

## 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

### **EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS**

PROCESSO : 1032736-51.2022.8.26.0562  
CARTÓRIO : 7º Ofício Cível  
EXEQUENTE : João Abel da Silva  
EXECUTADO : Kleber de Souza Carmo e Outros  
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –  
Espécies de Contratos

**LUSIANI CRISTINA RAMOS**, corretora de imóveis, Perita judicial e arquiteta nomeada por V.Exa. nos autos em epígrafe, que se processa perante esse Juízo e Cartório do 7º Ofício, tendo realizado as diligências pesquisadas que se fizeram necessárias ao cumprimento do honroso encargo apresenta a V.Exa., as conclusões a que chegou consubstanciadas 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

# L A U D O

## ÍNDICE

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| CONSIDERACOES INICIAIS.....         | 3  |
| VISTORIA DO IMOVEL.....             | 3  |
| PARECER TECNICO.....                | 4  |
| ANEXOS VISTA ÁREA DO TERRENO.....   | 9  |
| FÓRMULA BASICA DO TERRENO.....      | 10 |
| ANEXOS FOTOS EDIFICAÇÃO CASA.....   | 13 |
| CONCLUSAO.....                      | 31 |
| FÓRMULA BASICA EDIFICAÇÃO CASA..... | 34 |
| FONTE DE PESQUISA.....              | 39 |
| TERMO DE ENCERRAMENTO.....          | 43 |

## 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 Frei Gaspar, nº 1648

**Bairro:** Parque São Vicente

**Cidade:** São Vicente/SP.

### **VISTORIA DO IMÓVEL**

No dia 17 de outubro de 2023, às 10h15, a Perita, devidamente nomeada por Vossa Excelência, dirigiu-se ao local em questão com o propósito de conduzir uma minuciosa perícia, conforme sua designação. Na ocasião, a Perita foi recebida à porta pela moradora, Sra. Fabiola Gerbani Marques, e seu marido, Sr. Fabricio Marques do Carmo. Durante a conversa inicial, o Sr. Fabricio solicitou que sua esposa acompanhasse a Perita, a fim de esclarecer os detalhes relacionados à perícia.

É relevante ressaltar que o Sr. Fabricio e sua esposa, Sra. Fabiola, estiveram ativamente cooperando com a Perita durante todo o processo. Cumpre destacar que, além do terreno registrado sob a matrícula nº 105.467, existe uma edificação (casa). A Perita, valendo-se do acervo fotográfico obtido dentro da casa, devidamente registrado, procederá também à análise minuciosa da estrutura da edificação. Esse procedimento visa proporcionar uma avaliação abrangente não apenas do terreno registrado sob a matrícula mencionada anteriormente, mas também da edificação construída sobre o referido terreno. A Perita conduziu a perícia com o devido cuidado e consideração, levando em conta todas as informações relevantes e as condições específicas do imóvel. Todos os detalhes necessários para a avaliação do terreno e da edificação foram minuciosamente registrados, cumprindo rigorosamente os requisitos da presente demanda.

## 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

Cada aspecto da propriedade foi cuidadosamente analisado, desde a estrutura e fundação da edificação até as características do terreno e sua infraestrutura. Durante o processo de perícia, a Perita utilizou técnicas apropriadas para garantir a precisão e a integridade de suas conclusões. Além disso, a colaboração contínua do Sr. Fabricio e da Sra. Fabiola foi fundamental para o sucesso da avaliação, fornecendo informações cruciais que enriqueceram o conjunto de dados considerados na análise pericial. Portanto, pode-se afirmar com confiança que a perícia foi conduzida de forma abrangente e rigorosa, cumprindo todos os padrões e procedimentos necessários para uma avaliação completa e precisa.

## **PARECER TÉCNICO**

### **1) Localização**

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Os prédios sob nº 324-frente e 324-fundos, da rua Frei Gaspar, com todos os seus acessórios, dependências, Benfeitorias o respectivo terreno que corresponde ao lote 3 da quadra I da Vila Nossa Senhora do Amparo, medindo na totalidade, 10,00 m<sup>2</sup> de frente, por 47,00 m<sup>2</sup> da frente aos fundos, dividindo de um lado com o imóvel – nº 326 de Waldemar Ruiz de Oliveira, de outro com Antônio Chagas e nos fundos com a Fábrica Paroquial de São Vicente ou sucessores desses confrontantes.

### **2) Dados da Construção**

#### **Terreno nº 1648 da Rua Frei Gaspar (São Vicente)**

Área : 10,00 m<sup>2</sup> de frente  
Área : 47,00 m<sup>2</sup> da frente aos fundos  
Área total : 470,00 m<sup>2</sup>

#### **DESCRIÇÃO DETALHADA DA CASA EM CIMA DO TERRENO**

A casa localizada na Rua Frei Gaspar nº 1648, situa-se em uma via de caráter predominantemente comercial, porém, também residencial. A fachada da

## 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

mencionada casa exibe revestimento em cerâmica da marca Gail, com um design que simula tijolinhos. No térreo, a frente da edificação abriga uma loja de materiais de construção. À direita, encontra-se um portão de alumínio de dimensões reduzidas, ao passo que, à esquerda, um portão de grades complementa o acesso à propriedade.

Internamente, o muro à direita ostenta uma pintura branca e está guarnecido com arame farpado, enquanto o muro à esquerda é revestido em cor terracota e abriga duas janelas em alumínio, protegidas por grades. O piso na área de garagem é revestido com cerâmica antiderrapante. Uma escadaria em alvenaria com guarda-corpo, cujo perfil é de alumínio marrom com acabamento em acrílico fumê, conduz ao interior da casa nº 1.

Ao adentrar a residência, foi possível verificar a presença de uma sala com piso cerâmico em tonalidade bege e paredes igualmente pintadas nessa cor. As janelas são dotadas de vidro cancelado e perfis de alumínio com grades. Um quarto vizinho mantém o mesmo revestimento de piso e parede. A cozinha apresenta azulejos até o teto na cor branca, com piso idêntico ao da sala e quarto. Há uma pia de granito com armário em alumínio sob ela. O banheiro conta com um box em acrílico e perfil de alumínio, vaso sanitário branco, gabinete embutido e uma pia acoplada, com azulejos também brancos até o teto. A janela possui vidros basculantes e perfis de alumínio.

Saindo da cozinha da casa nº 1, adentramos a casa nº 2, há mais um quarto, cozinha e um banheiro, ambos com os mesmos acabamentos previamente mencionados. Atravessando a casa, ao fundo à esquerda, encontra-se um quintal com piso em cimento queimado e algumas plantas e árvores de pequeno porte. De volta à área de garagem, acima e mais adiante, há uma escadaria em

## 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

alvenaria com degraus de cerâmica e corrimão de madeira, que leva a casa nº 3 que possui um quarto e banheiro, que se encontrava fechado.

O terreno, que abrange uma área de 470 m<sup>2</sup>, inclui um comércio de materiais de construção, na parte posterior, há uma edificação (casa) que se divide em três unidades residenciais. A primeira família ocupa um espaço com um quarto, sala, banheiro e cozinha. A segunda família dispõe de um quarto, cozinha e um banheiro, a terceira família possui outro quarto e banheiro no piso superior e, compartilha a cozinha com as outra família. Essa subdivisão permite que três famílias distintas habitem a edificação, cada uma com suas áreas de convivência privativas, mantendo uma configuração de habitação múltipla no terreno de 470 m<sup>2</sup>.

Vale lembrar que toda essa edificação no terreno, que será detalhadamente demonstrada no extenso acervo de fotos anexo, requer reformas e pequenos reparos. Além disso, é evidente a necessidade de uma nova camada de pintura em diversos locais da propriedade. Durante a inspeção, também observei um problema que exige atenção imediata: a presença de sinais de infiltração no teto da edificação.

Essa infiltração, como pude constatar, é um ponto crítico que demanda solução. Quando negligenciada, a infiltração pode ocasionar danos mais significativos à estrutura da edificação, como deterioração do gesso ou drywall, corrosão de elementos metálicos, comprometimento da estrutura da cobertura e até mesmo proliferação de mofo, o que pode afetar a qualidade do ar interior e a saúde dos ocupantes. Portanto, é vital que seja realizada uma inspeção detalhada e, se necessário, reparos no teto para evitar a ampliação do problema e preservar a integridade da edificação.

## 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

O reparo do telhado e a eliminação da infiltração são cruciais para garantir que a propriedade permaneça segura, habitável e em boas condições, evitando danos substanciais no futuro. Portanto, recomenda-se que medidas corretivas sejam implementadas o mais rápido possível para resolver o problema de infiltração e preservar a qualidade e durabilidade da edificação.

É importante ressaltar que a perícia foi conduzida de modo a considerar tanto o valor do terreno, conforme indicado na matrícula nº 105.467, como o valor associado à edificação em si, que, na realidade, se trata de uma casa que foi subdividida para acomodar três unidades habitacionais independentes, cada uma ocupada por uma família distinta.

Portanto, o processo de avaliação implica na realização de dois cálculos separados:

1. **\*\*Cálculo para o Terreno:\*\*** Neste cálculo, será determinado o valor do terreno em si, levando em conta sua localização, dimensões e características específicas. Isso ajudará a estabelecer o valor do terreno como uma entidade autônoma.
2. **\*\*Cálculo para a Edificação (Casa):\*\*** A segunda parte do cálculo envolve avaliar o valor da edificação, que é uma casa subdividida em três unidades para diferentes famílias mais a loja comercial na parte frente. Cada unidade habitacional será avaliada com base em critérios como tamanho, estado de conservação, e características individuais. Esses cálculos ajudarão a determinar o valor total da edificação, considerando sua subdivisão.

Portanto, é fundamental entender que, para a finalidade da avaliação, estamos separando o terreno e a edificação, considerando suas características e valores

## 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

de forma distinta. Isso permitirá uma análise mais precisa e justa da propriedade como um todo.

### **5) Caracterização da Região**

O local onde se situa a casa 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.

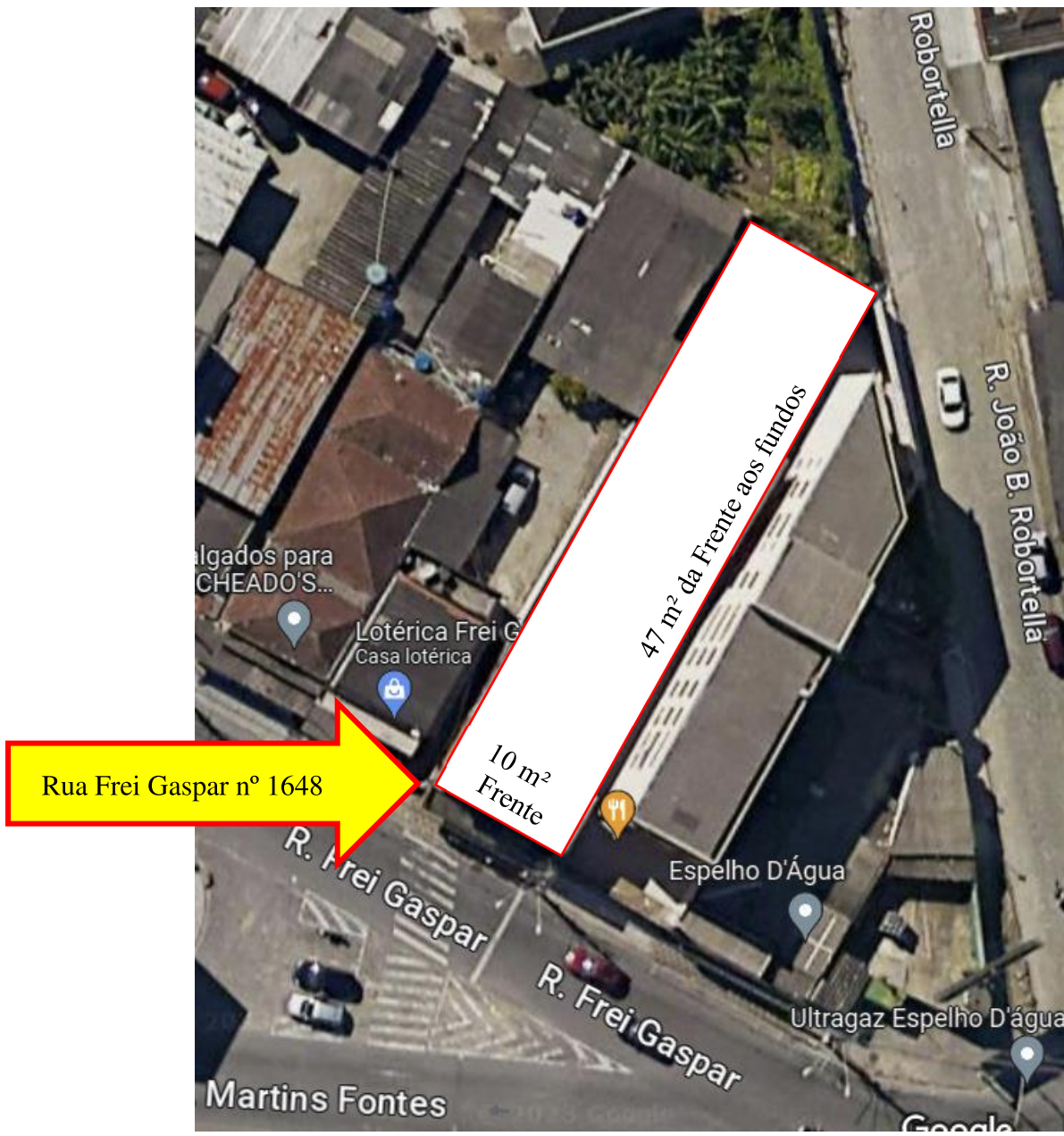


Lusiani Cristina Ramos

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 – Vista aérea Terreno**



## 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

### **A fórmula básica para o emprego do método e:**

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

#### **Sendo:**

VI: Valor do Imóvel Procurado

VT: Valor do terreno

VB: Valor das bem feitorias

FC: Fator de comercialização

AT: Área total

VU: Valor unitário

## **Cálculos avaliatórios do Terreno**

Através dos critérios no capítulo anterior tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão

## 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

$$VI = AT \times VU$$

### Onde:

VI: Valor do Imóvel procurado  
AT: Área total  
VU: Valor Unitário (metro quadrado)

### Substituindo e calculando:

$$AT = 470,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.600,00 \text{ VU}$$

**VT: (Valor Total) = R\$752.000,00.**  
***(Setecentos e Cinquenta e Dois Mil Reais)***  
***OUTUBRO/2023***

### Conclusão do Valor do terreno

O terreno localizado na Rua Frei Gaspar nº 1648, no bairro Parque São Vicente, na cidade de São Vicente, apresenta um valor médio de metro quadrado que varia de R\$ 1.600,00 a R\$ 1.900,00. Esse preço é uma característica marcante dessa região, influenciada por diversos fatores, como a localização privilegiada e o perfil predominantemente comercial, além de também ser

## 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

residencial, perto da estação do VLT, conta com a presença de melhorias significativas, como pavimentação, saneamento básico e iluminação pública, contribui para a valorização dos imóveis nessa área.

Outro aspecto que impacta o valor desse terreno específico é a proximidade com diversos estabelecimentos comerciais. A conveniência de ter comércios próximos é uma vantagem que atrai compradores em potencial e, conseqüentemente, contribui para o aumento do valor do imóvel.

É importante observar que esse terreno possui uma edificação, uma casa, que será detalhadamente descrita ao longo deste laudo, com fotos anexadas. É notável que o valor da casa é consideravelmente inferior ao valor do terreno em si. Isso ocorre porque, quando se trata de terrenos sem construção, a valorização tende a ser mais expressiva. Isso se deve ao fato de que um terreno vazio oferece maior flexibilidade ao construtor, que pode projetar e construir uma edificação de acordo com suas necessidades e o plano diretor da cidade de São Vicente, permitindo uma maior otimização dos espaços e atendendo às demandas do mercado local.

Portanto, a diferença de valor entre o terreno com uma construção existente e um terreno limpo é resultado de várias variáveis, incluindo a flexibilidade de projeto, a localização estratégica, as melhorias urbanas e a conveniência de comércios próximos. É importante considerar esses fatores ao avaliar o preço desse terreno e entender como eles afetam sua atratividade no mercado imobiliário da região de São Vicente, bairro Parque São Vicente.

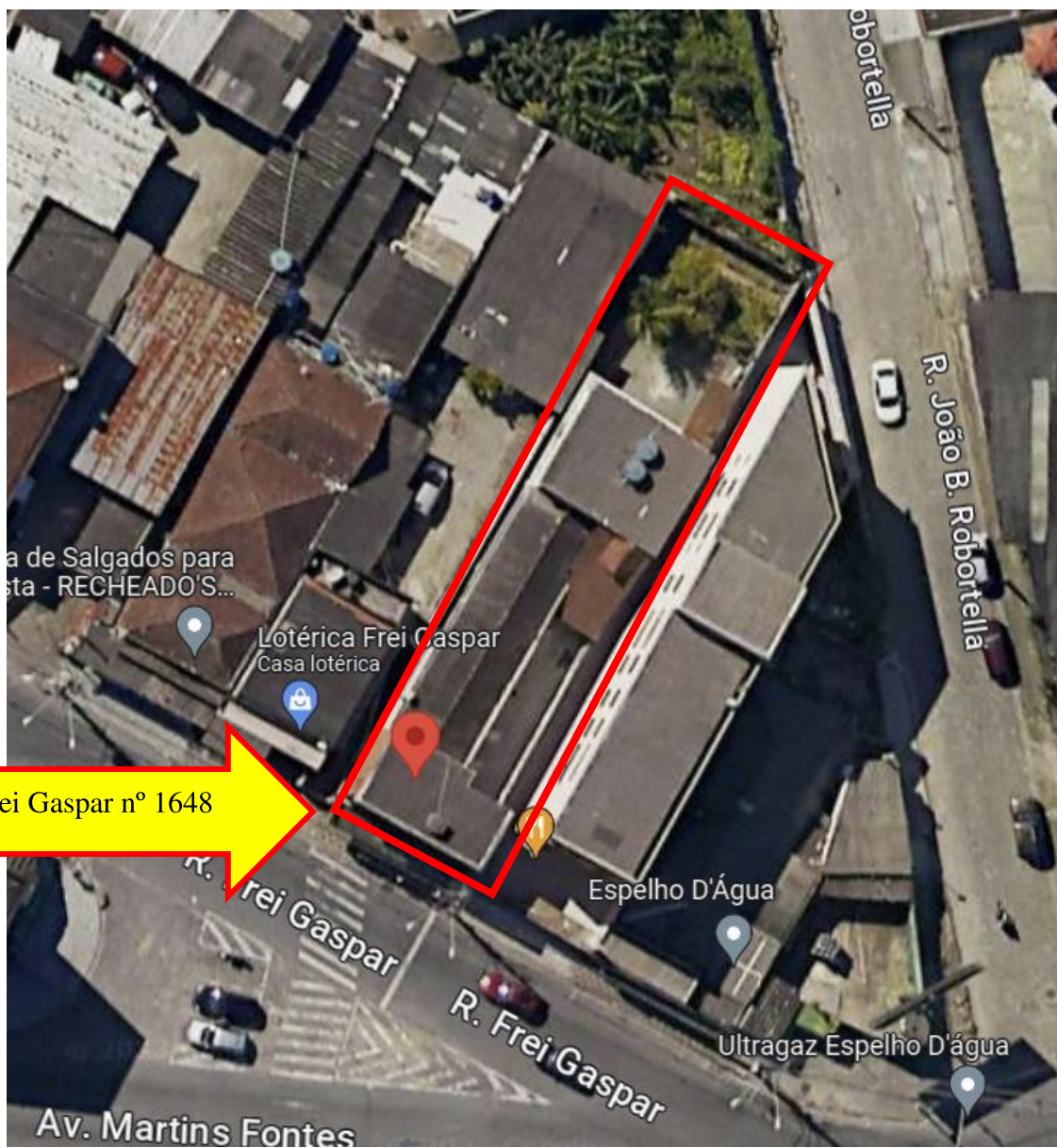


Lusiani Cristina Ramos

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

**Anexo de Fotos da Edificação**  
**Existente no Terreno**



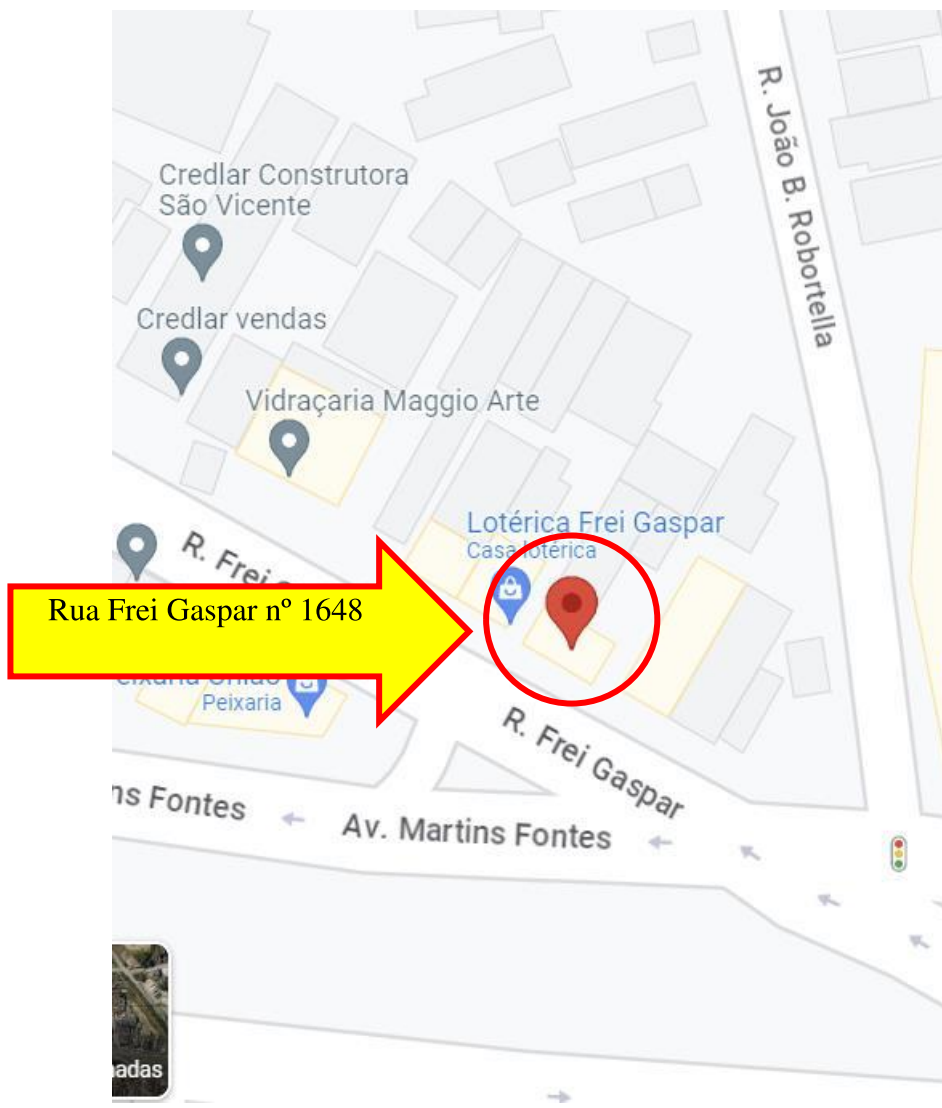
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 13:43, sob o número WSTST23704463469. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1032736-51.2022.8.26.0562 e código YoKFEsqA.

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

Foto Aérea do Mapa



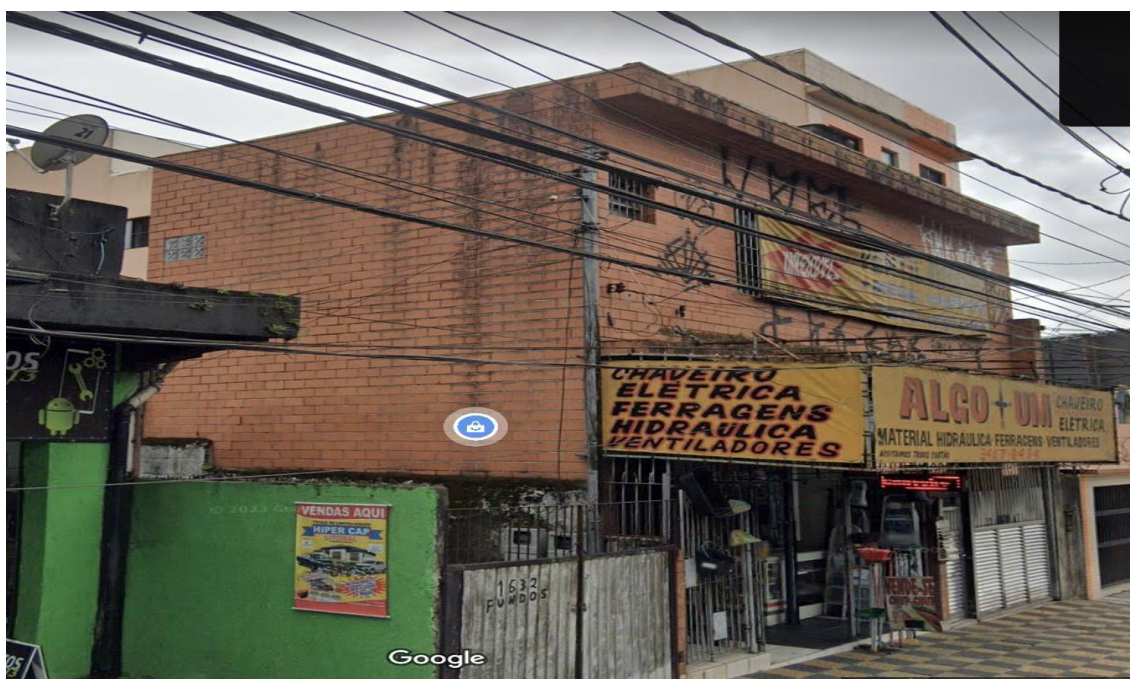


Lusiani Cristina Ramos

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

**Foto 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

**Fotos Detalhe da Fachada Frontal e**  
**Portão da Garagem**





## 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 Internas do Comercio





*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 Internas da Garagem**





# 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 Fundos do Terreno



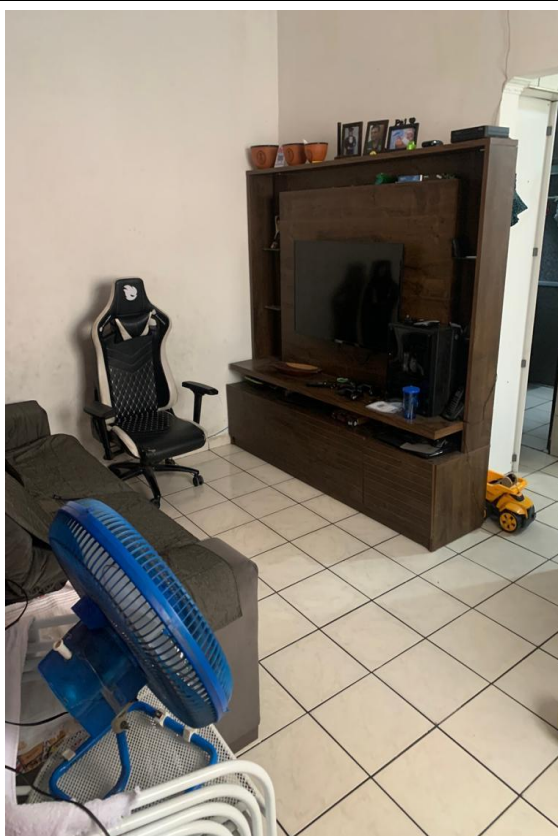


*Lusiani Cristina Ramos*

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

**Foto Sala da Primeira Casa**



## 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 do Quarto





## 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

### WC



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

Cozinha





## 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 Segunda Casa



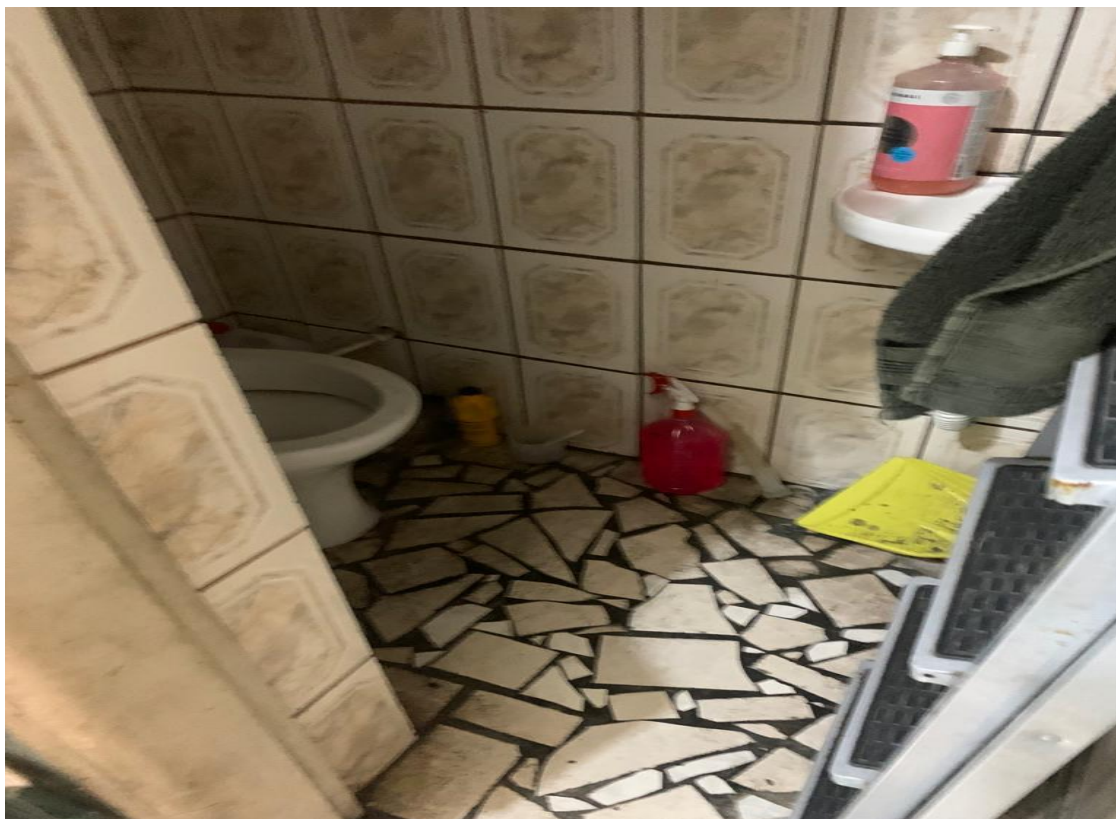


*Lusiani Cristina Ramos*

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

**WC Segunda Casa**



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

Cozinha Segunda Casa





## 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 Terceira Casa Escadaria



## 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 e Corredor da Terceira Casa



**A Terceira casa estava fechada e o  
proprietário não estava 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

**Foto Porta do Quarto da Terceira Casa**





**A Terceira casa estava fechada e o  
proprietário não estava 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

## Foto Documento de IPTU do Terreno

|  |  |  |   |                                  |  |  |                            |   |     |     |  |
|--|--|--|---|----------------------------------|--|--|----------------------------|---|-----|-----|--|
|   |  | PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE<br>SECRETARIA DA FAZENDA |   |                                  | <b>AVISO RECIBO</b><br>IMPOSTO PREDIAL (TR2) E IMPOSTO TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1) |  |                            | INSCRIÇÃO ANTERIOR<br><b>23400358004601648000</b>   |     |     |  |
| Inscrição Cadastral<br><b>3400358004601648000</b>  |  | Ano Base<br><b>2023</b>                                      | Exercício<br><b>2023</b>  | Aviso N°<br><b>00401375/2023</b> | Acesso<br><b>15474</b>   | Tributo<br><b>C5</b>   | <b>DATAS DE VENCIMENTO</b> |   |     |     |  |
| Área Terreno / Fração Ideal<br><b>470,00</b>   | Valor m2 Terreno (R\$)<br><b>0,00</b>      | Valor Venal (R\$)<br><b>0,00</b>                             | Dep. Terr   | Perim.<br><b>3</b>               | Lim.<br><b>01</b>  | Única<br>1a <b>31/12</b> 2a    3a<br>4a    5a    6a<br>7a    8a    9a<br>10a    11a    12a |                            |   |     |     |  |
| Área Construída<br><b>100,00</b>   | Valor m2 Construção (R\$)<br><b>912,88</b> | Valor Venal Construção (R\$)<br><b>0,00</b>                  | Tipo<br><b>A1</b>   | Subcl<br><b>C</b>                | Matrícula CRI<br><b>105467</b>   | <b>Observações</b><br>CARNE INICIAL REF. AO PROCESSO NO. 00844215                          |                            |   |     |     |  |
| Valor Venal Imóvel (R\$)<br><b>0,00</b>  | Aliquota<br><b>NI</b>                      | TSU1 C.Dif.<br><b>NI</b>                                     | Imposto Anual (R\$)<br><b>0,00</b>  | TSU Anual (R\$)<br><b>0,00</b>   | Tx Sin. (R\$)<br><b>0,00</b>   | IPTU Isenção<br><b>NI</b>  |                            |   |     |     |  |
| Total Anual (R\$)<br><b>15,00</b>  | Parcela s/ Multa (R\$)<br><b>0,00</b>      | Parcela c/ Multa (R\$)<br><b>Conforme instrução</b>          | Imposto Verde Red(%)<br><b>0,00</b>   | IPTU Cálcl. Dif.<br><b>00</b>    |  |  |                            |   |     |     |  |
| Proprietário<br><b>CARLOS ROBERTO DO CARMO</b>   |  |  |   |                                  |  |  |                            |   |     |     |  |
| Possuidor  |  |  |   |                                  |  |  |                            |   |     |     |  |
| Local do Imóvel<br><b>FREI GASPAR</b><br>Nº: 1648,   |  |  |   |                                  |  |  |                            |   |     |     |  |
| <b>INSTRUÇÕES</b>  |  |  |  |                                  | PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE<br>SECRETARIA DA FAZENDA   |  |                            | <b>ATUALIZAÇÃO CADASTRAL</b><br>IMPOSTO PREDIAL (TR2) E TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1) |     |     |  |
| 1. Este formulário destina-se à atualização do endereço de entrega do carnê e do nome de proprietário / possuidor do imóvel.<br>2. A ATUALIZAÇÃO CADASTRAL deverá ser entregue na PMSV, no Serviço de IPTU, na Rua Frei Gaspar, 384 - sala 04 - Térreo, CEP 11.310-900. As informações entregues até 30 de Setembro do Exercício vigente serão providenciadas para o seguinte.<br>3. Para a atualização do campo PROPRIETÁRIO deverá ser juntada certidão de matrícula do Cartório de Registro de Imóveis.<br>4. Para a atualização do campo POSSUIDOR deverá ser juntada cópia do contrato válido de aquisição com firmas reconhecidas.<br>5. Os dados deverão ser preenchidos com letra de forma legíveis e sem rasuras.<br>6. As informações prestadas são de inteira responsabilidade do sr. (a) contribuinte. |  |  |   |                                  |  |  |                            |   |     |     |  |
| Inscrição Cadastral<br><b>3400358004601648000</b>  |  |  |   | Número Matrícula                 |  | Circunscrição  |                            | Data Registro   |     |     |  |
| Endereço do Imóvel<br><b>FREI GASPAR</b><br><b>Nº: 1648,</b>   |  |  |   |                                  |  |  |                            |   |     |     |  |
| Endereço para entrega do Carnê (Rua/Av.)   |  |  |   |                                  |  |  |                            |   |     |     |  |
| Número   |  | Andar  | Apto/Sala   |                                  | Bairro   |  | Cidade                     |   | UF  | CEP |  |
| Proprietário(a)  |  |  |   |                                  |  |  |                            |   | CPF |     |  |
| Possuidor(a)   |  |  |   |                                  |  |  |                            |   | CPF |     |  |
| DATA: ___/___/___  |  |  |   | ASSINATURA                       |  |  |                            |   |     |     |  |

## 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 43 folhas conclui-se pelo seguinte valor do imóvel:

Esta avaliação foi elaborada segundo a Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 (Avaliação de Bens –Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos) da A.B.N.T. -Associação Brasileira de Normas Técnicas e os preceitos do I.B.A.P.E. -Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Observamos também o código de Ética da American Society of Appraisers. O critério geral empregado foi o de avaliar os imóveis, supondo-se que continuarão sendo empregados para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontram atualmente. Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário. Os estudos desenvolvidos têm como base os valores de avaliação sob a ótica imobiliária, onde foram considerados, entre outros, aspectos de Potencial de valorização futura; Tendências do mercado imobiliário local; Perspectivas das necessidades de reinvestimento para reposicionamento da propriedade; Projetos e obras em planejamento (públicos e privados); Grau de especificidade do imóvel; e outros aspectos relevantes na consolidação do valor dos ativos. O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto aqueles mencionados no decorrer do presente trabalho.

## 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

**METODOLOGIA ANÁLISE FÍSICA:** Os aspectos físicos do imóvel em questão envolvem sua localização, características constitutivas a serem adotadas, interferências urbanísticas –conjunto de leis e atos públicos que podem interferir no uso, ocupação e status de mercado. Sua posição no mercado imobiliário atual e futuro (se o imóvel contará com versatilidade para atender novas exigências mercadológicas); detectar problemas e/ou vantagens quanto à sua localização; bem como apontar medidas para o incremento de atratividade. Para esta fase, utilizamos os seguintes procedimentos:

- a) visitas à região onde está o imóvel, para levantamento de dados sobre sua localização, facilidade de acesso, ocupação circunvizinha, melhoramentos públicos existentes e previstos, transporte urbano e comunicações;
- b) análise de documentos e plantas;
- c) consultas a leis e publicações sobre zoneamento, desapropriações, tombamentos e, caso necessário, consulta informal aos órgãos competentes.

**ANÁLISE JURÍDICA:** São realizadas através dos documentos de propriedade, como escrituras, matrículas, impostos, etc.

**ANÁLISE DE MERCADO:** A identificação das características do mercado imobiliário onde está inserido imóvel nos permite determinar o seu posicionamento com relação à concorrência, verificando as possibilidades de seu desempenho, quando lançado no mercado para o mercado de imóveis comerciais foram abordados os seguintes itens: Perfil dos imóveis em oferta; Diferenciação dos valores de imóveis posicionados nos logradouros considerados principais e fora deles. A análise de valores praticados se dá através da pesquisa de preços pedidos e, sempre que possível, de valores efetivamente transacionados. Através de informações históricas colhidas de estudos anteriores, também foi possível a análise da evolução de preços de mercado e crescimento histórico, o que sinaliza aquecimento ou desaquecimento de demanda. **ANÁLISE DE VALOR:** Os trabalhos foram pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas –



## 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

ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia -IBAPE/SP. Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta, demanda, possibilidades de uso, características técnicas e aspectos restritivos, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e análises específicas para o mercado imobiliário, discorrendo sobre a posição atual da propriedade perante o mercado e suas perspectivas de aceitação pelo mercado.

**DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO:** Para o desenvolvimento do presente trabalho adota-se o conceito presente na norma estabelecida pela ABNT “Associação Brasileira de Normas Técnicas” (NBR 14653), que apresentam a seguinte definição para “Valor de Mercado” : “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. ”Além das normas brasileiras, as análises também consideram as definições de “Market Value” (Valor de Mercado) extraída das recomendações do “RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) –Appraisal and Valuation Standard”, definidas a seguir: Market Value (Valor de Mercado):“A quantia pela qual uma propriedade deveria ser negociada, na data da avaliação, entre um comprador desejoso e um vendedor desejoso, em uma negociação não tendenciosa (sem interesses específicos entre as partes), após realização de marketing apropriado, onde as partes tenham agido com conhecimento, prudência e sem compulsão”.

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços. Para isso são considerados fatores de localização, estrutura dos imóveis comerciais e padrão construtivo predominante, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal. Os valores de

## 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

mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.

A metodologia empregada na presente avaliação e o método evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consistem em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somado com valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor que deve ser contemplado no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

### **A fórmula básica para o emprego do método e:**

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

#### **Sendo:**

VI: Valor do Imóvel Procurado

VT: Valor do terreno

VB: Valor das bem feitorias

FC: Fator de comercialização

AU: Área útil

VU: Valor unitário

## 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

### **Cálculos avaliatórios**

Através dos critérios no capítulo anterior tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão

$$VI = AU \times VU$$

#### **Onde:**

VI: Valor do Imóvel procurado  
AT: Área Total  
VU: Valor Unitário (metro quadrado)

#### **Substituindo e calculando:**

$$AT = 380,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.600,00 \text{ VU}$$

**VT: (Valor Total) = R\$ 608.000,00**

***(Seicentos e Oito Mil Reais)***

***OUTUBRO/2023***

## 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

Obs. O tamanho de uma casa com 3 quartos, 2 cozinhas, 3 banheiros, garagem para 3 carros, sala de estar e quintal nos fundos pode variar dependendo do layout e das dimensões de cada cômodo. Vou fornecer uma estimativa aproximada das áreas típicas de cada cômodo para ajudá-lo a ter uma ideia geral:

1. Quartos: Os quartos geralmente têm tamanhos variados, mas, em média, um quarto pode ter entre 9 a 15 metros quadrados. Portanto, considerando três quartos, você poderia alocar aproximadamente 27 a 45 metros quadrados para eles.
2. Cozinhas: Cada cozinha pode variar, mas geralmente ocupa entre 10 a 15 metros quadrados. Portanto, você poderia destinar cerca de 20 a 30 metros quadrados para as duas cozinhas.
3. Banheiros: Os banheiros geralmente têm entre 3 a 5 metros quadrados. Com três banheiros, você poderia alocar cerca de 9 a 15 metros quadrados.
4. Garagem: Uma garagem ampla para três carros normalmente requer cerca de 45 a 60 metros quadrados, dependendo do layout.
5. Sala de Estar: A sala de estar pode variar de 20 a 30 metros quadrados, ou até mais, dependendo das preferências de design.
6. Quintal nos Fundos: O tamanho do quintal nos fundos pode variar, mas você poderia alocar uma área de 50 a 100 metros quadrados, dependendo do espaço disponível e das preferências pessoais.

## 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

7. Loja (material de construção) o tamanho da loja pode varia de acordo com o layout e configuração da loja, aproximadamente está loja a metragem varia entre 80 e 100 metros quadrados.

Somando todas essas áreas, teríamos:

Área dos 3 quartos: 27-45 m<sup>2</sup>

Área das 2 cozinhas: 20-30 m<sup>2</sup>

Área dos 3 banheiros: 9-15 m<sup>2</sup>

Área da garagem: 45-60 m<sup>2</sup>

Área da sala de estar: 20-30 m<sup>2</sup>

Área do quintal nos fundos: 50-100 m<sup>2</sup>

Total: 171-280 metros quadrados (moradia de área construída, cálculo aproximado).

Área da loja: 80-100 m<sup>2</sup>

Comercio + moradia = + ou – 380 m<sup>2</sup> aproximadamente edificação do terreno

Portanto, uma casa com 3 quartos, 2 cozinhas, 3 banheiros, garagem para 3 carros, sala de estar e quintal nos fundos pode ter em média entre 171 a 280 metros quadrados de área construída em um terreno de 470 metros quadrados, e 80 a 100 metros quadrados a loja comercial, lembre-se de que essas são estimativas aproximadas e o tamanho real pode variar dependendo do layout específico e das preferências de design.

## 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

Observação: O valor unitário (R\$ 1.600,00 por metro quadrado) foi obtido por meio de uma pesquisa comparativa, levando em consideração as características identificadas na pesquisa de mercado de imóveis. Além disso, o cálculo foi feito levando em conta a área aproximada da casa construída em um terreno de 470,00 metros quadrados, conforme consta na matrícula 105.467.

É importante ressaltar que o valor calculado para a casa, que totaliza R\$ 608.000,00 (Seiscentos e Oito Mil Reais) é inferior ao valor atribuído ao terreno que é R\$ 752.000,00, (Setecentos e Cinquenta e Dois Mil Reais), como já explicado anteriormente neste laudo. Esse cálculo foi feito separadamente para evitar qualquer dúvida ou ambiguidade. O processo de número 1032736-51.2022.8.26.0562 tem como objetivo calcular o valor do terreno descrito na matrícula mencionada.

O cálculo da casa, mais a loja comercial, com as medidas aproximadas, foi incluída para destacar que há uma edificação (casa) no terreno, a fim de evitar que isso passe despercebido. A inclusão desse valor serve para fins de avaliação e para proporcionar uma visão completa da propriedade em questão.

## 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

### Fontes de pesquisa:

[https://www.vivareal.com.br/venda/sp/sao-vicente/bairros/parque-sao-vicente/rua-frei-gaspar/lotete-terreno\\_residencial/?gbraid=0AAAAADspFGXQI7vx5gapC01yF1Jjt4dx-&gclid=Cj0KCQjw4bipBhCyARIsAFsieCwpU4W1HZYIwPC9cBOa6a3wUhX9no\\_wwnqQJ15XxTRZrbD4C-iPRXIaAoDXEALw\\_wcB&gclsrc=aw.ds&utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F](https://www.vivareal.com.br/venda/sp/sao-vicente/bairros/parque-sao-vicente/rua-frei-gaspar/lotete-terreno_residencial/?gbraid=0AAAAADspFGXQI7vx5gapC01yF1Jjt4dx-&gclid=Cj0KCQjw4bipBhCyARIsAFsieCwpU4W1HZYIwPC9cBOa6a3wUhX9no_wwnqQJ15XxTRZrbD4C-iPRXIaAoDXEALw_wcB&gclsrc=aw.ds&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F)

[https://www.chavesnamao.com.br/terrenos-a-venda/sp-sao-vicente/bairros/rua-frei-gaspar/?utm\\_source=google&utm\\_medium=conversao\\_venda&utm\\_campaign=conversao\\_venda\\_sp\\_sao\\_vicente&utm\\_content=&gclid=Cj0KCQjw4bipBhCyARIsAFsieCx4faIleKUIQ4KTnAatgwkdXTOB\\_wqORkjlBj2IWPE0bWN\\_UYAjHkkaAslfEALw\\_wcB](https://www.chavesnamao.com.br/terrenos-a-venda/sp-sao-vicente/bairros/rua-frei-gaspar/?utm_source=google&utm_medium=conversao_venda&utm_campaign=conversao_venda_sp_sao_vicente&utm_content=&gclid=Cj0KCQjw4bipBhCyARIsAFsieCx4faIleKUIQ4KTnAatgwkdXTOB_wqORkjlBj2IWPE0bWN_UYAjHkkaAslfEALw_wcB)

<https://www.dreamcasa.com.br/terrenos-a-venda-em-parque-sao-vicente-sao-vicente/rua-frei-gaspar>

<https://www.zapimoveis.com.br/venda/terrenos-lotes-condominios/sp+sao-vicente/rua-frei-gaspar/>

<https://www.lopes.com.br/busca/venda/br/sp/sao-vicente/cidade-nautica/rua-frei-gaspar/tipo/terreno?tipo=LAND>

# 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 anexas sites de pesquisas

MENU **VivaReal** ANUNCIAR

Início / Venda / ... / Rua Frei Gaspar

**COMPRAR** ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

**3 Lotes/Terrenos à venda na Rua Frei Gaspar - Parque São Vicente, São Vicente - SP**

Rua Frei Gaspar, Parque São Vicente, São Vi... x Lote/T

EDITAR FILTROS

Ordenar por

**R\$ 795.000**  
Condomínio: R\$ 1

**480 m²** -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Lote/Terreno à Venda, 480m²  
Parque São Vicente, São Vicente - SP

**R\$ 795.000**  
Condomínio: R\$ 1

**500 m²** -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Lote/Terreno à Venda, 500m²

**Rua Frei Gaspar - Parque São Vicente, São Vicente - SP**

**R\$ 800.000**

**420 m²** -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Lote/Terreno à Venda, 420m²  
Rua Capitão Gregório de Freitas - Parque São Vicente, S...

Endereço não disponível  
Centro, São Vicente

**R\$ 400.000**

Terreno| 8,5 x 50 = 425 m2 | centro i sv

**425m²**

**CONTATAR**



# 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



Rua Frei Gaspar, 1144  
Centro, São Vicente

R\$ 690.000

Terreno à venda, centro - são vicente/sp

390m<sup>2</sup>

CONTATAR



R\$ 900.000

862 m<sup>2</sup> -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Lote/Terreno à Venda, 862m<sup>2</sup>

Rua Carijós - Parque São Vicente, São Vicente - SP



Parque São Vicente, São Vicente

Comprar terreno com Comércio 10x45 Parque São Vicente. Excelente ponto para Construtores de...

480 m<sup>2</sup>

R\$ 795.000

Cond. R\$ 1 | IPTU R\$ 555

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 13:43, sob o número WSTST23704463469. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032736-51.2022.8.26.0562 e código YoKFESqA.

# 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

1.984 Imóveis com 3 Quartos à venda em São Vicente - SP



**R\$ 590.000**

Super destaque

R. Marechal Emílio Gaspar Dutra, 383 Casa

Cidade Náutica, São Vicente

240 m<sup>2</sup> 220 m<sup>2</sup> 3 quartos 3 ban 2 vagas

Sobrado Cidade Náutica São Vicente

Sobrado Mobiliado e Decorado Isolado à venda com 230 m<sup>2</sup> de área co...



> Parque São Vicente > Rua Frei Gaspar

## 1 Terreno à venda na Rua Frei Gaspar - Parque São Vicente, São Vicente - SP

Ordenar por



**R\$ 900.000**

Rua Frei Gaspar - Parque São Vicente, São Vicente - SP

Terreno à Venda , 862m<sup>2</sup>

862 m<sup>2</sup> Totais

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

Santos, 18 de outubro de 2023



---

Lusiani Cristina Ramos  
Perita Judicial  
CRECI 052233-4  
CAU – A70110-6



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de Santos  
 FORO DE SANTOS  
 7ª VARA CÍVEL  
 Rua Bittencourt, 144, Salas 42/44 - Centro  
 CEP: 11013-300 - Santos - SP  
 Telefone: 13 3346-8907 - E-mail: santos7cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1032736-51.2022.8.26.0562**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**  
 Exequente: **João Abel da Silva**  
 Executado: **Kleber de Souza Carmo e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). SIMONE CURADO FERREIRA OLIVEIRA

**C O N C L U S ã O**

Santos, 22 de fevereiro de 2024, faço estes autos Concluídos a Dr(a). SIMONE CURADO FERREIRA OLIVEIRA Juiz(a) de Direito, da 7ª Vara Cível de Santos. Eu, digitei e subscrevo.

Vistos

Considerando que no terreno objeto da matrícula na qual recaiu a penhora(fl. 96) possui edificação construída(fl.107), com dois cálculos separados (fl. 111), sendo que para o **terreno R\$ 752.000,00 (fls.115) e para a edificação existente apurou o valor de R\$ 608.000,00(fl.139)**, razão pela qual retifico o erro material e homologo o valor total do terreno e edificação em R\$ **1.360.000,00(um milhão trezentos e sessenta mil reais)** para out/23.

Com o decurso do prazo, tornem para nomeação de gestor.

Int

Santos, 22 de fevereiro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**