Lusiani Cristina Ramos

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

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

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

PROCESSO	: 1000582-09.2024.8.26.0562
CARTÓRIO	: 7º Ofício Cível
REQUERENTE	: Condomínio Edifício Conjunto Ilhas do Sul
REQUERIDO	: Espólio de Roberto Martin Ruiz e outro
AÇÃO	: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

LUSIANI CRISTINA RAMOS, corretora de imóveis, Perita judicial e arquiteta nomeada por V. Exmo. 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. Exma., as conclusões a que chegou consubstanciado no presente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

L A U D O

ÍNDICE

CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....3

VISTÓRIA DO IMÓVEL.....3

PARECER TÉCNICO.....4

ANEXOS.....10

METODOLOGIA.....27

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS.....30

CONCLUSÃO.....31

FONTE DE PESQUISA.....33

TERMO DE ENCERRAMENTO.....40

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

OBJETIVO

O presente laudo trata da apuração do valor de mercado, referente ao imóvel a seguir:

Imóvel: Av. Bartolomeu de Gusmão, nº 88, apto. nº 2 - 8 (28) bloco 1
Bairro: Aparecida
Cidade: Santos S.P.

VISTORIA DO IMÓVEL

No dia 05 de julho de 2024, às 15:30 horas, a Perita devidamente nomeada por V. Exa. dirigiu-se ao local em questão para realizar uma minuciosa vistoria do imóvel. A perita, cumprindo com suas responsabilidades profissionais, estava munida de todos os instrumentos e documentos necessários para a realização de uma análise detalhada e abrangente, conforme os procedimentos estabelecidos.

Ao chegar ao imóvel, a perita foi recebida pela Srta. Juliana Roberta Ruiz dos Santos, que se identificou como responsável pelo local no momento da vistoria. A Srta. Juliana demonstrou plena cooperação e forneceu acesso a todas as áreas do imóvel, facilitando a inspeção. Durante a vistoria, a perita tomou nota de todas as condições estruturais, elétricas e hidráulicas, bem como da conservação geral do imóvel, observando minuciosamente qualquer detalhe que pudesse ser relevante para a presente lide.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

PARECER TÉCNICO

- **Identificação do Imóvel:** - UMA FRAÇÃO IDEAL de 0,261382% do todo de um terreno que mede 43,70 m² de frente para a avenida Bartolomeu de Gusmão, por 73,00 m² da frente aos fundos, de um lado, onde confronta e faz esquina com a rua Alexandre Martins, de outro lado, onde mede 72,25 m² confronta com Emilia Rossmann Martins ou sucessores, e nos fundos mede 40,00 m² e confronta com quem de direito; fração ideal essa de propriedade do Espólio de Persio Martins; e o APARTAMENTO nº 2-8, localizado no 2º andar, do Bloco UM, que tem entrada pela avenida Bartolomeu de Gusmão nº 88, do "CONJUNTO ILHAS DO SUL", construído no descrito terreno, contendo dito apartamento a área total construída de 77,051 m², sendo 52,847 m². de área útil e 24,204 m² de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,261382% no terreno e demais coisas comuns construídas, assim descrito e caracterizado: localizado de frente para a rua Alexandre Martins, tendo de um lado como divisa o apartamento do tipo 7, e o corredor e de outro lado com o apartamento tipo 101 e de fundos o poço de garagem, apartamento esse de propriedade de Maria de Lourdes Pereira Martin Ruiz, conforme contrato de Construção. **MATRÍCULA 33.280, FICHA 1, LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL, 2º CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE SANTOS.**

Dados da Construção

- Área Construída: 77,051 m²
- Área Útil: 52,847 m²
- Área Comum: 24,204 m²
- Fração Ideal: 0,261382%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Acabamentos Externos

- Fachada Frontal e Lateral em pastilhas na cor verde-chá, com janelas com vidros transparente e perfil de alumínio e persianas na cor verde desbotado.

- Portão de entrada da garagem em alumínio adonisado na cor marrom automatizado, piso da garagem com revestimento de cimento no térreo e no mezanino piso de paralelepípedo, na descida e subida da rampa para o mezanino, garagem coletiva, pilares da garagem pintado na cor branca com faixas pretas e amarelas, faixa de demarcação na cor amarela para estacionar o veículo conforme foto em anexo.

- Jardim com diversas plantas na frente do prédio, e na parte interna do térreo.

Hall de entrada do térreo do Prédio

- Portões todos de vidros na cor esverdeado com o perfil de alumínio anodizado na cor marrom delimitam o acesso ao perímetro do edifício.
- Um jardim, como previamente mencionado, encontra-se adjacente aos portões de entrada.

- A entrada do hall social do Conjunto Ilhas do Sul, localizado na Avenida Bartolomeu de Gusmão, nº 88, possui um pergolado de acrílico esverdeado com estrutura de perfil de alumínio na cor preta. À esquerda, para quem observa a entrada, há uma guarita revestida inteiramente em pastilhas verdes, com vidros fumês. O piso da entrada do hall social é revestido com cerâmica de pedra mineira, e na Rua Alexandre Martins, tem uma guarita toda revestida em pastilhas na cor verde com vidros fumê e entrada com portões automatizados, que segue o mesmo perfil de acabamento da

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

entrada já citada acima. Além disso, ao longo de toda a extensão da parte inferior do prédio, há diversas lojas que compõem um vasto e variado comércio, contribuindo para a conveniência e acessibilidade dos moradores e visitantes.

Hall interno do prédio junto aos elevadores e escadarias

- O piso da área interior do hall é revestido com em cerâmico na cor branca e algumas cerâmicas com desenhos, complementado o piso todo, paredes metade para baixo cerâmico na cor branca, e metade para cima pintado em tinta látex na cor branca, porta de vidro na cor esverdeado e do lado esquerdo de quem olha, metade da parede em vidros esverdeado com perfil de alumínio na cor preta e pastilhas na cor branca.
- No térreo do edifício, estão localizados a garagem, hall social, a escadaria e três elevadores social e de serviço, da outra entrada, tem mais três elevadores e uma outra escadaria.
- O edifício tem 528 apartamentos dividido em dois blocos, 16 andares e 8 apartamentos por andar.
- As escadarias são construídas em alvenaria, com acabamento em granilite na cor bege e chamuscado na cor preta, e possuem corrimão de alumínio. As paredes adjacentes também em pastilhas,

Acabamentos Internos

Hall de Circulação do 2º Andar (Andar do Imóvel Periciado)

- Piso em granilite e paredes em pastilhas.

Sala

- Porta: Porta de madeira pintada na cor branca, necessitando de nova pintura devido a desgastes e descascamento.
- Paredes: Pintadas com látex PVA na cor branca, necessitando de manutenção devido a manchas e áreas danificadas. Na parede de frente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

para quem olha, há uma janela ao fundo, composta de vidros canelados e perfil em alumínio.

- Piso: Taco de madeira sem cascolac, em péssimo estado de conservação, apresentando sinais de desgaste, riscos e manchas.

Hall de Circulação Interna do apartamento

- Parede Pintada em Látex PVA na cor branca em péssimo estado de conservação, e ao fundo na cor rosa.
- Piso de taco de madeira sem cascolc em péssimo estado de conservação e algumas partes faltando.

Quarto I

- Paredes: Pintadas com látex PVA na cor branca. Conforme a foto em anexo, as paredes apresentam mofo, indicando problemas de umidade e estão em péssimo estado de conservação. Possíveis infiltrações devem ser investigadas.
- Piso: Taco de madeira sem cascolac, em péssimo estado de conservação. O piso apresenta desgastes, riscos e manchas, necessitando de restauração ou substituição.
- Porta: Porta sanfonada de PVC na cor branca. Os batentes de madeira estão em péssimo estado de conservação, com sinais de deterioração e falta de pintura.
- Armário: Armário embutido em madeira MDF na cor marrom, apresentando desgastes e necessidade de manutenção. As portas e prateleiras estão desalinhadas e algumas peças estão danificadas.
- Janela: Perfil de alumínio com vidros transparentes e persiana integrada na cor verde desbotado. A persiana apresenta dificuldades para abrir e fechar, além de estar desgastada pelo tempo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Quarto II

- Paredes: Pintadas com látex PVA na cor branca. Conforme a foto em anexo, as paredes apresentam mofo, em péssimo estado de conservação. A umidade presente pode comprometer a integridade das estruturas internas.
- Piso: Taco de madeira sem cascolac, em péssimo estado de conservação. O piso possui tábuas soltas, desníveis e sinais de cupins, requerendo atenção imediata.
- Porta: Porta de madeira pintada na cor marrom, em péssimo estado de conservação. Os batentes de madeira estão danificados, necessitando de reparos e nova pintura.
- Armário: Armário embutido em madeira MDF na cor marrom, precisando de manutenção.
- Janela: Perfil de alumínio com vidros transparentes e persiana integrada na cor verde desbotado. A janela apresenta vedação inadequada, permitindo a entrada de ar e poeira, além de dificuldades no funcionamento da persiana.

WC Social

- Vaso sanitário na cor creme.
- Lavatório de plástico na cor creme embutido em alvenaria, com acabamento em pastilhas.
- Banheiro todo revestido em azulejo até o teto na cor bege.
- Janela basculante com vidros canelados e perfil de alumínio.
- Piso cerâmico na cor bege.
- Box em acrílico com perfil de alumínio.
- O Banheiro todo precisando de reformas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

Cozinha

- Piso em cerâmico na cor bege.
- Pia em alumínio, em cima da pia duas janelas basculante com perfil de alumínio e vidros canelados, abaixo da pia um armário em alvenaria com uma cortina e nas laterais acabamento em azulejo branco.

Área de Serviço

- Meia parede em azulejo na cor branca, e a outra metade pintada em tinta látex PVA na cor branca.
- Piso em cerâmico na cor branco.
- Janela de correr duas folhas com vidros canelados e perfil de alumínio.
- Tanque em alvenaria com acabamento em azulejo na cor branca
- Precisando de reformas.

Caracterização da Região

O local onde se situa o Condomínio 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.

Atividades Existentes no Entorno

A região onde se situa o imóvel em questão apresenta os seguintes tipos de atividades: padarias, restaurante, supermercados, comércios e serviços, templos religiosos, Delegacia de Polícia, várias lojas de pequeno porte, shopping Praiamar, balsa para travessia para cidade do Guarujá, e frente ao mar.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

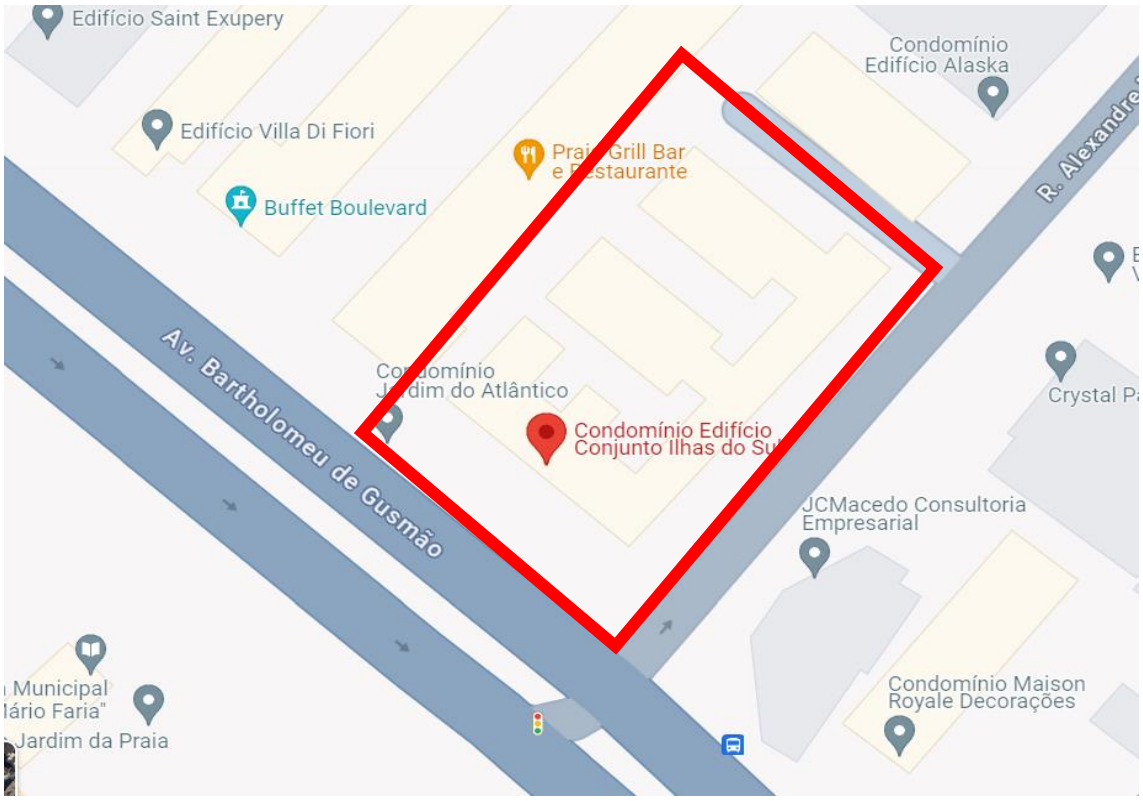
Lusiani Cristina Ramos

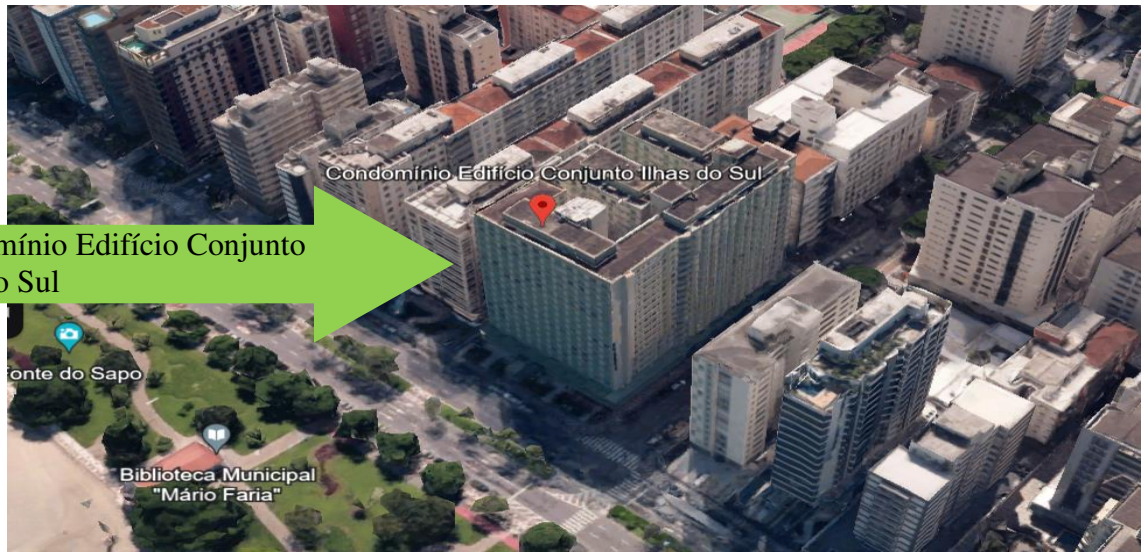
Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

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

Anexo de Fotografias

Vista Aérea





Condomínio Edifício Conjunto Ilhas do Sul

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

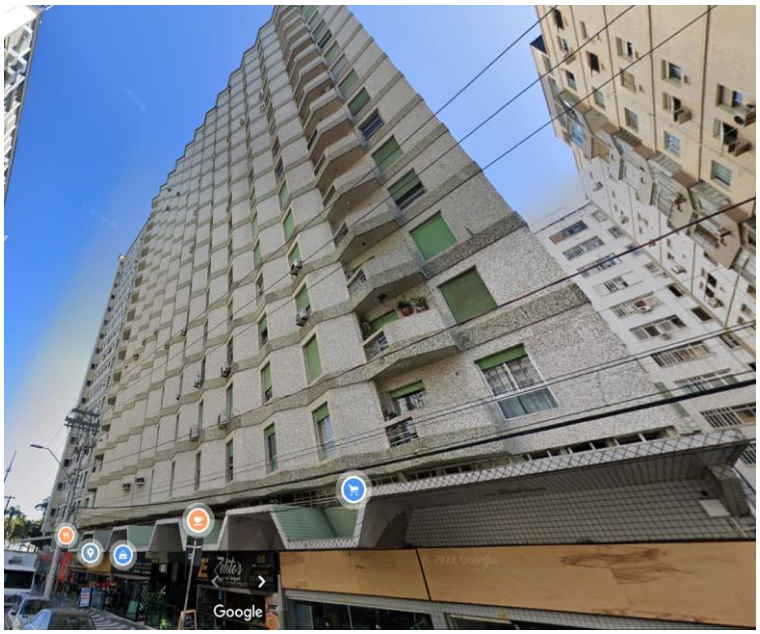
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Fotos da Fachada Frontal e Lateral



Entrada pela Av. Bartolomeu de Gusmão, nº 88

Lateral do Prédio, Rua Alexandre Martins





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Portão da Garagem Piso Térreo e Mezanino





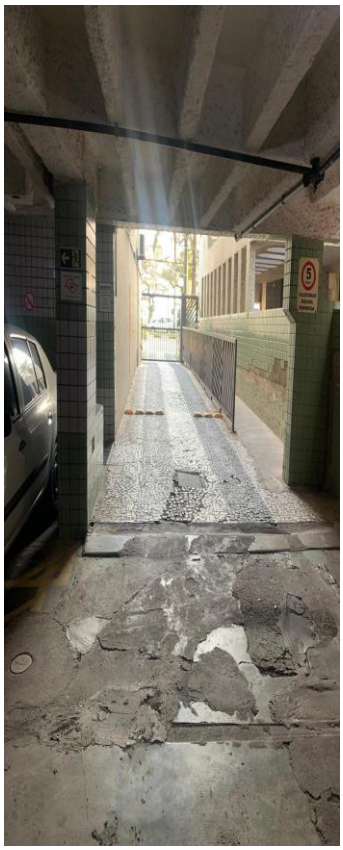
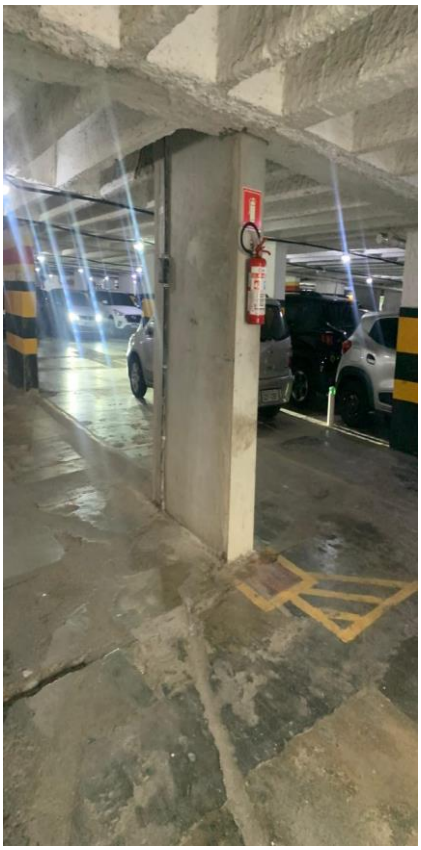
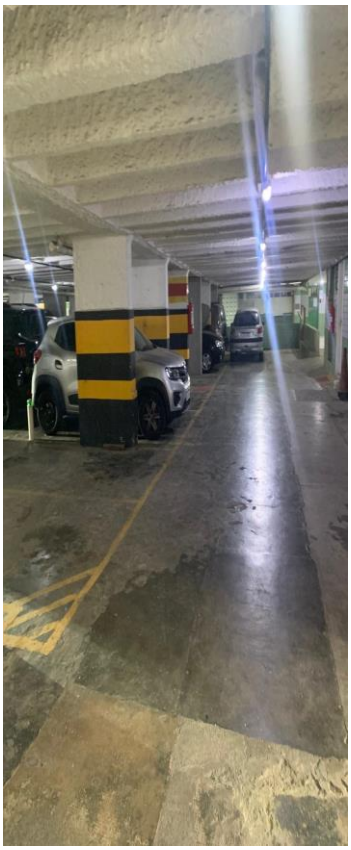
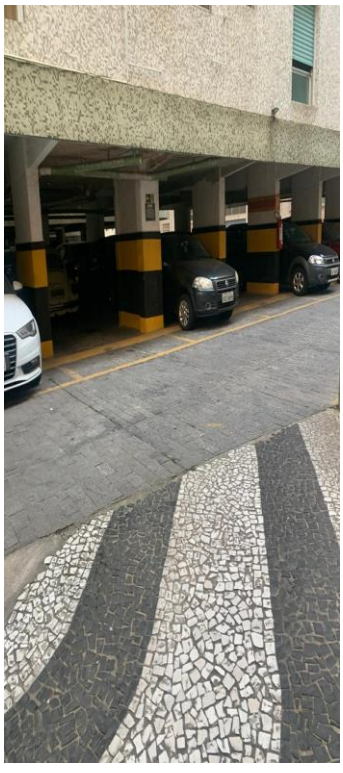
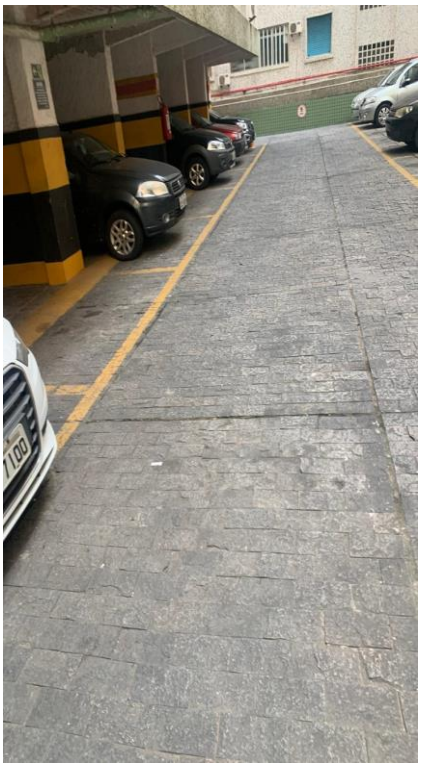
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Garagem térrea e mezanino


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

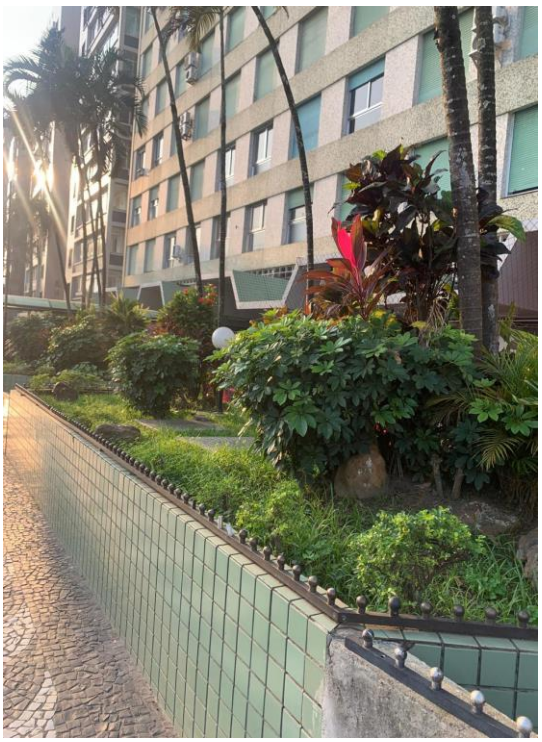
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Jardim Externo / Interno









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

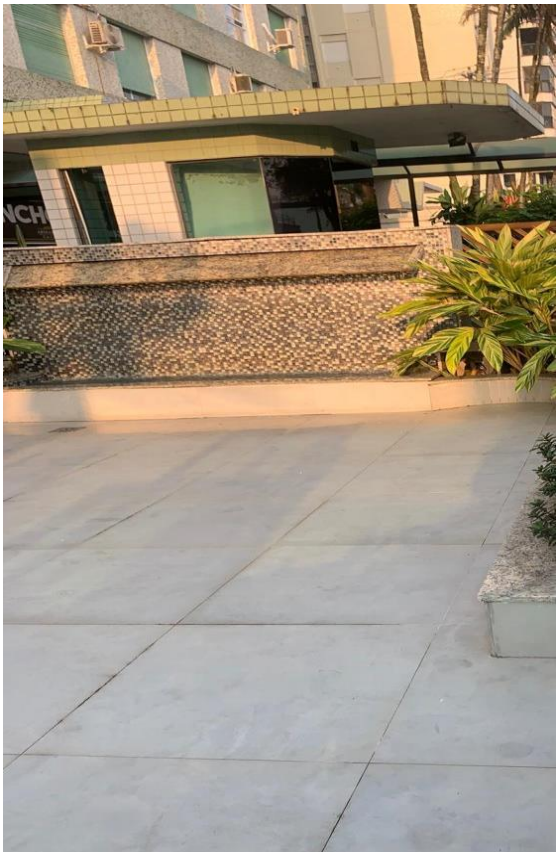
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Hall Externo









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

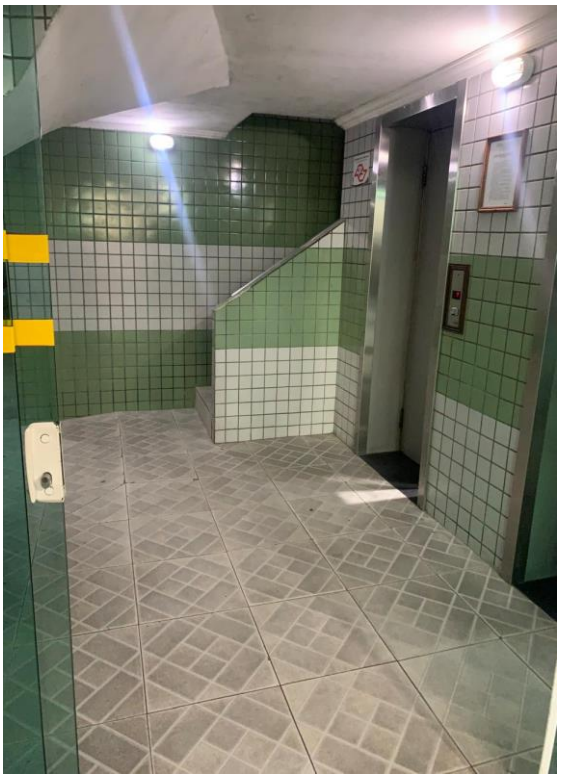
Lusiani Cristina Ramos

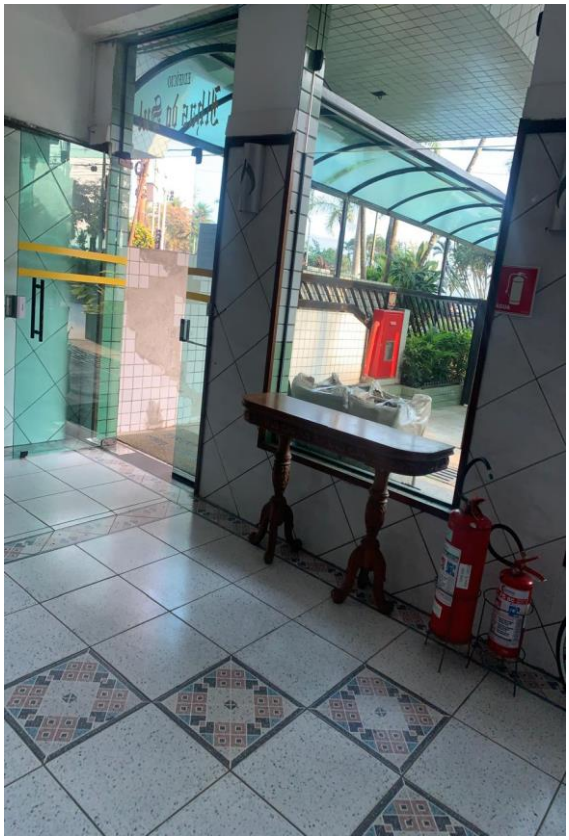
Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

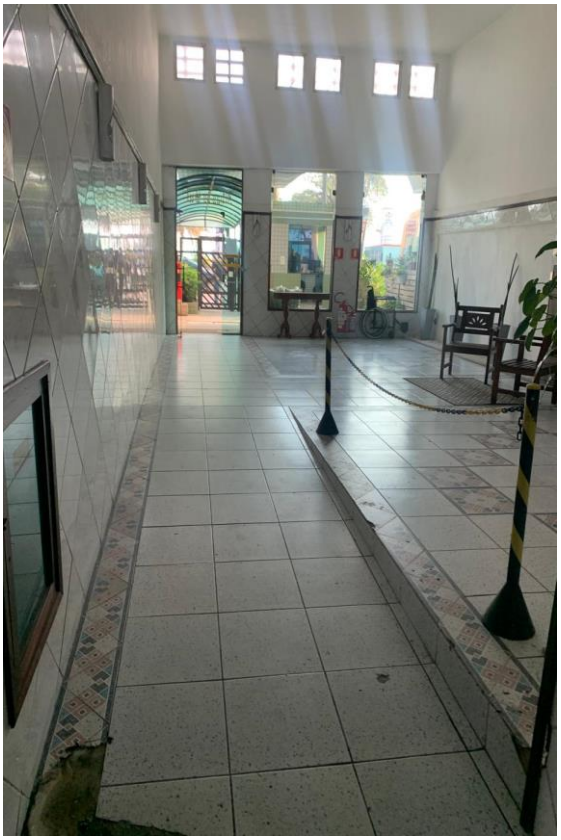
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Hall Interno









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

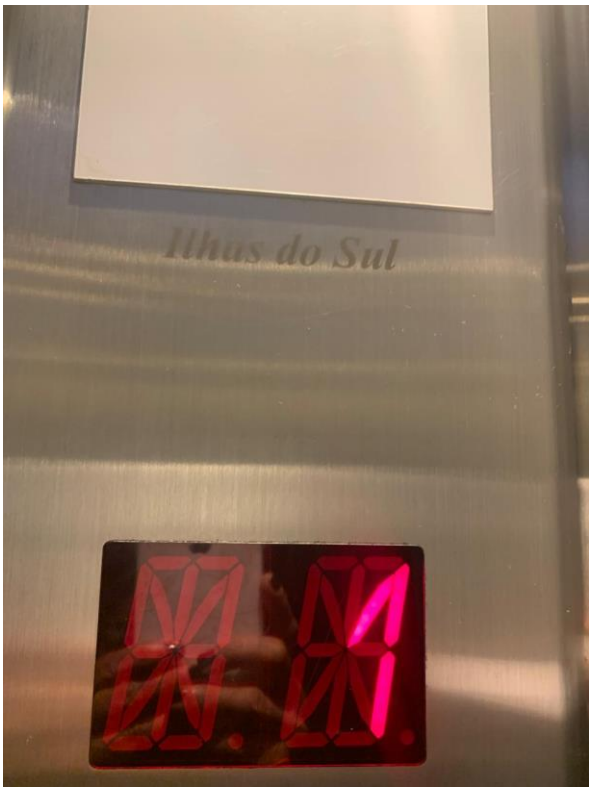
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Escadarias e Elevadores









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Hall de Circulação do 2º Andar









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Sala









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Hall de Circulação Interno do Apartamento nº 2 – 8





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Quarto I









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

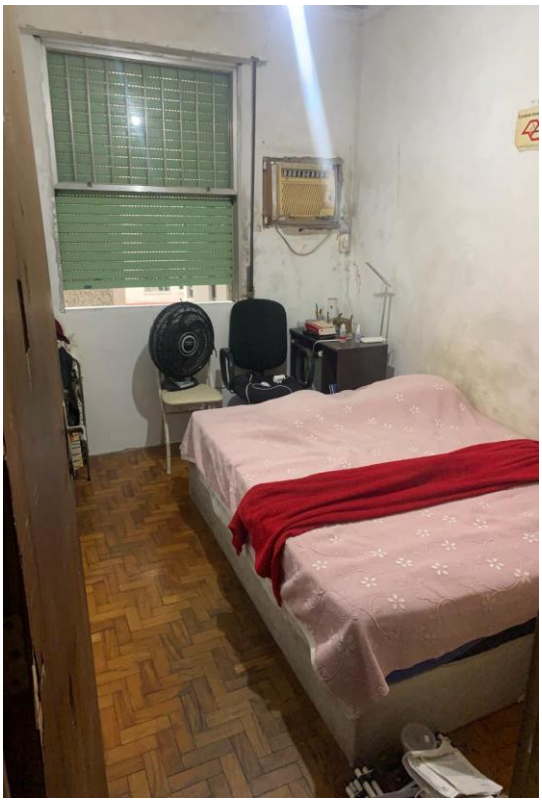
Lusiani Cristina Ramos

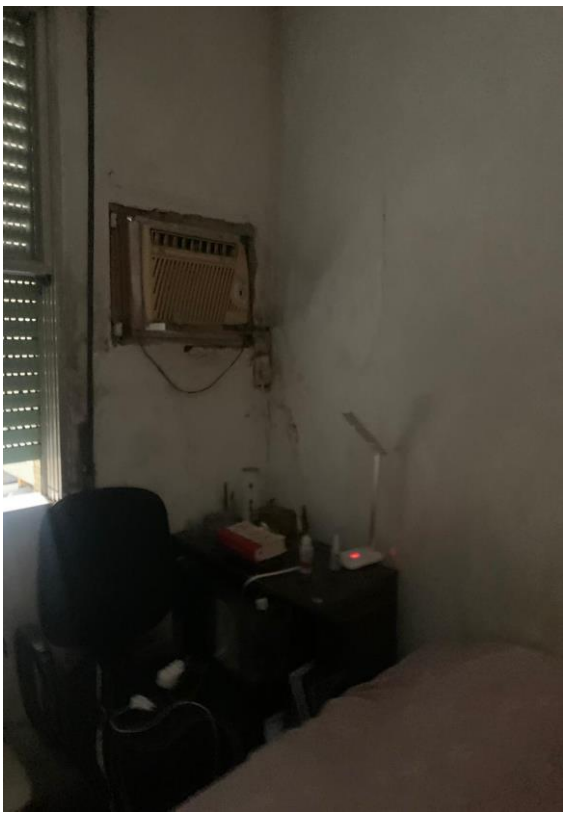
Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

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

Quarto II









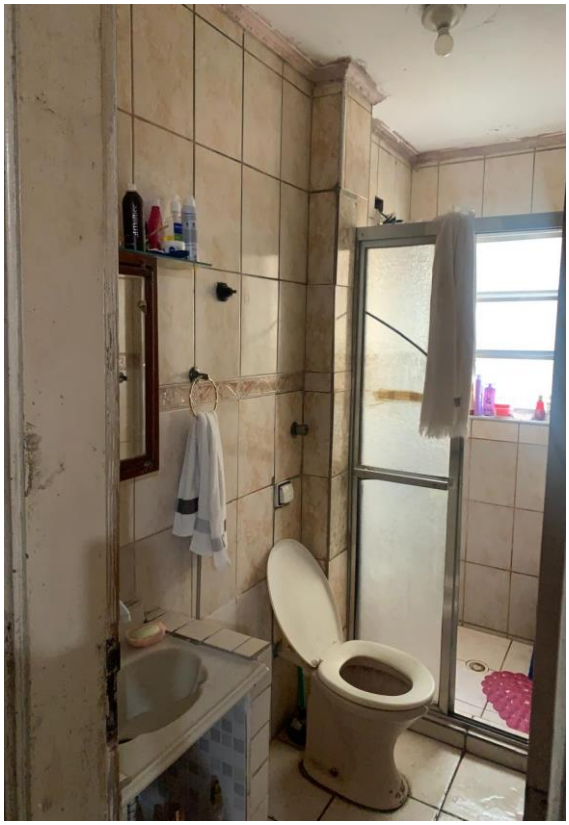
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

WC Social









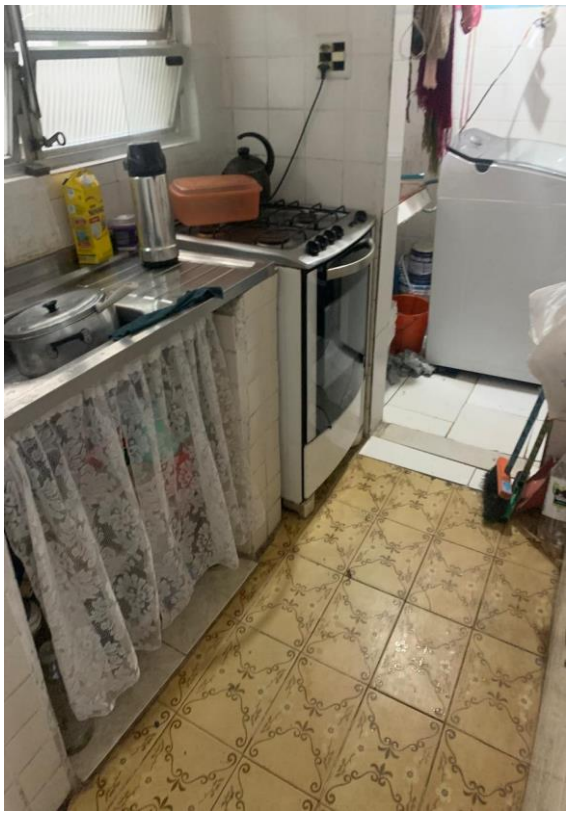
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Cozinha









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

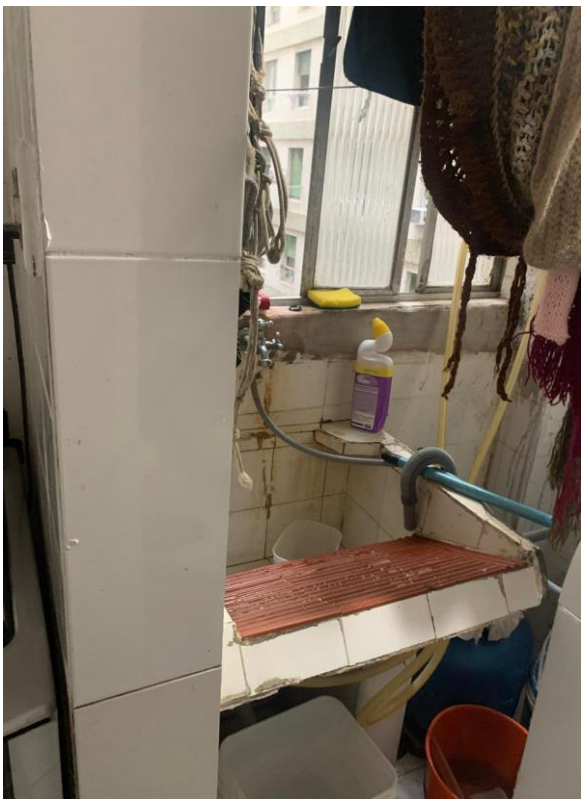
Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

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

Área de Serviço







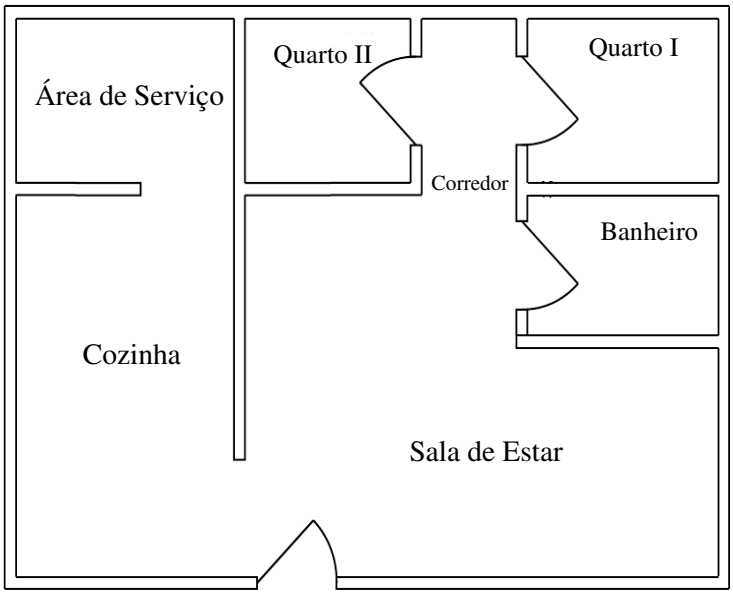
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Planta Baixa do Imóvel



Obs: A planta baixa é meramente ilustrativa para demonstrar a exatamente a disposição dos cômodos do apartamento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Metodologia

De acordo com a vistoria detalhada feita no imóvel, sendo um apartamento, no bairro Ponta da Praia em Santos/SP. Elaboração do laudo de 40 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

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: Já a conceituação da forma de participação dos boxes de garagem e a situação de registro (checagem de áreas, propriedade e outras averbações), 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 –

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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 mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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, somá-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 contemplado no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

Cálculos Avaliatórios

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

Cálculos avaliatórios

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

$$VI = AU \times VU$$

Onde:

VI: Valor do Imóvel procurado

AU: Área Útil

VU: Valor Unitário (metro quadrado)

Substituindo e calculando:

$$AU = 52{,}847\ m^2 \times VU = R\$\ 5.800{,}00$$

VT: (Valor Total) = R$306.472,00

(Trezentos e Seis Mil Quatrocentos e Setenta e Dois Reais) julho/2024

Conclusão

Conforme pesquisa de mercado de imóveis realizada na região de Santos, especificamente em um bairro residencial próximo ao mar, a aproximadamente 500 metros do Shopping Praiamar e das áreas de relevância como o Cais Portuário e a balsa de travessia Santos-Guarujá, foi obtido o valor unitário de R$ 5.800,00 por metro quadrado. Este valor foi determinado através de comparativos de propriedades similares na área, imobiliárias idôneas e corretores que atuam nesta região do Bairro Aparecida

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

O condomínio em questão é um edifício lançado em 1963, o Conjunto Ilhas do Sul está implantado em uma localização ímpar, na esquina da Avenida Bartolomeu de Gusmão com a Rua Alexandre Martins .com cerca de aproximadamente 60 anos de idade, equipado com elevadores, distribuído em 16 andares, cada andar contendo 8 apartamentos, totalizando 528 unidades residenciais, com dois blocos, além disso, o condomínio dispõe de garagem coletiva.

O estado de conservação do condomínio é notável, considerando sua longa existência, conforme documentado pelo acervo de fotos anexado ao presente laudo.

Entretanto, é imperativo ressaltar que o apartamento em análise encontra-se em um estado de conservação alarmante, manifestando evidentes sinais da falta de manutenção e reforma. Diante desta condição, o valor do metro quadrado foi estimado em uma média de R$ 5.800,00. Cumpre salientar que, conforme as pesquisas em anexo, o valor do metro quadrado na região do Bairro Aparecida varia entre R$ 5.000,00 e R$ 7.000,00 para o mês de julho de 2024, para apartamentos com a metragem de 40,00 m² à 80,00 m².

Esta avaliação destaca de forma contundente a urgência de intervenções de reforma e modernização no referido apartamento. Tais medidas não apenas visam restaurar suas condições habitáveis, mas também têm o potencial de significativamente elevar seu valor de mercado.

Embora sua localização seja considerada excelente, não podemos ignorar que a valorização do imóvel seria significativamente maior caso estivesse em condições adequadas. Dado que o prédio já possui 61 anos de idade, é imprescindível levar em conta todos esses aspectos ao determinar o valor de mercado do apartamento e do condomínio como um todo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Descrição detalhada do Conjunto Ilhas do Sul:
O Ilhas do Sul é caracterizado principalmente pelo seu volume, que apresenta uma certa rigidez rompida pelos movimentos das janelas laterais fronteiriças a Alexandre Martins, que saltam diagonalmente do corpo do edifício, se voltando para o mar e dando um movimento especial no conjunto.

Revestido com pastilhas, a presença da cor é um elemento importante na composição da fachada. Sua face voltada para a praia é caracterizada pela sucessão de janelas e faixas que marcam a horizontalidade.

Com 16 pavimentos-tipo, o Conjunto possui lojas e sobrelojas com um comércio bastante diversificado. Ilhas do Sul possui também um certo grau de inclinação causado pelo recalque característico de alguns edifícios à beira mar.

Em 1968 o Conjunto se encontrava em fase final de construção. Com 528 apartamentos de diferentes configurações, foi incorporado pela Wardon Empreendimentos Brasileiros, responsável também pela incorporação do conjunto Tertúlia, localizado no Bairro Gonzaga.

Fontes de Pesquisa de Mercado na Região de Santos:

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-ar-condicionado-aparecida-santos-sp-57m2-id-2717904086/
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-aparecida-santos-sp-57m2-id-2717843869/
https://www.lopes.com.br/imovel/REO921091/venda-apartamento-2-quartos-santos-aparecida?listFrom=condom%C3%ADnios&listPosition=2
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-santos-aparecida-75m2-RS320000/id-22290391/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

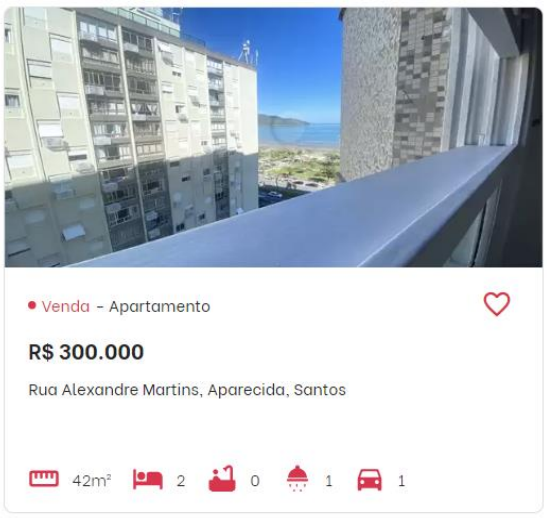
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-santos-aparecida-RS380000/id-20709873/









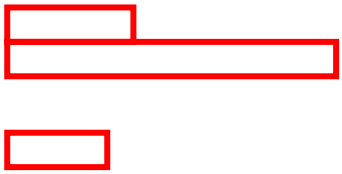


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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



Os preços imobiliários do portal Agente Imóvel registraram uma tendência negativa em Ponta da Praia no mês 12/2023, caracterizada por uma diminuição de preço de R$ -581 por metro quadrado comparado ao mês anterior. A amostra no período considerado é de 4.863 casas, apartamentos e outros tipos de imóveis residenciais. Essa evolução dos preços dos imóveis resulta em um preço por metro quadrado médio atual para casas residenciais em Ponta da Praia de R$ 7.225. Utilizando uma propriedade de referência do Agente Imóvel, de 100m^2, a evolução resulta em uma diminuição de preço de R$ -92.347.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

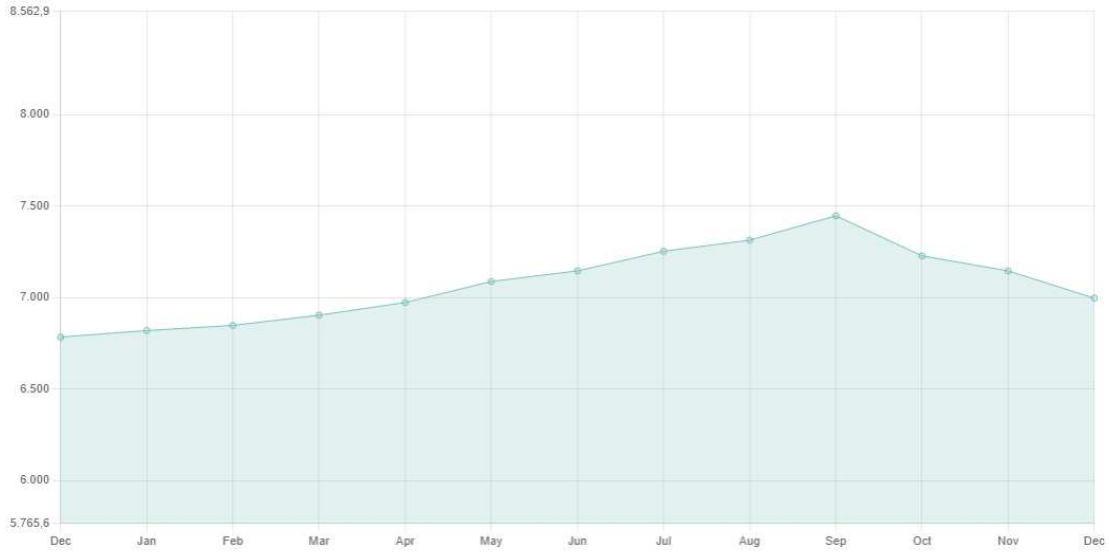
Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

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

https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/avenda/sp/santos/aparecida/



Preço Médio por M² à venda em Aparecida



Os preços imobiliários do portal Agente Imóvel registraram uma tendência negativa em Aparecida no mês 12/2023, caracterizada por uma diminuição de preço de R$ -573 por metro quadrado comparado ao mês anterior. A amostra no período considerado é de 3.630 casas, apartamentos e outros tipos de imóveis residenciais. Essa evolução dos preços dos imóveis resulta em um preço por metro quadrado médio atual para casas residenciais em Aparecida de R$ 6.996. Utilizando uma propriedade de referência do Agente Imóvel, de 100m², a evolução resulta em uma diminuição de preço de R$ -47.180.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

Valores por N° de dormitórios - imóveis em Aparecida

N° quartos	N° de imóveis	Dec'2023	Anual	1 mês antes	3 meses antes	1 ano antes
1	380	R$ 7.508	+9.59%	R$ 8.757	R$ 8.629	R$ 6.851
2	1.282	R$ 6.220	+3.49%	R$ 6.927	R$ 6.804	R$ 6.010
3	1.394	R$ 6.765	+1.65%	R$ 7.339	R$ 7.197	R$ 6.655
4	524	R$ 9.089	+1.92%	R$ 9.002	R$ 8.948	R$ 8.918
Total	3.630	R$ 6.996	+3.14%	R$ 7.569	R$ 7.446	R$ 6.783

Valor do metro quadrado para venda

Rua	Alteração Mensal	Preço/M²	Preço médio
Rua Guaião	-3.93%	R$ 12.244	R$ 1.216.995
Rua General Rondom	-0.36%	R$ 9.951	R$ 2.228.891
Avenida Almirante Cochrane	-0.77%	R$ 9.381	R$ 2.068.345
Avenida Doutor Epitácio Pessoa	-3.23%	R$ 8.206	R$ 1.602.496
Rua Arabutan	-5.88%	R$ 7.704	R$ 713.729
Rua Primeiro De Maio	-0.35%	R$ 7.504	R$ 1.064.154
Avenida Bartolomeu De Gusmão	-1.60%	R$ 7.409	R$ 1.089.889
Rua Piratininga	-2.07%	R$ 7.314	R$ 1.233.870
Praça Nossa Senhora Aparecida	0.00%	R$ 7.269	R$ 581.714
Avenida Coronel Joaquim Montenegro	-3.77%	R$ 6.953	R$ 1.465.426
Rua Dona Anália Franco	-2.42%	R$ 6.908	R$ 1.367.840
Rua Ricardo Pinto	-1.87%	R$ 6.831	R$ 919.832

Mais ruas em Aparecida >

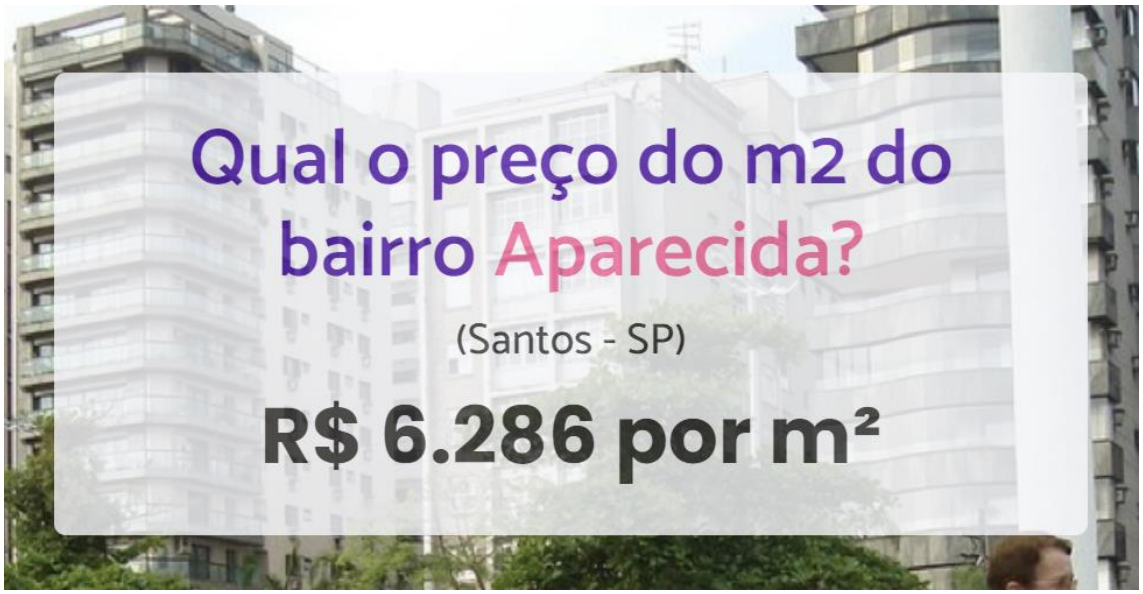
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

https://www.proprietariodireto.com.br/preco-m2/aparecida-santos



N° dormitórios	Valor médio m²	Por metragem	Valor médio m²
1 Dormitório	R$ 6.637 por m²	Até 50 m²	Coletando dados
2 Dormitórios	R$ 6.019 por m²	De 50 a 150 m²	R$ 6.392 por m²
3 Dormitórios	R$ 6.637 por m²	De 150 a 250 m²	R$ 4.063 por m²
4 ou mais	Coletando dados	Acima de 250 m²	Coletando dados

Dados de Julho de 2024

]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

https://imovelguide.com.br/valor-do-metro-quadrado/sp/santos/aparecida





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

Lusiani Cristina Ramos

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

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

TERMO DE EMCERRAMENTO

A Perita dando por encerrados os seus trabalhos, apresenta o respectivo LAUDO que foi impresso no anverso de 40 folhas deste papel timbrado, todas rubricadas, sendo esta última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos, 06 de julho de 2024.



Lusiani Cristina Ramos
Perita Judicial
CRECI 052233-4
CAU – A70110-6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/07/2024 às 16:21 , sob o número WSTS24702894234
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-09.2024.8.26.0562 e código ONFDczgh.

DrCalc.net
Índices e Cálculos na Web

Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R$ 306.742,00
Indexador	INPC-IBGE
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Julho/2024 a Setembro/2025

Valores Calculados

Fator de correção	427 dias	1,051800
Percentual correspondente	427 dias	5,179966 %
Valor em 01/09/2025	=	**R$ 322.631,13**

Fechar **Imprimir**

Descobrir mais
Curso Planilhas Judiciais
Comparador Índices Preços
Planilha Reajuste Aluguéis
Dados Históricos Preços
Planilha eletrônica
Planilha Tabela Price
IPC FIPE
Consultoria financeira online
E-books sobre legislação financeira
Consultoria para financiamento imobiliário