

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 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

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

PROCESSO : 1028071-65.2017.8.26.0562
CARTÓRIO : 7º Ofício Cível
EXEQUENTE : Nagib Menezes
EXECUTADO : Angohoa Construções e Empreendimentos Ltda.
AÇÃO : Execução de Títulos Extrajudicial - Valor da Execução /
Calculo / Atualização.

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: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

LAUDO

ÍNDICE

CONSIDERACOES INICIAIS.....	3
VISTORIA DOS LOTES.....	4
PARECER TECNICO.....	5
ANEXOS.....	9
CONCLUSAO.....	14
TERMO DE ENCERRAMENTO.....	15

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 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

OBJETIVO

O presente laudo trata do valor de mercado dos lotes 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17 e 18 todos localizado na quadra 10, situados na Avenida Rocha Pombo do Jardim do Trevo.

Terreno: Lote 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17 e 18.

End.: Avenida Rocha Pombo.

Bairro: Jardim do Trevo.

Cidade: Praia Grande / SP.

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 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

VISTORIA DO IMÓVEL

No dia 06 de Setembro de 2018 às 15h00 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, mais teve que se retirar do local pois a comunidade não aceitou a presença da perita para avaliação mais detalhada.

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 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

PARECER TÉCNICO

1) Localização

- Endereço: Avenida Rocha Pombo da quadra 10.
- Bairro: Jardim do Trevo.
- Cidade: Praia Grande (Litoral) - SP
- Lotes Nº 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17 e 18 nessa cidade de Praia Grande.
- Lote de Terreno Nº 09, da quadra 10 medindo 10,00 M² de frete para Avenida Hum por 25,75 M² da frente aos fundos, de ambos os lados tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 257,50 M² confrontando pelo lado direito com o lote Nº 10, pelo lado esquerdo com o lote Nº 08, e nos fundos com a Vila Ribeirópolis, Matrícula 14.868 Ficha 01 do Livro Nº 02 Registro Geral de Imóveis de Praia Grande – SP.
- Lote de Terreno Nº 10, da quadra 10 medindo 10,00 M² de frete para Avenida Hum por 25,75 M² da frente aos fundos, de ambos os lados tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 257,50 M² confrontando pelo lado direito com o lote Nº 11, pelo lado esquerdo com o lote Nº 09, e nos fundos com a Vila Ribeirópolis, Matrícula 14.869 Ficha 01 do Livro Nº 02 Registro Geral de Imóveis de Praia Grande – SP.

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 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

- Lote de Terreno Nº 11, da quadra 10 medindo 10,00 M² de frete para Avenida Hum por 25,75 M² da frente aos fundos, de ambos os lados tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 257,50 M² confrontando pelo lado direito com o lote Nº 12, pelo lado esquerdo com o lote Nº 10, e nos fundos com a Vila Ribeirópolis, Matrícula 14.870 Ficha 01 do Livro Nº 02 Registro Geral de Imóveis de Praia Grande – SP.
- Lote de Terreno Nº 12, da quadra 10 medindo 10,00 M² de frete para Avenida Hum por 25,75 M² da frente aos fundos, de ambos os lados tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 257,50 M² confrontando pelo lado direito com o lote Nº 13, pelo lado esquerdo com o lote Nº 11, e nos fundos com a Vila Ribeirópolis, Matrícula 14.871 Ficha 01 do Livro Nº 02 Registro Geral de Imóveis de Praia Grande – SP.
- Lote de Terreno Nº 13, da quadra 10 medindo 10,00 M² de frete para Avenida Hum por 25,75 M² da frente aos fundos, de ambos os lados tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 257,50 M² confrontando pelo lado direito com o lote Nº 14, pelo lado esquerdo com o lote Nº 12, e nos fundos com a Vila Ribeirópolis, Matrícula 14.872 Ficha 01 do Livro Nº 02 Registro Geral de Imóveis de Praia Grande – SP.
- Lote de Terreno Nº 14, da quadra 10 medindo 10,00 M² de frete para Avenida Hum por 25,75 M² da frente aos fundos, de ambos os lados tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 257,50 M² confrontando pelo lado direito com o lote Nº 15, pelo lado esquerdo com o lote Nº 13, e nos fundos com a Vila Ribeirópolis, Matrícula 14.873 Ficha 01 do Livro Nº 02 Registro Geral de Imóveis de Praia Grande – SP.

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 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

- Lote de Terreno Nº 15, da quadra 10 medindo 10,00 M² de frete para Avenida Hum por 25,75 M² da frente aos fundos, de ambos os lados tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 257,50 M² confrontando pelo lado direito com o lote Nº 16, pelo lado esquerdo com o lote Nº 14, e nos fundos com a Vila Ribeirópolis, Matrícula 14.874 Ficha 01 do Livro Nº 02 Registro Geral de Imóveis de Praia Grande – SP.
- Lote de Terreno Nº 17, da quadra 10 medindo 10,00 M² de frete para Avenida Hum por 25,75 M² da frente aos fundos, de ambos os lados tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 257,50 M² confrontando pelo lado direito com o lote Nº 18, pelo lado esquerdo com o lote Nº 16, e nos fundos com a Vila Ribeirópolis, Matrícula 14.875 Ficha 01 do Livro Nº 02 Registro Geral de Imóveis de Praia Grande – SP.
- Lote de Terreno Nº 18, da quadra 10 medindo 10,00 M² de frete para Avenida Hum por 25,75 M² da frente aos fundos, de ambos os lados tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 257,50 M² confrontando pelo lado direito com o lote Nº 19, pelo lado esquerdo com o lote Nº 17, e nos fundos com a Vila Ribeirópolis, Matrícula 14.876 Ficha 01 do Livro Nº 02 Registro Geral de Imóveis de Praia Grande – SP.

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 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

2) Dados da Construção

- Os Lotes descritos acima foram Invadidos por Famílias que estão morando no local.
- Lotes Ocupado.

3) Caracterização da Região

O local onde se situa os Lotes (terreno) em questão é dotado de todos os tipos de melhoramentos públicos, tais como: pavimentação, rede de distribuição de água potável, energia elétrica, telefone, iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo, e cabeamento para transmissão de dados comunicação e televisão.

4) Atividades Existentes no Entorno

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

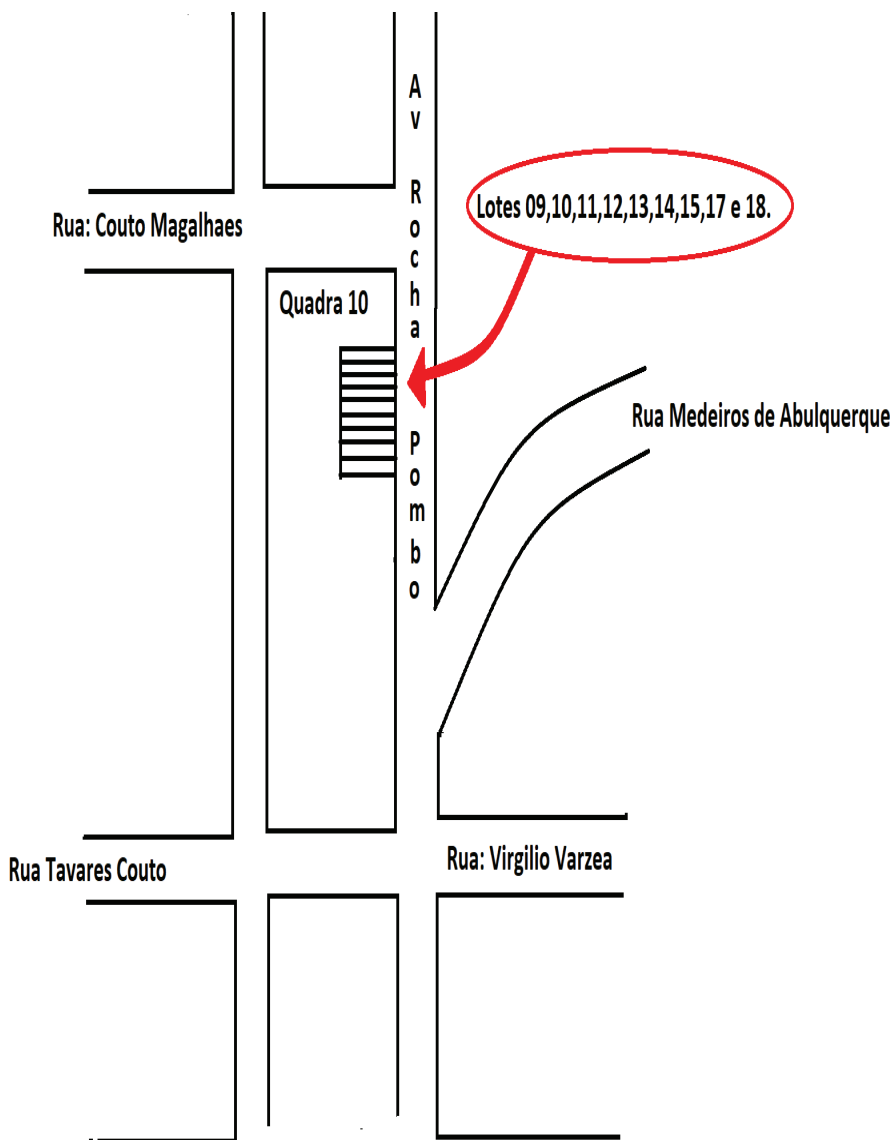
Lusiani Cristina Ramos

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

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

ANEXOS

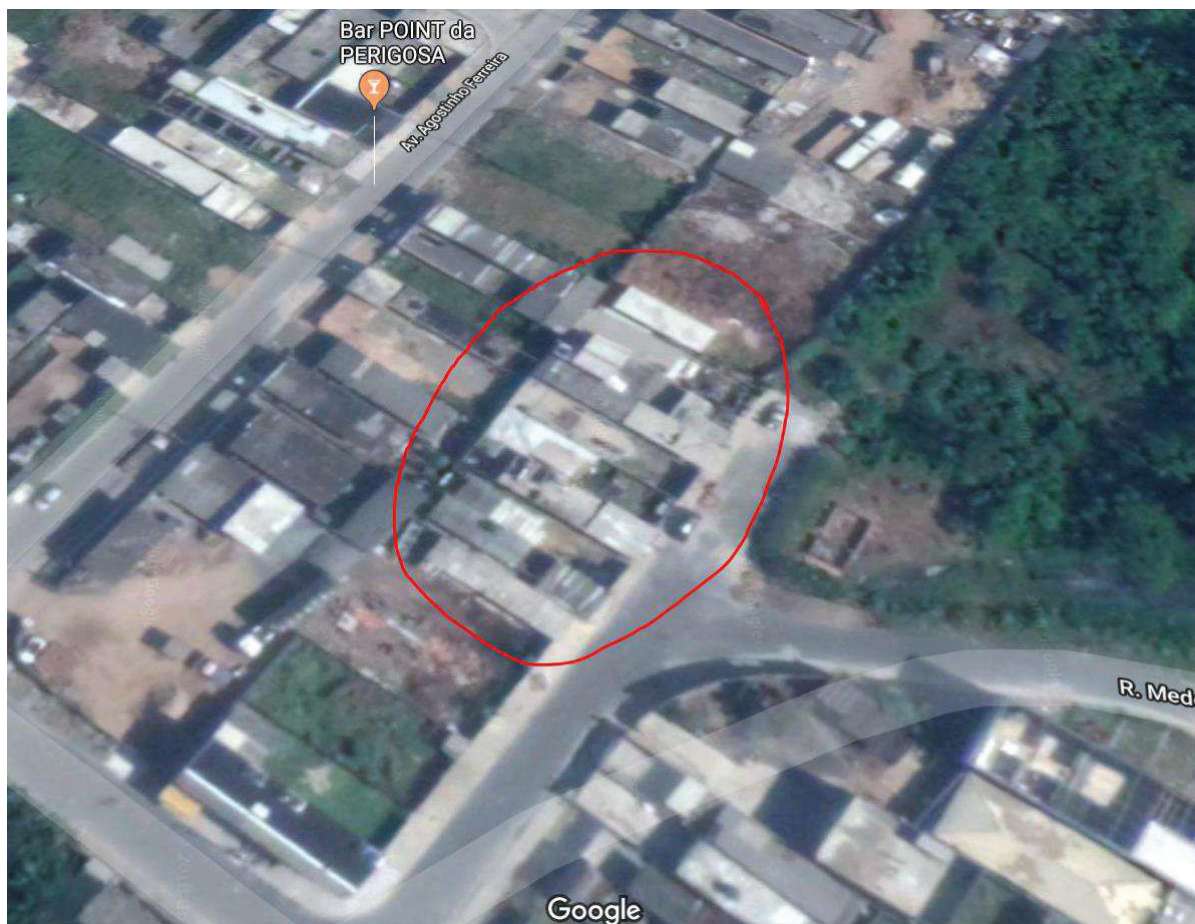
FOTOS



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 – CREA – 5063701240 -
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 – CREA – 5063701240 -
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 – CREA – 5063701240 -
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 – CREA – 5063701240 -
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 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

CONCLUSÃO

De acordo com a vistoria detalhada feita nos Lotes (invadidos), que hoje consta com casas em alvenarias inacabados, as considerações quanto à localização do mesmo, para data de elaboração do laudo de 15 folhas concluiu-se pelo seguinte valor dos lotes:

R\$ 400,00 (Quatrocentos Reais), por M² levando em conta a pavimentação e a infraestrutura toda concluída apesar de estar próxima ao riacho. $R\$ 400,00 \times 257,75 \text{ M}^2 = R\$ 103.000,00$ (Cento e três Mil Reais), O valor de cada Lote.

$R\$ 400,00$ (Quatrocentos Reais) X 9 Lotes de 257,75 M² = R\$ 927.000,00 (Novecentos e vinte e sete mil Reais).

Conforme Pesquisa feita com imobiliárias da região de Praia Grande.

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 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dando por encerrados os seus trabalhos, apresenta o respectivo LAUDO que foi impresso no anverso de 15 folhas deste papel timbrado, todas rubricadas, sendo esta última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santo 10 de Setembro de 2018



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