

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

LAUDO

ÍNDICE

CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	3
VISTORIA DO IMÓVEL.....	3
PARECER TÉCNICO.....	5
ANEXOS FOTOS.....	9
METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	21
FÓRMULA BÁSICA DO TERRENO.....	25
FÓRMULA BÁSICA EDIFICAÇÃO EM CIMA DO TERRENO.....	26
CONCLUSÃO.....	27
FONTE DE PESQUISA.....	30
TERMO DE ENCERRAMENTO.....	32

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

OBJETIVO

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

Imóvel: Rua São Francisco, nº 378

Bairro: Centro

Cidade: Santos / SP

VISTORIA DO IMÓVEL

No dia **26 de novembro de 2025**, às **15:45**, esta **Perita, devidamente credenciada e nomeada por Vossa Excelência**, compareceu ao imóvel objeto da presente demanda para a realização da **perícia técnica**.

A Perita, dirigiu-se ao local munida dos equipamentos necessários, a fim de proceder a uma **vistoria detalhada e minuciosa**, observando atentamente todos os elementos e condições que pudessem contribuir para o **esclarecimento dos fatos** e a **formação de detalhes técnico** sobre as questões apresentadas nos autos.

Durante a diligência, a Perita foi **recebida pelo Sr. Nelson Bertozo de Jesus**, o qual, de forma **espontânea, cortês e colaborativa**, prestou todas as informações solicitadas e **facilitou o acesso às dependências do imóvel**, permitindo a realização plena das observações e registros fotográficos necessários.

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

A vistoria transcorreu de maneira tranquila, sendo possível **analisar as condições gerais do imóvel, seus compartimentos, acabamentos e eventuais pontos de interesse técnico** pertinentes à lide. Todas as constatações foram devidamente documentadas e servirão de base para a elaboração das conclusões periciais apresentadas neste laudo.

PARECER TÉCNICO

Localização

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- O PRÉDIO situado à Rua São Francisco nº 378, perímetro urbano desta Comarca, com todas as suas dependências, instalações, benfeitorias, e seu respectivo terreno, que mede 6,80 metros mais ou menos de frente para a referida rua São Francisco e com fundos até o muro, dividindo de um lado com Amadeu Carlos de Campos, de outro lado com Manoel de Carvalho e nos fundos com Rafael Spirandela ou com sucessora de tais confrontantes, tendo meação nas paredes laterais e nos muros divisórios dos lados e nos fundos. **MATRÍCULA Nº 4.982 – FICHA 01 – LIVRO Nº2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DA COMARCA DE SANTOS – TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: 20.281**

Descrição das Condições Internas do Terreno e Remanescentes da Edificação

Identificação do Imóvel

Localização: Rua São Francisco, n.º 378, perímetro urbano desta Comarca.

Dimensões do Terreno: Aproximadamente 6,80 metros de frente para a Rua São Francisco, com fundos até o muro.

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Confrontantes: Amadeu Carlos de Campos (um lado), Manoel de Carvalho (outro lado), e Rafael Spirandela ou sucessora de tais confrontantes (fundos).

Meação: Nas paredes laterais e nos muros divisórios dos lados e nos fundos.

Histórico: Edificação original de dois pavimentos (térreo e primeiro andar), atualmente em estado de ruínas.

Descrição das Condições Remanescentes da Edificação e do Terreno

O imóvel apresenta-se em avançado e generalizado estado de ruína e deterioração, com a edificação original de dois pavimentos (andar térreo e primeiro andar) amplamente descaracterizada e parcialmente desmoronada.

O que resta da construção é um **conjunto incompleto de alvenarias e estruturas**, com o terreno parcialmente invadido por vegetação e escombros.

Acesso e escadaria remanescente

No setor frontal do terreno, observa-se uma **escadaria em concreto**, parcialmente íntegra, porém coberta por poeira, detritos soltos, fragmentos de reboco e pequenos pedaços de madeira.

Estrutura, Cobertura e Lajes

Colapso Estrutural: É notável o **colapso quase total da cobertura e de grandes áreas das lajes de piso** do pavimento superior (antigo primeiro andar). As fotografias externas evidenciam o terreno invadido por vegetação espontânea crescendo sobre restos de alvenaria, tijolos e diversos fragmentos de construção, o que caracteriza a inexistência de uma estrutura de cobertura íntegra.

Remanescentes: Restam apenas parte das vigas e/ou lajes em concreto, as quais se mostram **severamente danificadas, descaracterizadas e sem capacidade de suporte**, com sinais de corrosão e deterioração visível nas superfícies e faces inferiores.

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Infiltração: A ausência de cobertura e a falência das vedações resultaram em **infiltração generalizada de água da chuva por toda a estrutura colapsada.**

Alvenarias e Revestimentos

Comprometimento das Alvenarias: As paredes que se mantêm eretas estão **severamente comprometidas**. O revestimento (reboco e pintura) exhibe **desprendimento, erosão e destacamento generalizado**, expondo o substrato de tijolos/blocos.

Degradação Biológica: Há uma **presença extensa e abundante de manchas de infiltração, umidade e proliferação de microrganismos (mofo e algas)** nas superfícies internas remanescentes, como observado claramente nas estruturas de teto e vigas que ainda resistem no nível inferior.

Identificação de Cômodos: A antiga divisão dos cômodos é apenas parcialmente identificável. Alguns trechos de parede mantêm vestígios de **revestimento cerâmico antigo (azulejos)**, mas a maior parte das alvenarias está sem esquadrias e completamente exposta às intempéries.

Escadarias e Acessos

Vão da Escada (Interna): As paredes laterais do vão da escada apresentam **extenso desgaste**, com reboco desprendido, manchas de infiltração, áreas com mofo e seções onde o revestimento já se perdeu completamente, expondo trechos do substrato.

Área Inferior/Acessos: Na parte inferior de uma das escadarias (que dá acesso aos fundos), verifica-se o **acúmulo de entulhos e detritos de construção**. O acesso a uma área adjacente ou inferior encontra-se **obstruído por pedriscos, madeiras deterioradas e blocos quebrados**, o que é um forte indício de desmoronamento das estruturas superiores adjacentes.

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Ambientes Internos e Entulho

Compartimento Inferior: É visível a existência de um compartimento inferior, cuja entrada está **parcialmente obstruída por escombros**. O interior apresenta-se em **condições de total escuridão e insalubridade**, com o piso coberto por restos de madeira, reboco caído, tijolos e outros detritos. Uma pequena abertura na parede atua como a única via de entrada de luz (mínima), **evidenciando a ausência completa de condições de uso, ventilação e segurança**.

Materiais Abandonados: Nos ambientes internos que ainda possuem piso (térreo), constata-se a presença de um **grande volume de materiais abandonados**, com destaque para uma concentração de rodas e quadros de bicicletas e, em menor grau, uma gaiola, caracterizando o uso do espaço remanescente como depósito irregular.

Entulho Geral: Em toda a extensão do terreno e da estrutura remanescente, há uma **presença extensa de entulho**, incluindo tijolos, blocos, madeiras, restos de revestimento e materiais variados.

Conclusão das Condições Gerais

O imóvel está classificado em **estado avançado de ruína**, sem nenhuma condição de utilização e exigindo intervenções imediatas. As verificações constataram:

Colapso Estrutural: Perda quase total da edificação, com ausência de cobertura e grandes áreas sem piso estruturado.

Risco Estrutural Evidente: Devido à instabilidade dos elementos estruturais e das alvenarias ainda de pé, a circulação no local é desaconselhada, configurando um **risco iminente de desabamento** de partes remanescentes.

Insalubridade: Presença de infiltrações, umidade, mofo e acúmulo de detritos, tornando o ambiente totalmente insalubre.

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Necessidade de Intervenção: A condição atual exige a **demolição controlada** das partes remanescentes e a limpeza total do terreno para seu eventual reaproveitamento.

5) Caracterização da Região

O local onde se situa a edificação 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

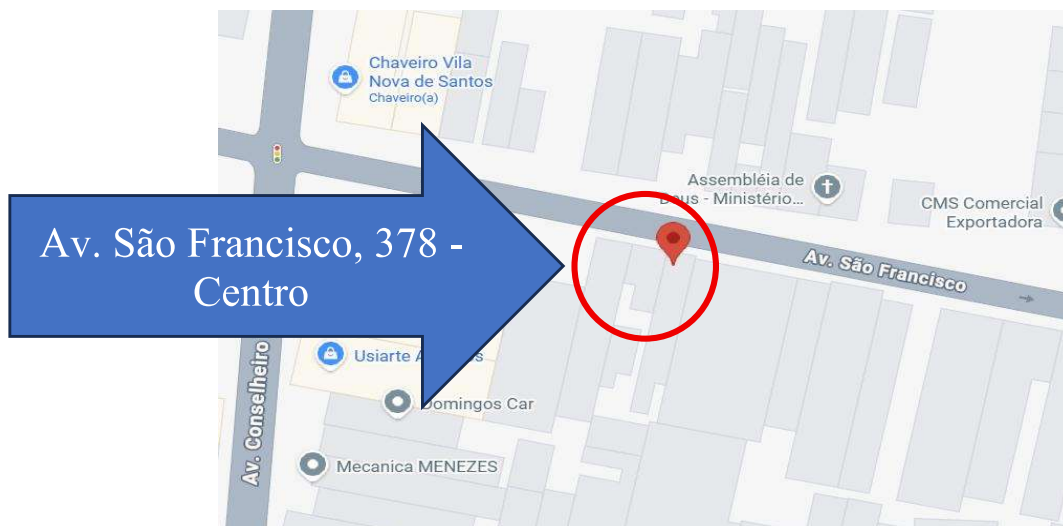
A região onde o imóvel está localizado apresenta atividades pontuais, incluindo comércios de pequeno e grande porte, além de centros de coleta e reciclagem de materiais. Observam-se também diversos terrenos e edificações abandonadas, caracterizando um entorno heterogêneo. O local possui ainda proximidade com vias importantes, como a Avenida Conselheiro Nébias, Avenida Perimetral e a própria avenida onde a edificação se encontra.

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Anexos – Vista aérea Casa



Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Foto Fachada

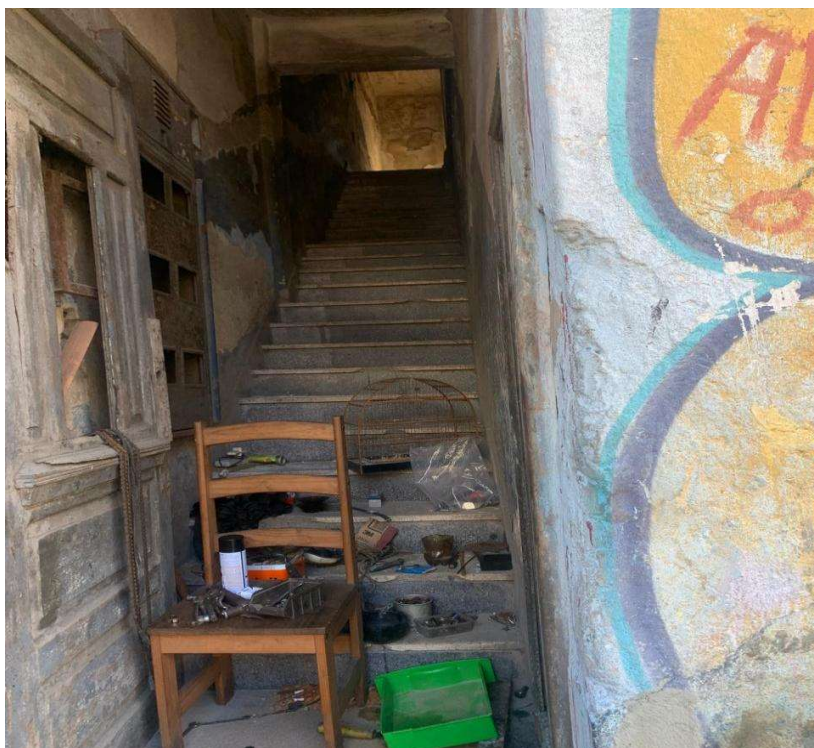


Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Fotos Portão de entrada do imóvel



Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Fotos cômodos internos do pavimento
térreo (Inferior)

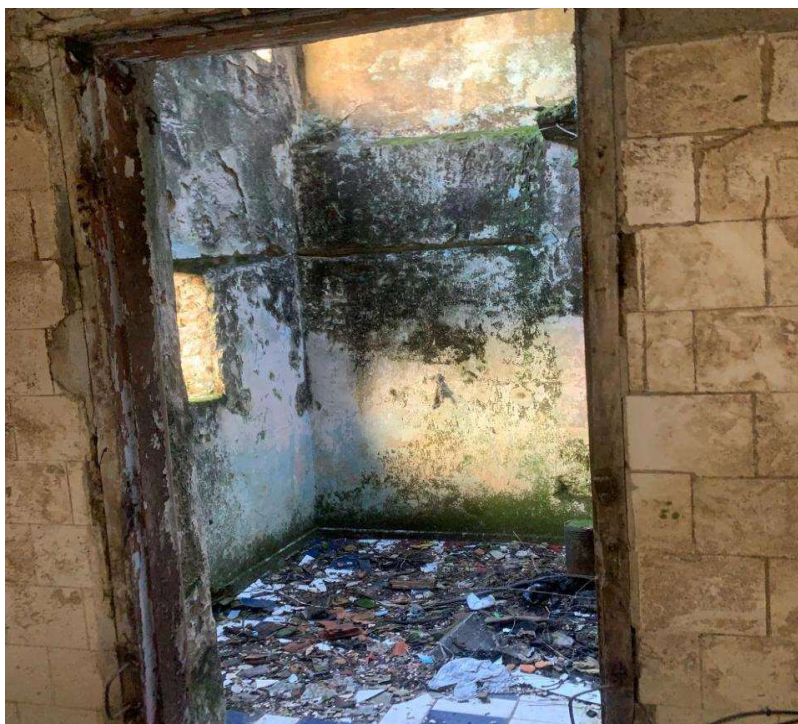


Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Fotos cômodos internos do pavimento
térreo (Inferior)



Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Fotos Área externa pavimento inferior



Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Fotos cômodos internos do pavimento
superior



Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Fotos cômodos internos do pavimento superior

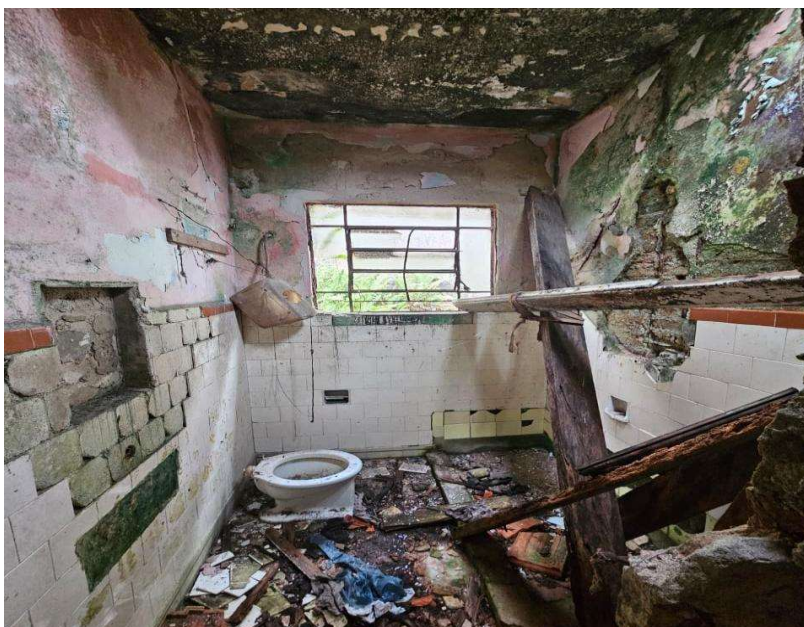


Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Fotos cômodos internos do pavimento superior



Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Fotos cômodos internos do pavimento superior

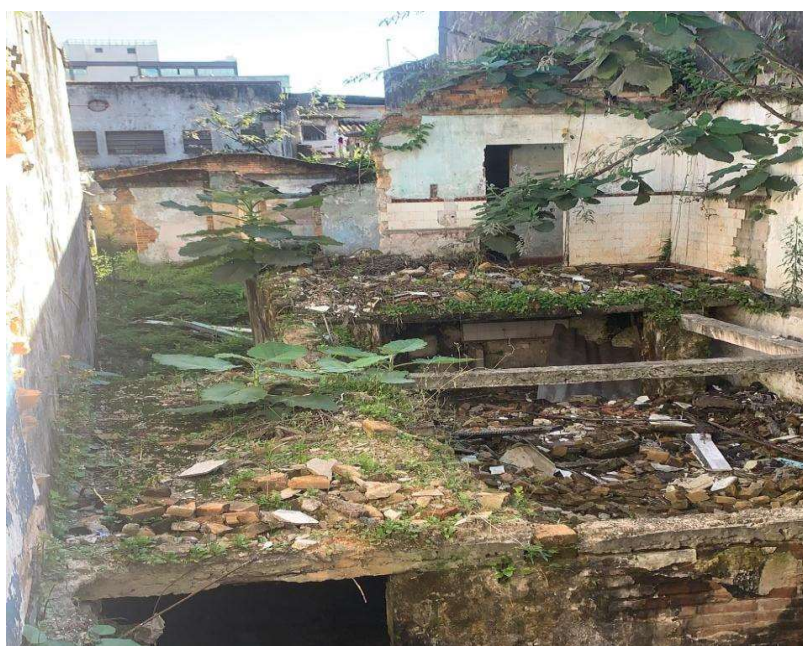
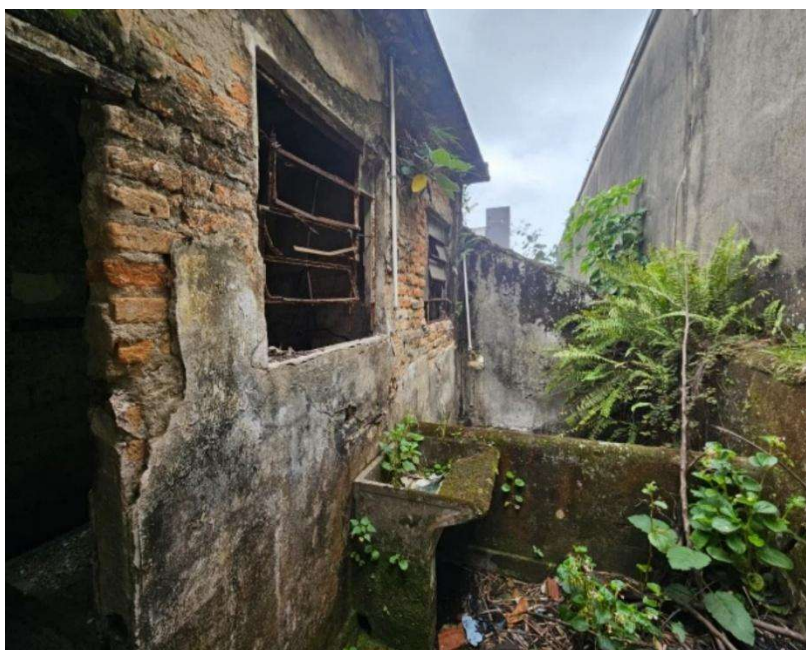


Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Fotos cômodos internos do pavimento
superior



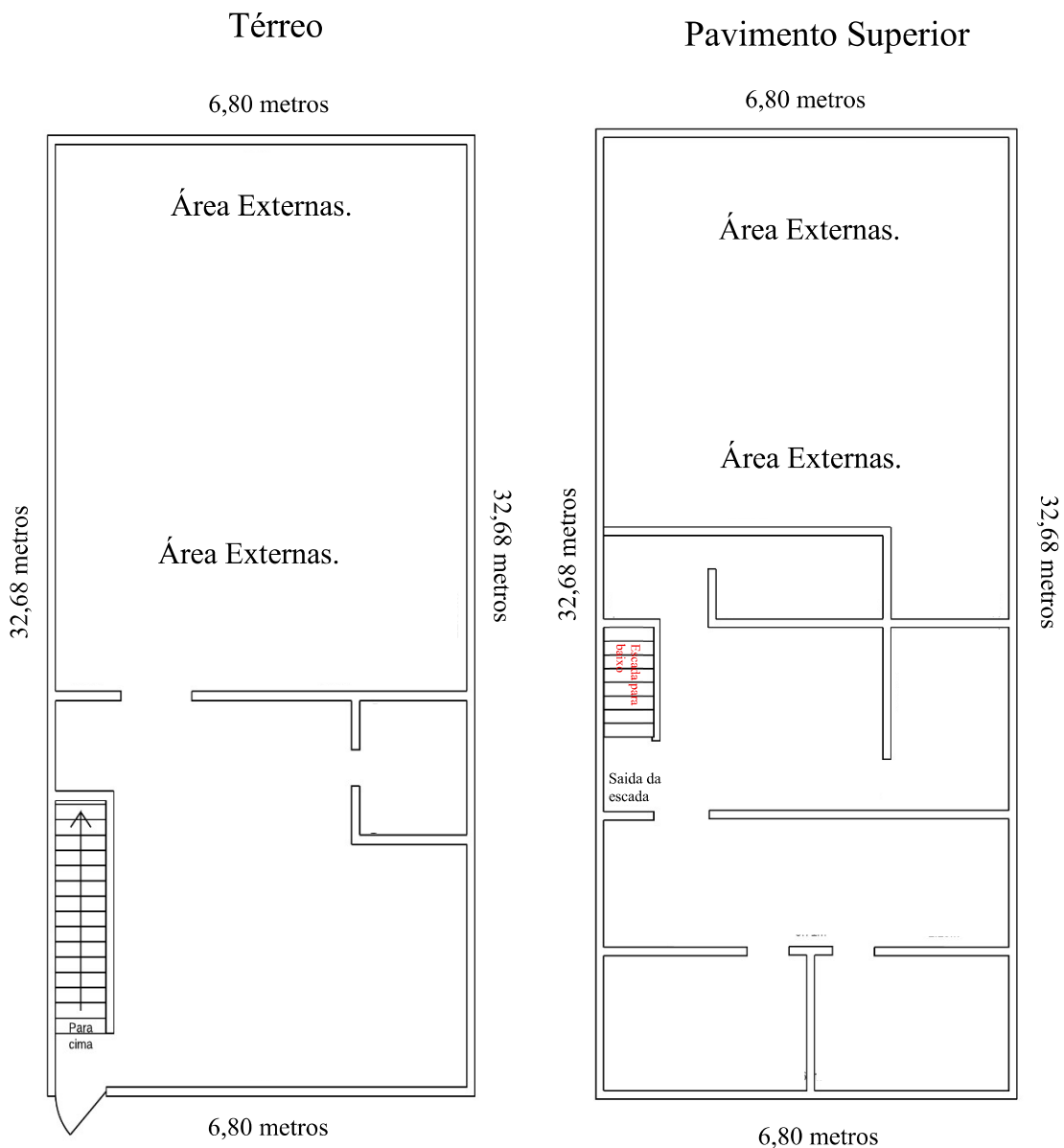
Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Planta baixa

Para proporcionar uma melhor visualização, foi elaborada uma planta baixa com o intuito de demonstrar a disposição dos cômodos existentes nos andares inferior e superior, que apresentam edificação. Ressalta-se que a parte situada ao fundo do terreno encontra-se em estado de escombros e ruínas, conforme registrado nas fotografias já anexadas aos laudos, esta planta é meramente ilustrativa.



Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Metodologia de Avaliação

De acordo com a vistoria detalhada feita no imóvel e as considerações quanto à localização do mesmo, para data de elaboração do laudo de 32 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.

METODOLOGIA ANÁLISE FÍSICA: Os aspectos físicos do imóvel em questão envolvem sua localização, características constitutivas a serem adotadas,

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

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 – ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia -IBAPE/SP. Todas as análises são baseadas em informações atuais

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

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 mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

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.

Cálculos Avaliatórios

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

Cálculos avaliatórios

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

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

$$VI = AT \times VU$$

Valos do Terreno

Onde:

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

Substituindo e calculando:

$$AT = 222,22 \text{ (aproximadamente) m}^2 \times R\$ 2.750,00 \text{ VU m}^2$$

VT: (Valor Total) = R\$611.105,00
(Seiscentos e Onze Mil e Cento e Cinco Reais)
novembro/2025(valor do terreno com a
edificação)

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Valos da Edificação

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

Substituindo e calculando:

$$AT = 222,22 \text{ (aproximadamente)} \\ m^2 \times R\$ 1.900,00 \text{ VU } m^2$$

VT: (Valor Total) = R\$ 422.218,00
(quatrocentos e vinte e dois mil, duzentos e dezoito reais.) novembro/2025(valor da edificação)

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Conclusão

Devido ao avançado estado de deterioração da edificação existente, tornou-se necessário apresentar **dois cálculos distintos de avaliação**:

- (1) o valor exclusivamente do terreno, considerado limpo e sem qualquer construção;
- (2) o valor do terreno acrescido da edificação atual. (deteriorada)

Essa separação é fundamental sob o ponto de vista técnico, pois o imóvel, na condição em que se encontra, **não permite reaproveitamento estrutural**. A edificação apresenta danos severos, ruínas, risco de colapso e ausência de condições mínimas de habitabilidade, o que a torna **totalmente condenada**. Nessas circunstâncias, sua presença não agrega valor ao bem — ao contrário, **reduz o valor de mercado**, uma vez que implica custos adicionais de demolição para viabilizar qualquer novo projeto.

Assim, é importante destacar que um terreno limpo e livre de construções possui maior liquidez e valor de mercado, enquanto um terreno com edificação em estado de ruína sofre desvalorização justamente pela necessidade de remoção completa da estrutura.

Dessa forma, para o mês de novembro, o **valor do terreno limpo, sem edificação, é de R\$ 611.105,00**, valor do metro quadrado R\$ 2.750,00.

O valor estimado do metro quadrado do terreno e edificação é de R\$ 1.900,00 totalizando R\$ 422.218,00, valor total, reflete as condições atuais

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

tanto do imóvel quanto da região em que está inserido. O bem localiza-se no final do bairro Centro, com proximidade ao cais, e avenidas importantes.

Em relação às características físicas do terreno e da edificação, a matrícula apresenta apenas a medida de largura (6,80 metros), sem especificar o comprimento.

Por essa razão, durante a perícia foi realizada medição utilizando trena digital, obtendo-se a metragem aproximada de 32,68 metros de comprimento. Trata-se de medida aproximada, considerando a dificuldade de acesso aos fundos do lote devido às pilhas de entulho, escombros e paredes em ruínas, conforme ilustrado nas imagens anexas a este laudo.

A edificação existente ocupa a porção frontal do terreno, possuindo uma escada lateral que dá acesso ao piso superior. No lado direito há alguns cômodos, devidamente registrados, e posteriormente outra escada que desce para a área posterior aos fundos na qual está devidamente demonstrado neste laudo.

De modo geral, o interior apresenta grande quantidade de entulho — madeira, telhas, concreto, vidro e elementos metálicos — distribuídos de forma desordenada, dificultando a circulação e oferecendo risco à integridade física durante a vistoria. Sob o aspecto estrutural, observam-se extensos danos, incluindo elevada umidade, presença de vegetação invasiva e degradação de elementos construtivos, tornando o local inseguro e inabitável.

Diante do exposto, conclui-se que o estado de conservação do imóvel, somado ao baixo potencial de valorização da região, impacta diretamente o valor de mercado atribuído ao metro quadrado, justificando a avaliação apresentada neste laudo.

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

A planta baixa apresentada neste laudo foi elaborada de forma simplificada, tendo como objetivo exclusivamente demonstrar a disposição geral dos cômodos e auxiliar na compreensão da configuração do imóvel.

Ressalta-se que as medidas internas não foram levantadas com precisão absoluta, pois a realização de medições detalhadas demandaria maior permanência no interior da edificação, o que não foi possível em razão do risco iminente observado no local, decorrente da presença de entulhos, instabilidade estrutural e condições inseguras de circulação.

Destaca-se que a simplificação adotada não compromete a análise técnica nem a conclusão do laudo, uma vez que a planta tem caráter meramente ilustrativo, e as informações essenciais — tais como dimensões do terreno, extensão construída e estado de conservação — foram obtidas de forma adequada, dentro dos limites de segurança da perícia.

Por fim, reitero a disposição para fornecer todos os esclarecimentos necessários e quaisquer informações adicionais que se façam pertinentes, garantindo a completa transparência e veracidade das informações apresentadas neste laudo pericial. A cooperação com todas as partes envolvidas e a minuciosa investigação realizada reforçam o compromisso com a precisão e a integridade desta avaliação.

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

Fontes de pesquisa:

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-222-m-por-r\\$-686.000-00-centro-2989526418.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=10](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-222-m-por-r$-686.000-00-centro-2989526418.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=10)

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-273-m-por-r\\$-600.000-00-centro-2963505270.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=9](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-273-m-por-r$-600.000-00-centro-2963505270.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=9)

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-santos-centro-RS500000/id-14274914/>



Terreno · 223m²

Venda R\$ 686.000

IPTU R\$ 400

Me avisar se o preço baixar

📍 Rua General Câmara 275, Centro, Santos

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240



Venda
R\$ 500.000

IPTU R\$ --

Ver parcelas



Área útil
336m²



Terreno · 273m²

Venda R\$ 600.000

IPTU R\$ 409

Me avisar se o preço baixar

Rua General Câmara , Centro, Santos

Lusiani Cristina Ramos

Tel.: (13) 99761-6752
CRECI: 052233-4
CAU: A70110-6

e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CREA – 5063701240

TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dando por encerrados os seus trabalhos, apresenta o respectivo LAUDO que foi impresso no anverso de 32 folhas deste papel timbrado, todas rubricadas, sendo esta última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos, 28 de novembro de 2025



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, Sala 33/38, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8942, Santos-SP - E-mail: upj5a8cvsantos@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0014977-86.2025.8.26.0562**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Nilde Diogo de Pretto e outro**
 Executado: **Maria Luiza Diogo de Almeida Garrett e outro**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **José Alonso Beltrame Júnior**

Vistos.

Ausentes impugnações, homologo o laudo de fls. 83/114 para fixar o valor de avaliação do imóvel objeto da matrícula n. 4.982 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (terreno + edificação) em R\$422.218,00, em novembro de 2025.

Digam as partes o que pretendem em termos de prosseguimento visando alienação do bem.

Intime-se.

Santos, 28 de janeiro de 2026.

Informação geral importante: a utilização/cadastramento de petições em conformidade com suas específicas nomenclaturas no sistema SAJ facilita a triagem adequada e contribui para melhoria da celeridade e eficiência na tramitação dos processos em geral.

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