

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 / CAU: A70110-6

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

PROCESSO :0024146-44.2018.8.26.0562
CARTÓRIO :7º Ofício Cível
EXEQUENTE :Dalva Okubo Martini
EXECUTADO :Dirce Okubo Borges e Outro
AÇÃO :Cumprimento de Sentença – Direitos / Deveres do
Condômino.

LUSIANI CRISTINA RAMOS, corretora de imóveis, CRECI 052233-4 e arquiteta CAU: A70110-6 perita judicial nomeado por V.Exa. nos autos em epígrafe, tendo entregue o LAUDO, vem mui respeitosamente requerer o levantamento dos honorários periciais, já depositados.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Santos, 17 de Abril de 2019



Lusiani Cristina Ramos
CRECI - 052233-4
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

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

PROCESSO :0024146-44.2018.8.26.0562
CARTÓRIO :7º Ofício Cível
EXEQUENTE :Dalva Okubo Martini
EXECUTADO :Dirce Okubo Borges e Outro
AÇÃO :Cumprimento de Sentença – Direitos / Deveres do
Condômino.
.

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.....	3.1
PARECER TECNICO.....	4
ANEXOS.....	10
CONCLUSAO.....	40
TERMO DE ENCERRAMENTO.....	41

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 Jose Clemente Pereira, nº 167 apto nº 11.

Bairro: Campo Grande.

Cidade: Santos/SP.

VISTORIA DO IMÓVEL

No dia 13 de Abril de 2019 às 9:30 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 pelos inquilinos e o zelador, que autorizou a perita a vistoriar o referido imóvel.

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

- Rua: Jose Clemente Pereira nº 167, apto nº 11, bairro: Campo Grande na Cidade de Santos.
- Identificação do Imóvel: O apt. nº 11, localizado no 1º andar, do Condomínio Dona Geny, situado na Rua: Jose Clemente Pereira nº 167, com entrada pelo primeiro hall geral de escadaria, contendo: 3 quartos, sala, cozinha, banheiro com box, área de serviço com tanque e WC, com a área construída de 89,09mts² confrontando pela frente com a fachada, pelos lados com as áreas laterais e pelos fundos com o apartamento nº 22; correspondendo-lhe onde está edificado, a parte de ideal de 1/13 avos ou seja 33,850 mts², do todo. O terreno onde foi construído o prédio, achasse descrito e confrontando na especificação condominial, averbada sob o nº 03, na transcrição nº 61.846, deste ofício. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob o nº 64.006.035.004, livro nº 2 do Registro Geral do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Santos, Matrícula 45.098 Ficha 01.

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

Área do construída: 89,09 m²

IPTU para simples conferencia.

 PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS Estância Balneária Secretaria de Finanças Departamento de Administração Tributária Coordenadoria de Assuntos Econômico-Fiscais		IPTU 2019	
CODIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
ZONA TRIBUTÁRIA		TIPO DE IMPOSTO	
Residencial		Predial	
TOPOGRAFIA		COBRANÇA	
Normal		Normal	
PATRIMÔNIO	TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO	DESTINAÇÃO E USO	
Particular	Normal	Residência Vertical	
PADRÃO CONSTRUTIVO		TIPO DE ISENÇÃO	
Residencial Vertical / Médio		Sem Isenção	
DADOS DE TRIBUTAÇÃO			
VIGÊNCIA		LANÇAMENTO	
01-2019		64.006.035.004	
AVISO		FRENTE	
94.917		0,93	
ANO DA CONSTRUÇÃO		1963	
TERRENO	ÁREA M²	VL M² R\$	COEF. FRENTE
	46,42	1.630,00	1,0000
CONSTRUÇÃO	ÁREA M²	VL M² R\$	COEF. PROFUNDIDADE
	99,15	1.790,00	1,0000
TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO	VL TERRENO APURADO R\$	VL CONSTRUÇÃO APURADO R\$	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO
212,16	54.865,19	36.066,10	53.243,55
		VL IMÓVEL APURADO R\$	ALÍQUOTA
		90.931,29	1,00%
		VL IMPOSTO ANUAL R\$	
		909,31	
CARNÊ POR COMPENSAÇÃO			
AVISO DE ORIGEM	VL PAGO R\$	VL CALCULADO R\$	VL COMPENSADO R\$
	0,00	0,00	0,00
VL A PAGAR R\$	VL A RESTITUIR R\$		
0,00	0,00		

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

3) Acabamentos Externos

- Fachada lateral em pintura na cor bege e fachada frontal cerâmico em placas na cor cinza e branco no guarda corpo das sacadas.

Garagem

- Portão em alumínio anodizado na cor marrom escuro automático.
- Piso da garagem em caquinho colorido.
- Pilares com pastilhas na cor branca.

4) Acabamentos Internos

Hall de Entrada do edifício

- Prédio de 3 Andares sem elevadores, escadarias em granilite na cor cinza e corrimão em madeira pintada na cor branca.
- Paredes na cor branca e janelas basculantes em alumínio e vidros.

Hall de Entrada Social do Apartamento

- **Sala de Estar e Jantar.**
- Piso em taco em péssimo estado de conservação.
- Paredes pintadas na cor branca em péssimo estado de conservação.
- Quadro de luz aberto em péssimo estado de conservação.
- Porta de madeira na cor branca.
- Janelão em alumínio 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

Hall de circulação.

- Piso em taco em péssimo estado de conservação.
- Paredes em pintura na cor branca em péssimo estado de conservação.
- Teto em péssimo estado de conservação (descascando).

Quarto 01.

- Janela veneziana em alumínio anodizado na cor branca e vidros transparentes em péssimo estado.
- Parede pintada na cor branca em péssimo estado.
- Piso em taco em péssimo estado.

Quarto 02.

- Janela veneziana em alumínio anodizado na cor branca e vidros transparentes em péssimo estado.
- Parede pintada na cor branca em péssimo estado.
- Piso em taco em péssimo estado.

Quarto 03.

- Parede pintada na cor branca em péssimo estado.
- Sacada com porta balcão em madeira com vidros transparentes, piso hexagonal em cerâmica na cor vermelha e guarda corpo em pastilha cerâmica na cor branca.
- Piso em taco em péssimo estado.

Banho Social.

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

- Piso cerâmico 40x40 na cor bege com cinza.
- Azulejo até o teto na cor branca com faixas decorativas.
- Louças na cor bege.
- Box blindex com vidros temperados transparentes.
- Janela basculante com vidros.

Cozinha.

- Paredes metade azulejo na cor branca e outra metade na cor cinza.
- Piso hexagonal em cerâmico na cor vermelha.
- Porta de madeira pintada na cor branca.
- Pia de aço inox e armário em péssimo estado de conservação.
- Janelas basculante com vidro.

Área de serviços.

- Paredes com pintura branca em péssimo estado de conservação.
- Piso hexagonal cerâmico na cor vermelha.
- Tanque em alvenaria pintado na cor branca e ao fundo azulejo na cor branca.
- Janelão de alumínio com vidros transparentes.

WC Empregada.

- Paredes metade azulejo na cor branca e outra metade na cor cinza.
- Vaso sanitário na cor branca.
- Piso em cerâmico 30x30 na cor branca.
- Janela basculante com vidros.
- Porta de madeira pintada de branca.
- 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

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

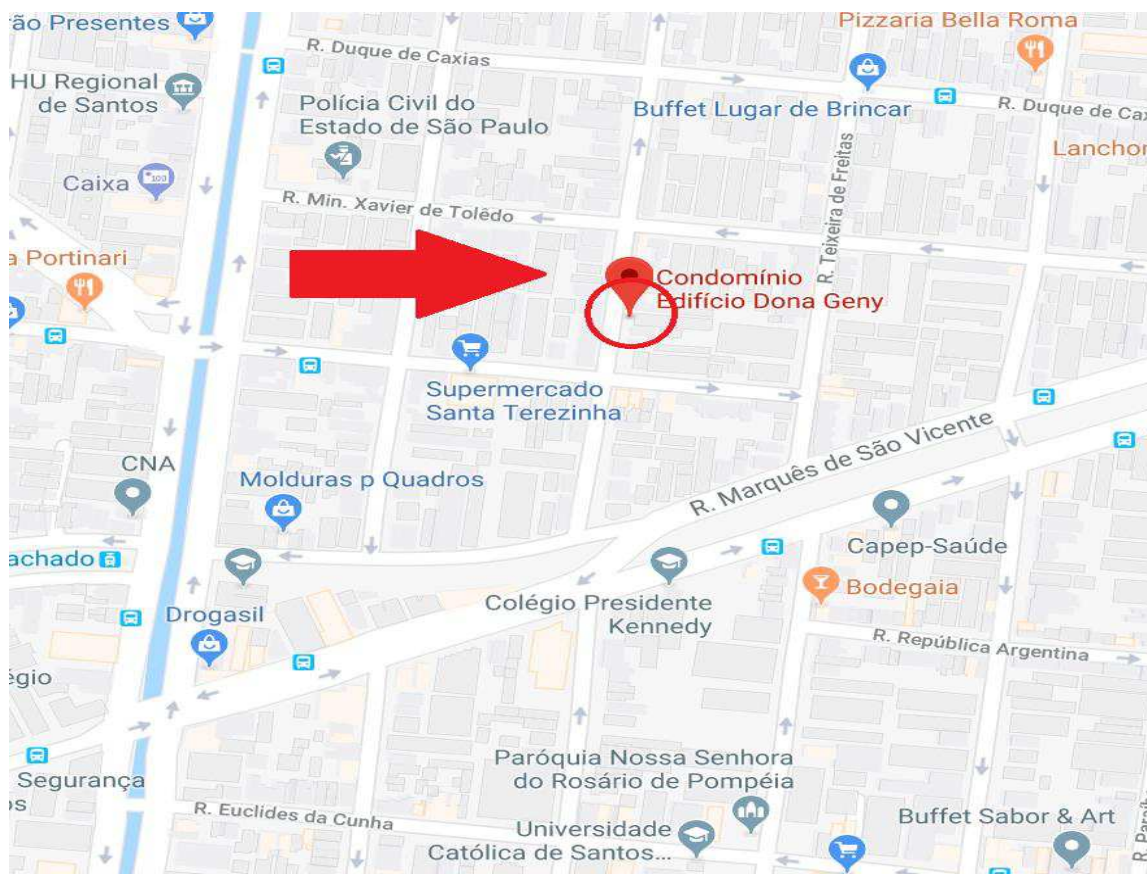
A região onde se situa o imóvel em questão apresenta os seguintes tipos de atividades: padarias, restaurante, supermercado, comércio e serviços, templos religiosos, Delegacia de Polícia.

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 – FOTOS AEREAS



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 FACHADA FRONTAL



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 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



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

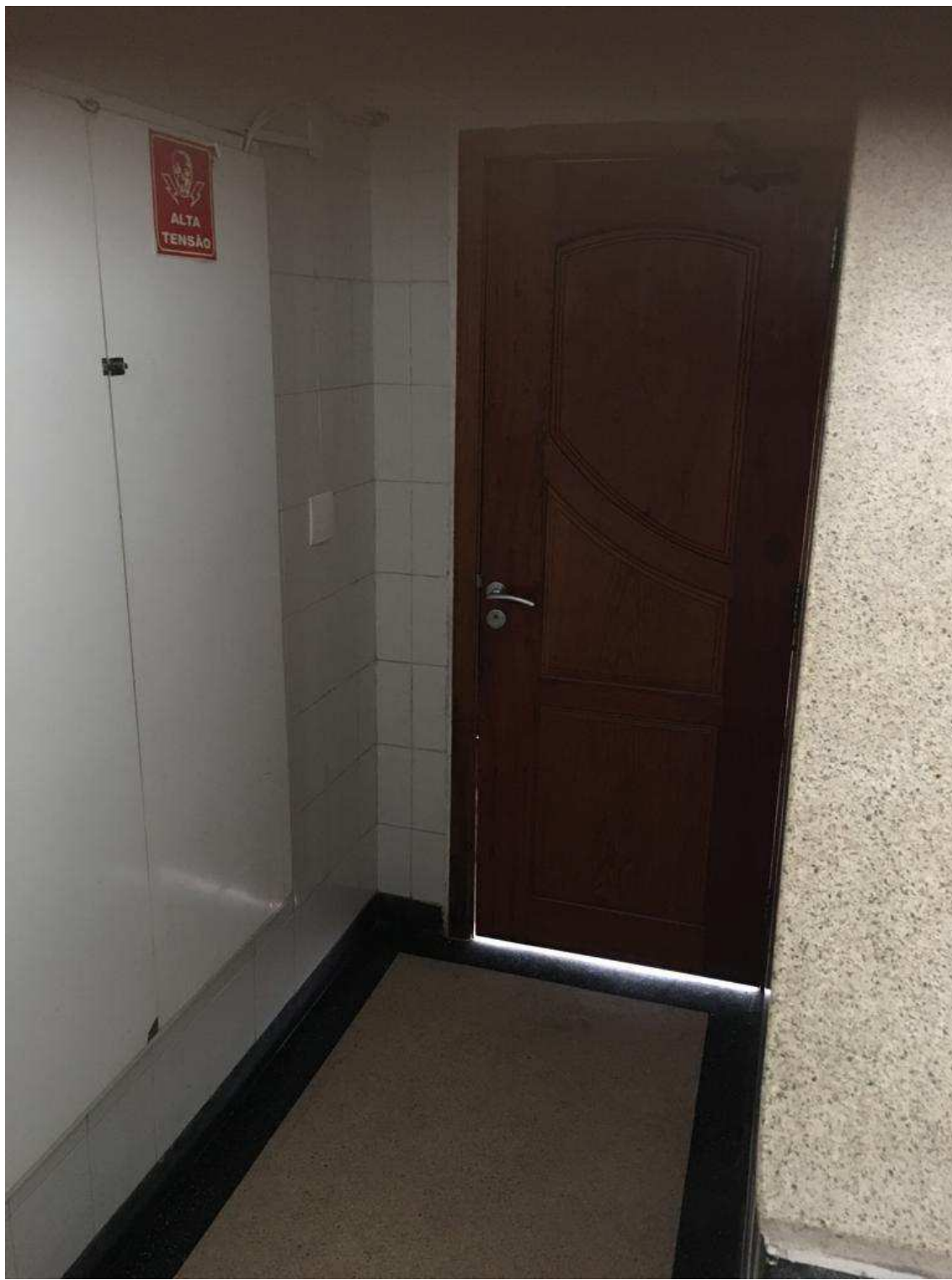


Lusiani Cristina Ramos

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

FOTO HALL DE ENTRADA DO PREDIO

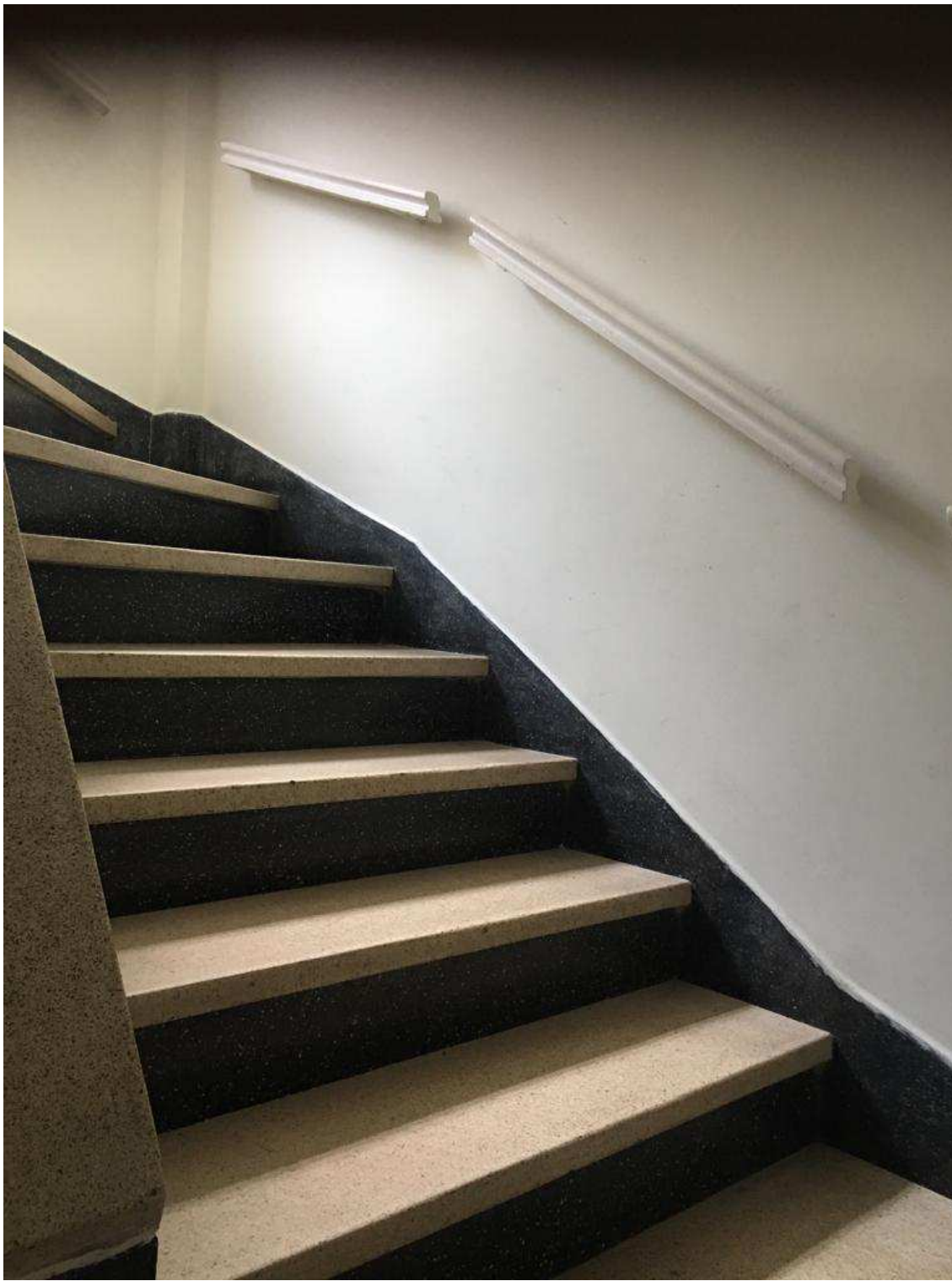


Lusiani Cristina Ramos

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 ESCADARIAS



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 JANELA CORREDOR PREDIO



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 DA ENTRADA 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

FOTO 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



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 QUADRO DE LUZ



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 JANELAO 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

HALL INTERNO DE CIRCULACAO



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

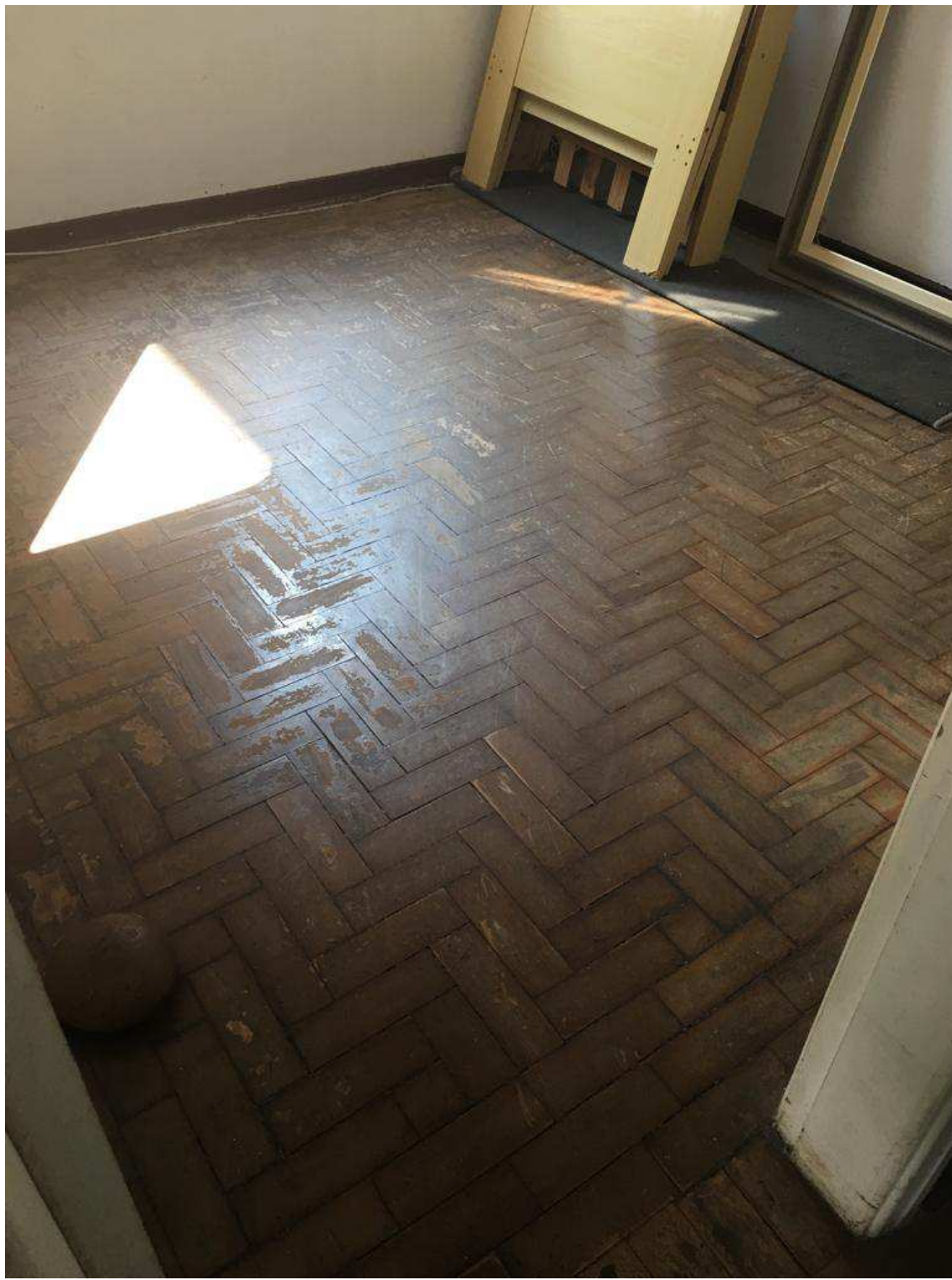


Lusiani Cristina Ramos

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

FOTO QUARTO 1



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

FOTO QUARTO 02



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

FOTO QUARTO 03



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

FOTO WC SOCIAL



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

FOTO 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



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

FOTO AREA DE SERVICO



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

FOTO WC EMPREGA



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 folhas conclui-se pelo seguinte valor do imóvel:

R\$ 320.000,00 (Trezentos e vinte Mil reais), levando em conta sua localização, conforme o mercado imobiliário, essa região e bem residencial próximo de feira livre e de todo um comercio, esse prédio não possui elevador apesar de ser de frente para rua, e a garagem e coletiva não consta na escritura, o apartamento está precisando de reforma, está em péssimo estado.

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

Santo 17 de Abril de 2019



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