

Lusiani Cristina Ramos

Av. 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

112  
C

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

SELO DE AUTENTICIDADE E ORIGINALIDADE

PROCESSO : 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 Titulos 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.

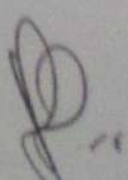
Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141  
Centro  
Santos/SP

Tel.: (13) 3255-2726 / 9761-6752 / 9788-9523  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

113  
C

LAUDO



ÍNDICE

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

CONSIDERAÇÕES INICIAIS



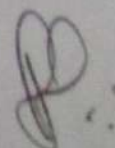
Lusiani Cristina Ramos

115  
C

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 - 5063701240

## CONSIDERAÇÕES INICIAIS



Lusiani Cristina Ramos

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

116  
C

OBJETIVO

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

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

Lusiani Cristina Ramos

117  
C

Rua XV de Novembro, 141  
Centro  
Sorocaba/SP

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

**VISTORIA DO IMÓVEL**



Lusiani Cristina Ramos

Rua XV de Novembro, 141  
Centro  
Santa Rosa/RS

118  
C

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9768-9523  
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.

10

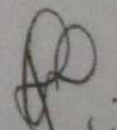
Lusiani Cristina Ramos

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 - 5063701240

119  
C

**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

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 - 5063701240

#### 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  
Fátima  
Bairro: SJP

122  
C

Tel.: (13) 3288-2726 / 9781-6752 / 9788-9523  
e-mail: lusiantramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701246

### 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.

Lusiani Cristina Ramos

124  
C

141  
141  
141

Tel.: (13) 3288-2726 / 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

141

Tel.: (13) 3285-2726 / 9761-6752 / 9786-9523  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

**ANEXO**



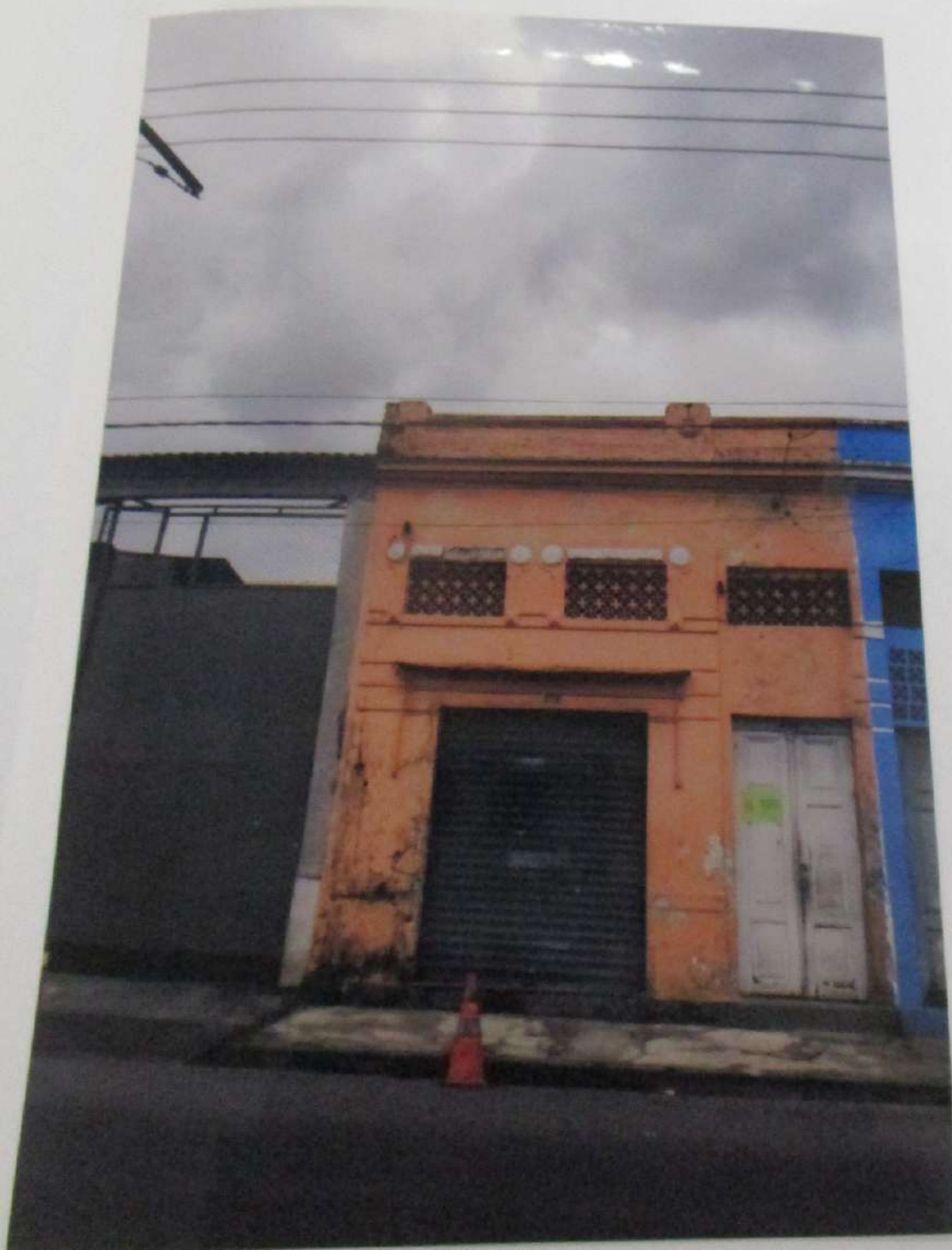
*Lusiani Cristina Ramos*

16  
C

Novembro, 141

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

**Foto da Fachada**

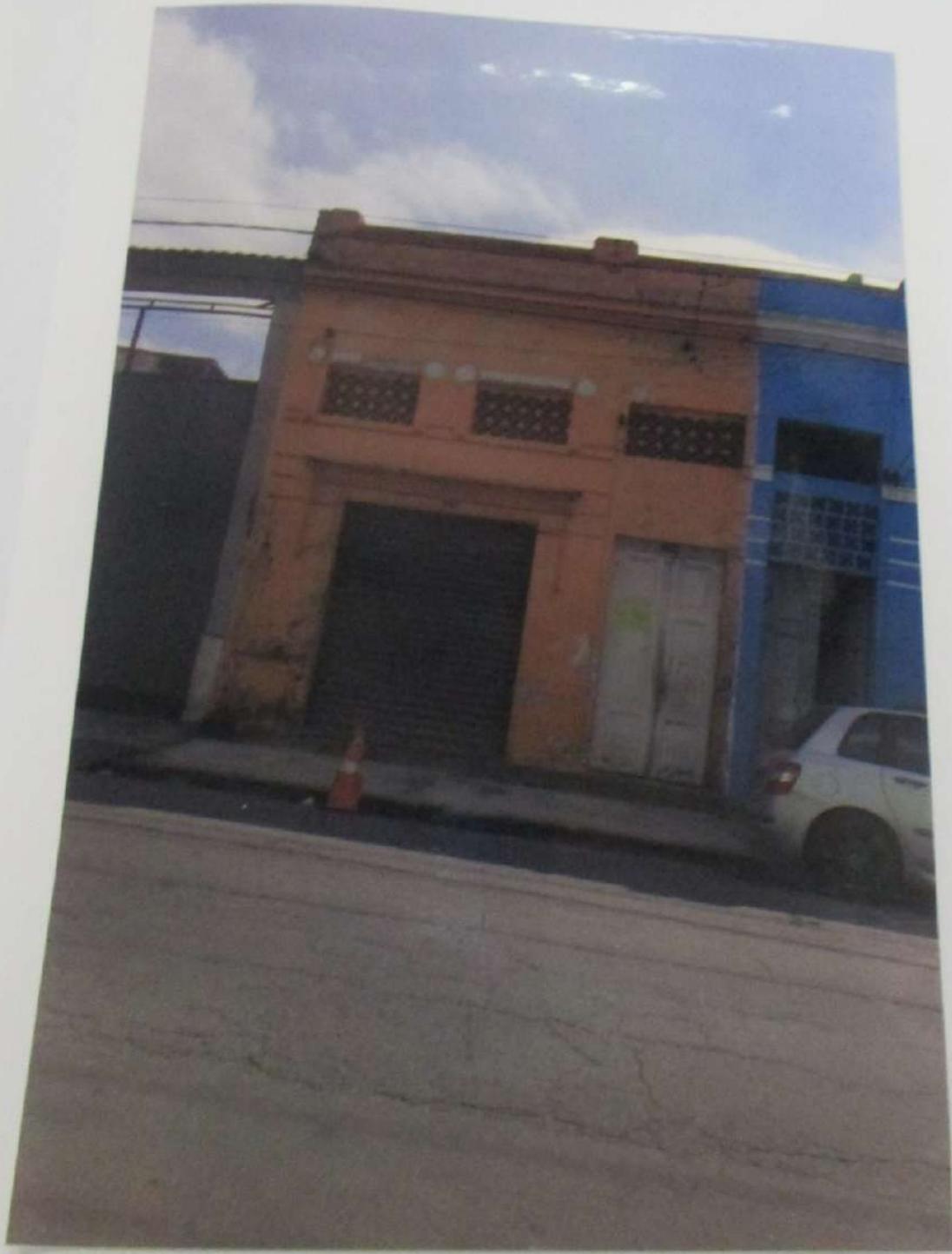


Lusiani Cristina Ramos

127  
C

141

Tel : (13) 3288-2725 / 9761-5752 / 9788-9523  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4- CREA - 5003701240



Lusiani Cristina Ramos

128  
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





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

130  
C

141

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

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



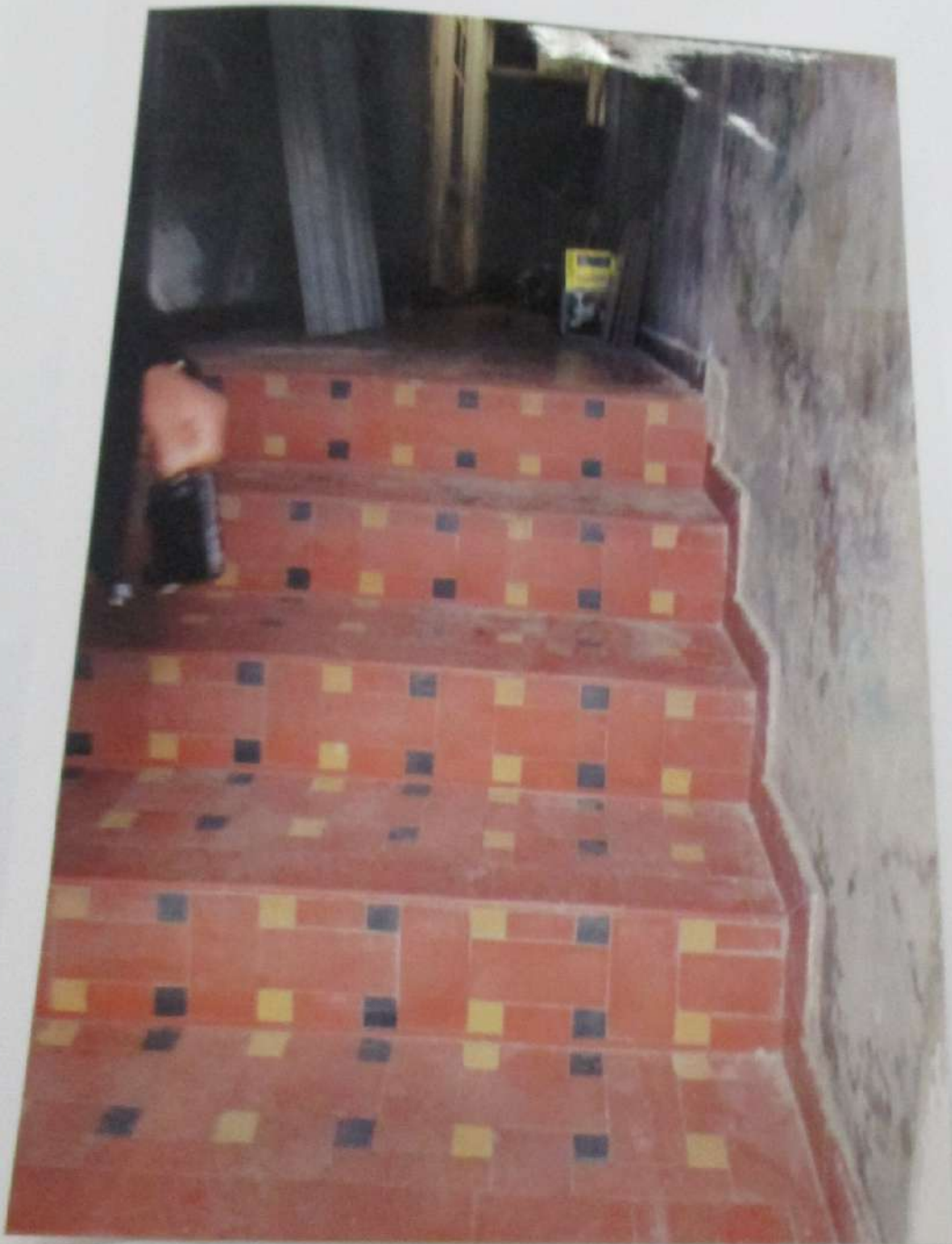


*Lusiani Cristina Ramos*

132  
C

Av. ... 141

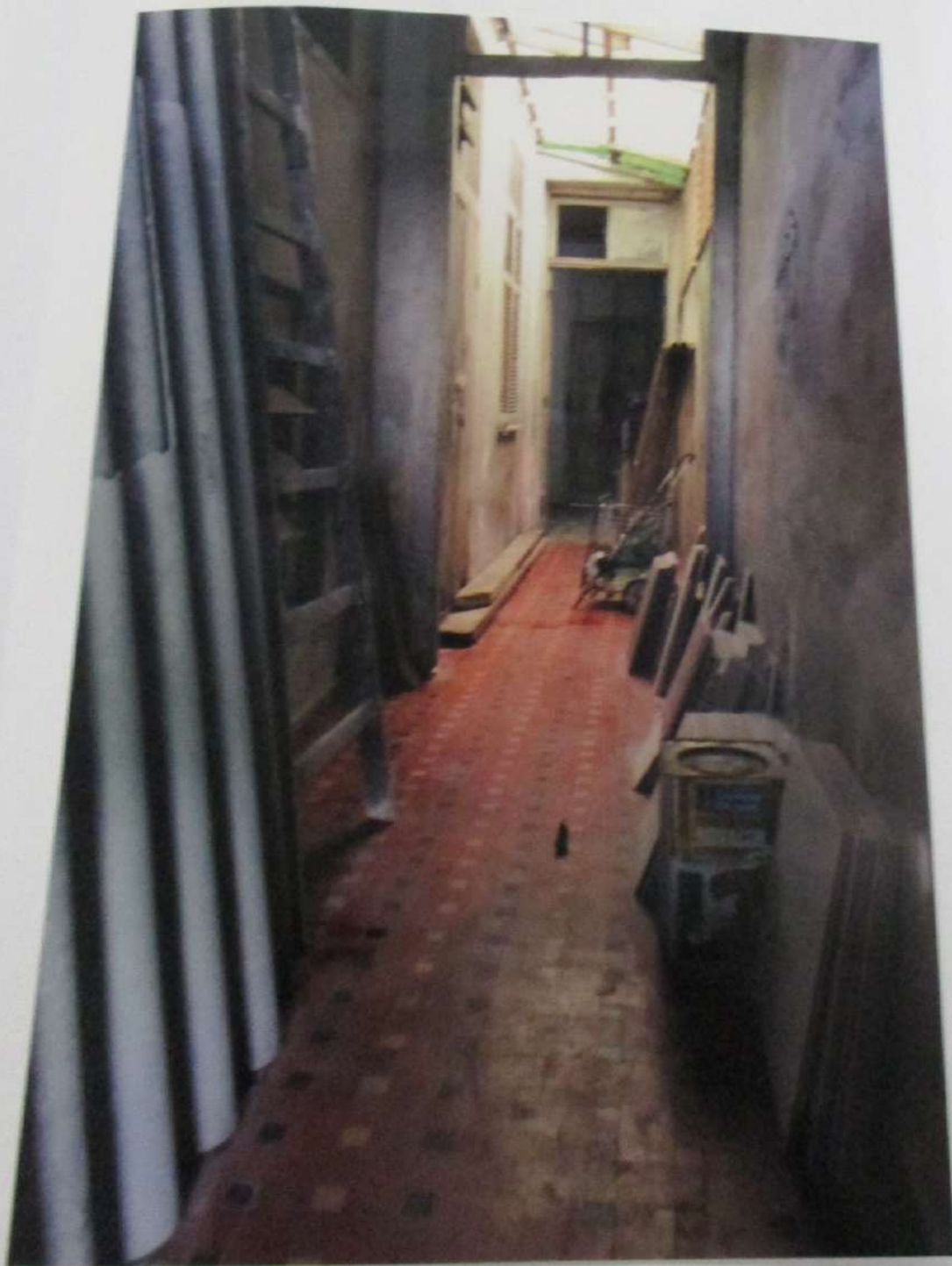
Tel.: (13) 3286-2726 / 9761-6752 / 9786-9623  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240



... novembro, 141

Tel.: (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9739-9623  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

Foto do Corredor de circulação





Lusiani Cristina Ramos

134  
C

141 Novembro

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

Tel : (13) 3288-2726 / 9761-6762 / 9788-9523  
e-mail: lusianramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4- CREA - 5053701240

Foto Pia da Cozinha



Lusiani Cristina Ramos

136  
C

141 Novembro, 141

Tel.: (13) 3288-2725 / 9751-6752 / 9788-9523  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

Foto Parede da cozinha



*Lusiani Cristina Ramos*

137  
C

141

Tel.: (11) 3288-2725 / 9781-6752 / 9788-9525  
e-mail: lusianiramos@yolixo.com.br  
CRECI: 052233-A - CREA: 53615/1245

Foto Teto da Cozinha





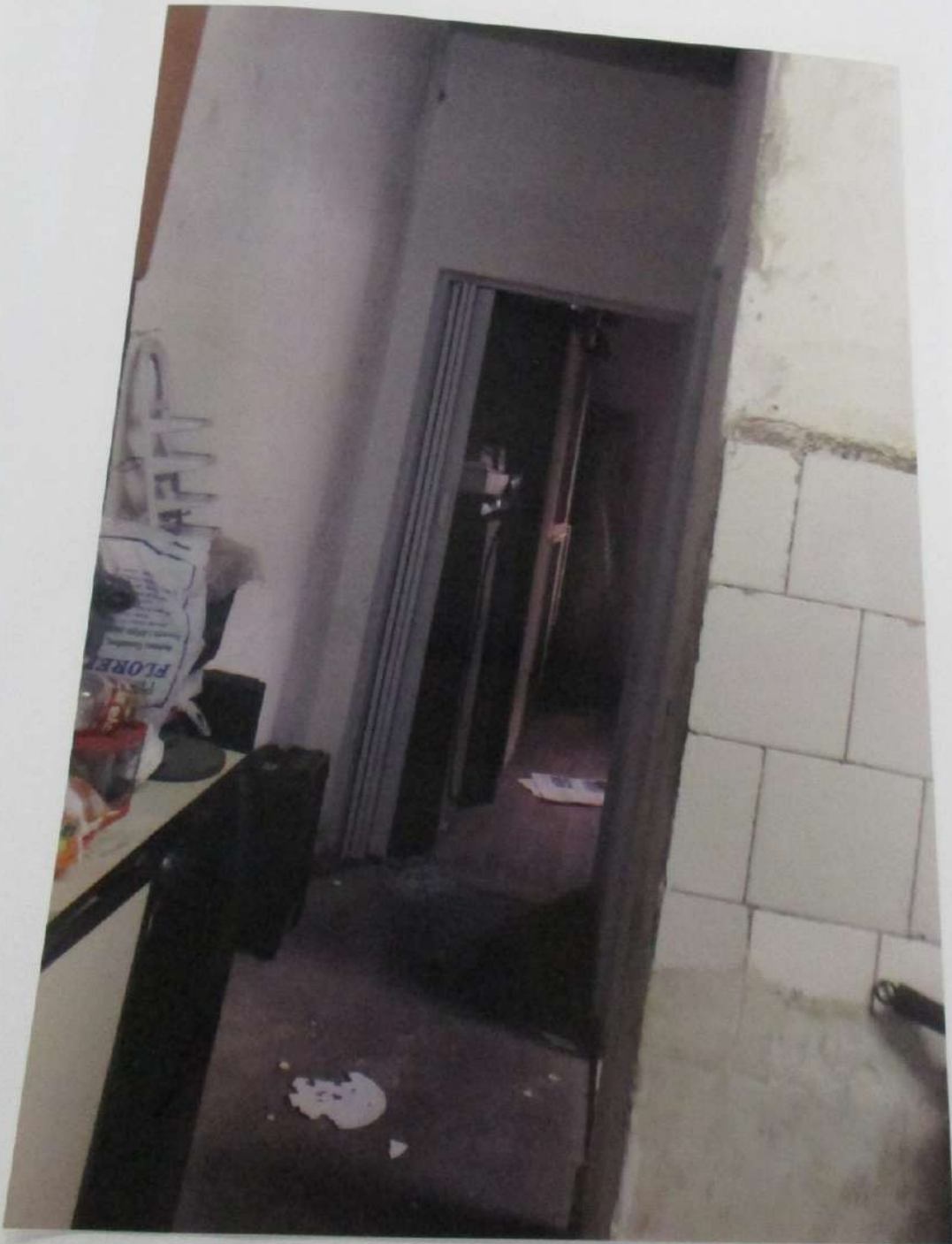
Lusiani Cristina Ramos

138  
C

Assembro, 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*

139  
C

141

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

Foto da Sala de Estar



Lusiani Cristina Ramos

140  
C

14 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

11 de Novembro, 141

Tel : (13) 3288-2726 / 9761-6762 / 9786-9523  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

**Foto do Piso da Sala**



Lusiani Cristina Ramos

142  
C

Av. ... 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

11 de Novembro, 141  
SP

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

14 de Novembro, 141  
141  
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 Social**



Lusiani Cristina Ramos

145  
C

14 de Novembro, 141  
141  
141/141/141

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





*Lusiani Cristina Ramos*

146  
C

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 - 5083701240

Foto da Janela da Sala





Lusiani Cristina Ramos

147  
C

14 de Novembro, 141  
141  
141/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

148  
C

14 de Novembro, 141  
Centro  
Bairro

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

Foto Quarto e teto



Lusiani Cristina Ramos

149  
C

14 de Novembro, 141  
Lusiani  
Ramos/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

~~46~~  
C  
150  
C

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 - 5063701240

Foto Janela do Quarto



Lusiani Cristina Ramos

151  
C

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 - 5083701240

**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**



Ra



*Lusiani Cristina Ramos*

153  
C

15 de Novembro, 141  
15000  
Luziânia/GO

Tel : (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9786-9523  
e-mail: lusianiramos@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 / 9761-6752 / 9788-9523  
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br  
CRECI: 052233-4- CREA - 5063701240

Foto Box do banheiro



Lusiani Cristina Ramos

155  
C

STIÇA

15 de Novembro, 141  
1500  
1500/20

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'azienda Cristiana Roma

1/2

via ...  
...  
...

Foto Corredor Area Esterna



10

Lusiani Cristina Ramos

157  
C

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 - 5063701240

Foto da Porta de Acesso a área Externa



10

Lusiani Cristina Ramos

159  
C

Rua XV de Novembro, 141  
Cidade  
Sorocaba/SP

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

Foto do quintal



10



Lusiani Cristina Ramos

159  
C

Rua XV de Novembro, 141  
Centro  
Sorocaba/SP

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

Foto Parede do Quintal



Handwritten signature or initials.

Lusiani Cristina Ramos

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 - 5063701240

~~160~~  
C  
160  
C

STIÇA



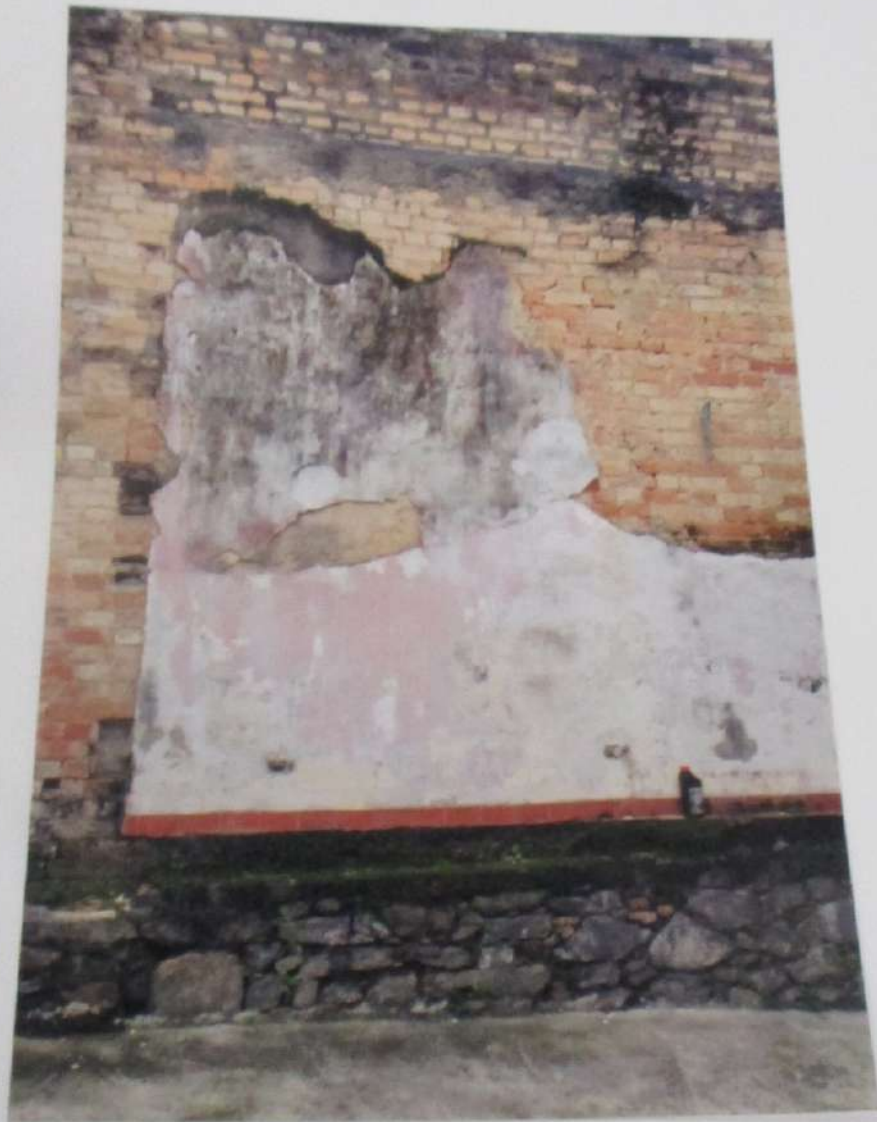


Lusiani Cristina Ramos

161  
C

Av. 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 - 5063701240



*[Handwritten signature]*



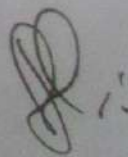
Lusiani Cristina Ramos

162  
C

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 - 5063701240

## CONCLUSÃO



CONCLUSÃO

Após pesquisa de mercado feita na região onde se localiza o imóvel chegamos ao valor por metro quadrado considerando os seguintes fatores:

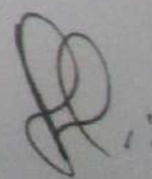
✓ **Localização do condomínio**

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

Concluimos 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



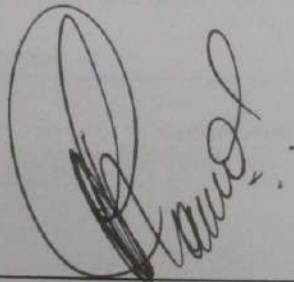
Rua XV de Novembro, 141  
Centro  
Santos/SP

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 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