

*Lusiani Cristina Ramos*

Rua XV de Novembro, 141  
Centro  
Santos - SP

112  
C

Tel.: (13) 3288-2726 / 9781-6752 / 9788-9623  
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**

552.5515.15.0011.655-4 200405 0025 07

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 Títulos 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

M3  
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

# LAUDO

J. "1"

ÍNDICE

CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....	4
VISTORIA DO IMÓVEL .....	6
PARECER TÉCNICO .....	8
ANEXO .....	14
CONCLUSÃO .....	51
TERMO DE ENCERRAMENTO .....	53

Lusiani Cristina Ramos

MS

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

## **CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

P.

*Lusiani Cristina Ramos*

Rua XV de Novembro, 141  
Centro  
Santos/SP

116  
C

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

## OBJETIVO

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

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

Lusiani Cristina Ramos

117  
C

Rua XV de Novembro, 141  
Centro  
Santos-SP  
04000-000

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

## VISTORIA DO IMÓVEL

SP:

Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141  
Centro  
Santos/SP

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

### 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.

*Lusiani Cristina Ramos*

119

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 - 5063701246

## **PARECER TÉCNICO**

## 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 178,30m<sup>2</sup>; 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: 178,20m<sup>2</sup>
- Área útil 178,20m<sup>2</sup>

### **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

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

# *Lusiani Cristina Ramos*

Rua XV de Novembro, 141  
Centro  
Santos/SP

122  
C

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

## *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.

### **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.

Centro  
Av. XV de Novembro, 141

Tel.: (13) 3288-2725 / 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.

*Lusiani Cristina Ramos*

125 3  
C

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9623  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701246

## **ANEXO**

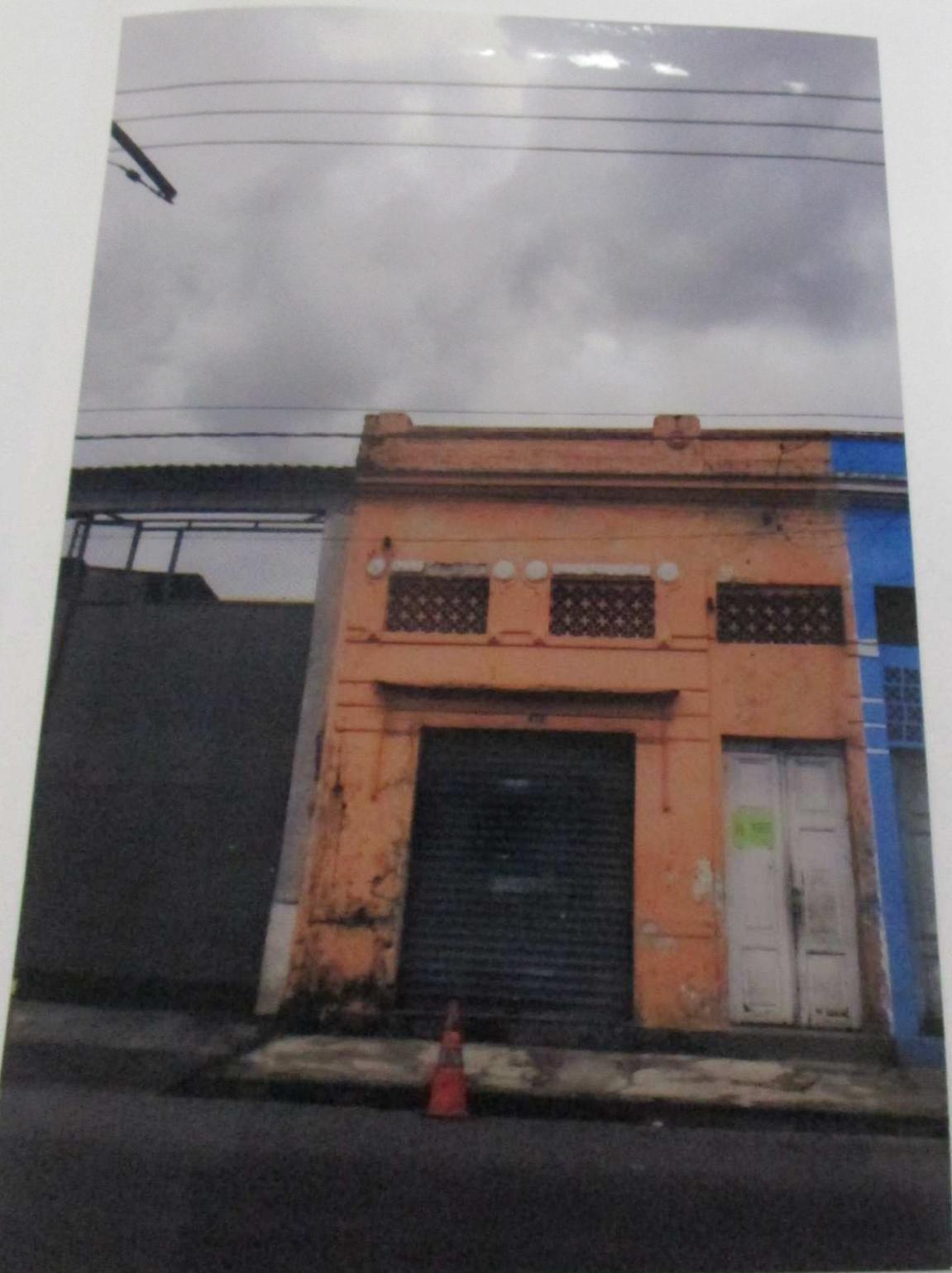
*Lusiani Cristina Ramos*

V6  
C

Rua Novembro, 141

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

Foto da Fachada

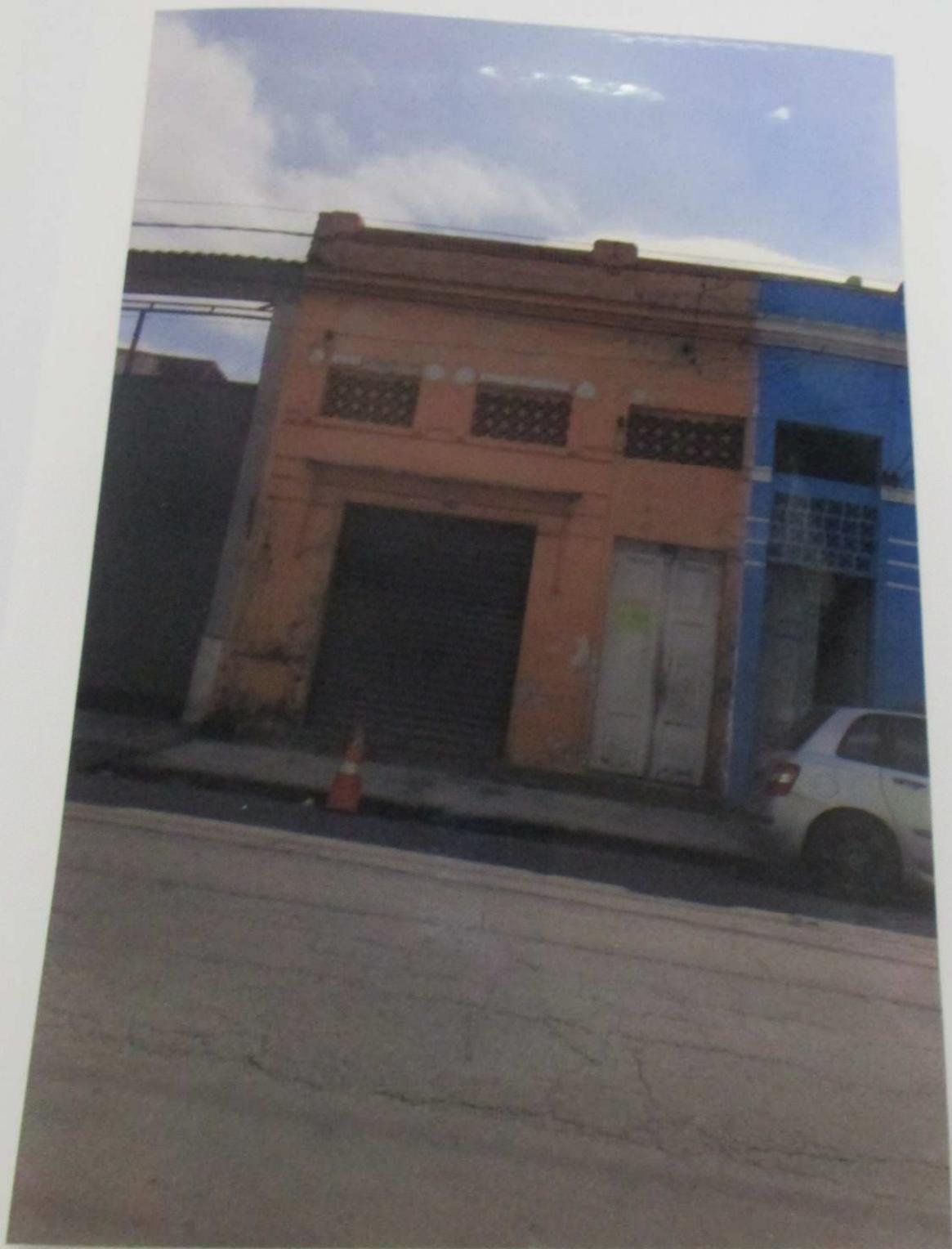


*Lusiani Cristina Ramos*

127  
C

Setor Novo Horizonte, 141

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



Lusiani Cristina Ramos

129  
C

Rua 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

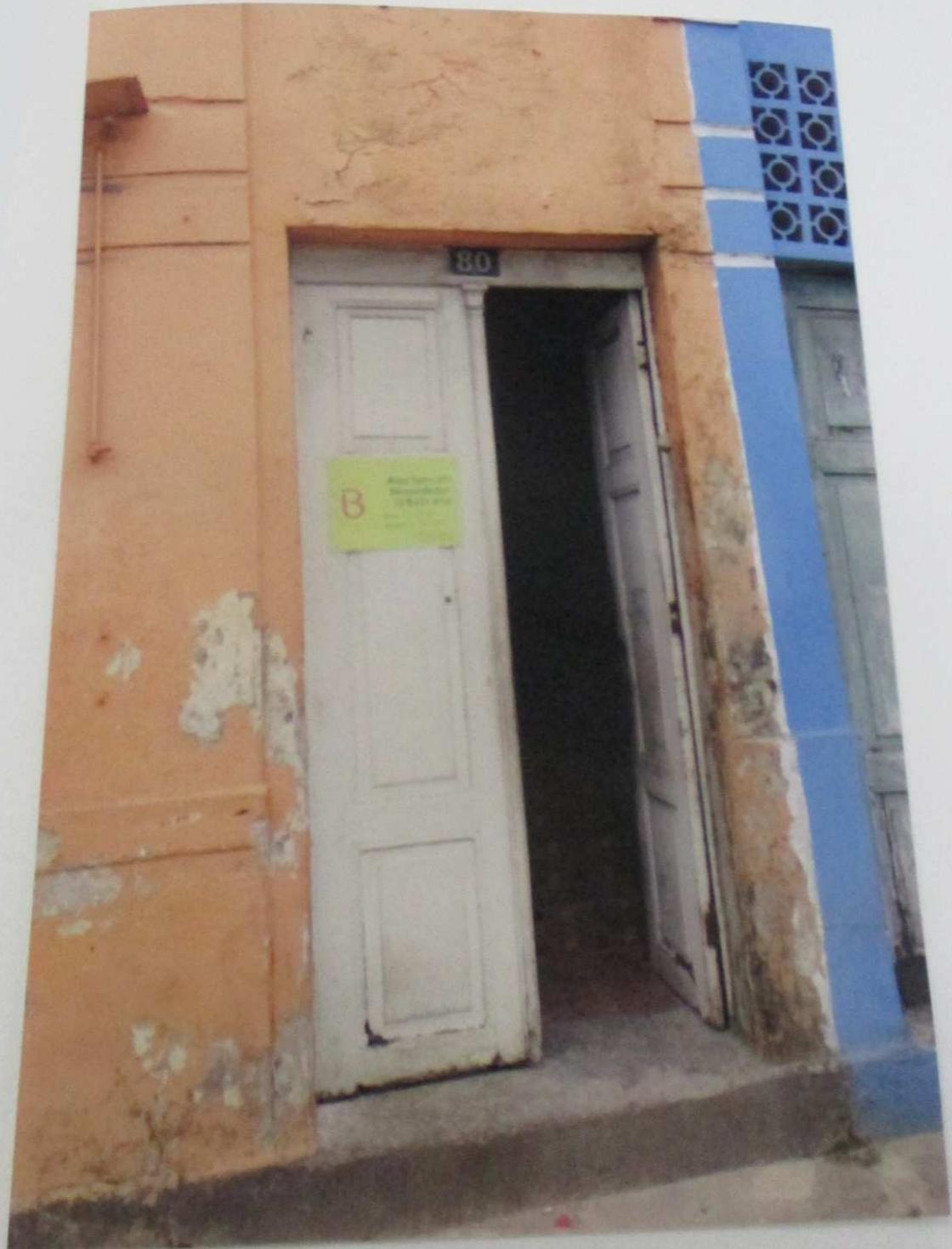


Lusiani Cristina Ramos

129  
C

Novembro, 141

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



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

Foto da Porta de entrada do Piso Inferior ou sobloja



Lusiani Cristina Ramos

131  
C

Rua 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*

Rua Arcoverde, 141  
Cachoeiro de Itapemirim - ES

132  
C  
Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240



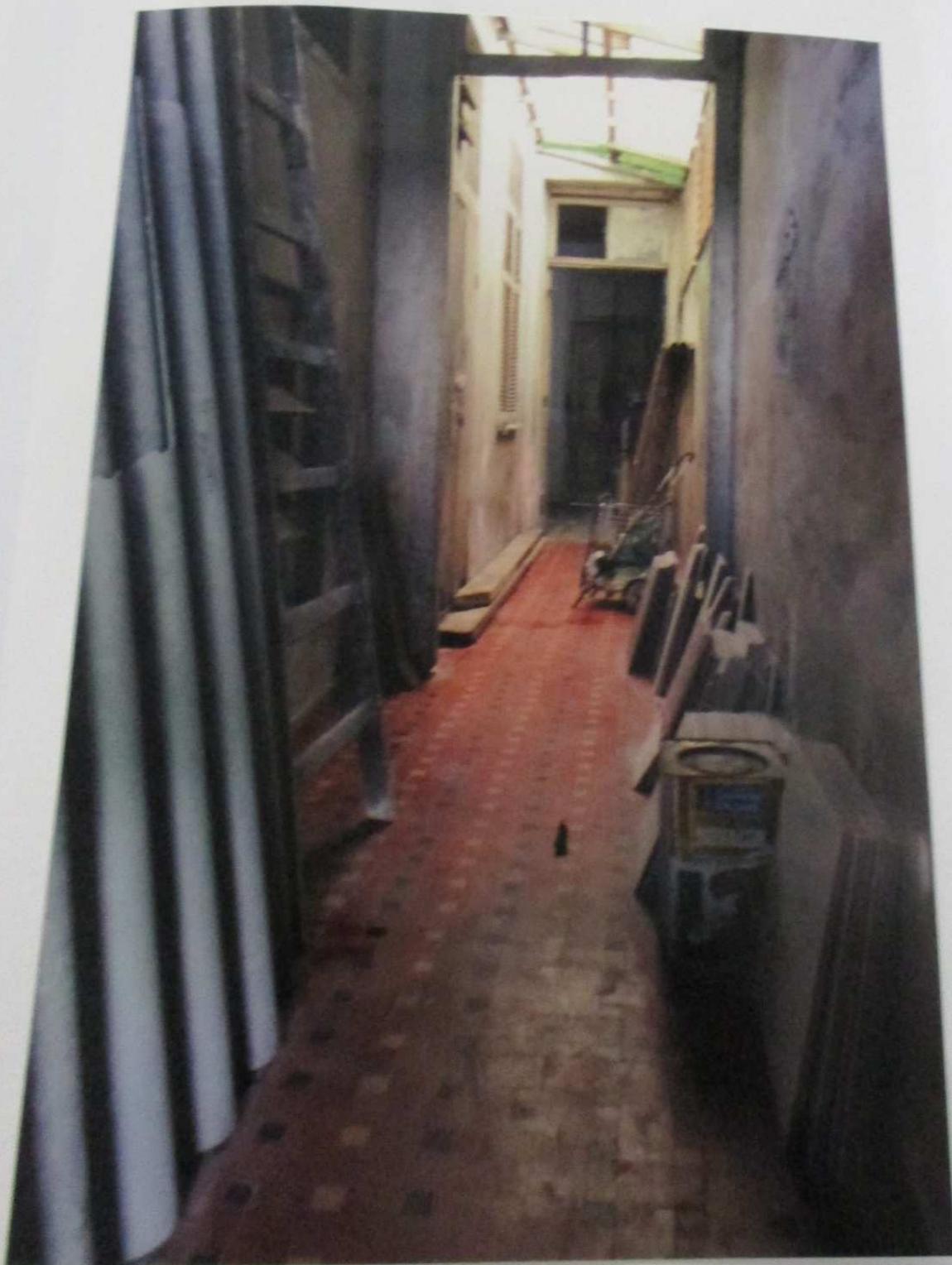
*Lusiani Cristina Ramos*

133  
C

Av. Presidente Vargas, 141

Tel.: (13) 3288-2726 / 9781-6752 / 9788-9623  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 - CREA - 508370/1240

Foto do Corredor de circulação



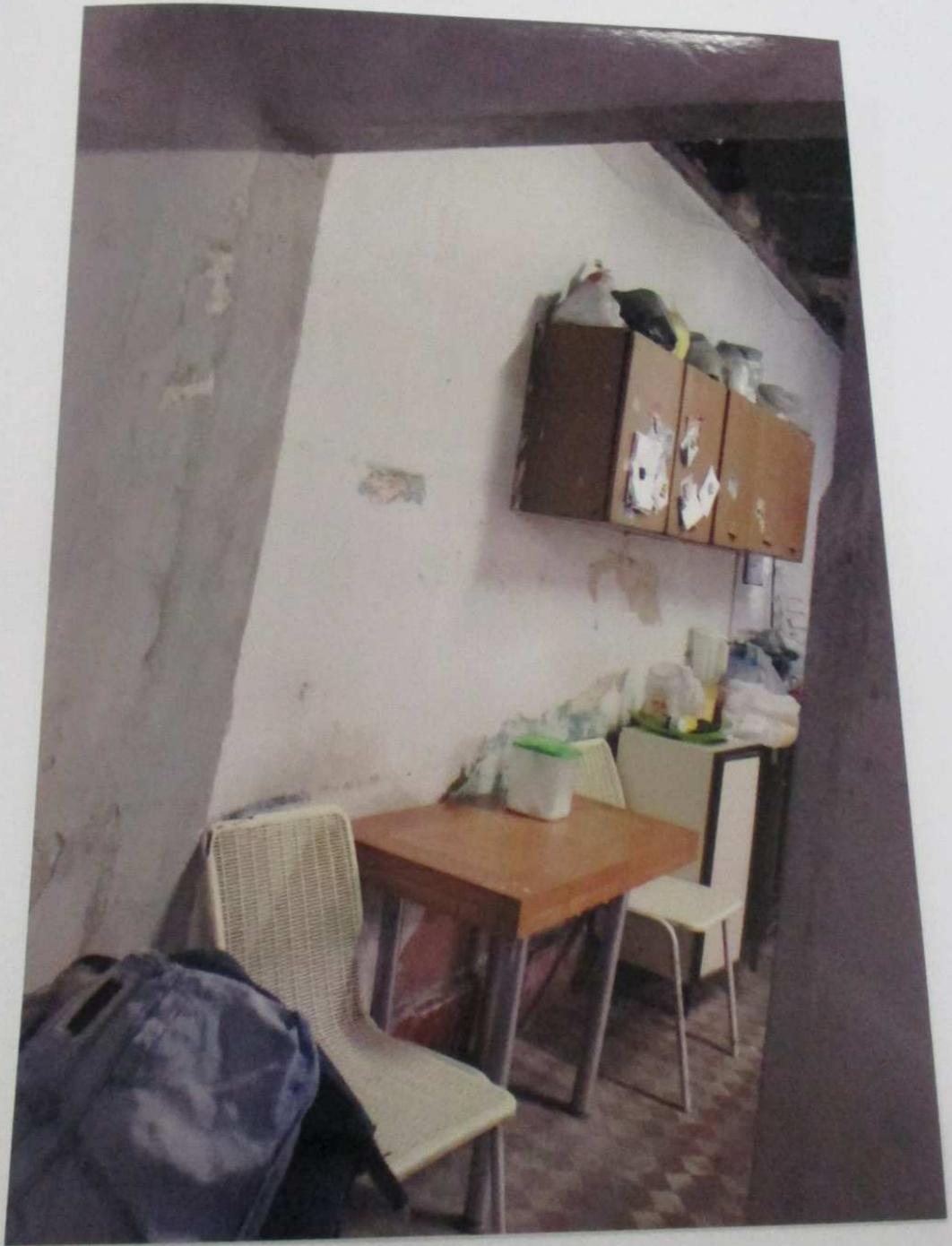
Lusiani Cristina Ramos

134  
C

rua 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 Cozinha**



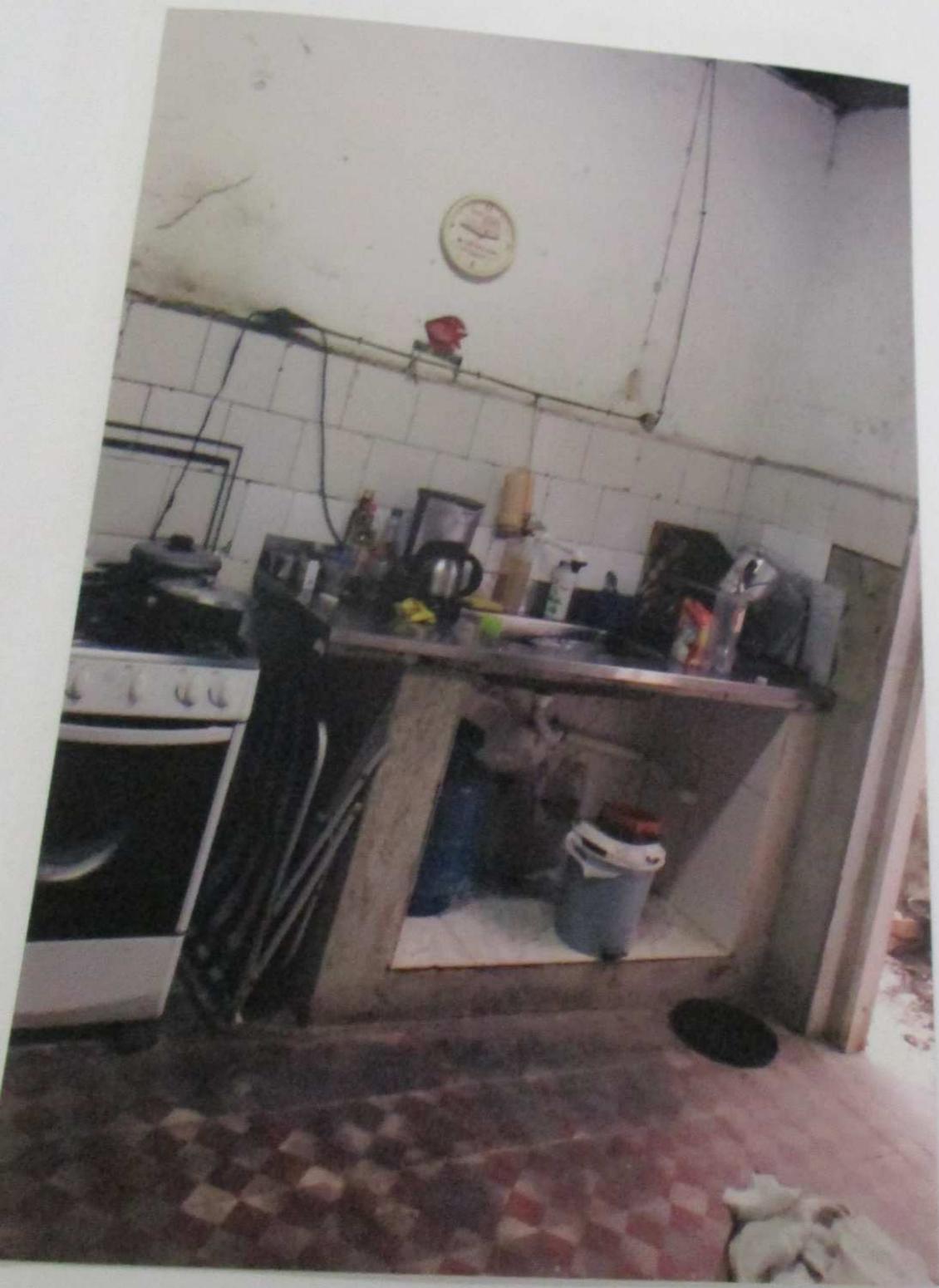
*Lusiani Cristina Ramos*

135  
C

141

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

Foto Pia da Cozinha



*Lusiani Cristina Ramos*

136  
C

20 de Novembro, 141

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4- CREA - 5063761240

Foto Parede da cozinha



Tel.: (13) 3286-2726 / 9761-6752 / 9788-5923  
e-mail: lusianiramos@yahoocom.br  
CRECI: 052233-A - CREA - 5003701260

Foto Teto da Cozinha



*Lusiani Cristina Ramos*

138  
C

Av. 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*

129  
C

Setembro, 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



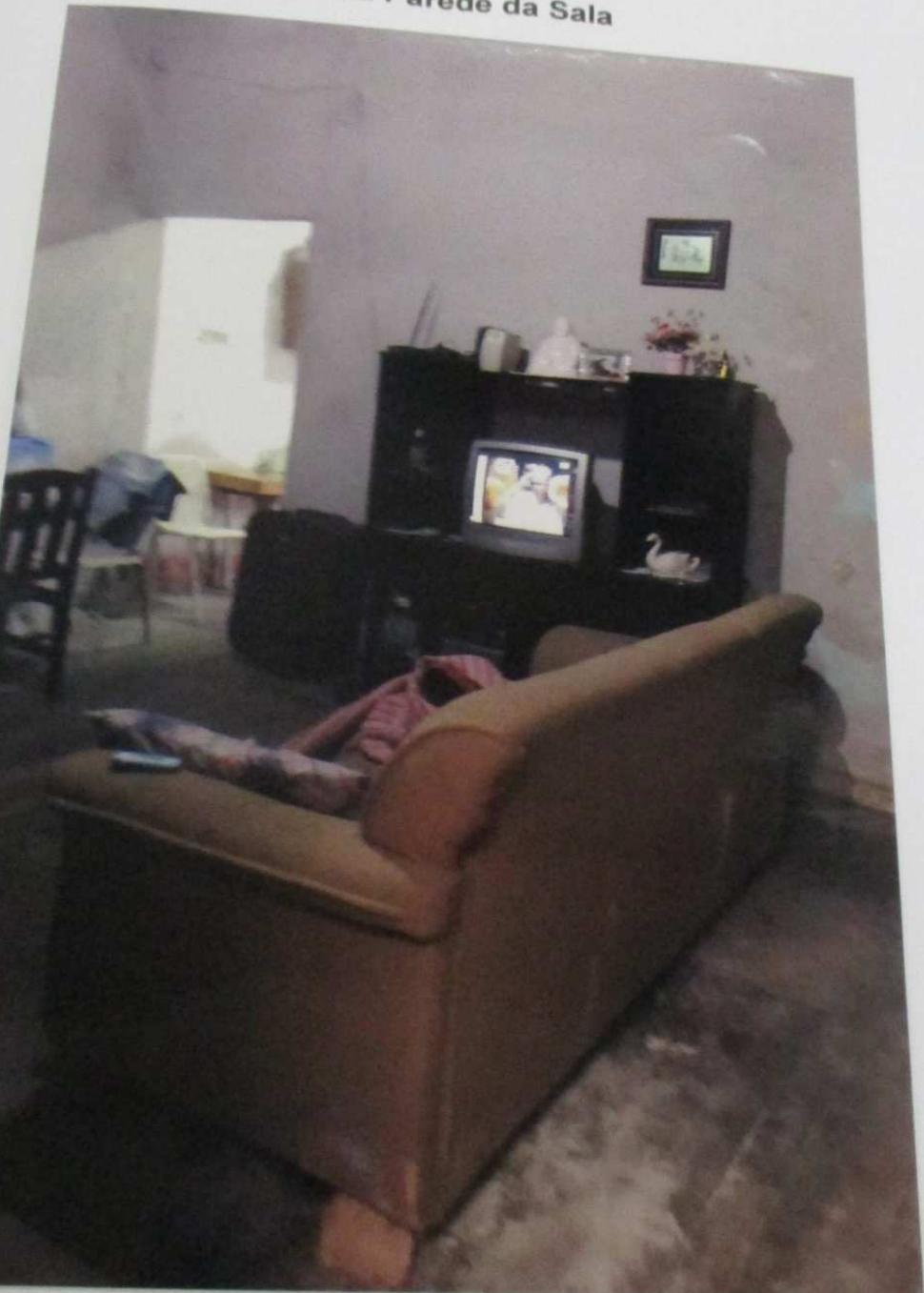
*Lusiani Cristina Ramos*

140  
C

de 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*

141  
C

Rua 25 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



Rua 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

143  
C

Av. XV de Novembro, 141  
Belo Horizonte - MG - Brasil  
CEP 30130-000

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

144  
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 da Porta de Entrada Social**



Lusiani Cristina Ramos

145  
C

Rua XV de Novembro, 141  
SANTO ANDRÉ/SP

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



Rua XV de Novembro, 141  
Centro  
São Paulo/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



Rua XV de Novembro, 141  
Santo André  
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 da Sala que dá para área externa**



*Lusiani Cristina Ramos*

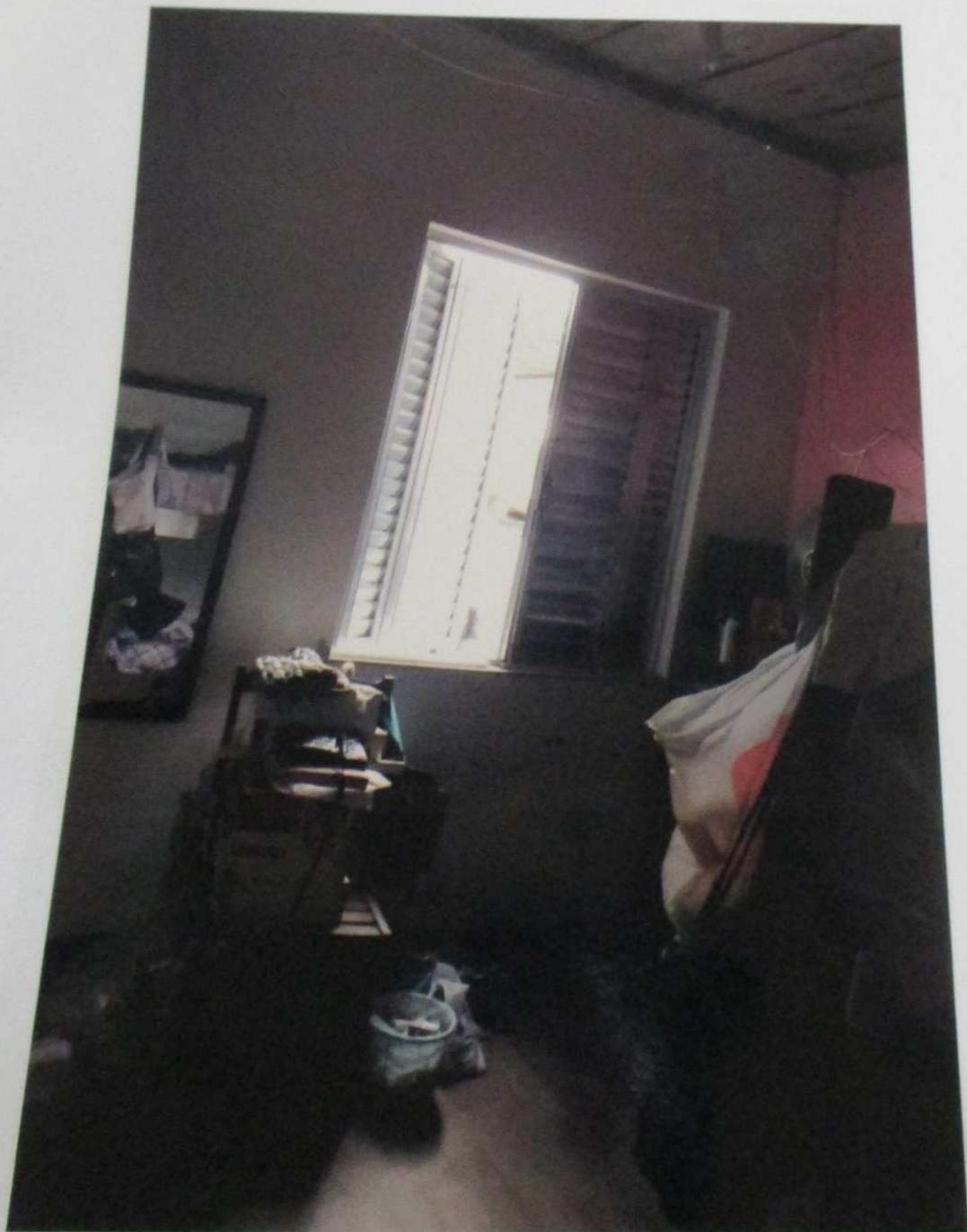
A48

C

rua XV de Novembro, 141  
Centro  
São Paulo - SP

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

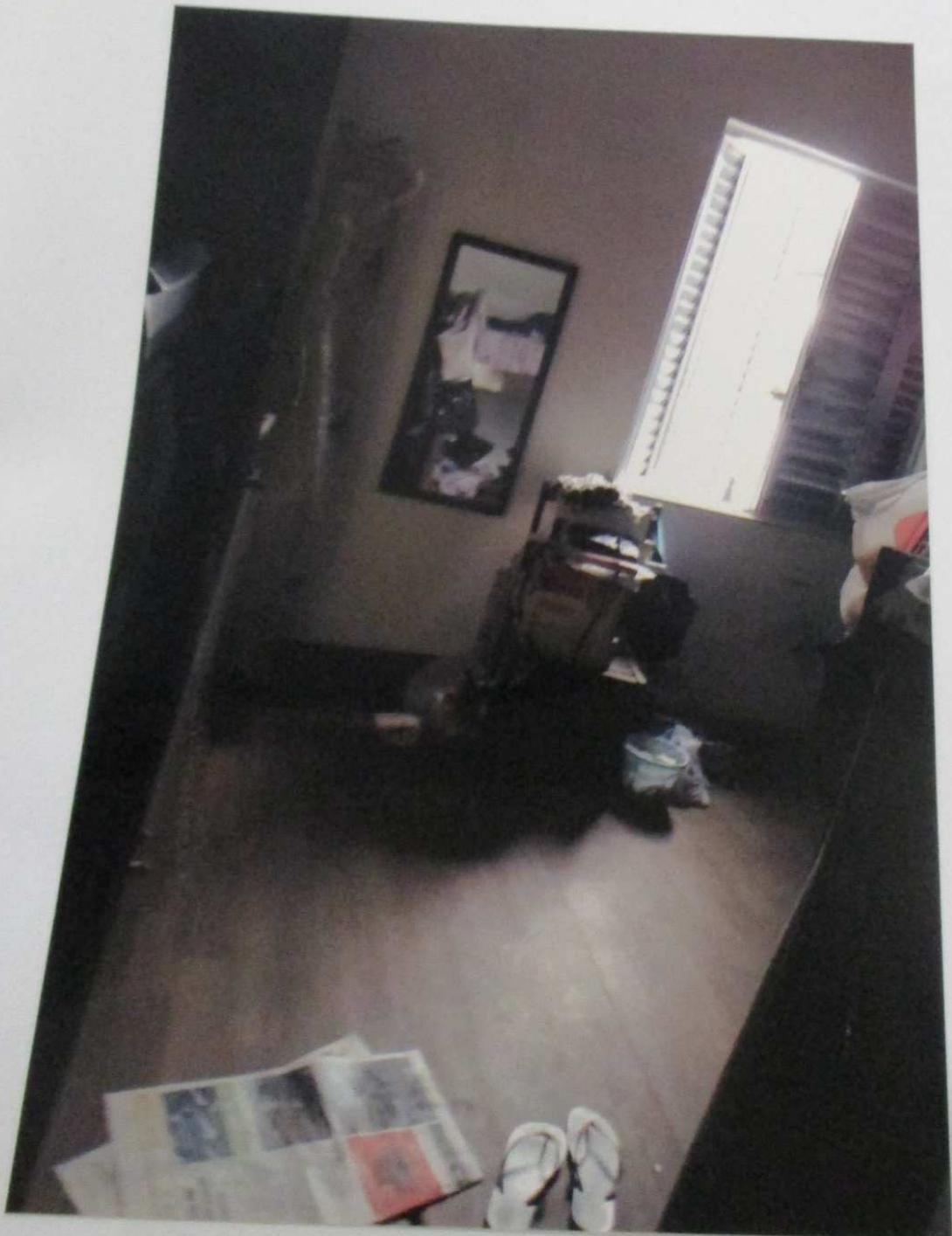
Foto Quarto e teto



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 Piso do Quarto

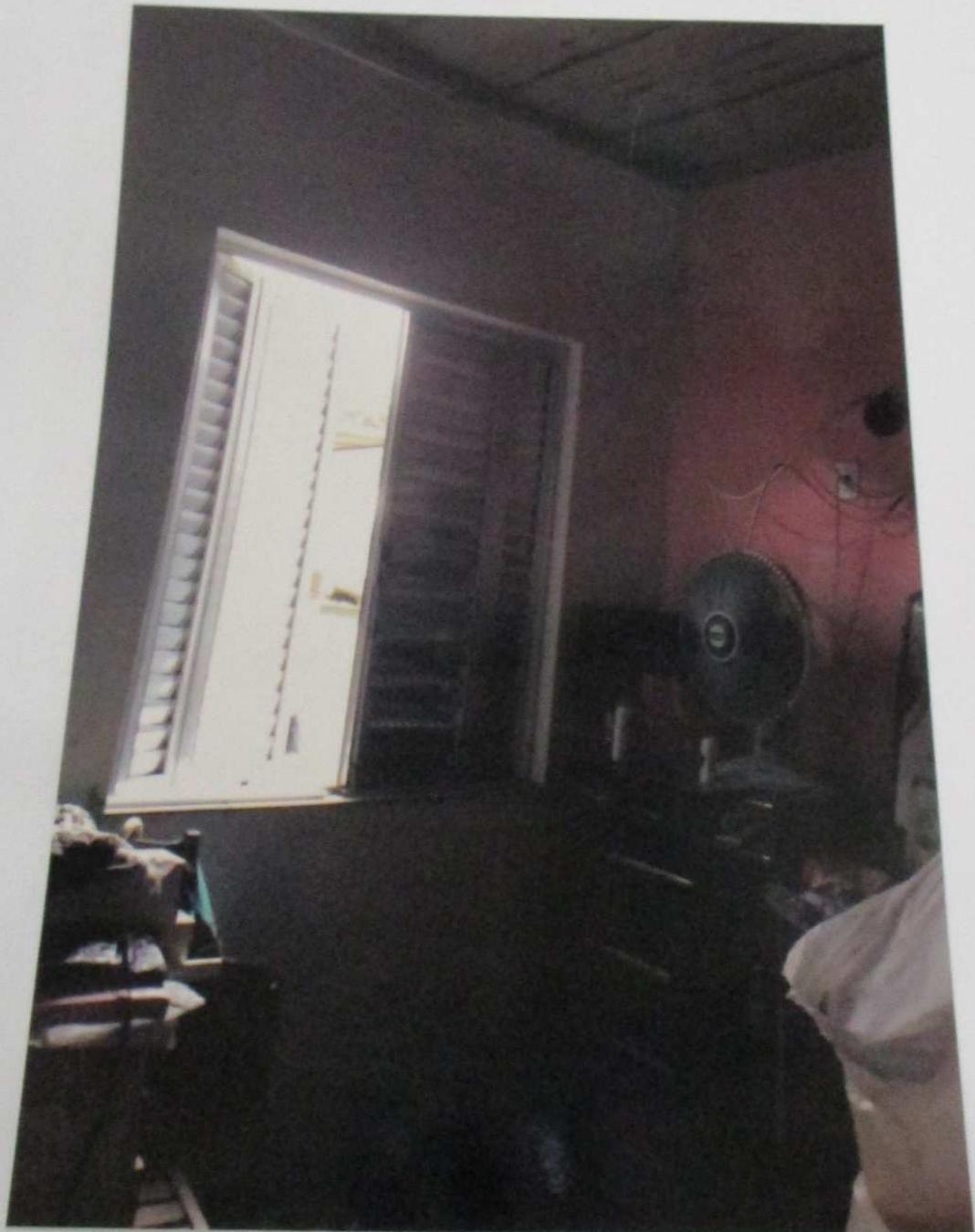


*Lusiani Cristina Ramos*

Rua XV de Novembro, 141  
Centro  
Santos/SP

45  
C  
150  
IS  
Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Foto Janela do Quarto



*Lusiani Cristina Ramos*

AS1  
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 Porta do Quarto**



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



Rua XV de Novembro, 141  
Centro  
São Paulo - SP

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6762 / 9788-9623  
e-mail: lusianicristinaramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

**Foto do Banheiro e Louças**



*Lusiani Cristina Ramos*

154  
C

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 Box do banheiro**



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**



*L'anno Cristina Romeo*

Il suo anno sarà uno anno di  
lotta, determinazione, coraggio,  
durezza e forza.

Photo: Giandomenico Belotti - Estense



*Lusiani Cristina Ramos*

157  
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

STICA

Foto da Porta de Acesso a área Externa



*Lusiani Cristina Ramos*

158  
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 quintal



*Lusiani Cristina Ramos*

159  
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 Parede do Quintal



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

~~160~~  
C  
160  
C

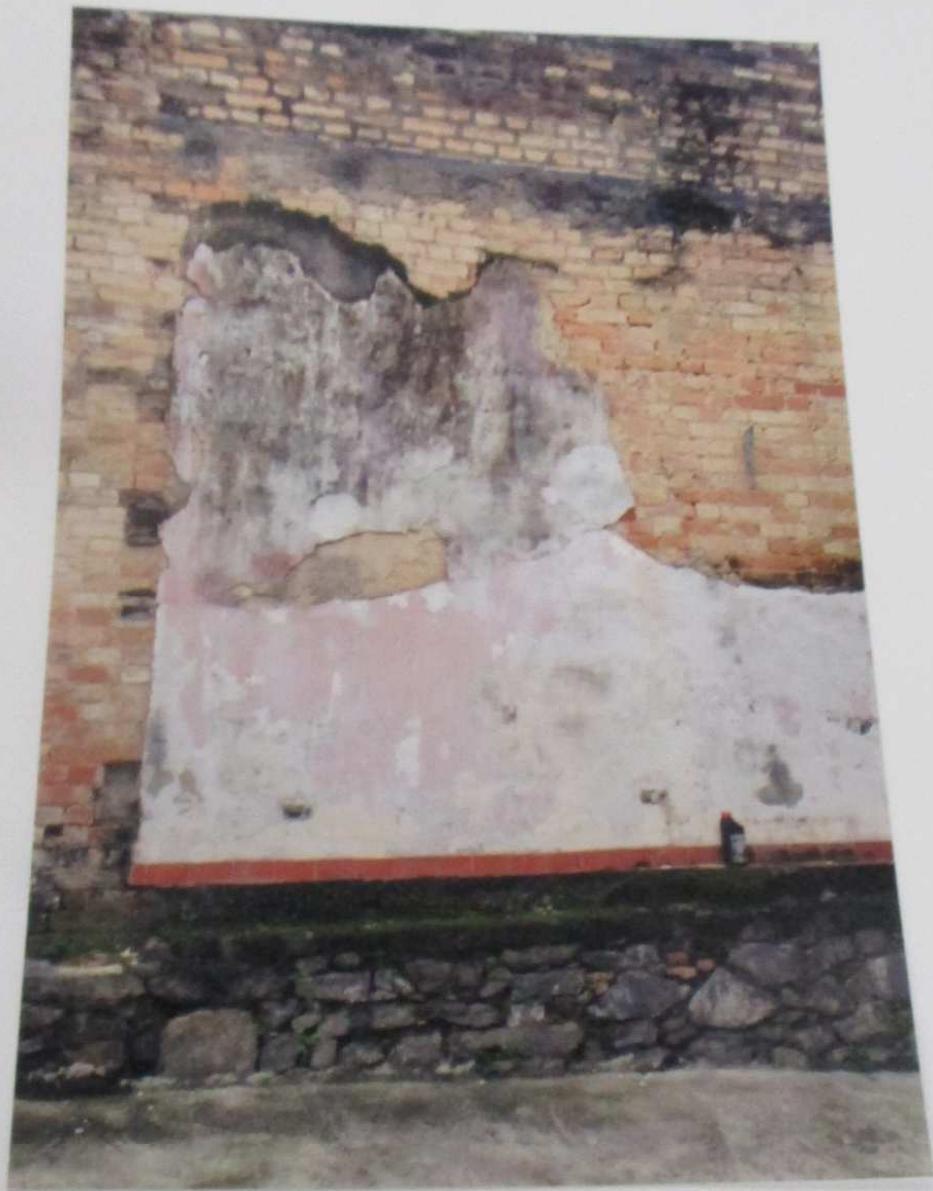


*Lusiani Cristina Ramos*

161  
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



*Lusiani Cristina Ramos*

162  
C

Rua XV de Novembro, 141  
Centro  
Santos/SP

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

N°

## **CONCLUSÃO**

*S. 1:*

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

Concluímos 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 178,20m<sup>2</sup> encontramos o valor de R\$ 267.300,00 (Duzentos e Sessenta e sete mil e trezentos reais).

Lusiani Cristina Ramos

164  
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

## **TERMO DE ENCERRAMENTO**

Lusiani Cristina Ramos

165  
C

Rua XV de Novembro, 141  
Centro  
Santos/SP

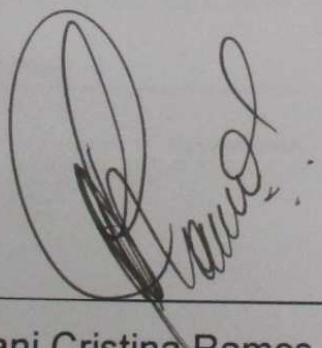
Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

TIÇA

**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