

*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 : 0004537-75.2018.8.26.0562  
CARTÓRIO : 7º Ofício Cível  
EXEQUENTE : CONDOMINIO EDIFICIO NOSSA SENHORA DO MONTE  
SERRATE  
EXECUTADO : AUGUSTO DO NASCIMENTO FERNANDES E OUTRO  
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMINIO EM  
EDIFICIO

**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 DO IMOVEL.....4

PARECER TECNICO.....5

ANEXOS.....10

CONCLUSAO.....36

TERMO DE ENCERRAMENTO.....37

## 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 do imóvel descrito a seguir:**

**Imóvel:** Rua Rei Jorge VI Nº 06 Apt. 09 – Bairro: Jose Menino – Santos – SP  
Edifício Nossa Senhora do Monte Serrat.

## 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 15 de novembro de 2018 às 15h35 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, e que no local foi atendida pelo Sindico Sr. Vanderlei, que possuía a chave do imóvel, pode portanto facilitar a entrada da perita no local.



## 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

- Av: Rua Rei Jorge VI Nº 06 Apt. 09 – Bairro: Jose Menino – Santos – SP Edifício Nossa Senhora do Monte Serrat.
- Apartamento nº 09, localizado no 2º andar ou 1º pavimento do Edifício Nossa Senhora do Monte Serrat, à rua Rei Jorge VI Nº 06, contendo um dormitório, banheiro, e kitchenette com a área de 23,9120 mts<sup>2</sup>, confrontando com pela frente e pelo lado direito com terreno do mesmo condomínio, do lado esquerdo com corredor do condomínio, e pelos fundos com apartamento Nº08 e sua respectiva parte ideal no terreno equivalente a 3,276% do seu todo conforme escritura de venda e compra de 31 de agosto de 1971, das notas do 8º Escrivão de Santos, descrito na transcrição Nº 42.499 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Santos – 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**

- O apartamento nº09, contém a área de 23,9120 mts<sup>2</sup>, pertencendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns, uma fração ideal de 3,276% do seu todo.
- Área -23,9120 mts<sup>2</sup>.

### **3) Acabamentos Externos**

- Fachada frontal com acabamento em cerâmico tipo pastilhas 2cm x 2cm na cor bege e detalhes em marrom com janelas tipo Castilho basculante em alumínio e vidros.
- Fachada lateral em pintura látex na cor terra Cotta com janelas basculantes nas laterais.

### **4) Garagem**

- Portão em alumínio adonisado na cor prata.
- Piso da garagem em pedaços de granito.
- Porta de entrada do Hall Social em Alumínio Adonisado e Vidros.

## 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

### **4) Acabamentos Internos**

#### **Hall de Entrada do edifício**

- Hall de Social com piso cerâmico vermelho.
- Portas de vidro com alumínio adonisado.
- Paredes com pintura bege.
- Elevador social e de serviço da marca Alvorada.
- Escada com piso em granilite na cor preta chamuscado de branco, com corrimão de alumínio.

#### **Hall de Entrada Social do Apartamento**

- Hall de entrada social e de serviço comum.
- Piso em taco desgastado em péssimo estado de conservação.
- Porta de entrada social e serviço em madeira pintada na cor branca.

#### **Sala dividida em 2 ambientes: Jantar e Estar**

- Sala com piso em taco desgastado em péssimo estado de conservação.
- Paredes na cor amarela 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 – CREA – 5063701240 -  
CAU: A70110-6

### **Banho Social**

- Janela de madeira pintada na cor branca em péssimo estado de conservação, com grade de alumínio.
- Louças Brancas em péssimo estado de conservação.
- Parede em azulejo até o teto na cor branca toda quebrada em péssimo estado de conservação.
- Piso cerâmico na cor branca 30x15 em péssimo estado de conservação.
- Porta de madeira pintada na cor branca em péssimo estado de conservação.

### **Quarto**

- Porta em madeira pintado na cor branca em péssimo estado de conservação.
- Piso de taco desgastado em péssimo estado de conservação.
- Paredes na cor amarelo e teto na cor branca.
- Janela em madeira pintada na cor branca em péssimo estado de conservação com grade de alumínio.

### **Cozinha**

- Azulejo meio parede na cor branca com faixas azuis e a parte de cima pintada na cor amarela em péssimo estado de conservação.
- Piso em cerâmico 15x15 na cor branco com flores preta em péssimo estado de conservação.
- Pia em madeira MDF na cor branca em péssimo estado de conservação.
- Armários Embutidos em madeira MDF na cor branca em péssimo estado de conservação.
- Janela de vidro e alumínio tipo basculante.

## *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

### **5) Caracterização da Região**

O local onde se situa o Prédio(terreno) em questão é dotado de todos os tipos de melhoramentos públicos, tais como: pavimentação, rede de captação de águas fluviais, 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.

### **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, 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 FACHADA FRONTAL E LATERAL**





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

### HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO



## 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

### **ENTRADA INTERNA DO EDIFICIO COM ESCADARIA E ELEVADOR**

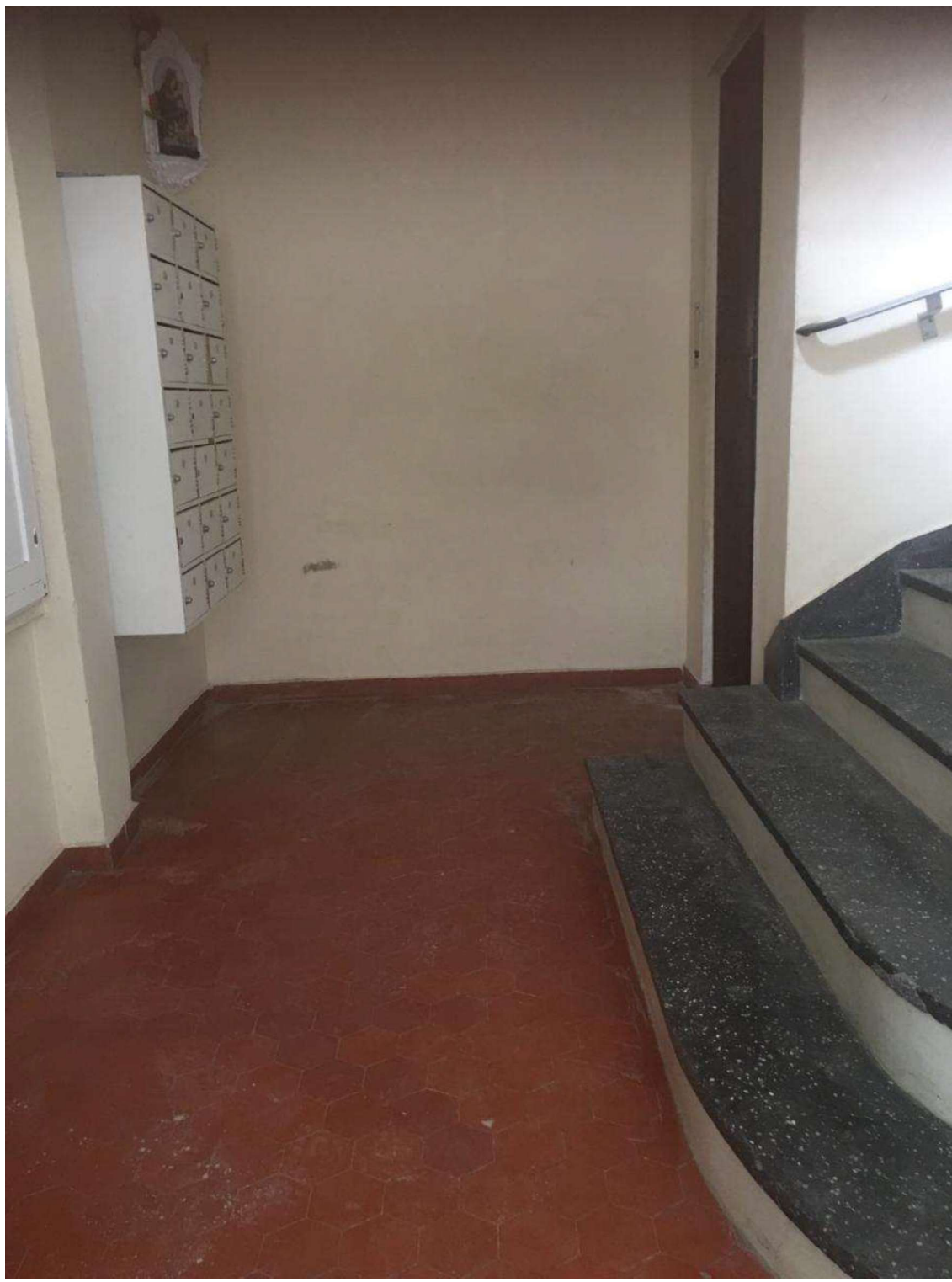




## Lusiani Cristina Ramos

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

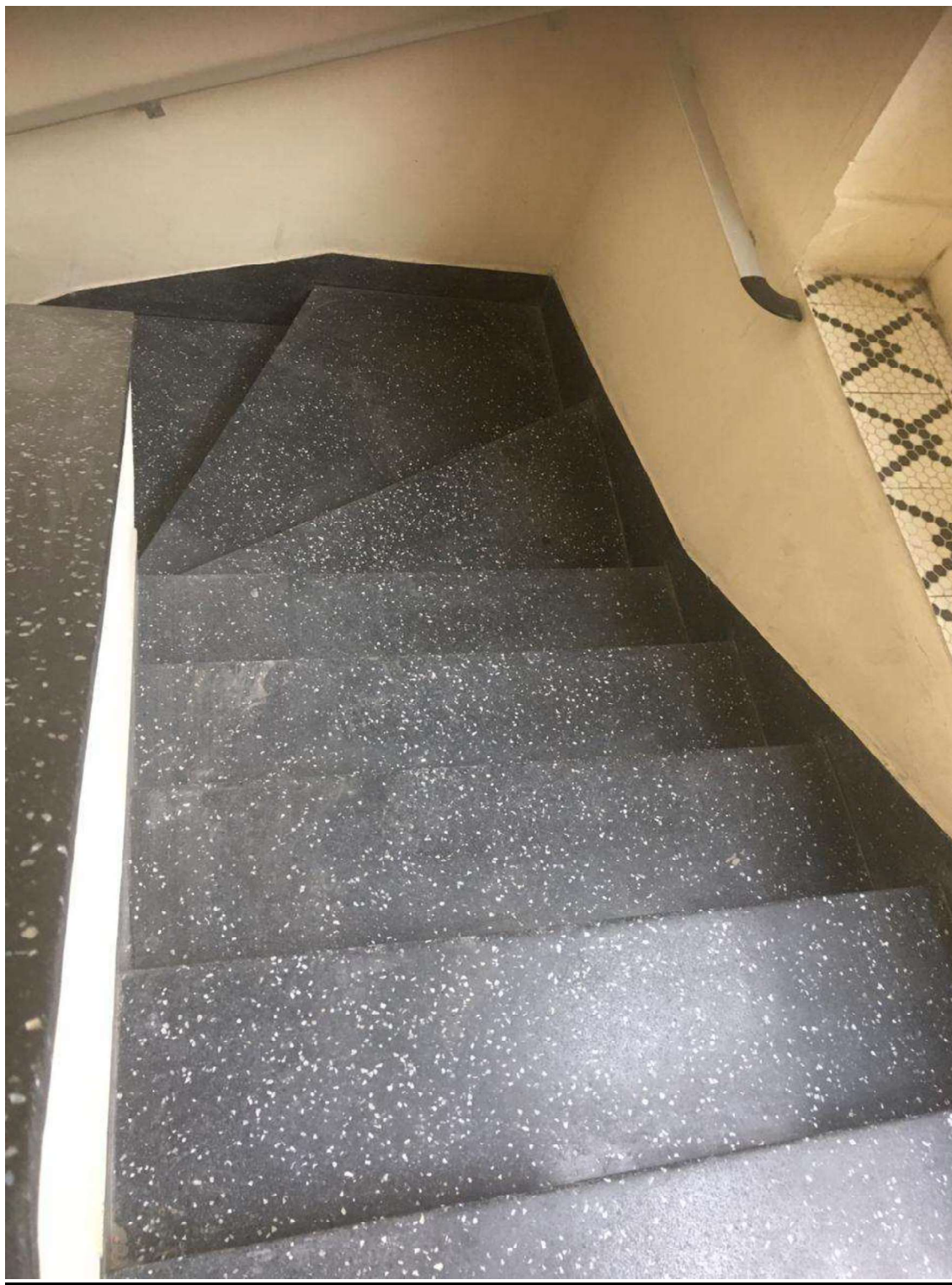




Lusiani Cristina Ramos

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

### **ENTRADA DO APARTAMENTO**



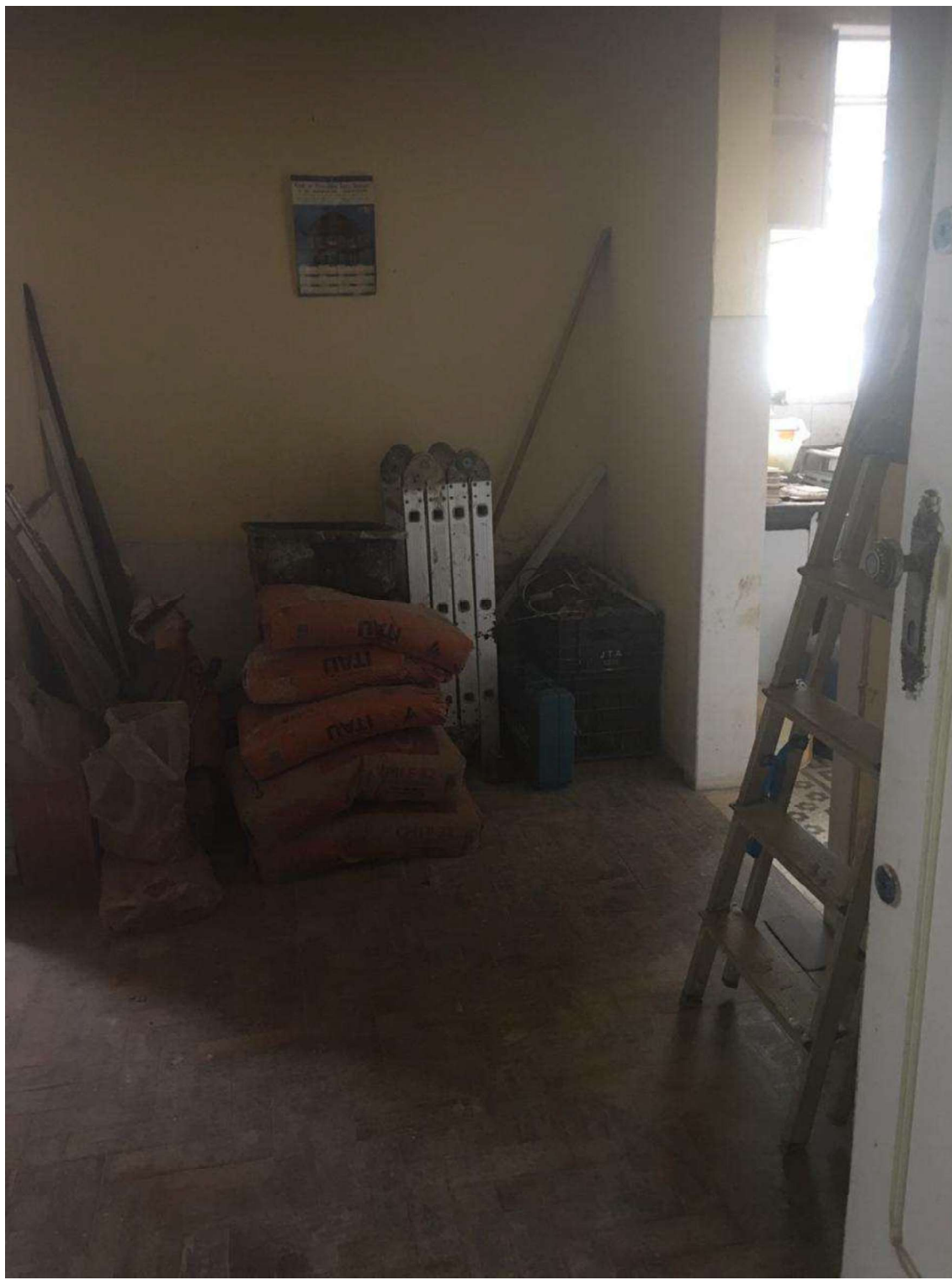


## Lusiani Cristina Ramos

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

### SALA



## 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

### FOTOS QUARTO E JANELA

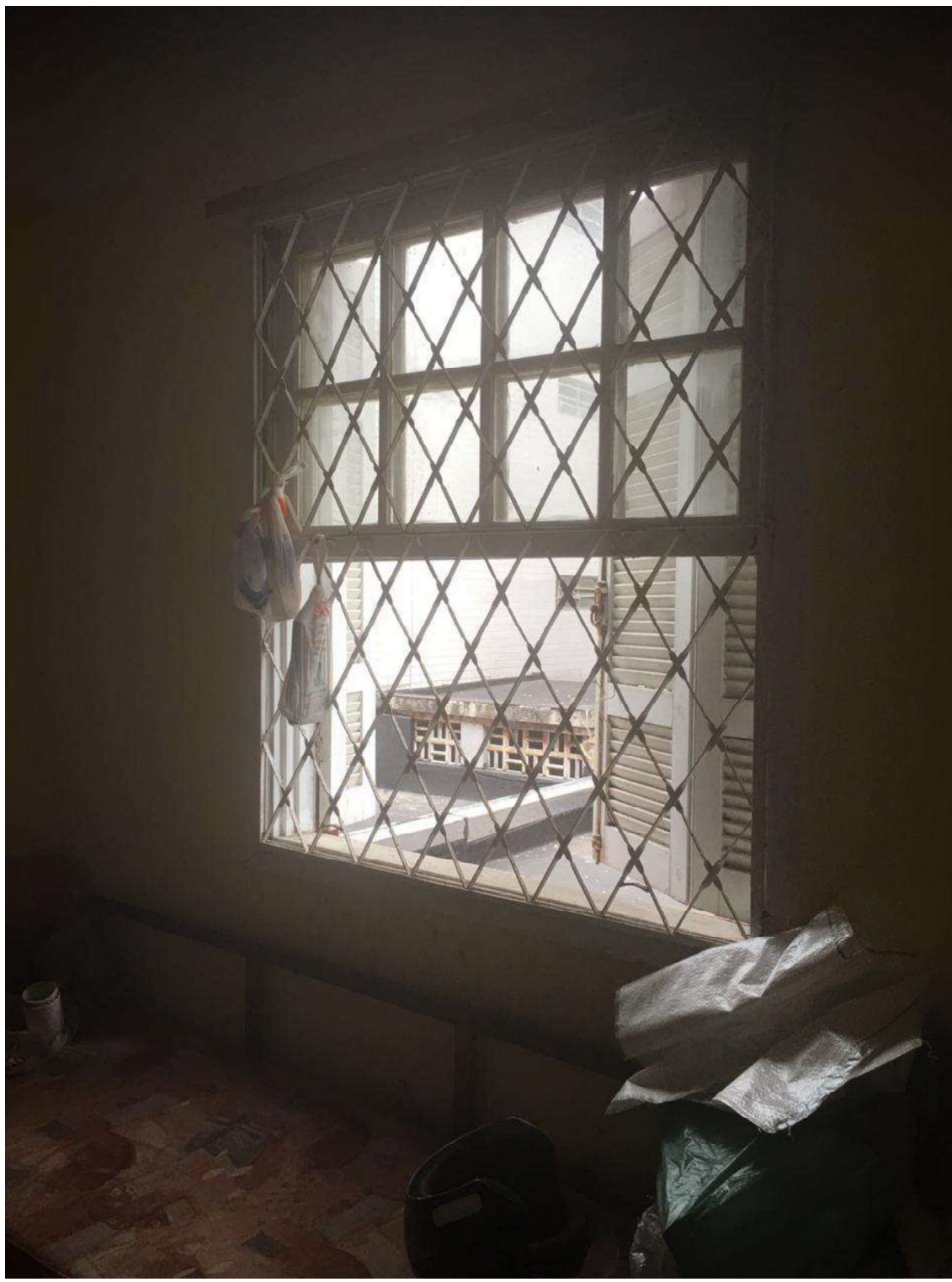




## Lusiani Cristina Ramos

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

### FOTOS COZINHA/PISO/JANELA





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



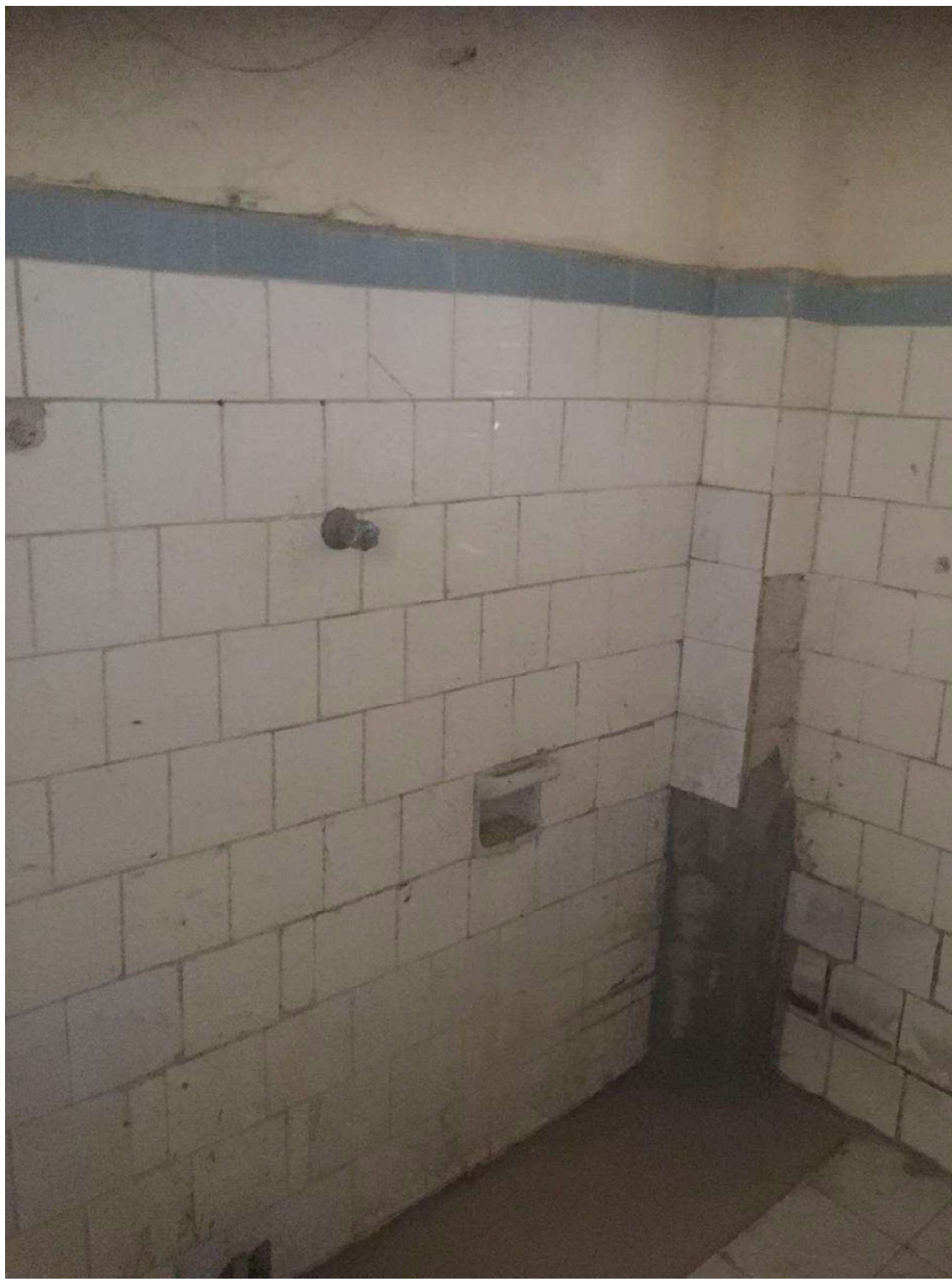


## Lusiani Cristina Ramos

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

### FOTOS BANHEIRO/JANELA



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

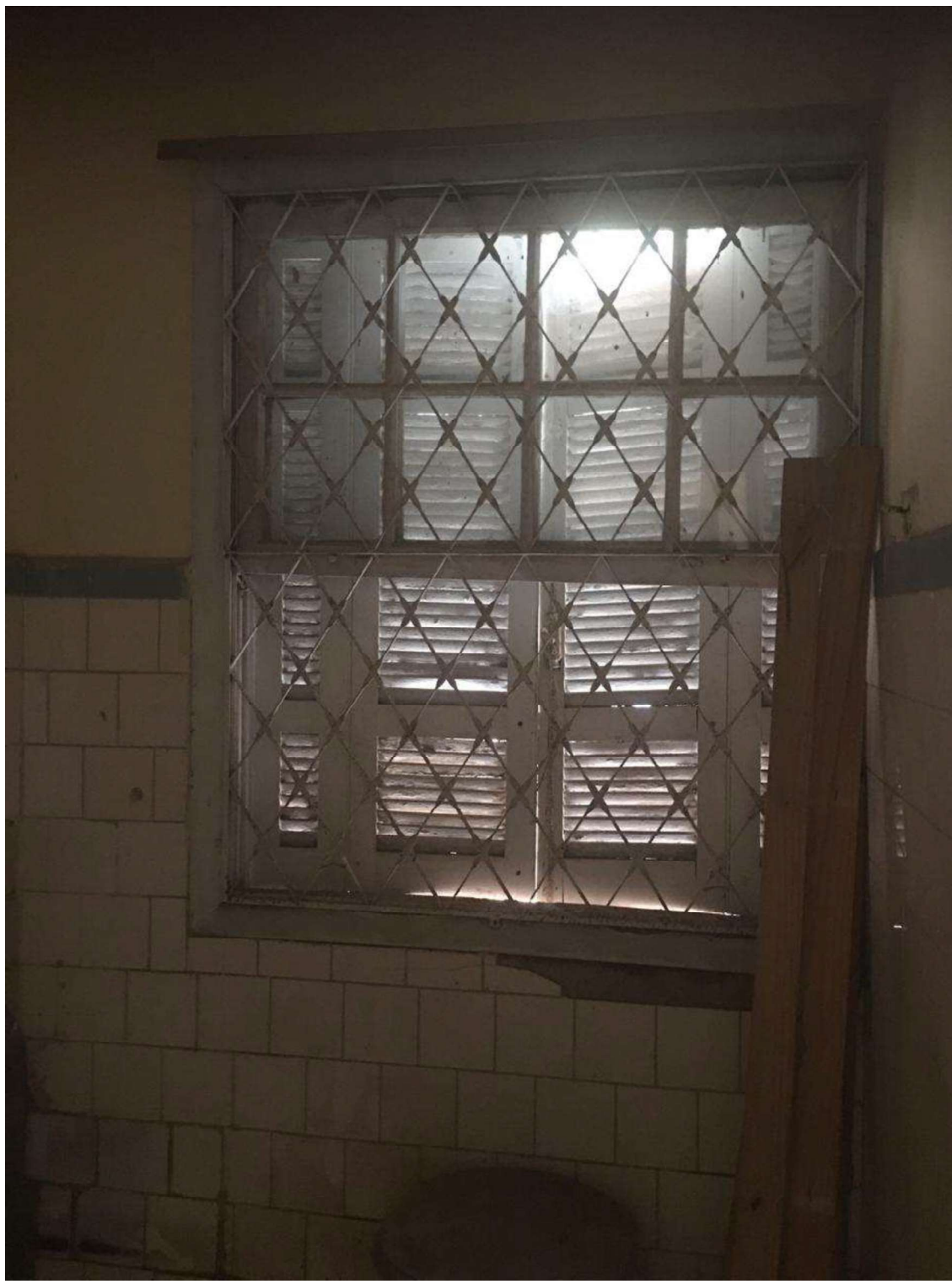




Lusiani Cristina Ramos

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

### **CORREDOR DE CIRCULACAO EXTERNO**





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

**FOTOS AEREAS DA LOCALIZACAO**

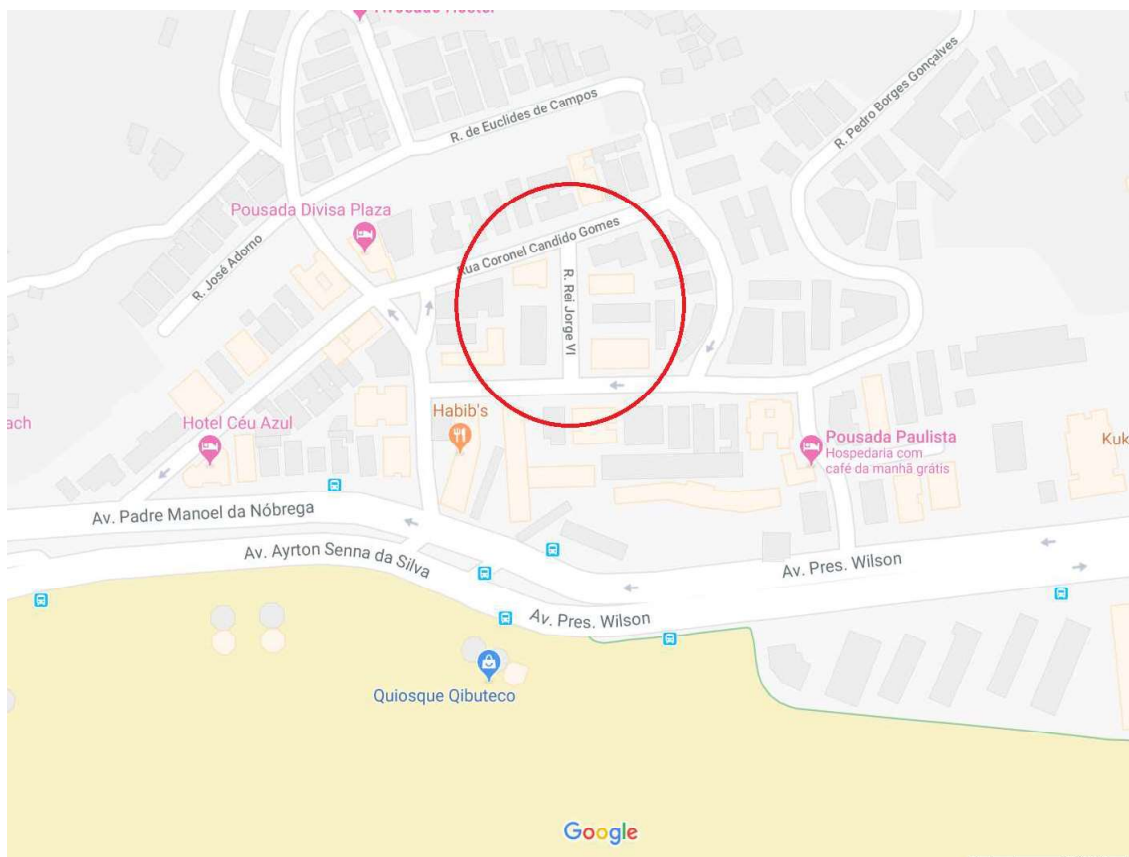


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/11/2018 às 00:33, sob o número WSTST18704005724. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004537-75.2018.8.26.0562 e código 32C8B64.

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 no imóvel e as considerações quanto à localização do mesmo, para data de elaboração do laudo de 37 folhas conclui-se pelo seguinte valor do imóvel:

R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais), levando em conta o péssimo estado de conservação do apartamento e do próprio condomínio, conforme o mercado imobiliário, tendo em vista que há' apartamentos reformados nesta região por valores em torno de R\$150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais) a R\$ 170.000,00(Cento e setenta mil reais) em bom estado, conforme as imobiliárias da região informaram, para essa metragem de apartamento e localização.



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 37 folhas deste papel timbrado, todas rubricadas, sendo esta última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santo 18 de Novembro de 2018



---

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