

Lusiani Cristina Ramos

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

112
C

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

SSC ESIS AS 00116554 00405 000 00

PRCESSO : 0052941-70.2011.8.26.0562 / 0013538-31.20011.8.26.0562
ORDEM : 416/11
CARTÓRIO : 7º Ofício Cível
REQTE : Alberto Lopes
REQDO : Rogério Ferreira e outros
AÇÃO : Execução de Titulos Extrajudicial

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.

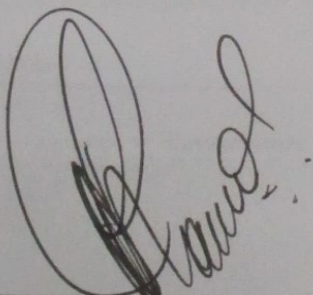
Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

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

TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dando por encerrados os seus trabalhos, apresenta o respectivo LAUDO que foi impresso no anverso de 54 folhas deste papel timbrado, todas rubricadas, sendo esta última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santo 24 de abril de 2015.



Lusiani Cristina Ramos

Perita Judicial

CRECI 052233-4

CREA - 5063701240

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9768-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Após pesquisa de mercado feita na região onde se localiza o imóvel chegamos ao valor por metro quadrado considerando os seguintes fatores:

✓ **Localização do condomínio**

O condomínio se encontra em bairro pobre de difícil acesso e centro comercial

✓ **Estado de conservação do imóvel**

O imóvel encontra-se em péssimo estado de conservação

Concluimos que o referido imóvel possui como valor de mercado imobiliário R\$ 1.5000,00 por metro quadrado, baseando-se que a área total do imóvel é de 178,20m² encontramos o valor de R\$ 267.300,00 (Duzentos e Sessenta e sete mil e trezentos reais).

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

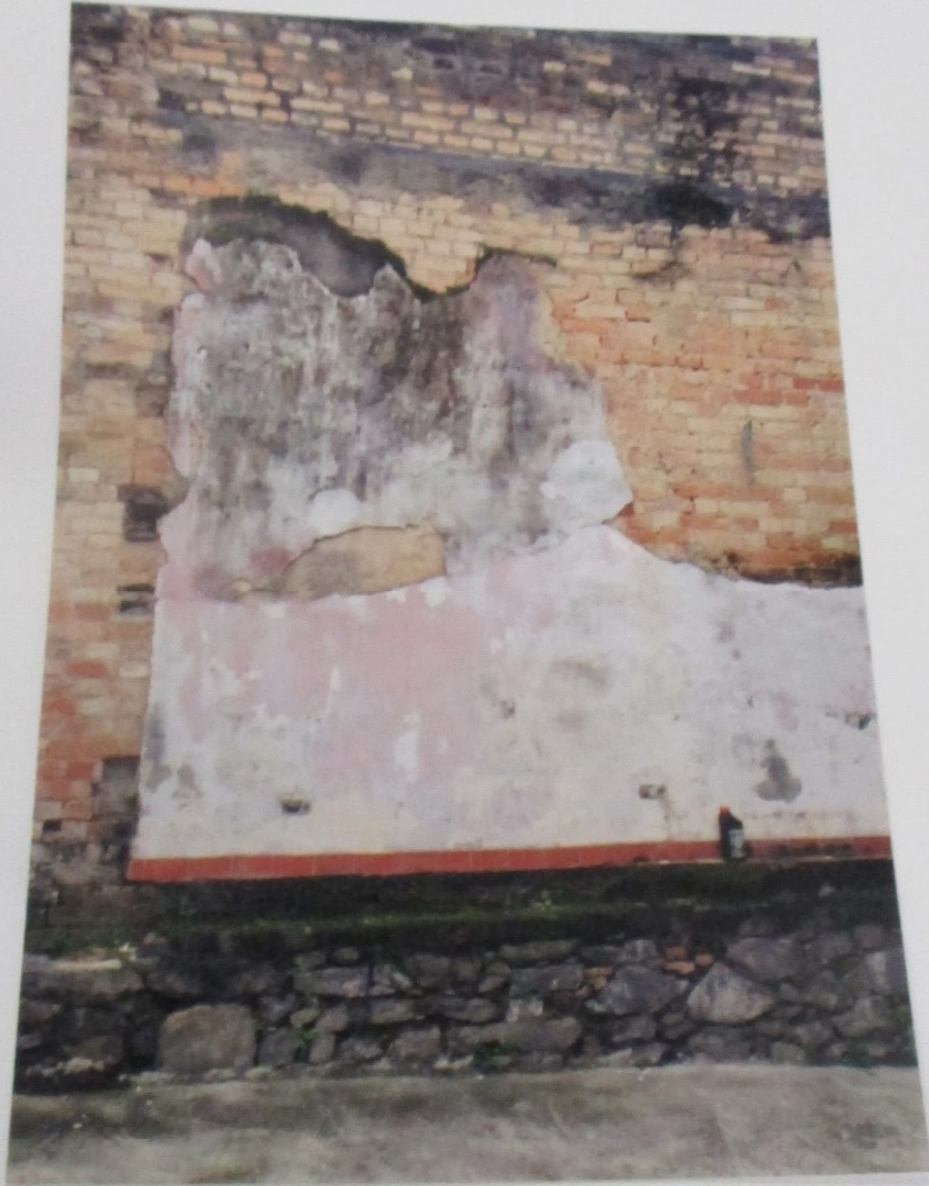
CONCLUSÃO

Lusiani Cristina Ramos

161
C

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

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



Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Ramos/SP

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

~~460~~
C
160
C



Lusiani Cristina Ramos

159
C

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 Parede do Quintal



Lusiani Cristina Ramos

158
C

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 quintal



Lusiani Cristina Ramos

157
C

15 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 da Porta de Acesso a área Externa



10

LA CASA DI UNO DEI PIÙ FAMOSI ARCHITETTI ITALIANI
A ROMA, IN VIA CONDOTTI, 100. UN'OPERA
DELLA SCELTA DI LUIGI BIANCHI

Palazzo Condotti Area Esterna



Lusiani Cristina Ramos

155
C

AV de Novembro, 141
Centro
Ramos/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



Lusiani Cristina Ramos

154
C

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 Box do banheiro



Lusiani Cristina Ramos

153
C

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Sorocaba/Sp

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6762 / 9788-6623
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI 052233-4- CREA - 5063701240

Foto do Banheiro e Louças



Lusiani Cristina Ramos

152
C

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 Banheiro



Pa

Lusiani Cristina Ramos

151
C

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 Porta do Quarto



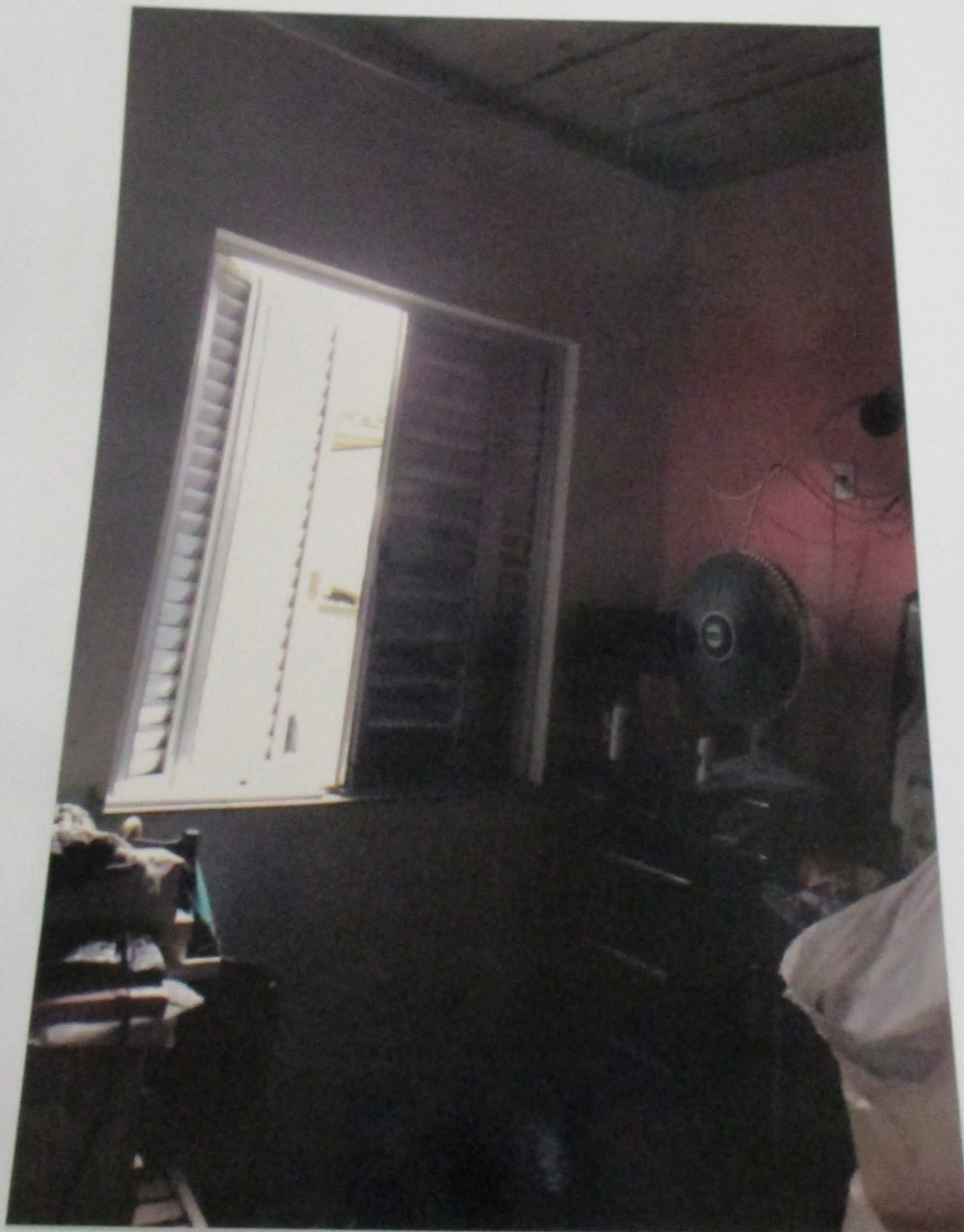
Lusiani Cristina Ramos

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

~~4C~~
150
C
150
↻

Foto Janela do Quarto



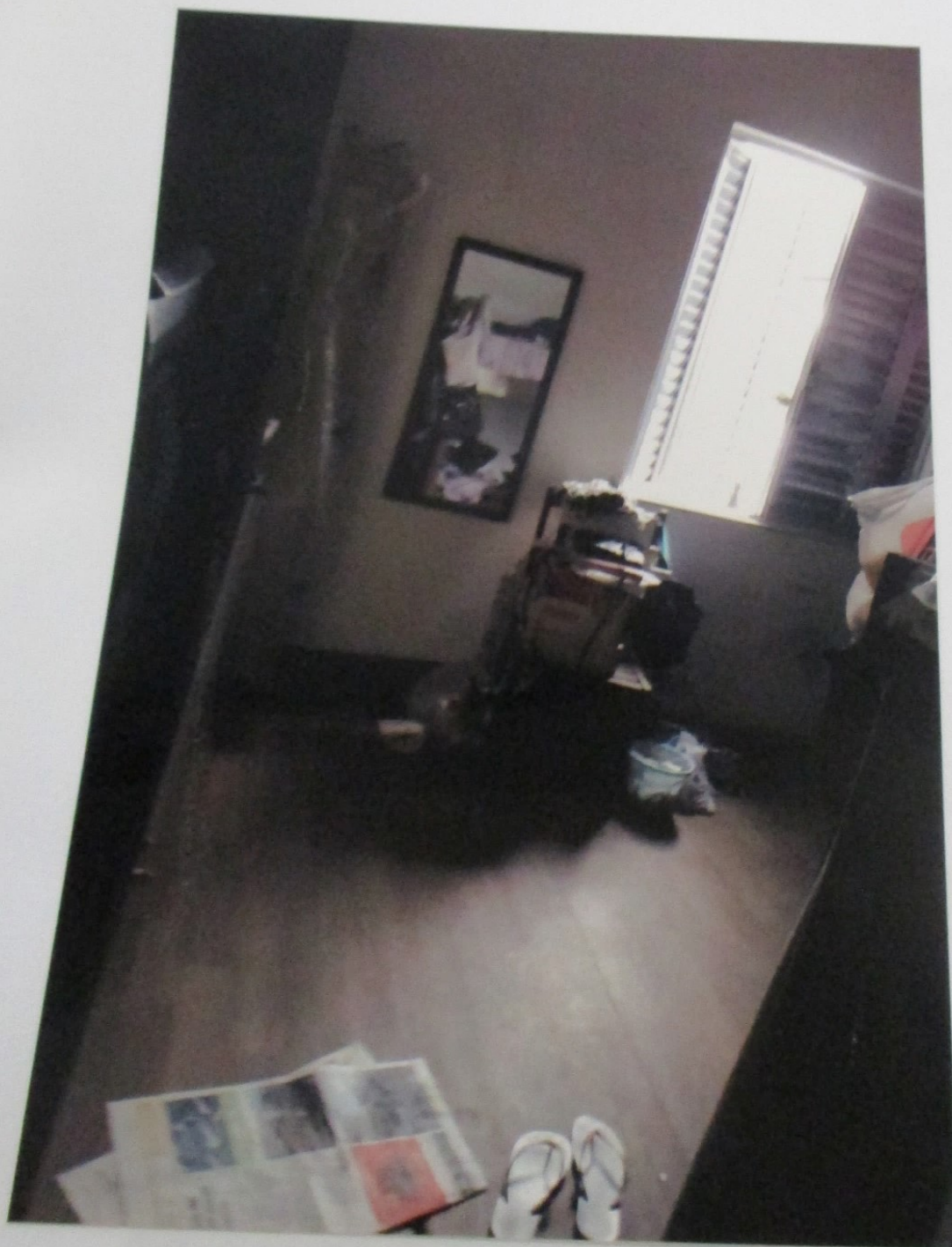
Lusiani Cristina Ramos

149
C

Av. 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 Piso do Quarto



Lusiani Cristina Ramos

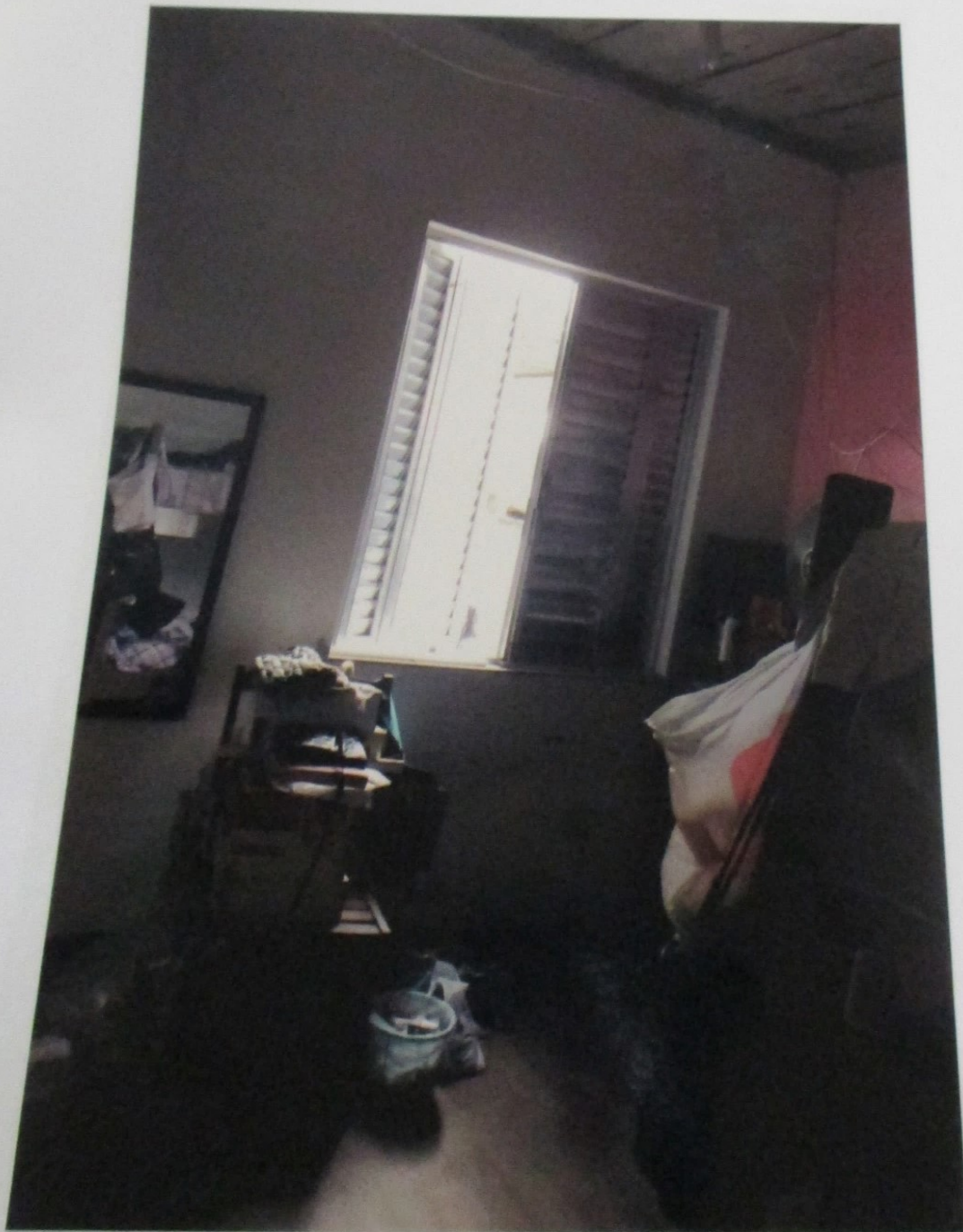
148

C

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 Quarto e teto



15 de Novembro, 141
14170
14170/SP

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

Foto da Porta da Sala que dá para área externa



Lusiani Cristina Ramos

146
C

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 da Janela da Sala



Lusiani Cristina Ramos

145
C

14 de Novembro, 141
14110
14110-000

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



TV de Novembro, 141
São Paulo/SP

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

Foto da Porta de Entrada Social



Lusiani Cristina Ramos

143
C

11 de Novembro, 141
SP

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

Foto do Teto da Sala



Lusiani Cristina Ramos

142
C

14 de Novembro, 141

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

Foto da Sala



Lusiani Cristina Ramos

141
C

11 de Novembro, 141

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

Foto do Piso da Sala



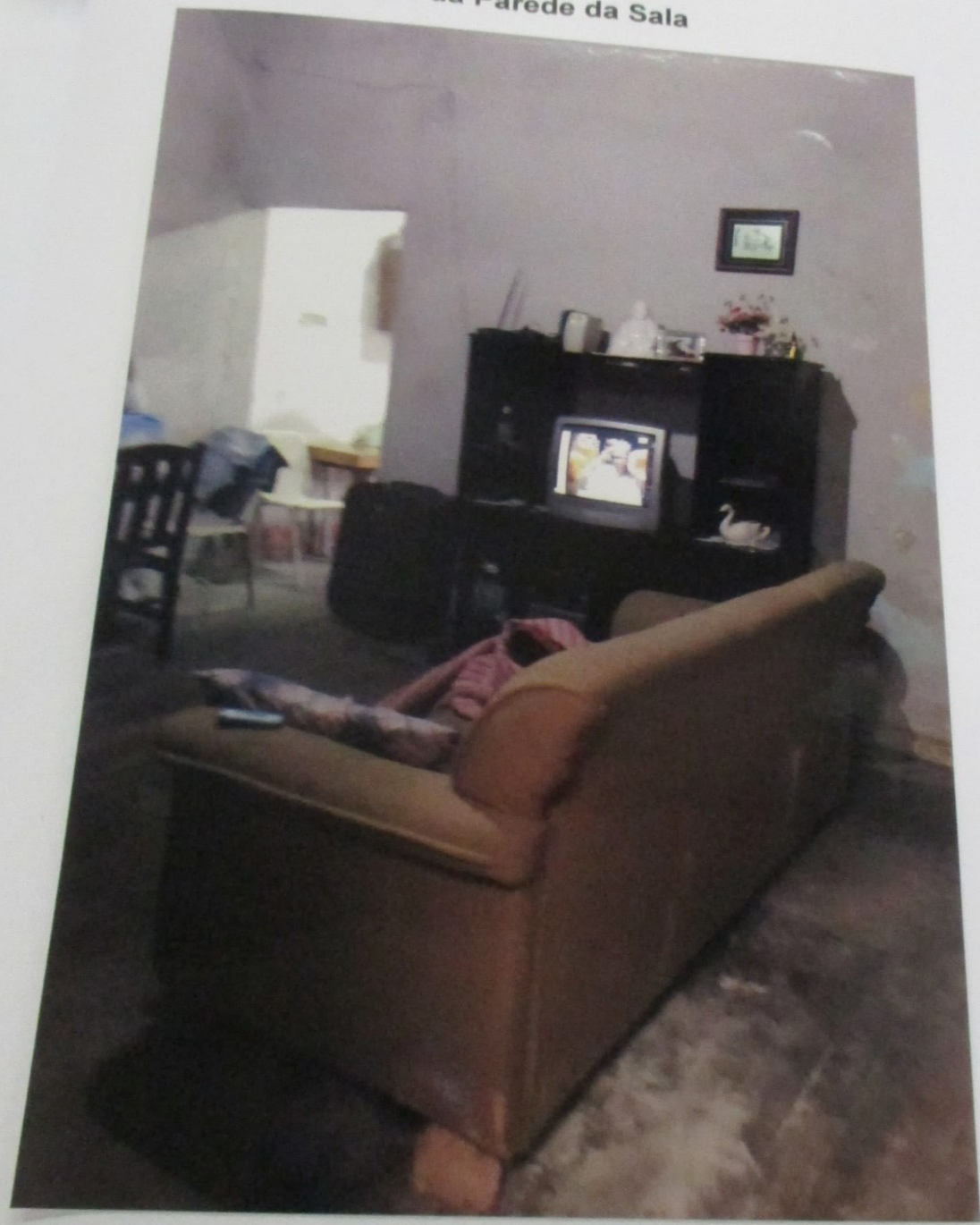
Lusiani Cristina Ramos

140
C

Av. ... Novembro, 141

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

Foto da Parede da Sala



Lusiani Cristina Ramos

139
C

... Novembro, 141

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9766-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

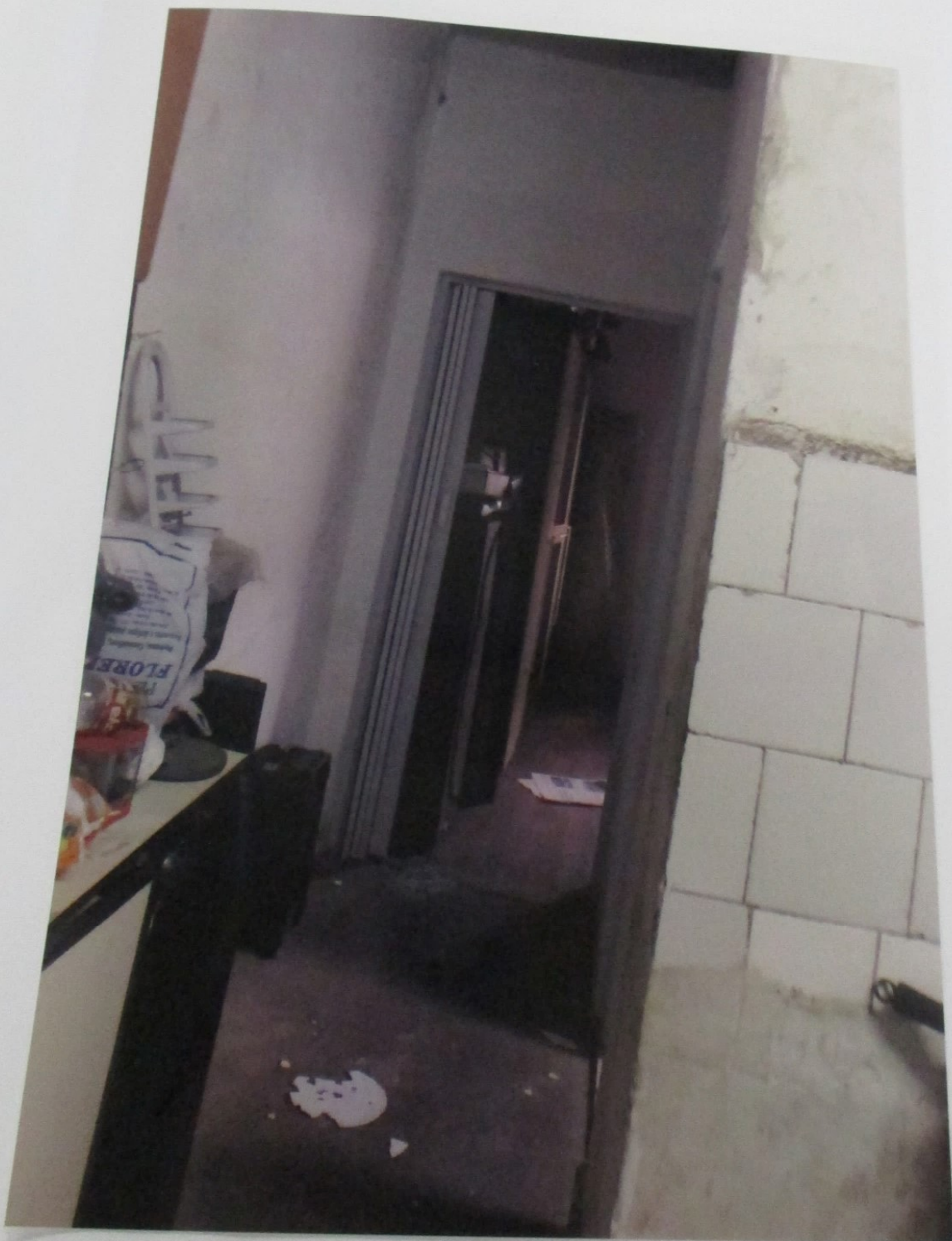
Foto da Sala de Estar



14 de Novembro, 141

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

Foto Azulejo da cozinha



Lusiani Cristina Ramos

137
C

141

Tel.: (13) 3288-2725 / 9781-6752 / 9788-9623
e-mail: lusianiramos@cybernet.com.br
CRECI: 052233-4- CREIA - 5269701240

Foto Teto da Cozinha



Foto Parede da cozinha



Lusiani Cristina Ramos

135
C

...embro, 141

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6762 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

Foto Pia da Cozinha



14 de Novembro, 141

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

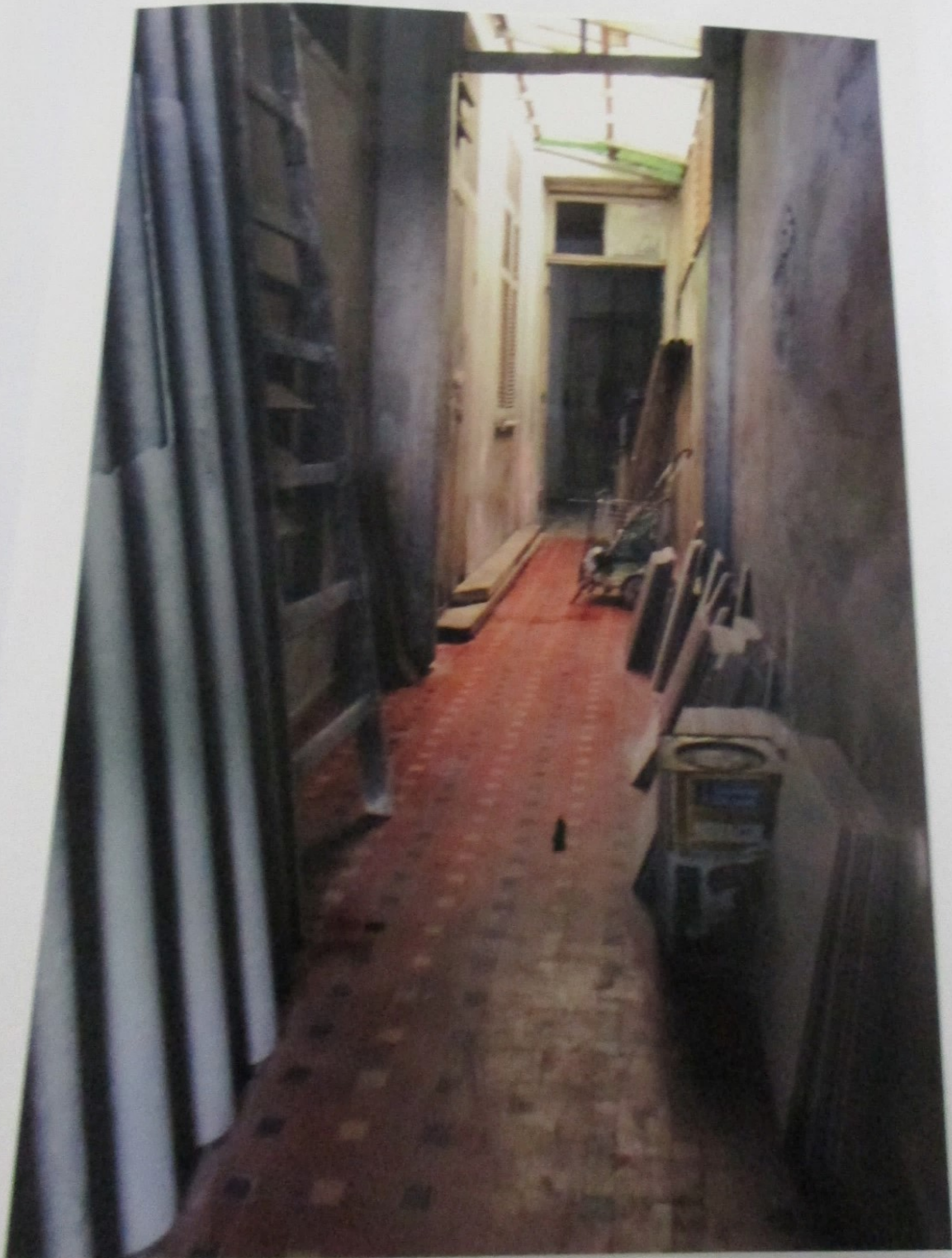
Foto da Cozinha



141

Tel.: (13) 3288-2726 / 9781-8752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 506570/1240

Foto do Corredor de circulação

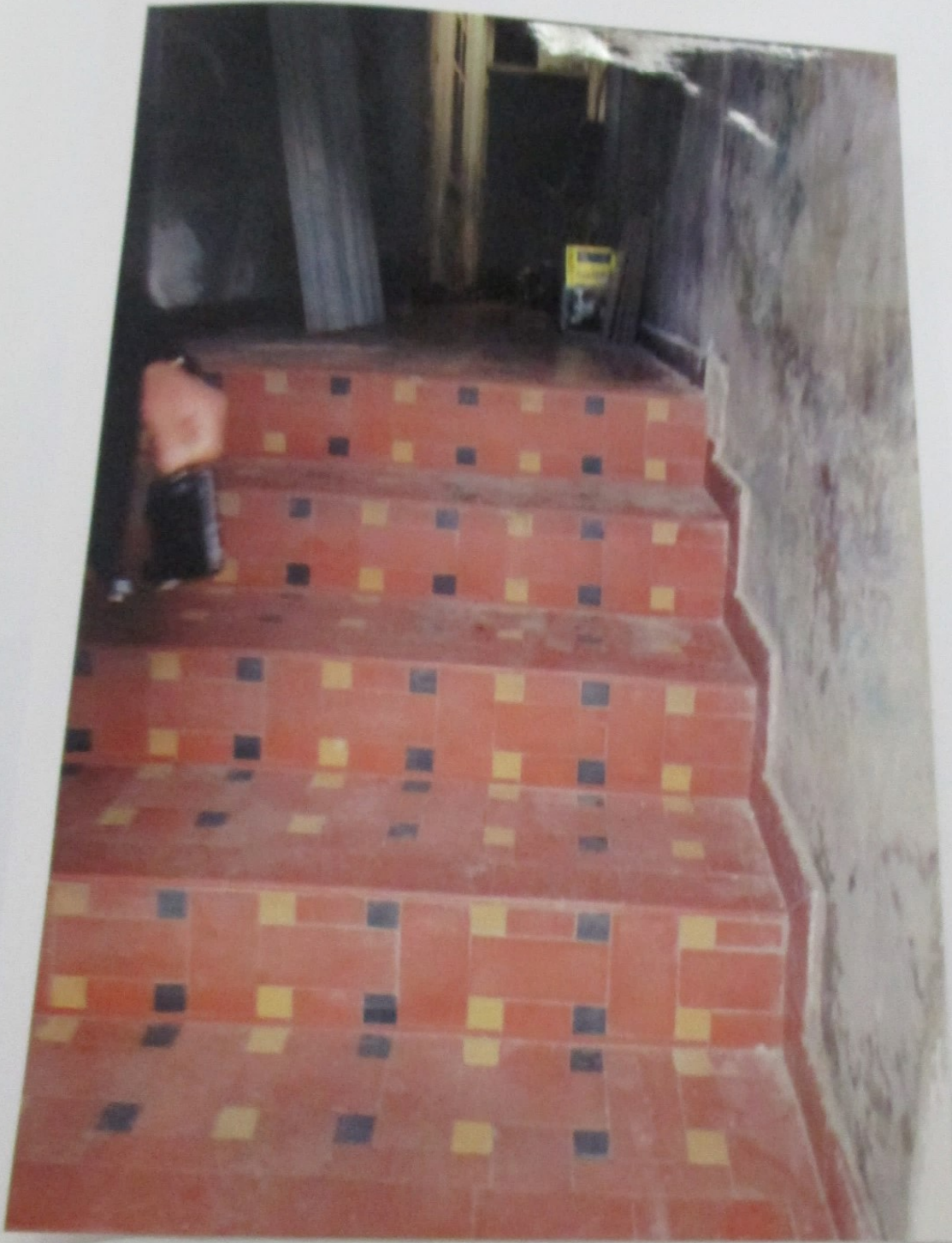


Lusiani Cristina Ramos

132
C

Av. ... 141

Tel.: (13) 3285-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240



Lusiani Cristina Ramos

131
C

Novembro, 141

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

Foto da Escada do Hall de Entrada



Lusiani Cristina Ramos

139
C

141 Novembro

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

Foto da Porta de entrada do Piso Inferior ou sobloja



Lusiani Cristina Ramos

129
C

Novembro, 141

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



14 de Novembro, 141

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

Foto da Porta de Entrada

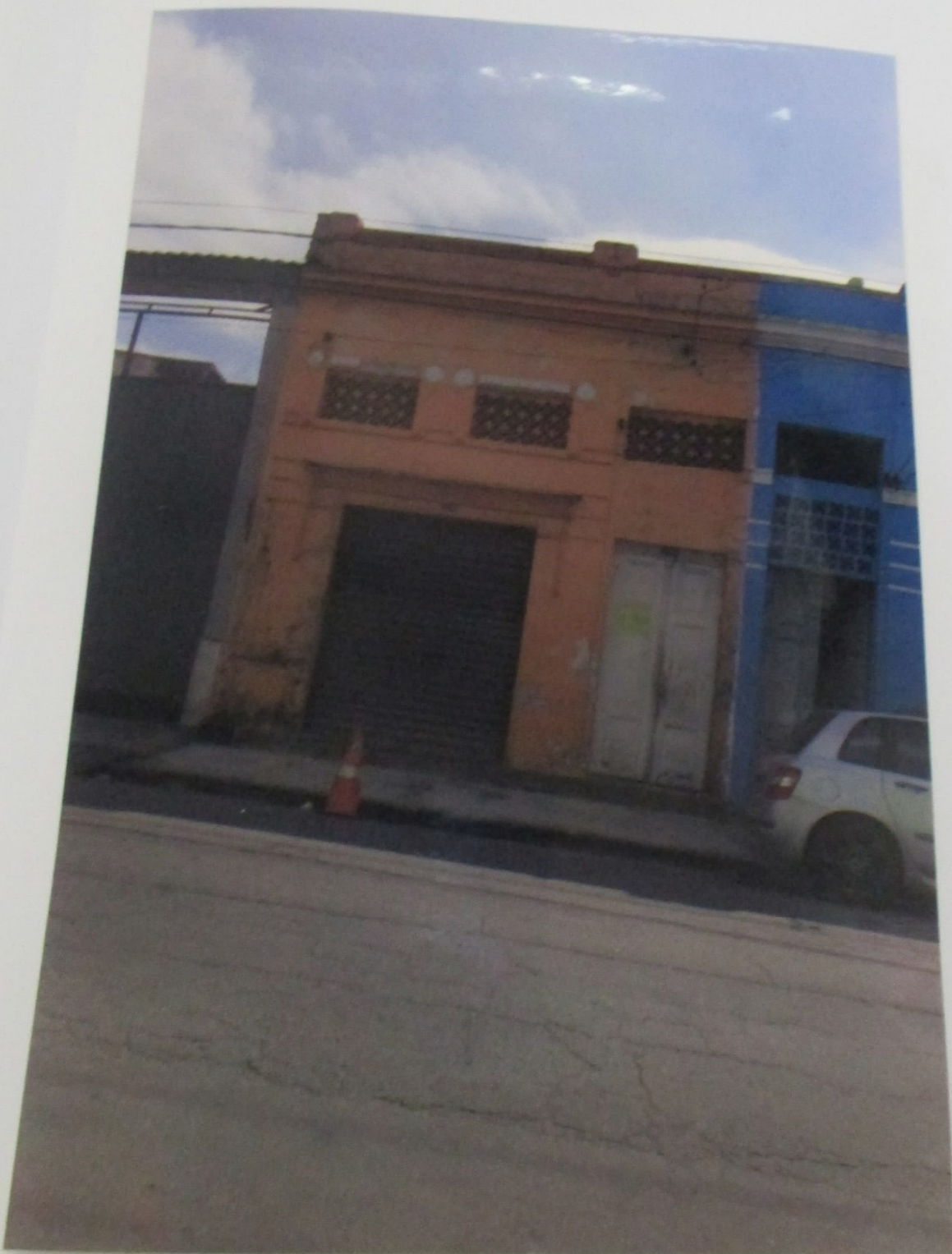


Lusiani Cristina Ramos

127
C

Novembro, 141

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-5752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240



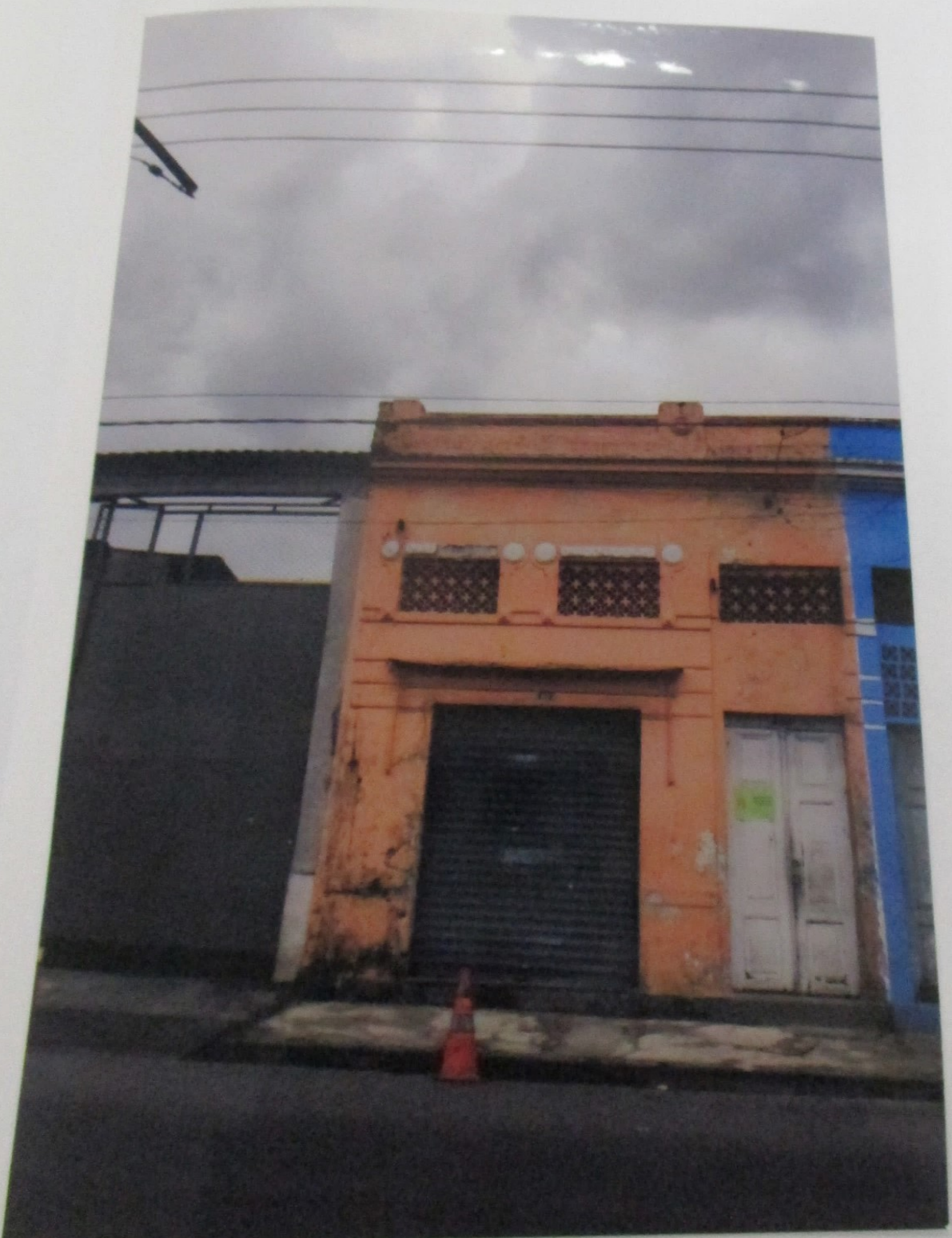
Lusiani Cristina Ramos

126
C

141

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

Foto da Fachada



Lusiani Cristina Ramos

125
C

141

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

ANEXO

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Caramuru

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

6) Atividades Existentes no Entorno

A região onde se situa o imóvel em questão apresenta os seguintes tipos de atividades: comércio e serviços.

123
C

Área Externa e Quintal

- Paredes em Reboco com tijolo aparente em péssimo estado de conservação
- Cobertura em telhas de PVC transparente em péssimo estado de conservação
- Piso em cimento
- Portas de acesso em madeira péssimo estado de conservação

5) Caracterização da Região

O local onde se situa o Condomínio (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.

B

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Sorocaba/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9623
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

122
C

Sala

- Piso em Taco em péssimo estado de conservação
- Parede com Pintura Látex PVA na cor branca em péssimo estado de conservação
- Teto sem gesso em péssimo estado de conservação
- Porta da sala em madeira apodrecida.
- Janela em madeira em péssimo estado de conservação

Quarto

- Piso em taco em péssimo estado de conservação
- Parede com Pintura Látex PVA na cor branca em péssimo estado de conservação
- Janela em madeira em péssimo estado de conservação
- Teto rebaixado em madeira em péssimo estado de conservação
- Porta Sanfonada em PVC na cor Branca em péssimo estado de conservação

Banheiro

- Azulejo até o teto 40x40 na cor branca
- Louças Brancas
- Pia em plástico PVC na cor branca com Gabinete em madeira na cor branca.
- Box em acrílico na cor preta com esquadrias de alumínio.
- Janela Basculante em vidro, quebrada e em péssimo estado de conservação.

130

Rua IV de Novembro, 141
Jardim
Santana/SP

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

4) Acabamentos Internos

Hall de Entrada

- Escada em lajotinha vermelha em péssimo estado de conservação

Hall de Circulação

- Corredor com piso em lajotinha vermelha em péssimo estado de conservação
- Parede sem pintura em Reboco.

Cozinha

- Piso em cerâmica bege com vermelho em péssimo estado de conservação
- Azulejo até a metade da parede em péssimo estado de conservação, com muitos faltando
- Pintura em LÁTEX PVA na cor branca da metade até o teto em péssimo estado de conservação
- Pia em Alumínio com gabinete em alvenaria ainda no cimento e em péssimo estado de conservação
- Teto sem Gesso em péssimo estado de conservação

PARECER TÉCNICO

1) Localização

- Rua Cochrane
- Bairro: Vila Nova
- Situado sob o nº 80, com todos os seus acessórios, dependências, benfeitorias, situado na Rua Cochrane, no perímetro urbano da comarca de Santos-SP, e seu Respectivo terreno, medindo: 5,50 metros de frente por 33,00 metros de frente aos fundos, encerrando a área de 178,30m²; confrontando pela frente com a mencionada rua; de um lado com o prédio, nº 78, do outro lado com, o prédio nº82 e, nos fundos com o imóvel n. 463 da Rua João Pessoa. Cadastrado na Prefeitura de Santos sob n. 26.020.023.000, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

2) Dados da Construção

- Área Total: 178,20m²
- Área útil 178,20m²

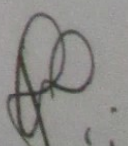
3) Acabamentos Externos

- Fachada frontal com revestimento em Pintura Látex PVA na cor Laranja, em péssimas condições de conservação Portão de Ferro para entrada de loja térrea. Porta de entrada em madeira na cor branca 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

PARECER TÉCNICO



118
C

Vistoria do Imóvel

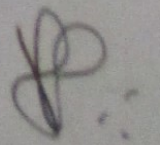
No dia 15 de abril de 2015 às 15h45 horas, data e horário marcado para a vistoria do imóvel, a Perita devidamente nomeada por V.Exa. dirigiu-se ao local em questão e através de detalhada vistoria, pode observar tudo o que pudesse interessar a presente lide.

117
C

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Sorocaba/SP

Tel.: (13) 3288-2728 / 9781-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

VISTORIA DO IMÓVEL



OBJETIVO

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

Imóvel: Um prédio sob nº 80, localizado na Rua Dr. Cochhrane, Vila Nova – Santos-SP.

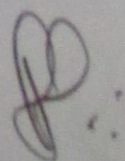
Lusiani Cristina Ramos

115
C

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

CONSIDERAÇÕES INICIAIS



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 51

TERMO DE ENCERRAMENTO 53

CONSIDERAÇÕES INICIAIS



Lusiani Cristina Ramos

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

113
C

LAUDO

