

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9791-6752 / 9786-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5093701240

519
F

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

PROTÓCOLO DE 1ª INSTÂNCIA

15 DE 12 16 13

PROCESSO : 562.01.2002.009462-5/000000-000
ORDEM : 513/2002
CARTÓRIO : 7º Ofício Cível
REQTE : Breno Pedroso de Baros
REQDO : José Fernand Cacciatore
AÇÃO : Execução de Título 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.

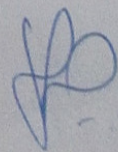
Lusiani Cristina Ramos

520
F.

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

LAUDO



Lusiani Cristina Ramos

521
F.

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

ÍNDICE

CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	4
VISTORIA DO IMÓVEL.....	6
PARECER TÉCNICO.....	8
ANEXO.....	11
CONCLUSÃO.....	30
TERMO DE ENCERRAMENTO.....	32

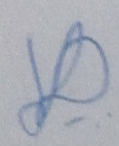
CONSIDERAÇÕES INICIAIS



Rua XV de Novembro, 141
Centro
Sorocaba/SP

Tel: (13) 3286-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: luziaramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

CONSIDERAÇÕES INICIAIS



Lusiani Cristina Ramos

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

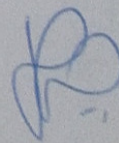
523
F.

OBJETIVO

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

Imóvel: Rua Cócrane, nº58, localizado no centro da cidade de Santos

VISTORIA DO IMÓVEL



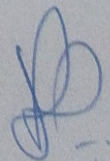
Lusiani Cristina Ramos

524
F.

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

VISTORIA DO IMÓVEL



Lusiani Cristina Ramos

525
F.

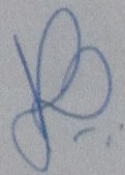
Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

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

Vistoria do Imóvel

No dia 01 de setembro de 2015 às 15h10 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.

PARECER TÉCNICO



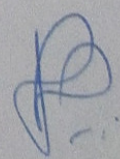
Lusiani Cristina Ramos

526
F.

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

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

PARECER TÉCNICO



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

PARECER TÉCNICO

1) Localização

- Rua :Dr. Cócrane, n. 58
- Bairro: Vila Nova
- Confrontando pela frente, pelo lado direito e pelos fundos, com a área de iluminação e ventilação que circunda todo o terreno e dividindo com o prédio nº 56

2) Dados da Construção

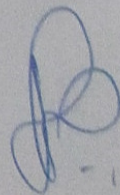
- Área: 6,60 metros de frente para a referida rua, por 33 metros de frente ao fundos.
- Área total 217,80m²

3) Acabamentos Externos

- Fachada Frontal revestida com massa corrida e pintura látex PVA em péssimo estado de conservação
- Piso Revestido com asfalto e pixe.

4) Acabamentos Internos

- Galpão para container com paredes e piso em péssimo estado de conservação.
- Teto não há, PE em céu aberto



Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel. (13) 3288-2720 / 9761-9752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

Edicula

- Contém uma edicula com banheiro e copa
- Banheiro com azulejo 10x30 na por marrom até a metade da parede em péssimo estado de conservação.
- Louças brancas em péssimo estado de conservação
- Copa em pintura látex PVA na cor branca em péssimo estado de conservação
- Pia em pedra sem gabinete em péssimo estado de conservação

5) Caracterização da Região

O local onde se situa o 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: comércio e serviço.

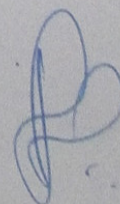
Lusiani Cristina Ramos

529
F.

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

ANEXO



Lusiani Cristina Ramos

530
F.

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 Fachada Frontal



[Handwritten signature]

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 Fachada Frontal



Lusiani Cristina Ramos

532
F.

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Sorocaba/SP

Tel. (13) 3288-2726 / 8761-8752 / 9798-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI 052233-4 - GREA - 5063701240

Foto da Fachada Frontal



Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Tel: (13) 3258-2725 / 0751-6752 / 9756-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

Foto da área do terreno



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 do terreno



Lusiani Cristina Ramos

535
F

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

Foto parede dos fundos



[Handwritten signature]

141
XV de Novembro, 141
Centro
Sorocaba/SP

Tel: (13) 3288-2725 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusiaramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5083701240

Foto parede dos fundos



Lusiani Cristina Ramos

537
F.

141
141
141

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

Foto da parede Lateral



Lusiani Cristina Ramos

538
F.

14 de Novembro, 141
LUSIANI
LUSIANI/SP

Tel.: (13) 3255-2725 / 9151-6752 / 9198-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA: 5083701240

Foto da parede Lateral



Handwritten signature
C2

Lusiani Cristina Ramos

539
F.

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Bairro

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

Foto do piso do terreno



Rua XV de Novembro, 141
Jardim
Bom Jardim/SP

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

Foto do recuo Lateral do terreno



141
141
141

Tel: (13) 3285-2725 / 9761-6752 / 9765-9523
e-mail: lusianaramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA: 5063701240

Foto do Portão visto de dentro



Handwritten signature

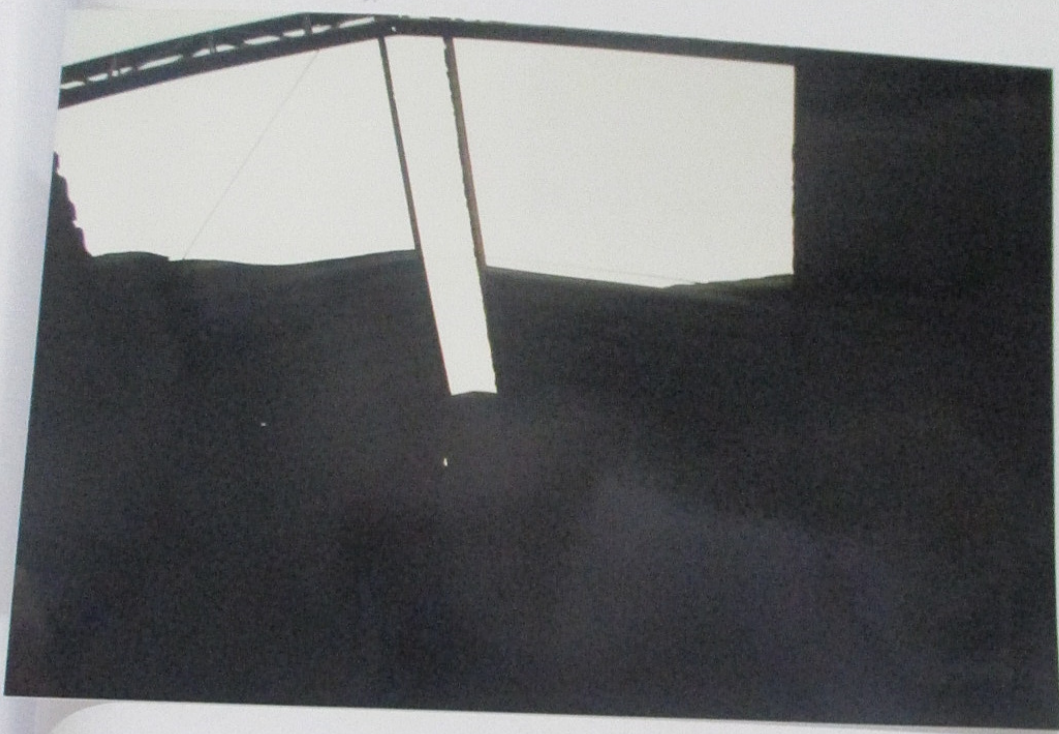
Lusiani Cristina Ramos

542
F.

de Novembro, 141
BRASÍLIA

Tel.: (13) 3286-2726 / 9761-6752 / 9786-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5093701240

Foto do telhado



Rua XV de Novembro, 141
Imagem

Tel: (13) 3288-2726 / 9701-4752 / 9788-9523
e-mail: lusianramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

Foto da edicula localizada dentro do terreno



[Handwritten signature]

Lusiani Cristina Ramos

544
F.

141
de Novembro, 141
141
141

Tel: (13) 3288-2725 / 9781-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Piso da edicula



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the name of the professional, Lusiani Cristina Ramos.

Lusiani Cristina Ramos

545
F.

rua 17 de Novembro, 141
bairro
Sorocaba/SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9786-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Cozinha da Edicula



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 - 5063791240

Banheiro da Edícula



Azulejo da edícula



141 de Novembro, 141
Lusiani
Lusiani/SP

Tel.: (13) 3286-2725 / 9761-6752 / 9798-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240



CONCLUSÃO

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 11 de setembro de 2015, conclui-se pelo seguinte valor do imóvel:

Mediante a avaliação da data de 2011 que tinha sido de R\$390.000,00, após detalhada reavaliação do terreno, levando em conta preço de mercado atualizado a nova avaliação fica no valor de R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e Cinquenta Mil Reais),

TERMO DE ENCERRAMENTO

