

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Lusiani Cristina Ramos

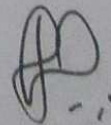
Tel. (13) 3288-2726 / 9761-6752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

113

9

LAUDO

2



Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Lusiani Cristina Ramos

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

118
9

ÍNDICE

CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
VISTORIA DO IMÓVEL	6
PARECER TÉCNICO	8
ANEXO	13
CONCLUSÃO	23
TERMO DE ENCERRAMENTO	25

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/Sp

Lusiani Cristina Ramos

Tel: (13) 3288-2726 / 9781-6762 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240

119

9

CONSIDERAÇÕES INICIAIS



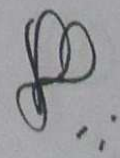
9

OBJETIVO

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

Imóvel: Av. São Francisco, 246 e Rua Bitencourt, n. 149, ambos localizado no Centro, na cidade de Santos.

VISTORIA DO IMÓVEL



Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Lusiani Cristina Ramos

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

121

9

VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria do Imóvel

No dia 01 de março de 2012 às 13h10 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.

PARECER TÉCNICO

9

PARECER TÉCNICO

124
9

PARECER TÉCNICO

1) Localização

- Rua: Av. São Francisco, 246 e Rua Bittencourt, n. 149.
- Bairro: Centro
- **Matricula nº 8.243**
 - O prédio de Construção antiga à **Av. São Francisco**, perímetro urbano desta comarca, com seu respectivo terreno que mede 4,90m de frente por 40,00 metros de frente aos fundos, encerrando a área em 196 m², medidas essas mais ou menos, dividindo atualmente de um lado com o prédio n. 244 e de outro com imóvel 248, e nos fundos com os imóveis de n.151/3 da rua Bittencourt.
- **Matricula nº 26.231**
 - Uma casa sob o número 149, da **Rua Bittencourt**, no perímetro urbano desta comarca e seu respectivo terreno, medindo: 6,90m mais ou menos de frente, igual metragem na linha dos fundos; por 50,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados encerrando a área de 345,87m², confrontando, pela frente com a mencionada rua de um lado com o prédio nº 153; do outro lado com o imóvel do nº147 e, nos fundos com o nº248 da rua São Francisco.
- Município de Santos

125
9

2) Dados da Construção

- **matricula nº 8.243**
 - Área: 4,90m por 40,00m
 - Área Total: 196,00 m²
- **Matricula: 26.231**
 - Área: 6,90m por 50,00m
 - Área total: 345,87 m²

3) Acabamentos Externos

- Fachada frontal e lateral de ambas entradas revestida com pintura Látex PVC em péssimo estado de conservação.
- Piso da garagem revestido com paralelepípedo na cor cinza, entrada contendo portão de ferro na rua Bittencourt e outra entrada contendo portão de alumínio na Av. São Francisco, lateral cercada por cerca de arame farpado.

4) Acabamentos Internos

Escritório da Rua São Francisco

- 2 Janelas basculantes
- Piso lajotão 30x30.
- Paredes em massa corrida e pintura látex PVA na cor branca, sendo que uma parede possui azulejo até o teto na cor branca.
- Porta de vidro fumê temperado.

Pavimento Superior

- Escada de alvenaria que dá acesso ao pavimento superior
- Sala contendo janela de alumínio tipo vitrô
- Parede com Pintura Látex PVC
- Piso de lajotão 30x30 na cor cinza
- Porta de madeira com vidro

WC's

- Dois WC, sendo um feminino e um masculino
- Azulejo até o teto 30x30
- Piso em Lajotão.
- Louças na cor branca

Deposito

- Parede com pintura PVC em péssimo estado de conservação
- Piso em Lajotão 30x30.

5) Caracterização da Região

O local onde se situa o 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 e extensa área para comércio.

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.

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Lusiani Cristina Ramos

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

128

9

ANEXO

Handwritten signature or initials

Fotos

Foto da Fachada- entrada 1 - Rua Bittencourt

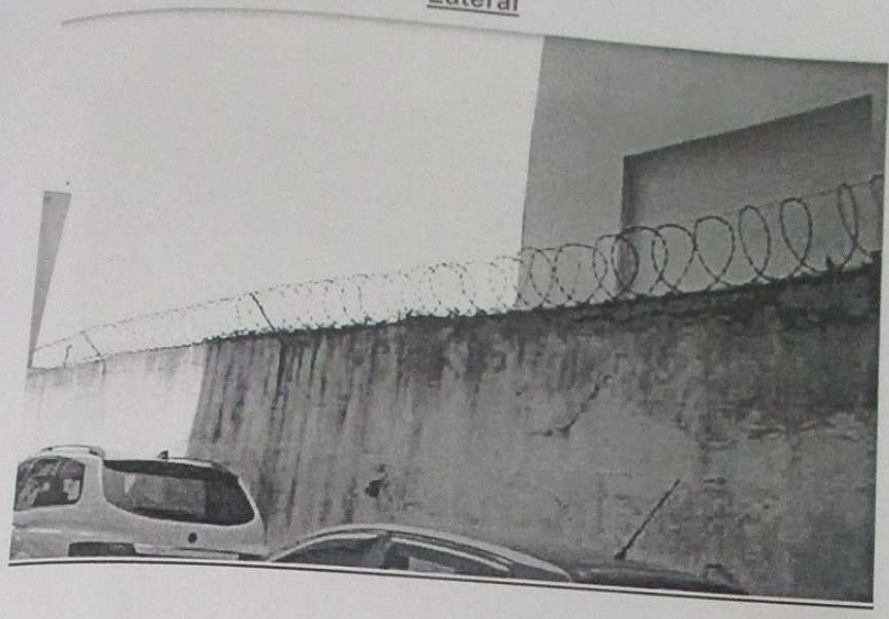


Foto da Fachada - entrada 2 - Rua São Francisco



130
9

Lateral



Piso



[Handwritten signature]

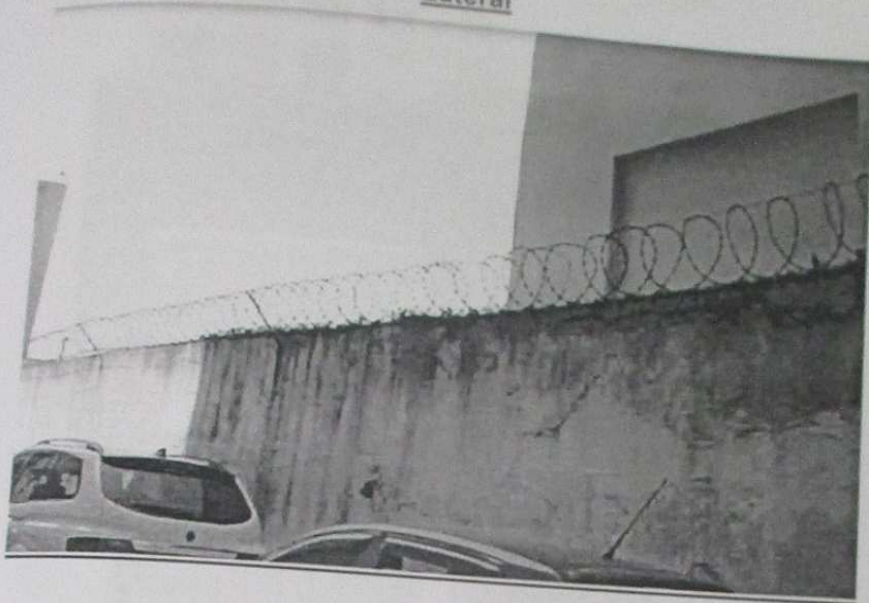
Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Lusiani Cristina Ramos

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

130

Lateral



Piso



[Handwritten signature]

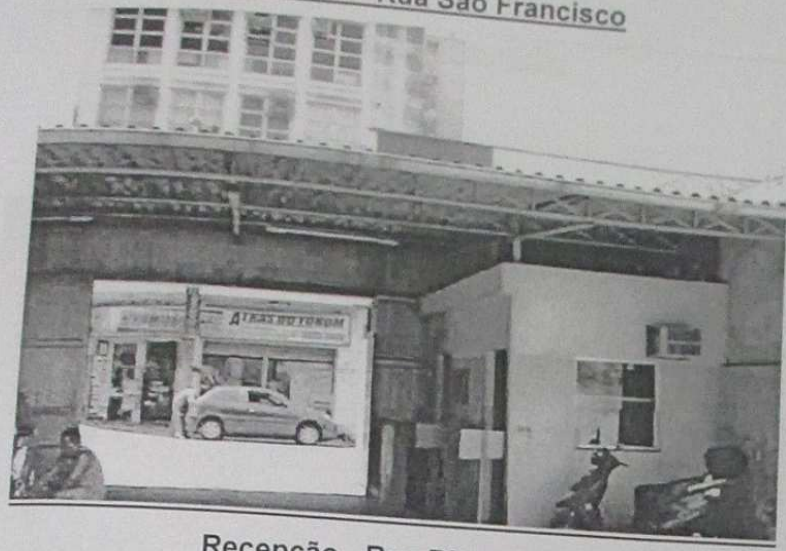
Rua XV de Novembro, 141
Centro
Sorocaba/SP

Lusiani Cristina Ramos

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

131
f

Recepção - Rua São Francisco



Recepção - Rua Bittencourt



Handwritten signature or initials.

B2

9

Fotos do Escritório:

Piso



Parede



[Handwritten signature]

9

Foto pavimento superior



Escada de Acesso ao pavimento superior



Handwritten signature or initials.

134

9

Fotos Pavimento Superior



Fotos WC



[Handwritten signature]

135
9



Foto portão de Entrada - Rua São Francisco



[Handwritten signature]

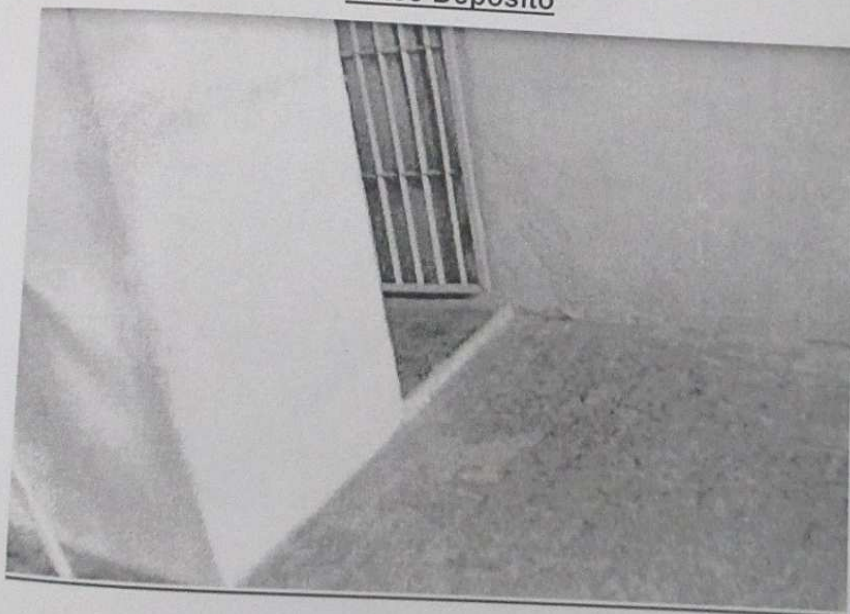
136

9

Foto portão de Entrada - Rua Bittencourt



Fotos Depósito



RS

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

Lusiani Cristina Ramos

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

137

9



Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

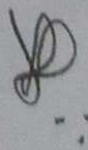
Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 3288-2726 / 9781-8752 / 9788-9523
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5083701240

138

9

CONCLUSÃO



CONCLUSÃO

De acordo com a vistoria detalhada feita no imóvel e as considerações quanto à localização do mesmo, para data de elaboração do laudo de 06 de Março de 2012, conclui-se pelo seguinte valor do terreno:

> imóvel de matrícula de nº 8.243,00 :

R\$ 294.000,00 (Duzentos e Noventa e Quatro Mil Reais), terreno 4,90 por 40,00m a um preço de R\$1.500,00 (Hum mil e Quinhentos reais) o m², pois esse terreno nessa metragem não há condições de fazer nenhum prédio, apesar de ser bem localizado comercialmente.

> imóvel de matrícula de nº26.231 :

R\$ 586.500,00 (Quinhentos e oitenta seis mil e quinhentos reais), terreno 6,90 por 50,00m a um preço de R\$1.700,00 (Hum mil e Setecentos) o m², pois esse terreno nessa metragem já existe a possibilidade da construção de algum prédio de pequeno porte, apesar de ser bem localizado comercialmente.

Se esses terrenos fossem somente um nº de matrícula com a metragem total de 541,87m², existiria a possibilidade de um melhor aproveitamento. Desta forma o terreno estaria sendo avaliado por R\$2.000,00 o m², valor de mercado, perfazendo um total de R\$1.083.740,00 (Hum milhão, oitenta e três mil, setecentos e quarenta reais)

Rua XV de Novembro, 141
Centro
Santos/SP

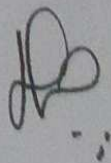
Lusiani Cristina Ramos

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

140

9

TERMO DE ENCERRAMENTO

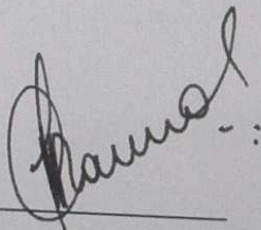


141
9

TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dando por encerrados os seus trabalhos, apresenta o respectivo LAUDO que foi impresso no anverso de 27 folhas deste papel timbrado, todas rubricadas, sendo esta última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos, 06 de março de 2012.



Lusiani Cristina Ramos

Perita Judicial

CRECI 052233-4

CREA - 5063701240