

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

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS

PROCESSO : 1028101-27.2022.8.26.0562
CARTÓRIO : 7º Ofício Cível
EXEQUENTE : Condomínio Edifício Marco Aurelio
EXECUTADO : Execução de Títulos 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 Juízo e Cartório do 7º Ofício, tendo realizado as diligências pesquisadas que se fizeram necessárias ao cumprimento do honroso encargo apresenta a V.Exa., as conclusões a que chegou consubstanciadas 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
PARECER TECNICO.....	4
ANEXOS.....	8
CONCLUSAO.....	18
FÓRMULA BASICA.....	21
FONTE DE PESQUISA.....	24
TERMO DE ENCERRAMENTO.....	27

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: Avenida Presidente Wilson, nº 132, apto nº 1112 – “Tipo G” Bloco “B”

Bairro: José Menino

Cidade: Santos/SP.

VISTORIA DO IMÓVEL

No dia 13 de julho de 2023 às 10:00 horas, 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, foi atendida pelo proprietário Sr. Waldemar de Morais Vilela.

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

IMÓVEL: - UM TERRENO, onde outrora existiu o prédio nº 132 da Avenida Presidente Wilson, medindo 15,60 metros de frente para a referida Avenida, por 92,00 metros da frente aos fundos, encerrando a área de - 1.435,20 m²., medidas essas mais ou menos, confrontando do lado direito com Godofredo Faria, do lado esquerdo com José Pereira Lima, e pelos fundos com Dr. Antônio Álvaro de Assunção ou sucessores desses confinantes. **Final 12**, “tipo G”, têm cada um, uma área construída 28,96,0 m²., sendo 22,72,8 m²., de área útil e 6,23,2 m²., de área comum, cabendo-lhe a quota ideal no terreno de 5,69,2 m²., ou sejam 0,39660 avos do todo.

Dados da Construção

Área Útil	: 22,728 m ²
Área Comum	: 6,232 m ²
Área Total	: 28,960 m ²
Cota Ideal do Terreno	: 5,692 m ²
Fração ideal	: 0,39660 avos do todo

Acabamentos Externos

- **Portões da Garagem** portão de aço anodizado na cor marrom, automatizado.
- **Fachada Frontal/Lateral** em pastilhas na cor cinza, perfil na cor vermelho e branco, e lateral na cor cinza e vermelho.
- **Piso da Garagem térrea** em caquinhos com faixas de demarcação na cor amarela, pilares pintados na cor branca, com faixas amarelas e pretas,

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

muros laterais em volta de todo o prédio em cimento áspero, e vasos de plantas ao redor.

- **Hall de Entrada do bloco “B”** porta de vidro com perfil de alumínio anodizado na cor branca, corrimão de alumínio anodizado na cor branca, piso cerâmico bege, rampa para cadeirante, paredes pintada metade na cor bege e a outra metade na cor branca, dois elevadores (Social/Serviço) da marca ASTECH ELEVADORES.
- **Hall de Circulação que Leva aos Apartamentos** piso em caquinhos, paredes pintadas de um lado na cor branca e do outro lado metade na cor bege e outra metade na cor branca

Acabamentos Internos do Apartamento 1112

- **Descrição do Apartamento(kitnet)**

O apartamento kitnet apresenta uma porta de entrada em madeira, pintada na cor branca. Na cozinha, os azulejos brancos com faixas decorativas revestem as paredes até o teto, enquanto à esquerda encontra-se uma pia em granito. Não há armários embutidos, mas uma prateleira em MDF foi instalada acima da pia. Avançando adiante, chega-se ao quarto, que é revestido com piso cerâmico branco, o qual se estende por todo o apartamento. As paredes do quarto também são pintadas na cor branca. Nas extremidades do apartamento, localizam-se janela de vidro canelado transparente, com perfis de alumínio. O banheiro possui uma porta sanfonada e os azulejos, seguindo a mesma temática da cozinha, são brancos com faixa decorativa e cobrem todas as paredes até o teto. O piso do banheiro também é revestido com cerâmica branca. O apartamento kitnet está necessitando de uma pequena reforma, que inclui pintura, revisão da parte elétrica, entre outros aspectos que se façam necessários.

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

Além dos aspectos mencionados anteriormente, o apartamento kitnet requer uma reforma abrangente para melhorar sua condição geral. A pintura das paredes é essencial para renovar o ambiente, trazendo uma aparência mais fresca e agradável. Será necessário preparar as superfícies adequadamente, corrigindo quaisquer imperfeições antes da aplicação das camadas de tinta.

A parte elétrica também precisa ser revisada e possivelmente atualizada, garantindo a segurança e o bom funcionamento de todos os pontos de energia, interruptores e tomadas no apartamento. Um eletricista qualificado deve ser consultado para avaliar o sistema atual e realizar as melhorias necessárias, conforme as normas de segurança vigentes.

Além disso, é importante considerar a possibilidade de realizar outras melhorias durante a reforma, como a substituição de luminárias, interruptores e tomadas desgastadas ou desatualizadas, a fim de proporcionar um ambiente mais funcional e moderno.

Os revestimentos, como os azulejos da cozinha e do banheiro, podem ser renovados ou substituídos, se necessário. É importante escolher materiais de qualidade, que sejam duráveis e fáceis de limpar, garantindo assim a praticidade e a estética dos espaços.

Outros elementos do apartamento, como portas, janelas e pisos cerâmicos, também devem ser avaliados para verificar se precisam de reparos ou substituições. Certifique-se de escolher materiais e acabamentos adequados ao estilo desejado, levando em consideração a durabilidade e a facilidade de manutenção.

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

É recomendável contratar profissionais qualificados para executar a reforma, garantindo um trabalho bem-feito e dentro das normas técnicas. Um planejamento cuidadoso e a definição de um orçamento realista são importantes para garantir que todas as etapas da reforma sejam concluídas com sucesso.

Portanto, essa reforma abrangente, incluindo pintura, revisão da parte elétrica e outros aspectos mencionados, proporcionará ao apartamento kitnet uma renovação completa, melhorando seu aspecto estético, funcionalidade e segurança.

5) Caracterização da Região

O local onde se situa a casa 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

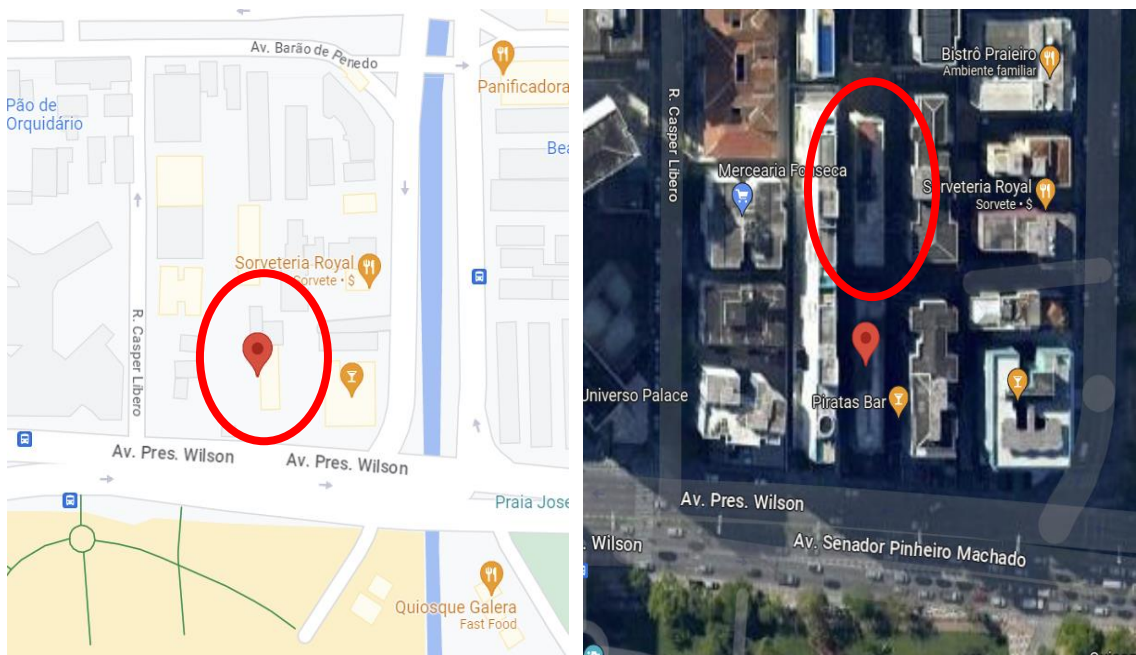
A região onde se situa o imóvel em questão apresenta os seguintes tipos de atividades: padarias, restaurante, supermercado, comércio e serviços, templos religiosos, Delegacia de Polícia.

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 – Vista aérea



Condomínio Edifício Marco Aurelio, Bloco “B”

Av. Pres. Wilson, 132 - José Menino

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

Vista Frontal/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

Fotos Lateral do Bloco “B”

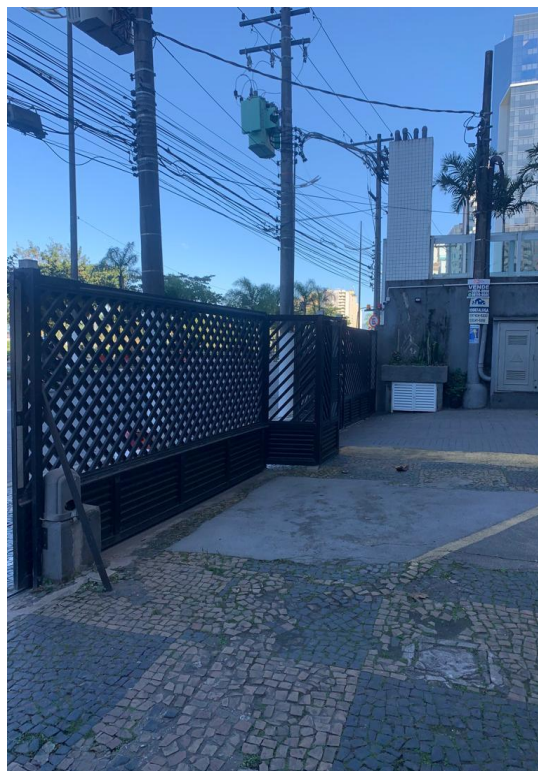


Lusiani Cristina Ramos

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

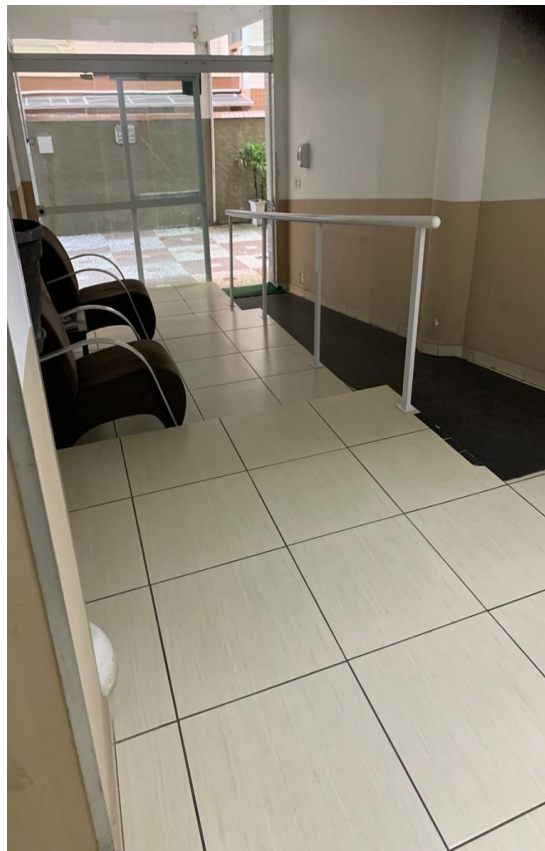


Lusiani Cristina Ramos

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

Foto Hall de Entrada/Escadaria/Elevadores



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 dos Apartamentos



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 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

WC/Porta de Entrada WC



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

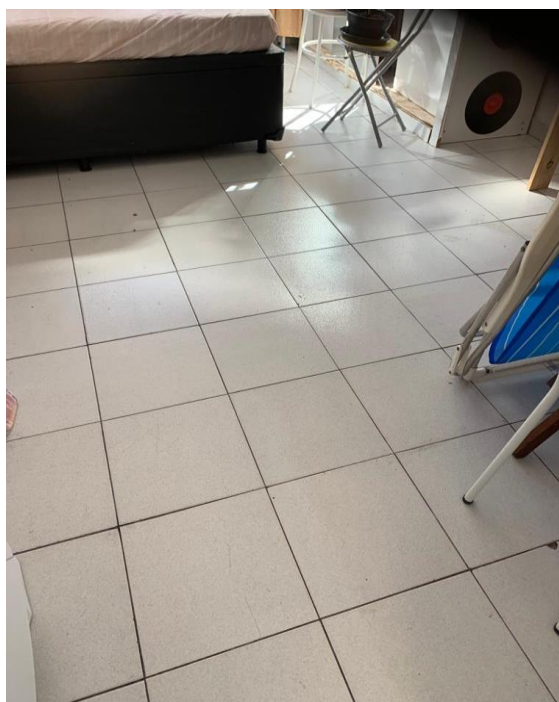
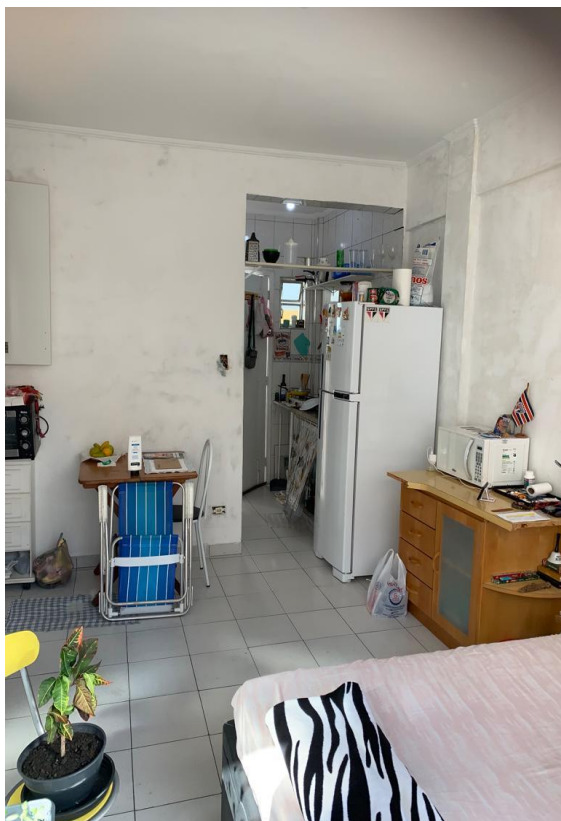


Lusiani Cristina Ramos

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

Sala de Estar/Quarto



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 27 folhas conclui-se pelo seguinte valor do imóvel:

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

Lusiani Cristina Ramos

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

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

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

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

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

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

Lusiani Cristina Ramos

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

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

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

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

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços. Para isso são considerados fatores de localização, estrutura dos imóveis 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

Lusiani Cristina Ramos

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

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

mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.

A metodologia empregada na presente avaliação e o método evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

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 total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor que deve ser contemplado no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método e:

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

Sendo:

VI: Valor do Imóvel Procurado

VT: Valor do terreno

VB: Valor das bem feitorias

FC: Fator de comercialização

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Cálculos avaliatórios

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

$$VI = AU \times VU$$

Onde:

VI: Valor do Imóvel procurado
AT: Área Total
VU: Valor Unitário (metro quadrado)

Substituindo e calculando:

$$AT = 28,96 \text{ m}^2 \times R\$ 5.100,00 \text{ VU}$$

VT: (Valor Total) = R\$147.696,00.
(Cento e Quarenta e Sete Mil e Seicentos e
Noventa e Seis Reais) JULHO/2023

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

Obs.: Avaliação e conclusão:

A avaliação do valor unitário (R\$ 5.100,00/m²) para a kitnet foi realizada com base em uma pesquisa comparativa, levando em consideração as características presentes no mercado imobiliário. É importante destacar que o estado de conservação do apartamento requer manutenção, o que foi levado em consideração ao determinar o valor.

Além disso, a localização do apartamento é um ponto forte a ser considerado. Situado em uma avenida de grande movimento e o prédio frente ao mar de uma praia frequentada, o apartamento não possui vista ao mar, o imóvel possui uma localização privilegiada, o que pode influenciar em seu valor. As fotos anexadas acima ilustram a vista e a proximidade do mar, reforçando ainda mais o potencial atrativo da kitnet.

Com base nessas informações, é possível concluir que a kitnet apresenta oportunidades interessantes para investidores ou pessoas que buscam um imóvel com excelente localização e potencial de valorização. No entanto, é importante considerar a necessidade de uma reforma geral, que abrange a pintura, revisão da parte elétrica e outros aspectos, a fim de elevar o seu valor e proporcionar um ambiente mais atrativo e seguro para seus futuros ocupantes.

Recomenda-se a busca por profissionais qualificados para executar as melhorias necessárias, a fim de garantir um trabalho bem-feito, de acordo com as normas técnicas vigentes. Com a devida atenção aos detalhes e um investimento adequado, é possível transformar essa kitnet em um espaço aconchegante e valorizado no mercado imobiliário.

Portanto, considerando a localização privilegiada, o estado de conservação que requer manutenção e o potencial de valorização com uma reforma adequada, a kitnet apresenta-se como uma oportunidade interessante para quem busca um imóvel bem localizado e com potencial de valorização no mercado imobiliário.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Fontes de pesquisa:

https://www.vivareal.com.br/venda/sp/santos/bairros/gonzaga/avenida-presidente-wilson/kitnet_residencial/?gbraid=0AAAAADspFGU4QyPXpg5MJ9bH0-0HKj0ik&gclid=CjwKCAjw5MOIBhBTEiwAAJ8e1hzygOpxt1T2ys46Qbphq3wOGsxXP5rDroOZVyIZTH5mX1WEwYACNBoCKIkQAvD_BwE&gclsrc=aw.ds&utm_referer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

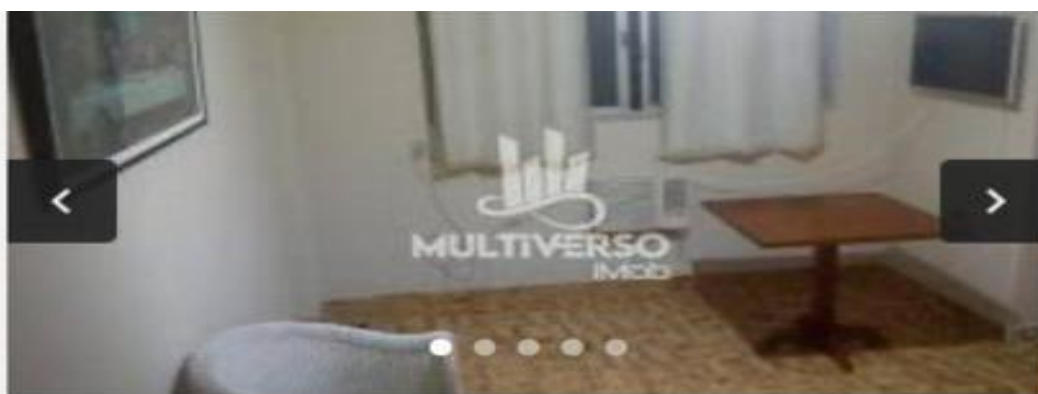
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-santos-jose-menino-RS213000/id-15150021/>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/kitnet-a-venda-com-garagem-sp-santos-jose-menino-50m2-RS204000/id-15119598/>

https://www.casamineira.com.br/condominio/marco-aurelio_avenida-presidente-wilson_132_jose-menino_santos_sp

<https://www.attria.com.br/venda/sp/santos/jose-menino/avenida-presidente-wilson>

Foto de Anúncios para Comparação



R\$ 190.000

35 m² 1 Quarto 1 Banheiro 1 Vaga

Kitnet/Conjugado com Quarto à Venda, 35m²

Rua Pedro Borges Gonçalves, 25 - José Menino, 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



R\$ 160.000

30 m² 1 Quarto 1 Banheiro 1 Vaga

Elevador

Interfone

Cozinha

Garagem

Kitnet/Conjugado com Quarto à Venda, 30m²

Rua Pedro Borges Gonçalves, SN - José Menino, Santos - ...



R\$ 171.000

30 m² 1 Quarto 1 Banheiro 1 Vaga

Ar-condicionado

Garagem

Cozinha

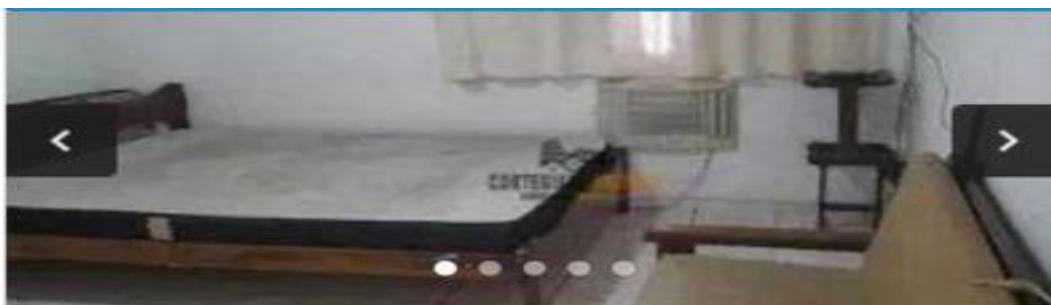
Kitnet/Conjugado com Quarto à Venda, 30m²

José Menino, 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



R\$ 159.000

42 m² 1 Quarto 1 Banheiro 1 Vaga

Cozinha Elevador Interfone

Área de serviço

Kitnet/Conjugado com Quarto à Venda, 42m²
José Menino, Santos - SP

Avenida Presidente Wilson, Santos - SP

Filtros 3

Mobiliado

Aceita pets



José Menino, Santos
Avenida Presidente Wilson

O kitnet/conjugado no bairro José Menino com 45 metros quadrados com 1 quarto e 1 banheiro Possu..

45 m² 1 1 1

R\$ 219.000

Cond. R\$ 450 | IPTU R\$ 170

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

Santos, 14 de julho de 2023



Lusiani Cristina Ramos

Perita Judicial

CRECI 052233-4

CAU – A70110-6