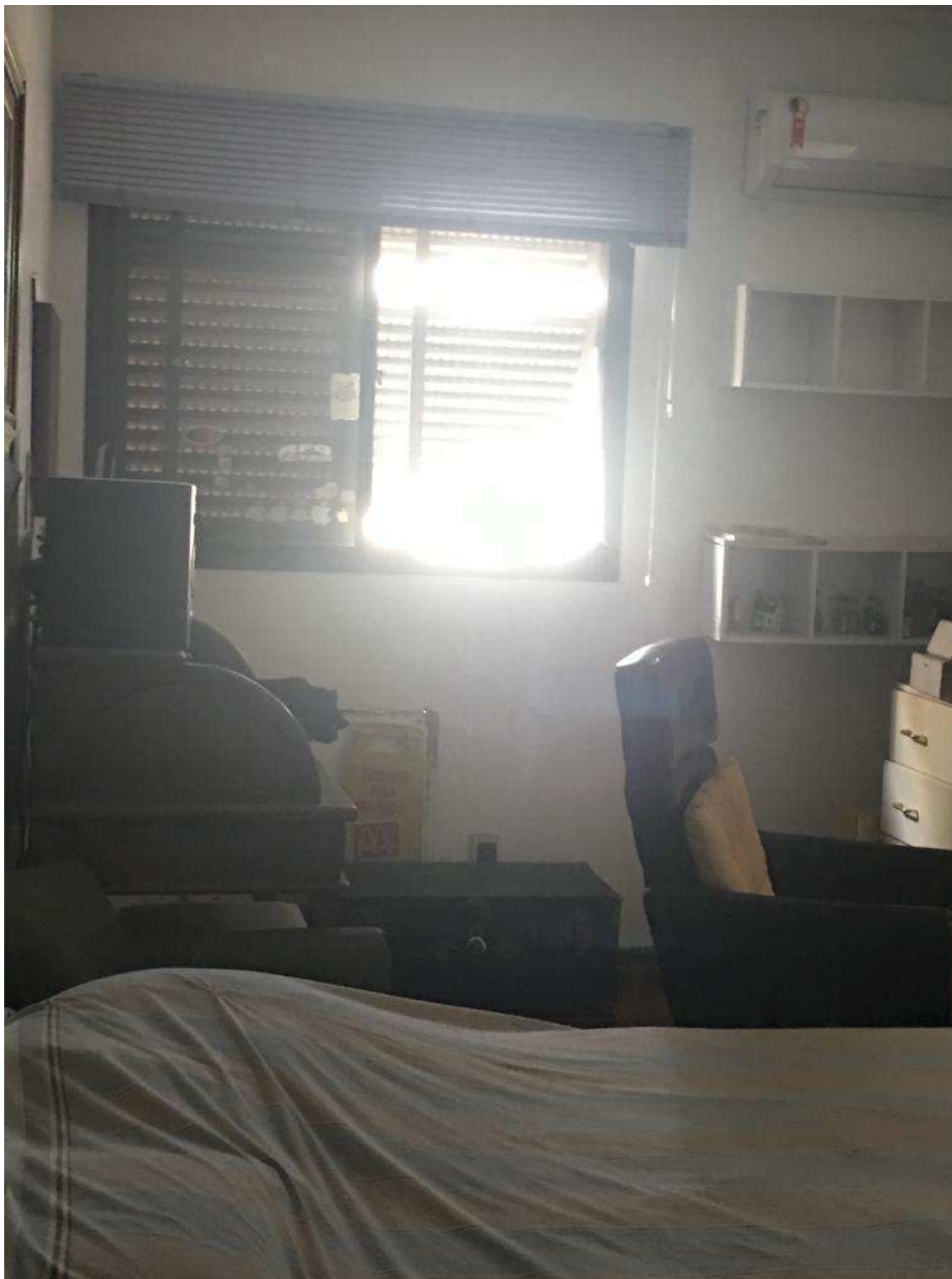
Suite 4



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

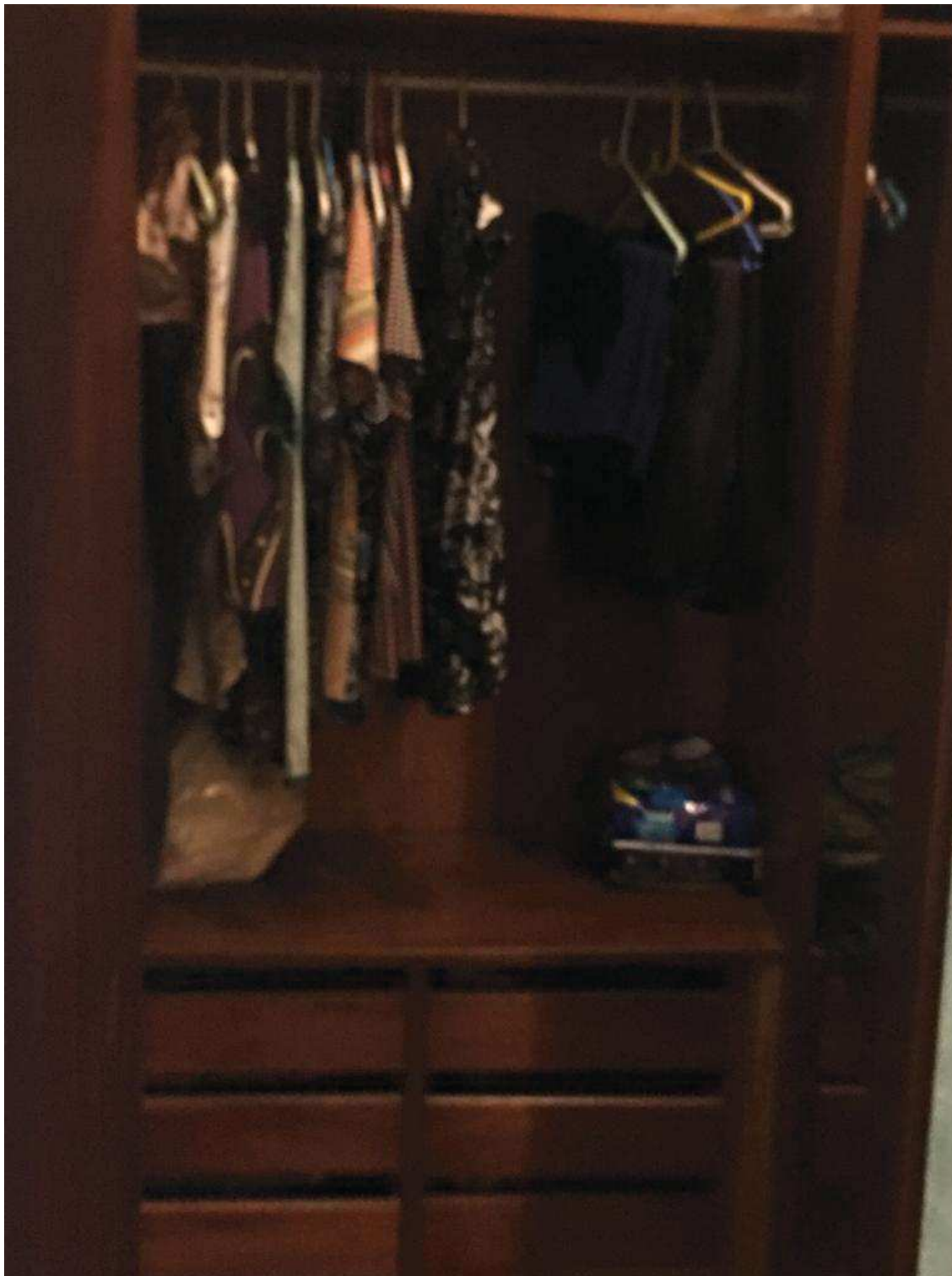


Lusiani Cristina Ramos

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

Closet suíte 04

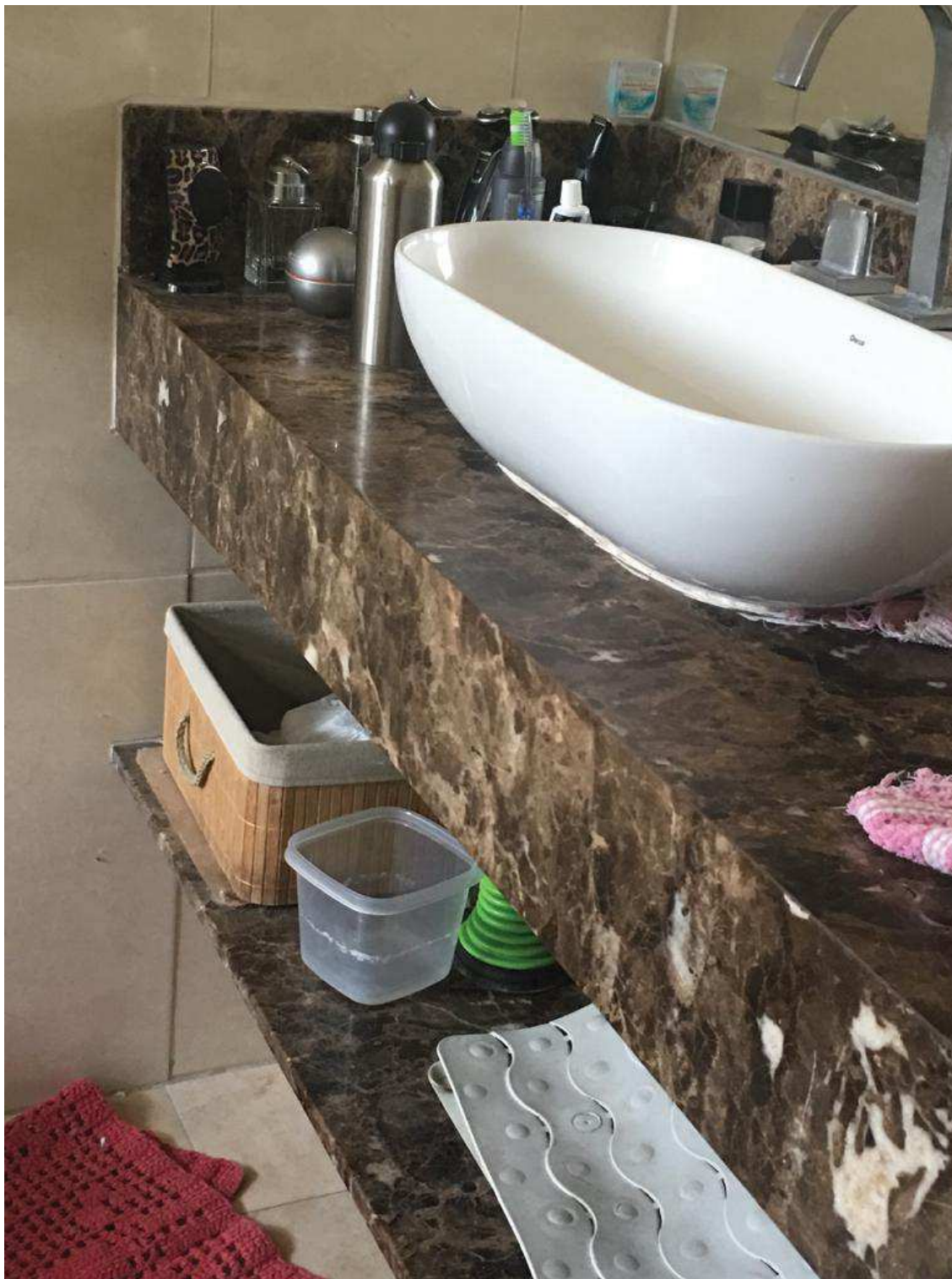


Lusiani Cristina Ramos

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

Banho suite



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

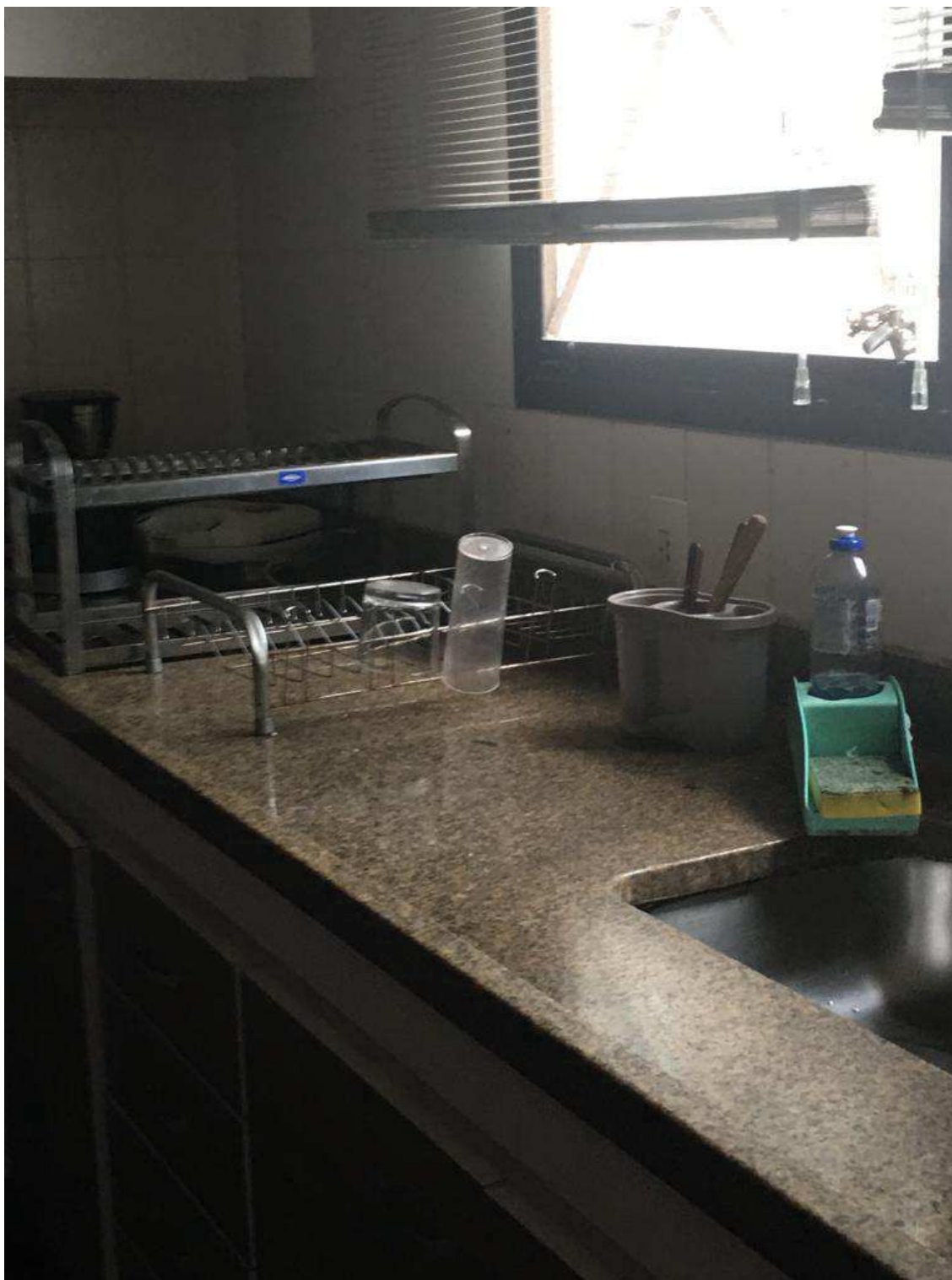
cozinha



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

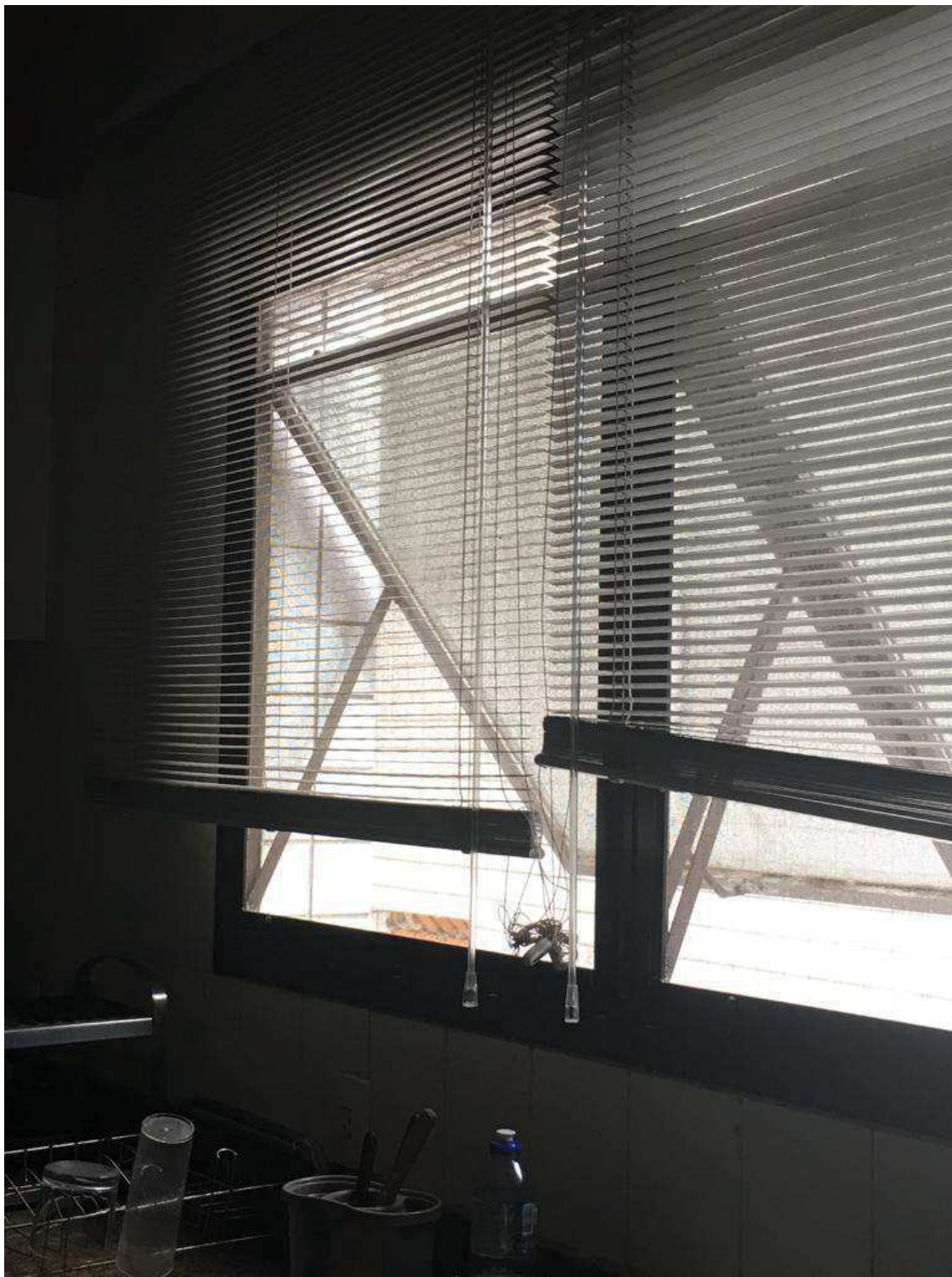
Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6



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

Área serviços



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

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



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

Dependencies de 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



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

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

Hall Circulação Externo

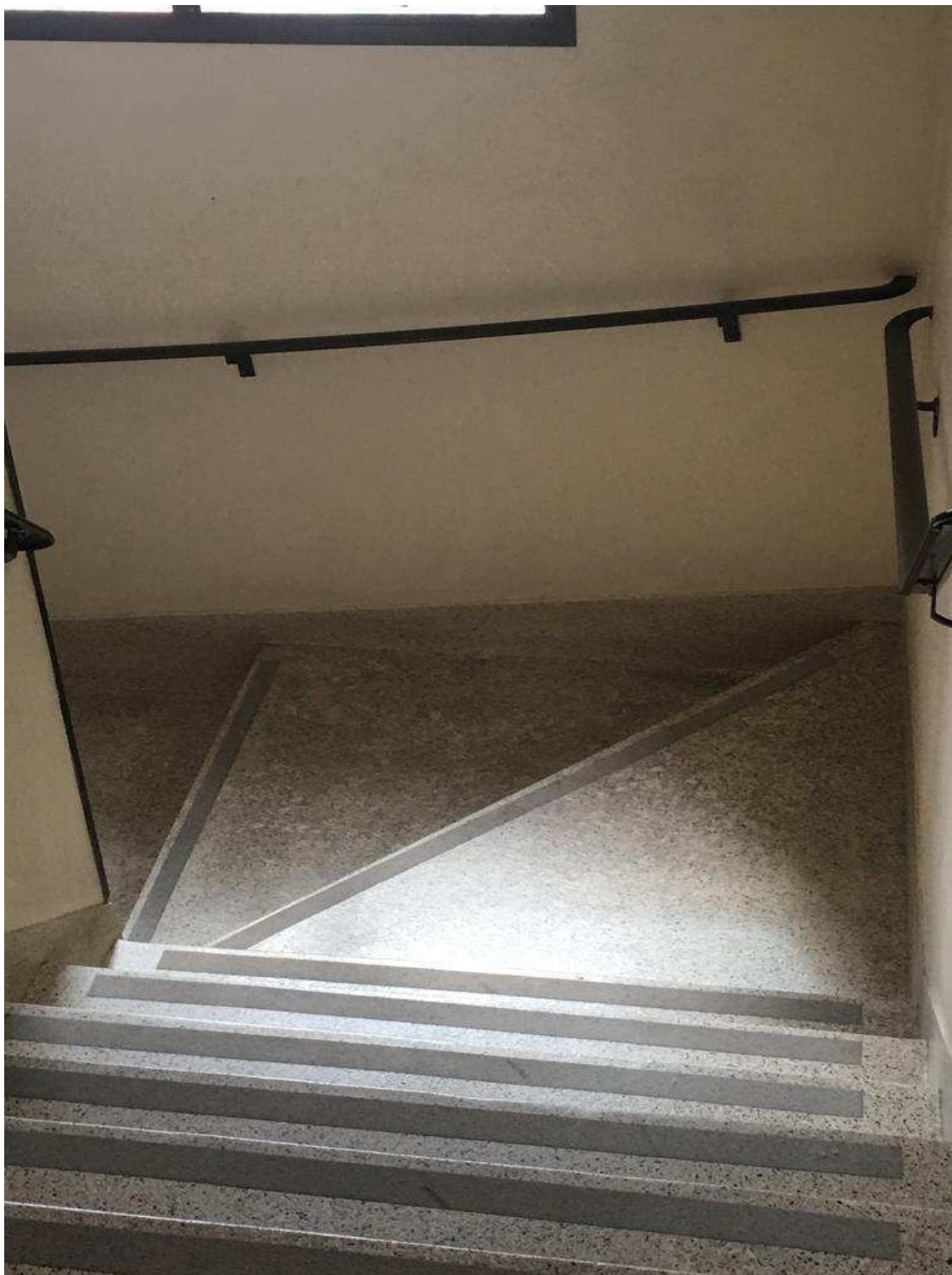


Lusiani Cristina Ramos

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

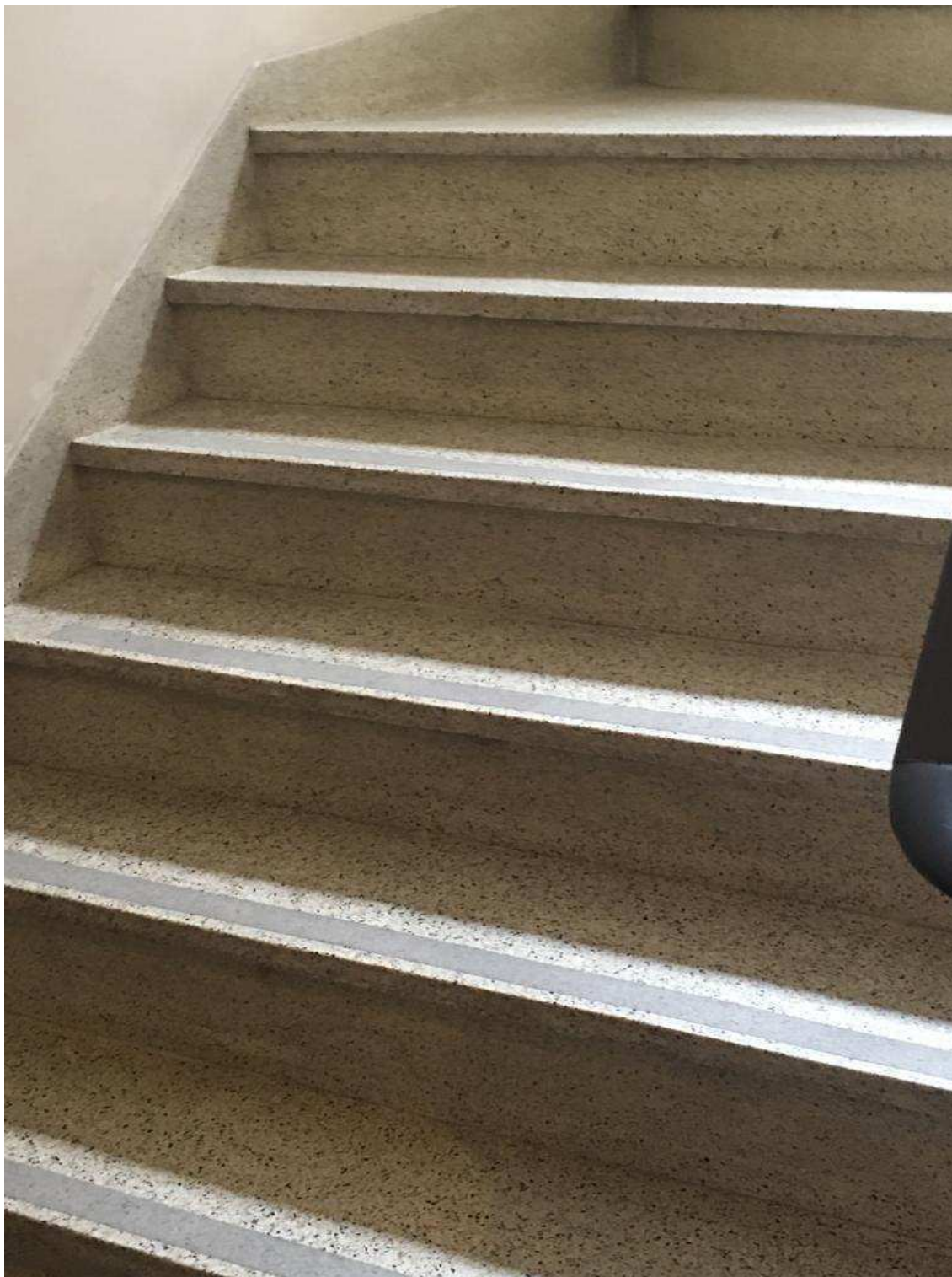
Escadarias



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

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 81 folhas conclui-se pelo seguinte valor do imóvel:

R\$ 1.144.992,00 (Um Milhão cento e quarenta e quatro mil e novecentos e noventa e dois reais), levando em conta que o apartamento precisa ser reformado estando em péssimo estado de conservação e a sua excelente localização, conforme o mercado imobiliário, descrito a seguir: No valor venal do Iptu de 2019 ele está avaliado em R\$ 797.007,69 porem estou avaliando além do terreno e edificação, também as melhorias e benfeitorias, fator de comercialização, pois o prédio possui área de lazer que está em excelente estado.

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

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

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.

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

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

$$VT = AT \times VU$$

Onde:

VT: Valor do terreno procurado

AT: Área Total

VU: Valor Unitário (metro quadrado)

Substituindo e calculando:

$$AT = 357,81 \times VU = R\$ 3.200,00$$

$$\underline{VT: (Valor Total) = R\$ 1.144.992,00}$$

(Um Milhão cento e quarenta e quatro mil e novecentos e noventa e dois reais)

Obs.: O valor Unitário (Valor Metro quadrado R\$ 3.200,00 m2) Três mil e duzentos reais, foi obtido através de pesquisa de comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis.

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

Santo 08 de Março de 2018



Lusiani Cristina Ramos

Perita Judicial

CRECI 052233-4

CAU – A70110-6