

Lusiani Cristina Ramos

738

66

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos-SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTOS

PROCESSO : 100.2717.92.20048.26.0562
ORDEM : 226/04
CARTÓRIO : 7º Ofício Cível
REQTE : DOMINGAS LIMA SANTANA
REQDO : COOPHREAL COOPERATIVA REAL DE HABITAÇÃO
AÇÃO : AÇÃO ORDINÁRIA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA

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.



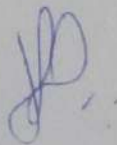
Lusiani Cristina Ramos

739
LUC

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Samborombão

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

LAUDO



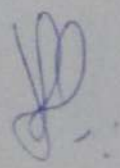
Rua XV de Novembro, 141
Centro
Sorocaba/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

ÍNDICE

| | |
|-----------------------------|----|
| CONSIDERAÇÕES INICIAIS..... | 4 |
| VISTORIA DO IMÓVEL | 6 |
| PARECER TÉCNICO | 8 |
| ANEXO | 14 |
| CONCLUSÃO | 22 |
| TERMO DE ENCERRAMENTO..... | 53 |

CONSIDERAÇÕES INICIAIS



Luskmi Cristina Ramos

761
Gr.

Box 11-26 November 141
11/200
11/200

Tel: (13) 3288-2728 / 3701-8782 / 0788-9523
e-mail: kristinacristina@ufpa.br
CNEC: 052033-4 - CREA: 0203701240

CONSIDERAÇÕES INICIAIS



Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

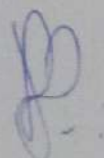
Tel. (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

OBJETIVO

O presente laudo trata do valor de mercado do imóvel descrito a seguir:

Imóvel: Avenida Antenor Pimentel, nº 44 – Sitio Conceiçãozinha – Vicente de Carvalho – Guarujá-SP

VALOR DO IMÓVEL



Lusiani Cristina Ramos

743
CR

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Sorocaba/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianramos@yahoo.com.br
CRECI 052233-4 - CREA - 5063701240

VISTORIA DO IMÓVEL




Rua XV de Novembro, 141
Centro
Bom Retiro

Tel. (13) 3288-2726 / 9781-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5053701240

Vistoria do Imóvel

No dia 14 de março de 2017 às 14h30 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.

PROB. CR. TÉCNICA



Rua XV de Novembro, 141
Centro
Sorocaba/SP

Tel. (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

PARECER TÉCNICO

Prezados Senhores,

Conforme solicitado, realizei a visita técnica ao imóvel em questão, situado na Rua XV de Novembro, nº 141, Centro, Sorocaba/SP, para fins de avaliação técnica e emissão de parecer técnico, conforme solicitado.

De acordo com o que foi informado, o imóvel em questão é um imóvel residencial, situado na Rua XV de Novembro, nº 141, Centro, Sorocaba/SP, com área total de 100,00 m², sendo 50,00 m² de área construída e 50,00 m² de área descoberta.

O imóvel em questão encontra-se em bom estado de conservação, com estrutura de concreto armado, telhado de telhas cerâmicas e piso de cerâmica. O imóvel possui 02 dormitórios, 01 banheiro, 01 sala de estar, 01 cozinha e 01 área de serviço. O imóvel também possui 01 garagem para 01 veículo e 01 vaga para 01 veículo. O imóvel está situado em um terreno plano, com acesso fácil e livre para o veículo. O imóvel está situado em um terreno de 100,00 m², sendo 50,00 m² de área construída e 50,00 m² de área descoberta. O imóvel está situado em um terreno de 100,00 m², sendo 50,00 m² de área construída e 50,00 m² de área descoberta.

PARECER TÉCNICO

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Sorocaba/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9781-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

PARECER TÉCNICO

1) Localização

- Rua: Avenida Antenor Pimentel, nº 44 – Vicente de Carvalho – Guarujá-SP
- Bairro: Sítio Conceiçãozinha
- Apartamento bem como possui uma área privativa útil de 209,46m², área comum de 123,90m² encerrando uma área total de 333,36m².

2) Dados da Construção

- O apartamento nº14, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do bloco A1, integrante do condomínio residencial jardim Bela Vida I, situado na Avenida Antenor Pimentel, nº 440, no sítio Conceiçãozinha, distrito de Vicente de Carvalho, município e comarca de Guarujá, contém a área privativa útil de 46,74ms², a área comum de 4,38m², totalizando a área total construída de 51,12m² e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,451% do todo, apartamento possui 02 quartos, banheiro social, sala, cozinha e área de serviço, cabendo o direito de estacionamento de 01 veículo nas áreas de recuos de construções ou nas vias internas de acesso, pela ordem de chegada.
- Área útil - 46,74ms²
- Área Comum 4,38ms²
- Área total 51,12m²

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

3) Acabamentos Externos

- Fachada Frontal com acabamento em Pintura Latex PVC na cor Verde musgo e na cor branca em péssimo estado de conservação
- Fachada Lateral com acabamento em Pintura Latex PVC na cor Verde musgo e na cor branca em péssimo estado de conservação
- Portão em alumínio galvanizado na cor preta
- Guarita revestida de cerâmica 10x10 na cor bege, com telhado e porta em madeira pintado em látex PVC na cor Verde

Garagem

- Condomínio não possui garagem, permitido 1 carro por apartamento estacionando perto das guias de áreas construídas
- Piso das ruas do condomínio garagem em paralelepípedo

4) Acabamentos Internos

Hall de Entrada Interno do Edifício

- Hall de Social com piso em ardósia na cor preta em péssimo estado de conservação
- Escadaria com acabamento em cimento com pintura em látex pvc na cor marron em péssimo estado de conservação

Entrada Social do Apartamento

- Porta de entrada social em madeira pintada na cor cinza

Sala

- Sala com piso em cerâmica 30x30 na cor bege em péssimo estado de conservação
- Parede pintura Látex PVC na cor branca em péssimo estado de conservação
- Janela de correr em alumínio e vidro transparente

Banheiro Social

- Piso em cerâmica 30x30 na 1 na cor preta e 1 na cor branca
- Louças Brancas com pia em PVC na cor branca e gabinete em madeira MDF na cor Branca em péssimo estado de conservação
- Janela Basculante em vidro com alumínio adonizado na cor branca
- Azulejo até o teto, meia parede na cor preta, faixa decorativa e meia parede na cor branca azulejo no tamanho 30x30
- Box de vidro na cor azul com esquadrias em alumínio galvanizado na cor branca

Quarto 1 (Escritório)

- Porta em madeira na cor branca
- Piso em cerâmica 30x30 na cor bege em péssimo estado de conservação

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel. (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI 052233-4 - CREA - 5063701240

- Paredes com pintura látex PVA na cor branca em péssimo estado de conservação
- Janela de correr em vidro com alumínio adonizado na cor branca com persiana em alumínio adonizado na cor branca

Quarto 2

- Porta em madeira na cor marron
- Piso em cerâmica 30x30 na cor bege em péssimo estado de conservação
- Paredes com pintura látex PVA na cor branca em péssimo estado de conservação
- Janela de correr em vidro com alumínio adonizado na cor branca com persiana em alumínio adonizado na cor branca

Cozinha

- Azulejo até o teto na cor bege 20x40
- Piso em cerâmica 40x40 na cor branca e cinza claro
- Pia de granito na cor preta com gabinete em madeira MDF na cor bege em péssimo estado de conservação.

Área de Serviço

- Janelões de correr em Vidro e alumínio
- Piso em cerâmica 40x40 na cor branca e cinza claro
- Tanque em louça na cor branca
- Azulejo até o teto na cor bege 20x40



5) Caracterização da Região

O local onde se situa o Prédio(terreno) em questão é dotado de todos os tipos de melhoramentos públicos, tais como: pavimentação, rede de captação de águas pluviais, rede de distribuição de água potável, rede de coleta de esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo, e cabeamento para transmissão de dados comunicação e televisão.

6) Atividades Existentes no Entorno

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



Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel: (13) 3288-2726 / 9781-6762 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 6063701240



ANEXO

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santo André

Tel: (13) 3288-2726 / 9761-8752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Foto da Fachada



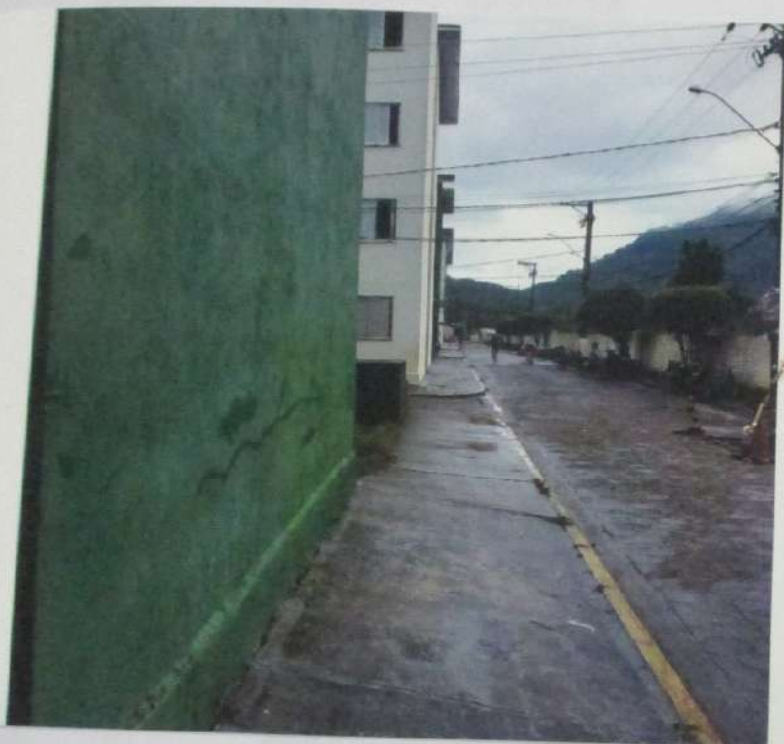
[Handwritten signature]

753
U

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Foto da parede da fachada



753
E

Rua XV de Novembro, 741
Centro
Sorocaba/SP

Tel: (13) 3285-2726 / 8761-6762 / 8769-8523
e-mail: lusianramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

Foto da fachada Lateral



754

PC



755

PC

Lusiani Cristina Ramos

756
LK

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Sorocaba/SP

Tel.: (13) 3288-2728 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

Foto da Guarita



756

Handwritten signature or initials

757
LK

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Sorocaba/SP

Tel: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

Foto do portão de entrada do condomínio



757
E

Lusiani Cristina Ramos

758
UK

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos, SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Foto das Ruas do condominio



758
E

[Handwritten signature]

TRIBUNAL de
Pod. Judici
@-SAJ
MENU
Orienta
• Proce
• Alque
• Dique
• Proce
• Proce
Dados
Foro:
Pes

759
LK

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Sorocaba/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5083701240

Foto da Rua em frente ao Apartamento 14



759
LK

[Handwritten signature]

Foto do piso do Hall de circulação do 1º andar



760
E

[Handwritten signature]

Lusiani Cristina Ramos

762
LK

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Sorocaba/SP

Tel: (13) 3288-2726 / 8761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Escadarias



762
E

8

763
u

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

Sala



763
E

Foto da Janela da Sala



764
E

Tribunal de
Poder Judiciário
@-SAJ
Poder Judiciário
Orient
• Proc
• Alg
• Dis
• Dis
• Pro
• P
Dado
For
P

765
CR

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Sorocaba/SP

Tel: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

Foto do piso da Sala



765
E

[Handwritten signature]

TRIBUNAL DE J...
Poder Judiciário
@-SAJ
Foro de S...
Orientação
• Procura
• Alguém
• Dúvida
• Divida
• Processo
Dados
Foro:
Pesq

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Sorocaba/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

2017
Tribunal de
Poder Judiciário
@-SAJ
MENU

Foto do piso do banheiro social



~~767~~

766

e

[Handwritten signature]

Lusiani Cristina Ramos

768
Ch

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel: (13) 3288-2726 / 9781-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

Foto da pia do banheiro social



.8
E

[Handwritten signature]

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Poder Judiciário
@-SAJ Portal de Serviços
MENU
Orientações
• Processos
• Algumas
• Clique aqui
• Divulgações
• Processos
Dados pessoais
Fórum:
Pesquisar
Número

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

Foto do azulejo do banheiro social



Orientaçõe
• Processos
• Algumas
clique
• Dividas
• Process
proced

Dados p

Foro:
Pesqu

Nú

770
L

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Tribunal de
Poder Judiciário
@-SAJ
MENU
Orienta
• Proce
• Alg
• D
• P
Dado
For
P

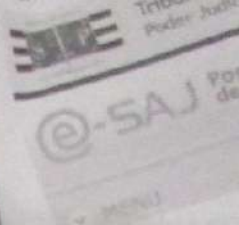
Foto do box do banheiro social



770
E

[Handwritten signature]

771
LK



Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

Foto da janela do banheiro social



771
E

772
lc

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

Quarto 1
Foto da porta do quarto1



[Handwritten signature]

Orientações
- Processos
- Algumas
- Clique
- Divulga
- Processos
- process

Dados p

Fora:
Pesqui

Nú

Lusiani Cristina Ramos

773

LR

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

Foto do quarto1



773

E

LR

Tribunal de
Pod. Judic.
@-SAJ
Orienta
• Prod
• Alg
• Cl
• Dir
• Pro
• or
Dado
For
Pe

9.8 188 375 - Filme 0

Lusiani Cristina Ramos

775
64

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Cariacica/SP

Tel: (13) 3288-2725 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

775
64
Tribunal de
Justiça
SAJ
Ordem
Dado

Foto da janela do quarto1



775
8

[Handwritten signature]

19.8 ABR 2015 H. 10.00

Lusiani Cristina Ramos

776

U.

Av. XV de Novembro, 141
Centro
Sorocaba/SP

Tel: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9785-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

Foto da porta quarto 2



776

8

[Handwritten signature]

M. N. 1080 7095 N.º 0

TE
Tribunal
Ind. 2
@-SAJ

Lusiani Cristina Ramos

777
LK

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Garanhuns/PE

Tel.: (13) 3288-2726 / 0761-6752 / 0795-0523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA: 5063701240

Foto do piso quarto 2



777
8

[Handwritten signature]

Luziani Cristina Ramos

778
u

TE
Tribuna
Poder Judiciário
©-SAJ
Fórum
2015

Rua XV de Novembro, 141
Cidade
Luziânia/GO

Tel. (13) 3288-2726 / 9781-6752 / 9786-9523
e-mail: luzianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

Foto da janela quarto 2



778
e

[Handwritten signature]

Lusiani Cristina Ramos

779

u

STJ
Tribunal Superior do Trabalho
@-SAJ

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Sorocaba/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9751-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA: 5063701240

Foto da cozinha



779

c

[Handwritten signature]

Lusiani Cristina Ramos

780
u

SAJ

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Sorocaba/SP

Tel: (13) 3298-2726 / 9761-6752 / 9786-0523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5053701240

Foto da parede (azulejo) da cozinha



780
e

Ar. 888 215 - Al. 0

Lusiani Cristina Ramos

781
LK

Tribunal de J...
Poder Judiciário
@-SAJ
Porto de J...
MENU

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

Foto do piso da cozinha



781
E

[Handwritten signature]

+82
W

@-SA
MEMO

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Foto da pia e do gabinete da cozinha



782
e

[Handwritten signature]

Lusiani Cristina Ramos

783
ca

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Foto da área de serviço



783
e

[Handwritten signature]

784
u

Foto do piso da área de serviço



784
e

[Handwritten signature]

785
ck

@-SAJ

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-8752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Foto do tanque da área de serviço



785
e

[Handwritten signature]

Foto do azulejo da área de serviço



786

E

[Handwritten signature]

Lusiani Cristina Ramos

787
UK

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

Foto da janela área de serviço



787
e

[Handwritten signature]

CONDICÃO

Lusiani Cristina Ramos

758
UC

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

CONCLUSÃO



Orientações:
- Preços cobrados no momento
- Deixar o nome dos filhos
- Data de
- "Data" Data em que
- Preços cobrados em
- outros.

Dados para pesquisa

Nome:
Pesquisar por:

Número do T

Dados

su

Lusiani Cristina Ramos

789
uc

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

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 03 de abril de 2017, conclui-se pelo seguinte valor do imóvel:

R\$ 130.000,00 (Cento e trinta mil reais), levando em conta a estrutura do condomínio o ótimo estado de conservação do apartamento e a sua localização

TERMO DE ENCERRAMENTO

