

*Lusiani Cristina Ramos*

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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

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

PROCESSO : 0007177-85.2017.8.26.0562  
CARTÓRIO : 7º Ofício Cível  
AÇÃO : Procedimento Comum – Propriedade  
EXEQUENTE: Juliana Maria Pedroso  
EXECUTADO: Nilde Rosa Pedroso Fernandes e Outros

**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 e pesquisas que se fizeram necessárias ao cumprimento do honroso encargo apresenta V.Exa., as conclusões a que se chegou consubstanciado no presente.

# Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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

## LAUDO

### ÍNDICE

Considerações Iniciais .....	03
Vistoria do Imóvel .....	05
Parecer Técnico .....	07
Conclusão .....	09
Anexo .....	10
Termo de Encerramento .....	50

## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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

### **CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

#### **OBJETIVO**

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

Imóvel: Av: Pedro Lessa, 1134, Bairro: Ponta da Praia, Cidade: Santos/SP,  
Antigo Endereço: Av: Pedro Lessa, 383

## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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

### **VISTORIA DO IMÓVEL**

No dia 07 de fevereiro de 2018 às 15:00 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: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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

### **PARECER TÉCNICO**

#### **1) Localização**

- Av: Pedro Lessa, 1134.
- Bairro: Ponta da Praia, Santos/SP.
- O Prédio comercial sob o nº 383 da Av: Pedro Lessa, e agora atual endereço Av: Pedro Lessa nº 1134, construído em um terreno que faz parte integrante da quadra nº 11 dos terrenos denominados vila jóquei clube, medindo 10,00 metros de frente para referida avenida, por 30,00 metros da frente aos fundos, num total de 300,00 metros quadrados, dividindo ao lado direito com terreno da Cia. Urbana Predial, compromissado com Jose dos Reis Pontes, do outro lado com terreno também da Cia. Urbana Predial, compromissado com Joao Luiz de Souza Junior e pelos fundos com Aurélio Soares Mariano, Proprietário espólio de Antônio Pedroso, Registro Anterior 16.980. e atual número de matricula 13.244, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Santos, Essa matricula encontrasse cadastrada pela prefeitura municipal de Santos sob o número 78.007.035.001, 78.007.035.002, 78.007.035.003

## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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

### **2) Dados da Construção**

- Área: 10,00 metros de frente para a referida rua, por 30,00 metros de frente ao fundos.
- Área total: 300,00 m<sup>2</sup>.

### **3) Acabamentos Externos**

- Fachada frontal e lateral revestida com massa corrida e pintura látex PVC em péssimo estado de conservação.
- Piso de cimento em quadradinho em toda área externa em péssimo estado de conservação.
- Porta de entrada de enrolar em aço na cor azul toda pichada em péssimo estado de conservação.
- Telhado em Alumínio enferrujado em péssimo estado de conservação.
- Portão lateral em madeira em péssimo estado de conservação.
- Edícula ao fundo com dois cômodos separados por uma parede de alvenaria em péssimo estado de conservação, piso de cimento queimado e quebrado com pintura nas paredes descascando e em péssimo estado de conservação, prateleiras de madeira ao fundo em péssimo estado de conservação, portas e batente de madeira na cor azul, telhado francesa em péssimo estado de conservação, e telhas de fibrocimento em péssimo estado de conservação e em estado de decomposição, ainda na parte externa consiste um tanque e um corredor abandonado e vegetação alta.

## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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

### **4) Acabamentos Internos**

- Salão Amplo com paredes metade pintura látex PVC na cor branca em péssimo estado de conservação e a outra metade em azulejo em péssimo estado de conservação e ainda a outra metade das paredes com prateleiras de madeira em péssimo estado de conservação, um balcão de alvenaria e azulejo em péssimo estado de conservação.
- Teto com forro de madeira em péssimo estado de conservação.
- Piso em cerâmica em péssimo estado de conservação.
- Quadro de luz em péssimo estado de conservação.
- Banheiro masculino e feminino em péssimo estado de conservação, paredes em azulejo na cor branca, piso em cerâmica branco em péssimo estado de conservação, vaso sanitário na cor azul e demais louças na cor branca.
- Corredor de circulação, piso de caquinho na cor vermelha, paredes em pintura branca látex PVC, portas de madeira de todos ambientes em péssimo estado de conservação.
- Cozinha, Azulejo em metade da parede e a outra metade pintura até o teto na cor branca em péssimo estado de conservação, piso em caquinho na cor vermelha em péssimo estado de conservação, pia em aço inox em péssimo estado de conservação.
- Espaço ao fundo dividido em dois ambientes, primeiro ambiente contém piso de tabua corrida, em péssimo estado de conservação, janelas de madeira de pintura na cor branca e vidro em péssimo estado de conservação.
- WC com louças na cor branca, meia parede de azulejo na cor azul a outra metade em tinta látex PVC branca em péssimo estado de conservação, janela basculante em péssimo estado de conservação.
- Segundo Ambiente, piso em ladrilho vermelho, parede com pintura látex PVC, janelas de madeira na cor branca e vidro em péssimo estado de conservação, teto de madeira na cor branca, divisória de madeira na cor branca em péssimo estado de conservação.

## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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

- Copa contendo uma cozinha apoio com pia de granito natural com gabinete de alvenaria e porta de madeira em péssimo estado de conservação, piso em caquinho vermelho em péssimo estado de conservação, paredes de pintura branca látex PVC em péssimo estado de conservação.
- Quarto de dispensa com paredes branca em péssimo estado de conservação, piso em tabua corrida em péssimo estado de conservação, teto de madeira em péssimo estado de conservação, janelas laterais em alumínio e vidro tipo basculante em péssimo estado de conservação.

### **5) Caracterização da Região**

O local onde se situa o imóvel 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 domiciliar, telefone, iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo e cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão.

### **6) Serviços Públicos e Comunitários**

A região onde se situa o imóvel em questão é dotada dos seguintes serviços públicos e comunitários: segurança, educação, saúde, cultura rede bancária, lazer e templos religiosos.

### **7) Atividades Existente no Entorno**

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



## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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

# AVALIAÇÃO

## Conclusão da Avaliação

O imóvel localizado na Av: Pedro Lessa 1134, Ponta da Praia, Santos/SP, conforme a conclusão segue com seu valor de mercado imobiliário, levando em consideração, a localização o estado de conservação, baseado no atual cenário imobiliário do nosso País.

O valor para compra em venda deste imóvel está avaliado em R\$ 3.000,00 (Três mil reais), o metro quadrado nesta região, levando em consideração o estado que se encontra o imóvel e a localização do mesmo, perfazendo-se o total de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais).

## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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

### **ANEXOS**

#### **Fotos da Fachada Lateral e Frontal / Fotos internas**





Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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





Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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





Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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





Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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





Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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





Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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





Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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





Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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

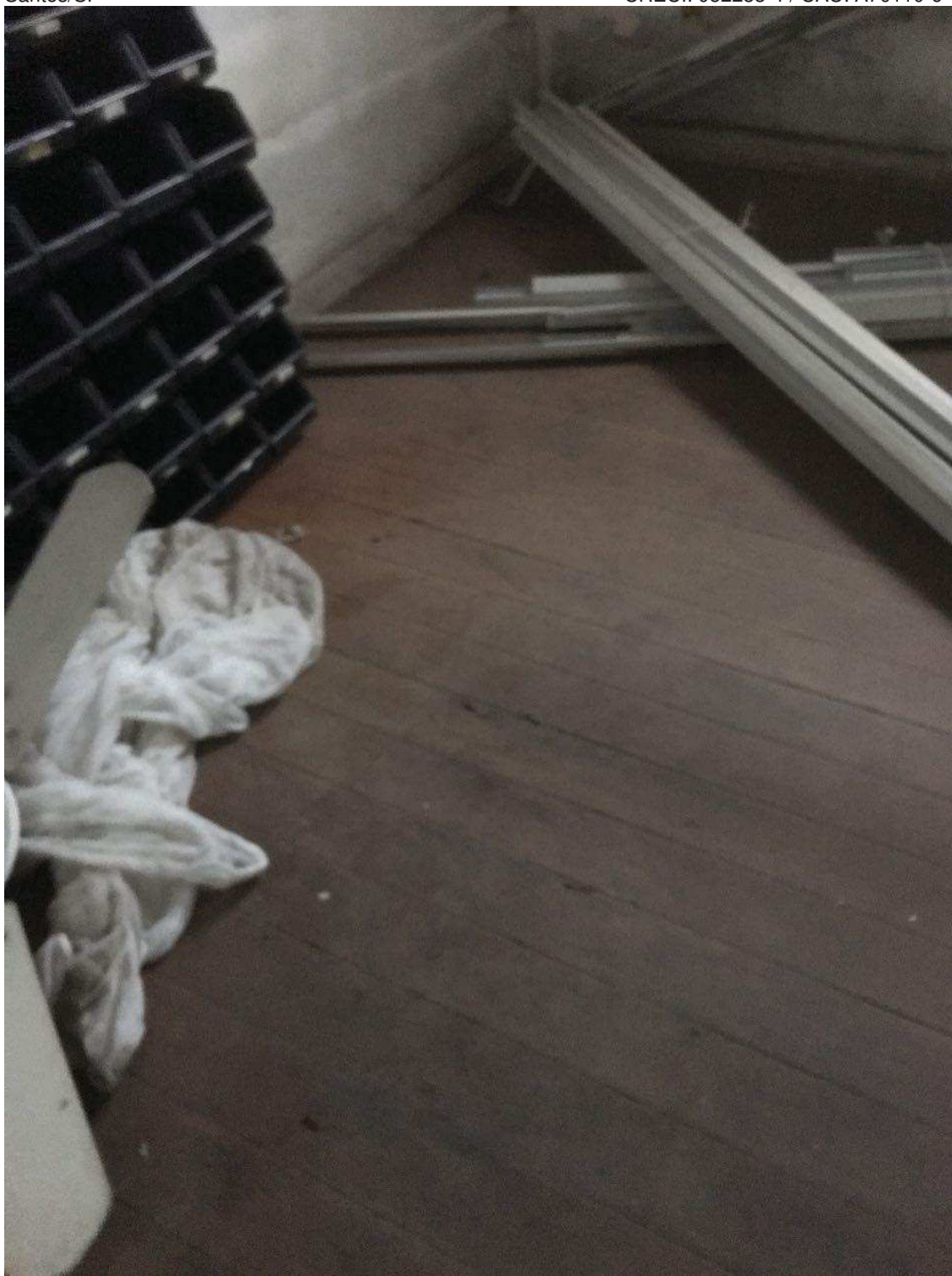




Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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





Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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





Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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





Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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





Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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





Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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

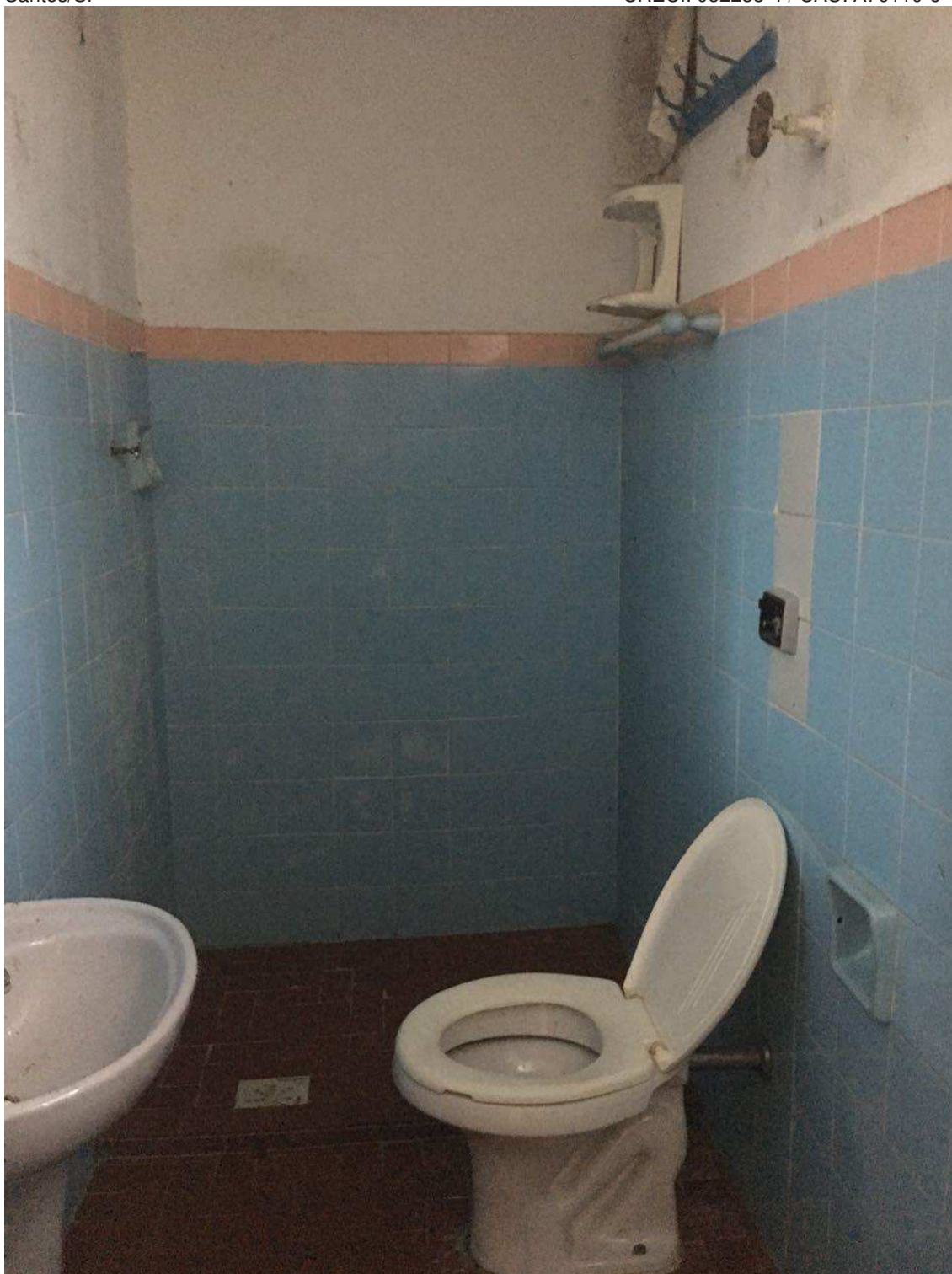




Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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





Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

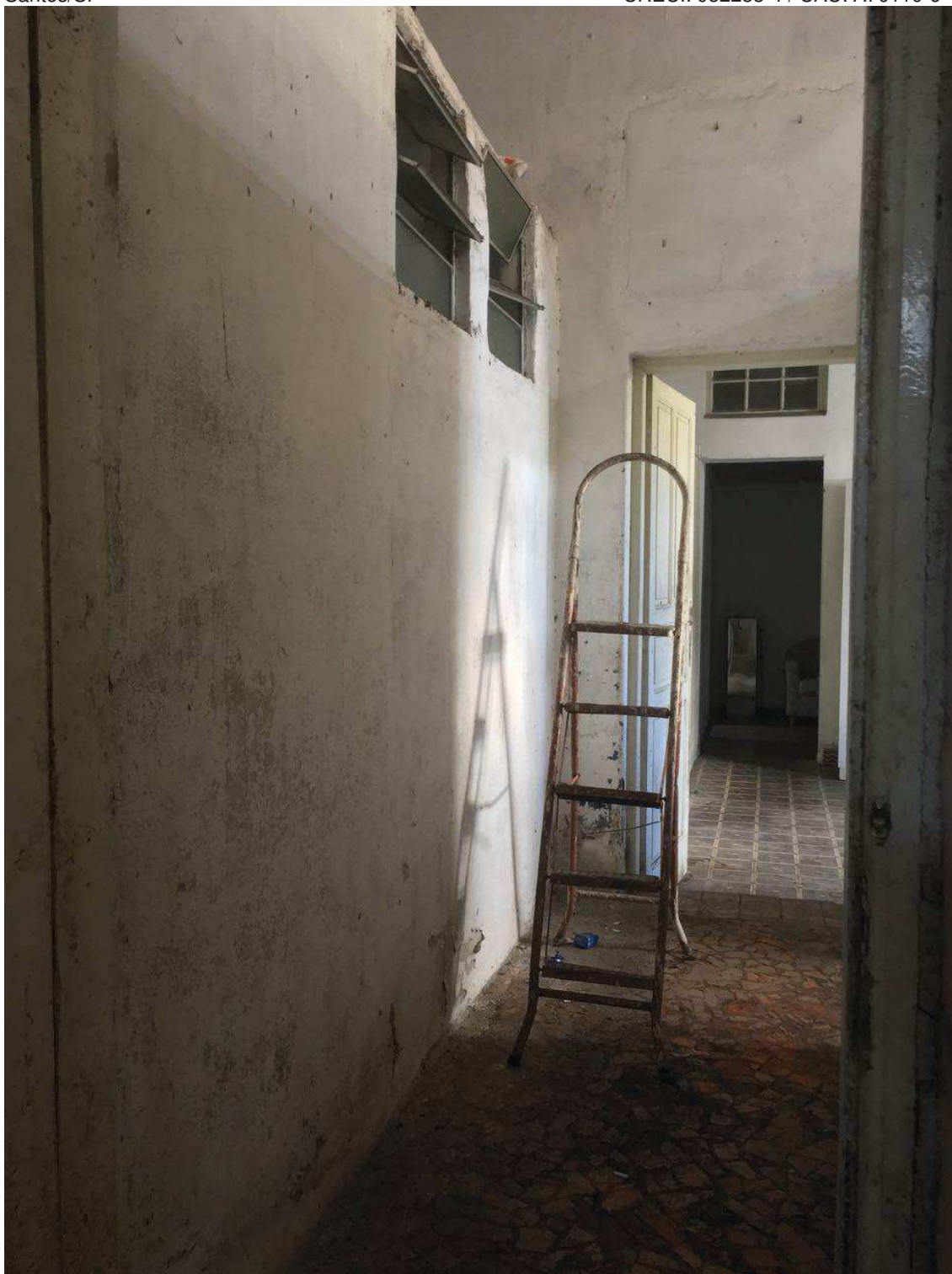
Tel.: (13) 99761-6752  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 / CAU: A70110-6



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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





Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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

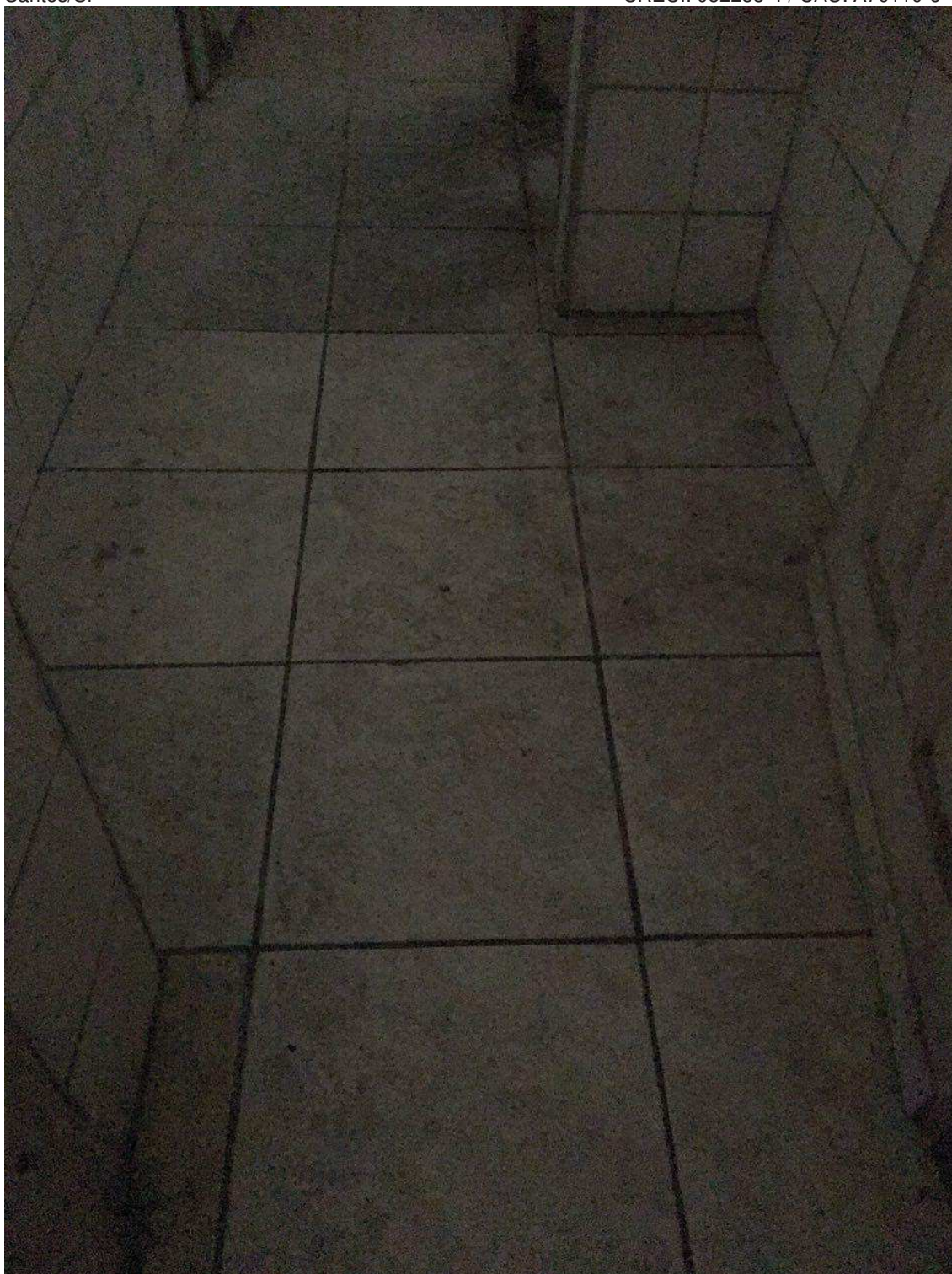




Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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





Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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





Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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





Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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

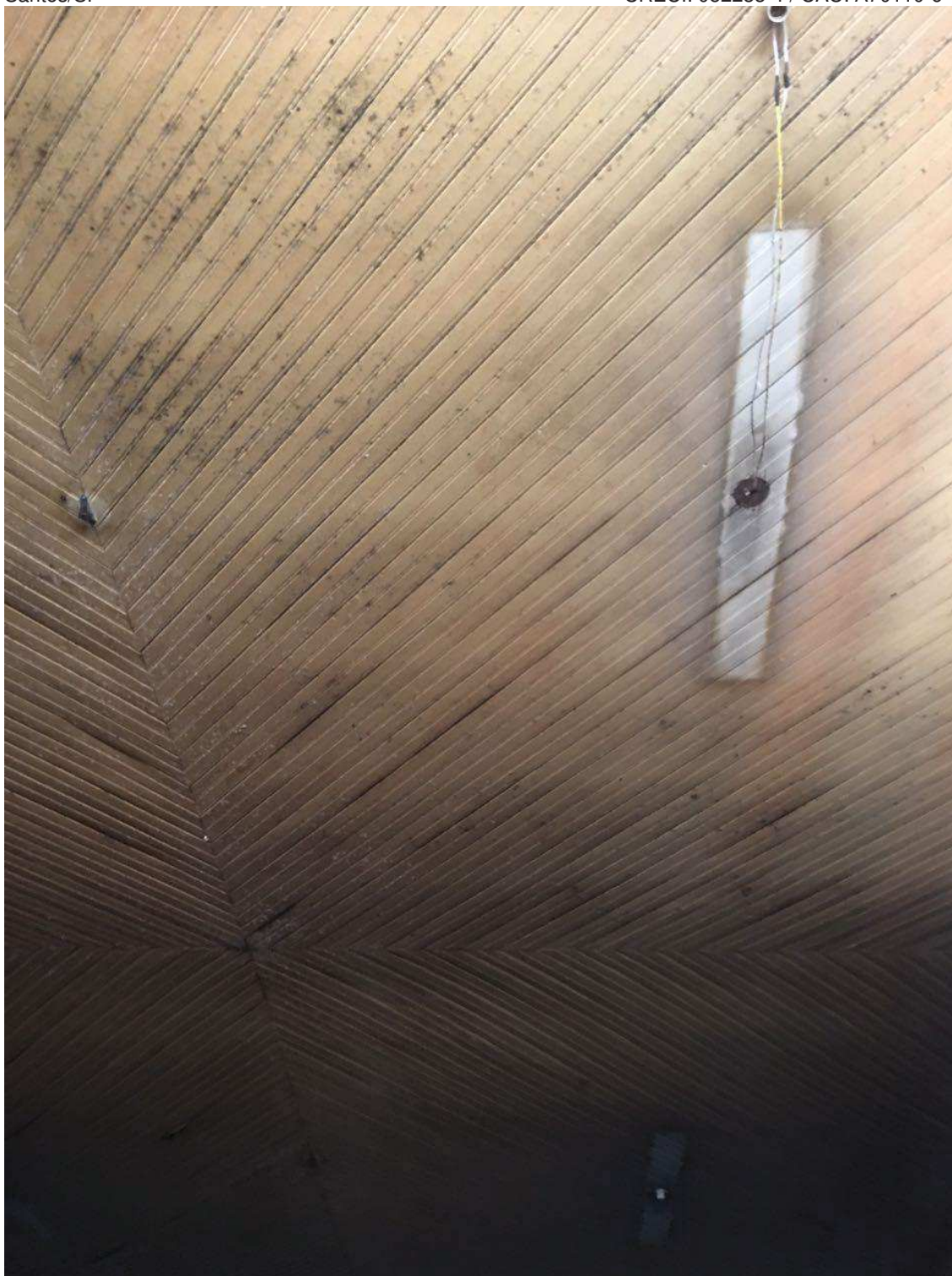




Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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

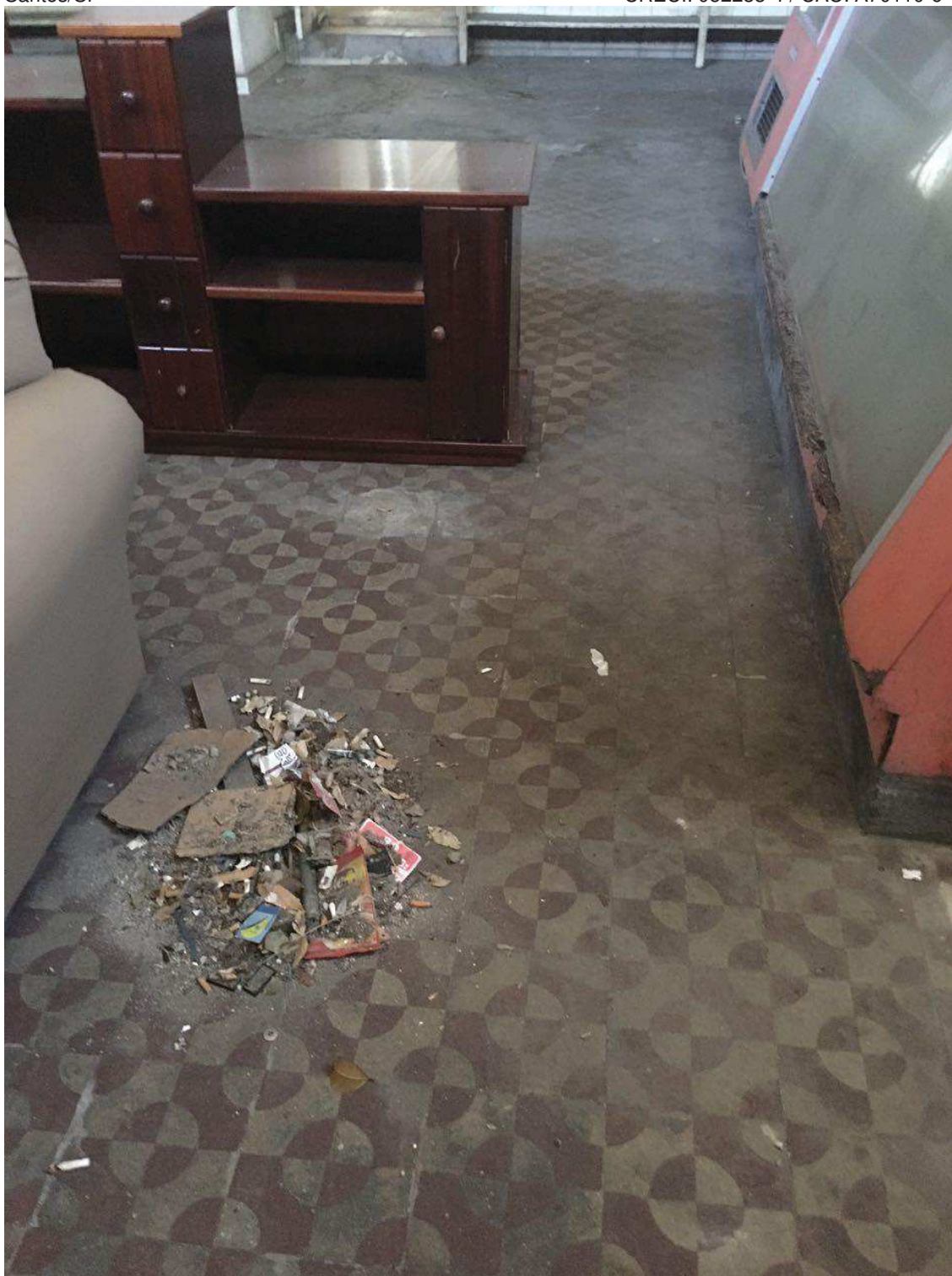




Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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





Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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





Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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



## Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 apt: 144  
Boqueirão  
Santos/SP

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

### **TERMO DE ENCERRAMENTO**

A Perita dando por encerrados os seus trabalhos, apresenta o respectivo LAUDO que foi impresso no anverso de 50 folhas deste papel timbrado, todas rubricadas, sendo esta última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos. 23 de fevereiro de 2018.



---

Lusiani Cristina Ramos

Perita Judicial

CRECI 052233-4

CREA - 5063701240