

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

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

PROCESSO DIGITAL : 0015959-81.2017.8.26.0562
CARTÓRIO : 7º Ofício Cível
REQTE : Flavio Jose Toito
REQDO : Patricia Morine Nagy
AÇÃO : Alienacao Judicial de Bens – Alienacao Judicial

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

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

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
AVALIAÇÃO	13
ANEXO	14
TERMO DE ENCERRAMENTO	14

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

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

OBJETIVO

O presente laudo trata da apuração do valor de mercado do imóvel para o período de 05 de Dezembro de 2017, referente ao imóvel a seguir:

Imóvel: Rua Pasteur, 95 – Ap. 15 – Gonzaga- na cidade de Santos/SP.

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

VISTORIA DO IMÓVEL

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

Vistoria do Imóvel

No dia 05 de dezembro de 2017 as 14:30 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.

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

PARECER TÉCNICO

PARECER TÉCNICO

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

1) Localização

- Rua: Rua Pasteur, 95 – apto 15 - Gonzaga, na cidade de Santos/SP. Edifício Dona Ana.
- Devidamente caracterizado na matrícula nº 31.101 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP.
- Descrição: Apartamento número 15 localizado no primeiro andar ou segundo pavimento do edifício Dona Ana, sito a Rua Pasteur número 95, contendo sala living, dois quartos, banheiro social, cozinha e área de serviço, com tanque e wc, confinado pelo lado direito e esquerdo com as áreas livres pela frente com apartamento número 14, e pelos fundos com o apartamento número 16, com a área livre de 83,89 m², e o qual corresponde no terreno uma fração ideal de 47,73310 % do todo. Dito prédio achasse construído em terreno descrito e confrontando na especificação condominial arquivada neste Cartório.

2) Dados da Construção

- Área total: 83,89 m²
- Fração Ideal – 47,73310 %

3) Acabamentos Externos

- Fachada Frontal com acabamento em cerâmica na cor bege e na lateral com pintura em tinta PVA na cor bege.

Garagem

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

- Piso com acabamento em caco cerâmico na cor bege
- Portoes de alumínio na cor preta

4) Acabamentos Internos

Hall de Entrada do edifício

- Hall social fica no 1º andar do segundo pavimento. São 3 andares. Entrada do Hall Social com piso em caco cerâmico nas cores preto branco e vermelho com porta de vidro transparente.
- Os pilares possuem revestimento de cerâmica na cor bege e paredes com pintura na cor bege e branca.

Sala de estar e jantar

- Piso cerâmico esmaltado, tamanho 40x40 cm, na cor bege
- Paredes com acabamento com tinta látex PVA, na cor palha
- Iluminação com spot de sobrepor de plástico
- Janela de correr de vidro na cor fume com alumínio anodizado na cor marrom com rede de proteção.

Hall de circulação

- Piso cerâmico esmaltado, tamanho 40x40 cm, na cor bege
- Paredes com acabamento com tinta látex PVA, na cor branca

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

Dormitórios

- Piso cerâmico esmaltado, tamanho 40x40 cm, na cor bege
- Paredes com acabamento com tinta látex PVA, na cor branca.
- Janela com persiana de alumínio e vidros transparentes
- Armários embutidos

Cozinha

- Piso cerâmico esmaltado, tipo mandala de flores na cor bege
- Paredes com acabamento em azulejos até o teto
- Janela de vidro basculante
- Pia com cuba de alumínio sem armário embutido em péssimo estado de conservação

Area de Serviço

- Piso cerâmico antiderrapante 20x20 na cor branca em péssimo estado de conservação
- Paredes com acabamento em azulejos até o teto na cor bege
- Janelão de madeira na cor branca com vidros fantasia e grade de segurança.
- Tanque de louca na cor branca

WC de Empregada

- Piso cerâmico , tamanho 40x40 cm, na cor branca

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

- Paredes com acabamento em azulejos ate o teto na cor branca, loucas na cor branca.

WC Social

- Piso cerâmico , tamanho 40x40 cm, na cor azul
- Paredes com acabamento em azulejos ate o teto na cor branca com faixa de acabamento em azul, armário embutido com pia e espelho embutido com cuba na cor bege, box blidex na cor branca leitoso, janela basculante e loucas na cor branca.

5) 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.

6) Atividades Existentes no Entorno

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

Lusiani Cristina Ramos

Rua 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

AVALIAÇÃO

Conclusão da Avaliação

O imóvel localizado na Rua Pasteur numero 95 apartameto 15 do Edificio Dona Ana no bairro Gonzaga – Santos SP, conforme a conclusão segue com seu valor de mercado imobiliário de mercado – Compra e Venda valor de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil).Valor para Locacao pacote com IPTU condomínio e aluguel R\$ 1.800,00 (hum mil e oitocentos reais), esses valores foram pesquisados com imobiliaras locais e com corretores credenciados conforme valor real de mercado.

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

ANEXOS

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

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



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

Fachada do Predio



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

Hall de Circulacao da Entrada do Predio



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

Garagem



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

Entrada Principal



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

Portaria do Bloco



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

Sala



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

Sala



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



Quarto 1

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



Quarto 1

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

Quarto 2



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



Quarto 2

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



Corredor de Circulacao

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

Cozinha



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

Piso da Cozinha



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

WC Social



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

Area de Servico



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

WC Empregada



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

TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dando por encerrados os seus trabalhos, apresenta o respectivo LAUDO que foi impresso no anverso de 34 folhas deste papel timbrado, todas rubricadas, sendo esta última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santo 07 de dezembro de 2017

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lusiani', with a large circular flourish on the left and a small mark on the right.

Lusiani Cristina Ramos
Perita Judicial
CRECI 052233-4
CREA - 5063701240