



MARCIO MONACO FONTES

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Fórum de Santos - SP.

Processo: - Nº 1013786-04.2016.8.26.0562

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Alienação Judicial de Bens, que o **LOURDES DE FÁTIMA BOTELHO ALMEIDA SHAMMASS**, move contra **INEL DE JESUS BOTELHO ALMEIDA** em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para avaliação do **imóvel sito à Avenida Nossa Senhora de Fátima, Nº 616 - Bairro Jardim Santa Maria - Santos/SP**, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:-

L A U D O P E R I C I A L D E A V A L I A Ç Ã O

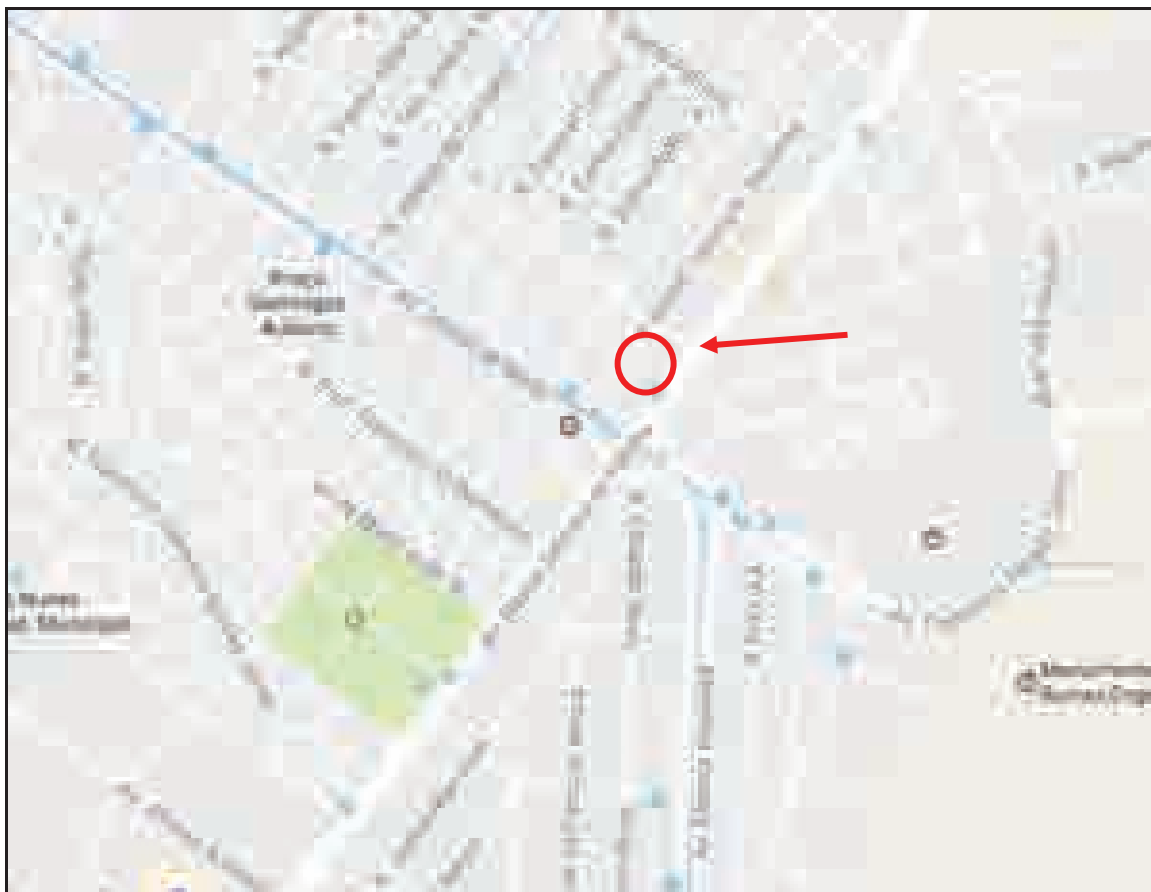
SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.1.i	Zoneamento.....	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Terreno	11
III.2	Benfeitorias	13
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	42
IV.1	Método Comparativo	42
IV.2	Tratamento por fatores.....	44
IV.3	Zonas de características homogêneas	48
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	49
IV.5	Grau de precisão.....	50
IV.6	Método Ross/Heidecke	51
V	AVALIAÇÃO	54
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	54
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	54
V.2	Fatores Homogeneizantes	66
V.2.i	Grau de Precisão	69
V.2.ii	Grau de Fundamentação:.....	70
V.3	Valor do Terreno	72
V.4	Valor da Benfeitoria	73
VI	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	75

VII PARTE IDEAL.....	76
VII.1 Grau de Fundamentação	77
VIII ENCERRAMENTO	78

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado na Avenida Nossa Senhora de Fátima, Nº 616 – Bairro Jardim Santa Maria – Santos /SP, matriculado sob o Nº 48.879, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.



Acima, temos uma imagem do “Google Maps”, onde foi possível identificar através da seta vermelha o imóvel avaliando, localizado na Avenida Nossa Senhora de Fátima, bem como as ruas que o circunvizinham.

II VISTORIA

Este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, em cumprimento ao disposto do art. 466 § 2º do Novo CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos via e-mail às partes, conforme anexo.

Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição dos mesmos, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado na Avenida Nossa Senhora de Fátima, Nº 616 – Bairro Jardim Santa Maria – Santos /SP, matriculado sob o Nº 48.879, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicado na seta vermelha. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde observa-se o imóvel avaliando com uma maior proximidade.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **23°56'38.25"S**
- ✓ Longitude :- **46°22'3.55"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramen to existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima temos uma ilustração da Avenida Nossa Senhora de Fátima, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes.



Na ilustração acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de Santos, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel da Avenida Nossa Senhora de Fátima, bem como sua classificação, com sendo de ZNI – Zona Noroeste I.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Após a devida vistoria *in-situ*, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato regular, com frente principal para a Avenida Nossa Senhora de Fátima, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho:-

Área Total..... 220,00 m²
 TopografiaPlano
 Formato Regular
 Consistência Seca
 Acessibilidade.....Direta



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do imóvel, onde nota-se a sua acessibilidade direta, a consistência seca e a topografia plana do terreno.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Por conseguinte, observou-se ainda a descrição
perimétrica contida na matrícula Nº 48.879, junto ao 1º Cartório de Registro
de Imóveis de Santos, a qual vem descrita a seguir:

“O DOMÍNIO ÚTIL de um TERRENO DE MARINHA, designado
como LOTE Nº09, da quadra Nº15, situado na Avenida
Nossa Senhora de Fátima, no loteamento denominado
JARDIM SANTA MARIA OU JARDIM CANELEIRA, no perímetro
urbano desta Comarca, medindo: 8,00 metros de frente,
igual metragem na linha dos fundos; por 27,50 metros da
frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de
220,00 m², confrontando: pela frente com a mencionada
avenida; do lado esquerdo de quem da rua olha para o
terreno, com a casa Nº618, da mesma avenida, de
propriedade de Antônio Paulino de Oliveira; do lado direito
com o Nº 614 da mesma avenida, de propriedade de
Manoel Alves Sobrenho e, nos fundos com o imóvel Nº511
da Rua Maestro Antônio Garófalo, de propriedade de José
Arias Diz..”

Assim, o terreno avaliando possui uma área total de
220,00 m² (duzentos e vinte metros quadrados).

III.2 Benfeitorias

De acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda – 2006”, encontra-se erigidas no terreno “Sub-Judice” 01 (uma) benfeitoria, a qual foi classificada, descrita e medida assim:

- Padrão

Casa Padrão Simples

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

35 anos

- Área construída

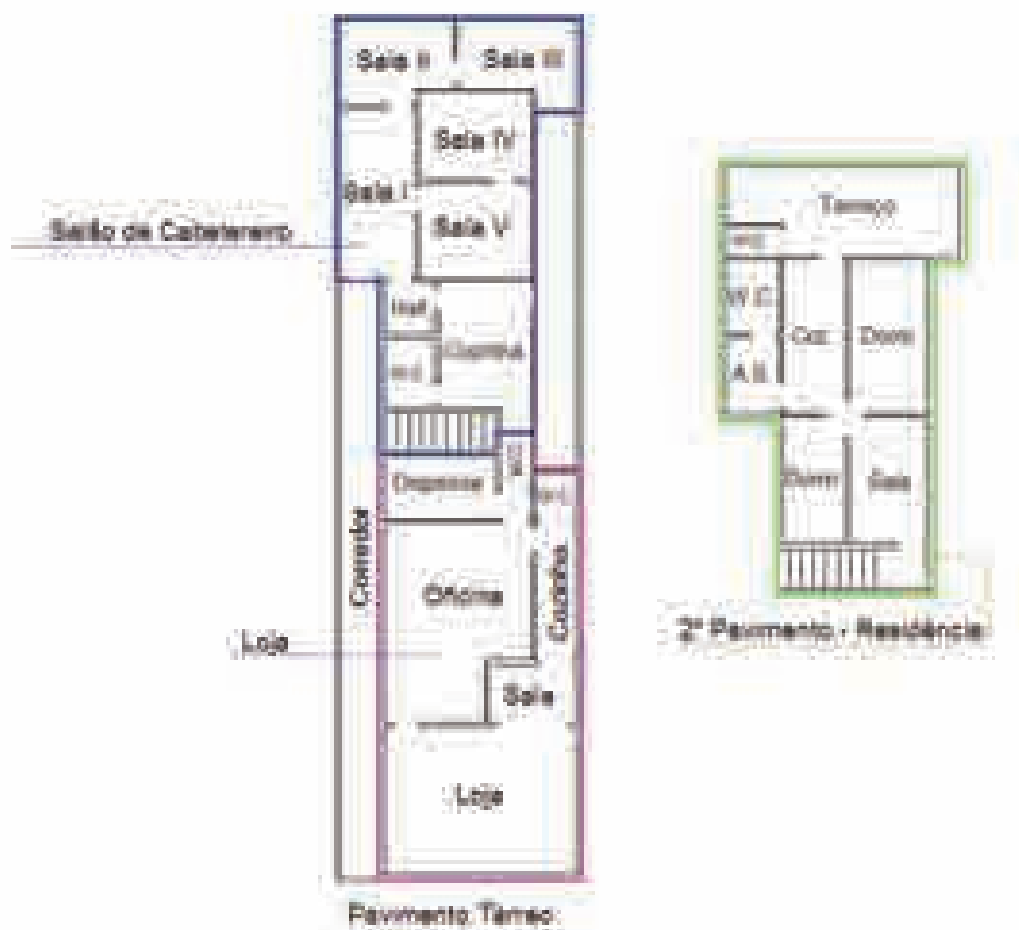
268,69 m² (duzentos e sessenta e oito metros quadrados e sessenta e nove décimos quadrados). **“Conforme medição in loco.”**

- Descrição

“Edificações térreas ou assobradas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos em concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.”

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Na figura acima, tem-se uma demonstração do croqui do imóvel, onde nota-se sua distribuição interna.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Fachada do Imóvel

A edificação é constituída de alvenaria convencional composta de 02 (dois) pavimentos e subdivida em 03 (três) imóveis, sendo a sua fachada principal revestida em massa fina pintada e pastilhas.

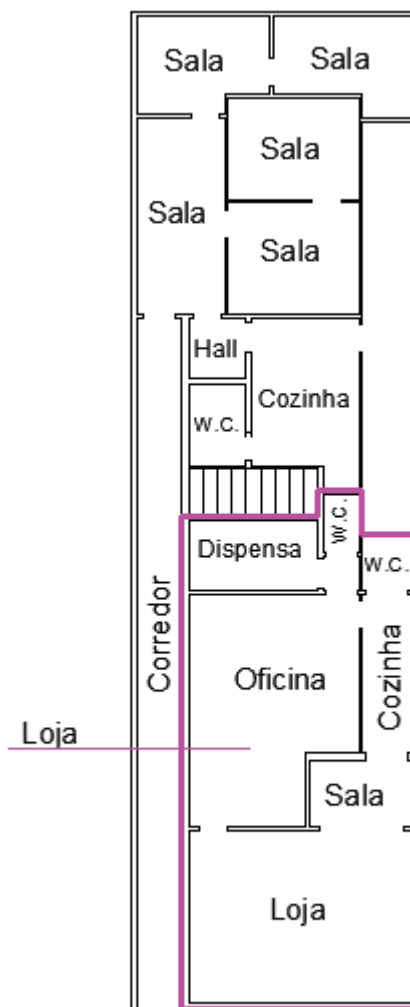


Na imagem acima, nota-se a edificação constituída de alvenaria convencional, fachada revestida com massa fina pintada e pastilhas.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

• **PAVIMENTO TÉRREO – LOJA**



Pavimento Térreo

Acima temos um croqui do imóvel, onde encontra-se destacado na cor magenta a distribuição interna do imóvel ocupado pela loja.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Loja

A loja apresenta piso revestido em cerâmica, paredes parcialmente azulejadas, o teto revestido em forro de PVC, porta sanfonada e portão de aço de enrolar.



Nas imagens, acima e abaixo, nota-se o piso revestido em cerâmica, paredes parcialmente azulejadas, o teto revestido em forro de PVC, porta sanfonada e portão de aço de enrolar.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Sala

A sala apresenta piso revestido em cerâmica, paredes totalmente azulejadas, o teto em laje revestida com massa fina pintada e porta sanfonada.



Nas imagens, acima e abaixo, nota-se o piso revestido em cerâmica, paredes totalmente azulejadas, o teto em laje revestida com massa fina pintada e porta sanfonada.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Cozinha

A cozinha apresenta piso revestido em cerâmica, paredes e o teto revestidos com massa fina pintada e porta sanfonada.



Nas imagens, acima e abaixo, nota-se o piso revestido em cerâmica, paredes e o teto revestidos com massa fina pintada e porta sanfonada.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Banheiro

O banheiro apresenta piso em cacos de cerâmica, paredes azulejadas, teto revestido com massa fina pintada, porta de madeira e janela do tipo “basculante” com caixilho de aço.



Nas imagens, acima e abaixo, nota-se o piso em cacos de cerâmica, paredes azulejadas, teto revestido com massa fina pintada, porta de madeira e janela com caixilho de aço.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Dispensa

A dispensa apresenta piso revestido em cerâmica, paredes e o teto revestidos com massa fina pintada, porta de madeira e janela de vidro com caixilho de aço.



Nas imagens, acima e abaixo, nota-se o piso revestido em cerâmica, paredes e o teto revestidos com massa fina pintada, porta de madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Banheiro

O banheiro apresenta piso com cerâmica, paredes azulejadas, teto revestido com massa fina pintada, porta de madeira e janela tipo “basculante” com caixilho de alumínio.



Nas imagens, acima e abaixo, nota-se o piso com cerâmica, paredes azulejadas, teto revestido com massa fina pintada, porta de madeira e janela com caixilho de alumínio.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Oficina

A Oficina apresenta piso revestido em cerâmica, paredes revestidas com massa fina pintada, bem como o teto e porta sanfonada.



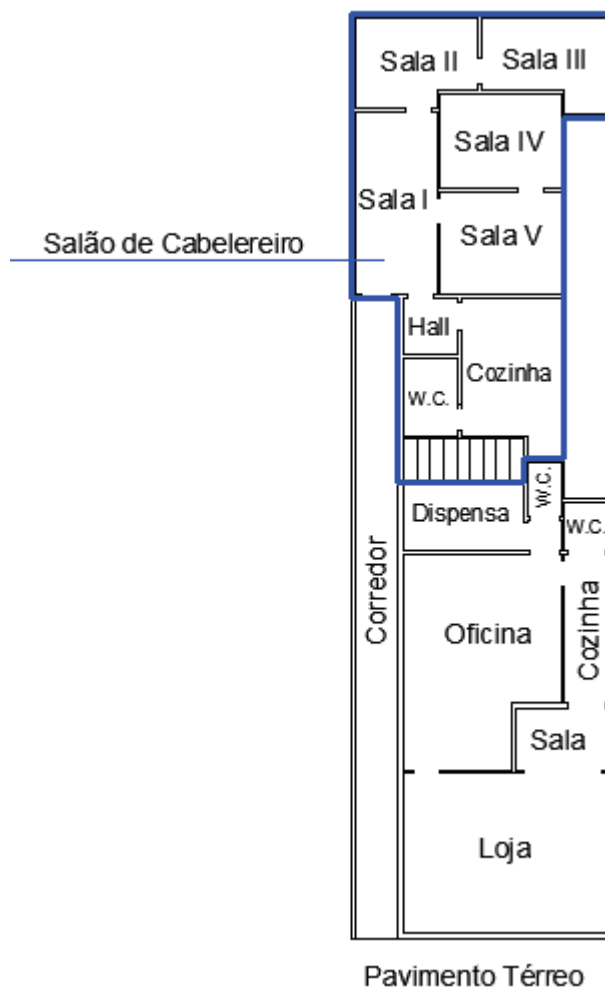
Nas imagens, acima e abaixo, nota-se o piso revestido em cerâmica, paredes revestidas com massa fina pintada, bem como o teto e porta sanfonada.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

• **PAVIMENTO TÉRREO – SALÃO DE CABELEREIRO**



Acima temos um croqui do imóvel, onde encontra-se destacado na cor azul a distribuição interna do imóvel ocupado pelo salão de cabeleireiro.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Sala I

A sala I apresenta piso revestido cerâmica, paredes revestidas com massa fina pintada, bem como o teto, e porta de alumínio.



Nas imagens, acima e abaixo, nota-se o piso revestido em cerâmica, as paredes revestidas com massa fina pintada e a porta em alumínio.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Sala II

A sala II apresenta piso revestido cerâmica, paredes revestidas com massa fina pintada, parcialmente revestida em cacos de cerâmica, teto revestido com massa fina pintada.



Nas imagens, acima e abaixo, nota-se o piso revestido em cerâmica, as paredes revestidas com massa fina pintada e a porta em alumínio.

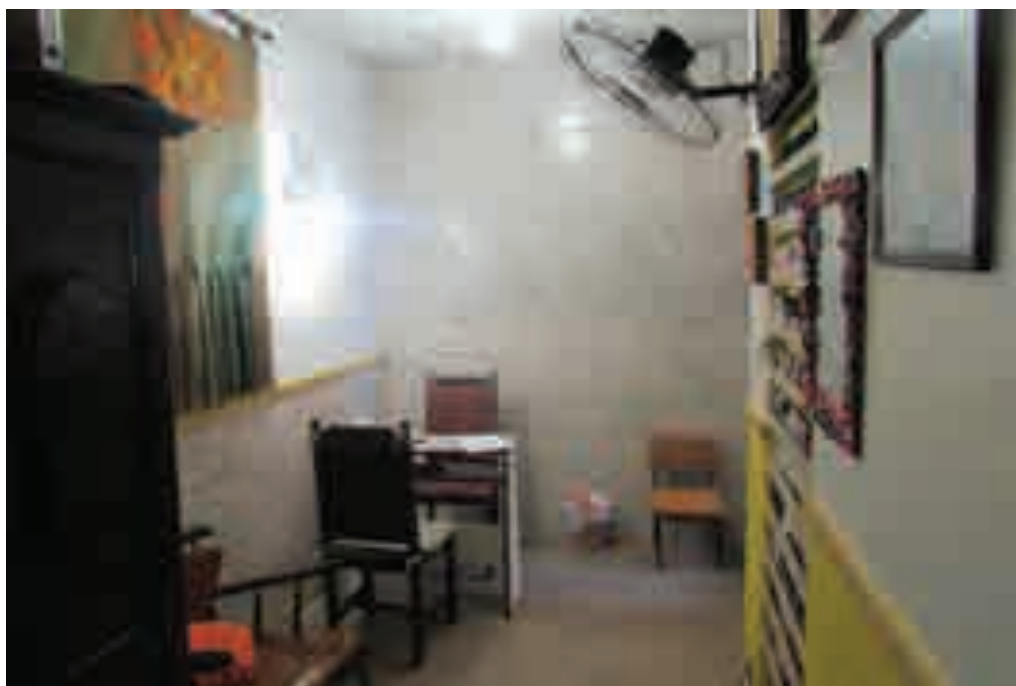


Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Sala III

A sala III apresenta piso revestido cerâmica, paredes parcialmente azulejadas, o teto revestido com massa fina pintada, janela de vidro com caixilho de ferro.



Nas imagens, acima e abaixo, nota-se o piso revestido cerâmica, paredes parcialmente azulejadas, o teto revestido com massa fina pintada, janela de vidro com caixilho de ferro.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Sala IV

A sala IV apresenta piso revestido cerâmica, paredes parcialmente azulejadas em cacos de cerâmica e o teto revestido com massa fina pintada.



Nas imagens, acima e abaixo, nota-se o piso revestido cerâmica, paredes parcialmente azulejadas em cacos de cerâmica e o teto revestido com massa fina pintada



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Sala V

A sala V apresenta piso revestido cerâmica, paredes revestidas com massa fina pintada, bem como o teto e janela de vidro com caixilho de ferro.



Nas imagens, acima e abaixo, nota-se o piso revestido cerâmica, paredes revestidas com massa fina pintada, bem como o teto e janela de vidro com caixilho de ferro.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Cozinha

A cozinha apresenta piso revestido cerâmica, paredes parcialmente azulejadas, o teto revestido com massa fina pintada, janela de vidro com caixilho de ferro e porta em madeira.



Nas imagens, acima e abaixo, nota-se o piso revestido cerâmica, paredes parcialmente azulejadas, o teto revestido com massa fina pintada, janela de vidro com caixilho de ferro e porta em madeira.

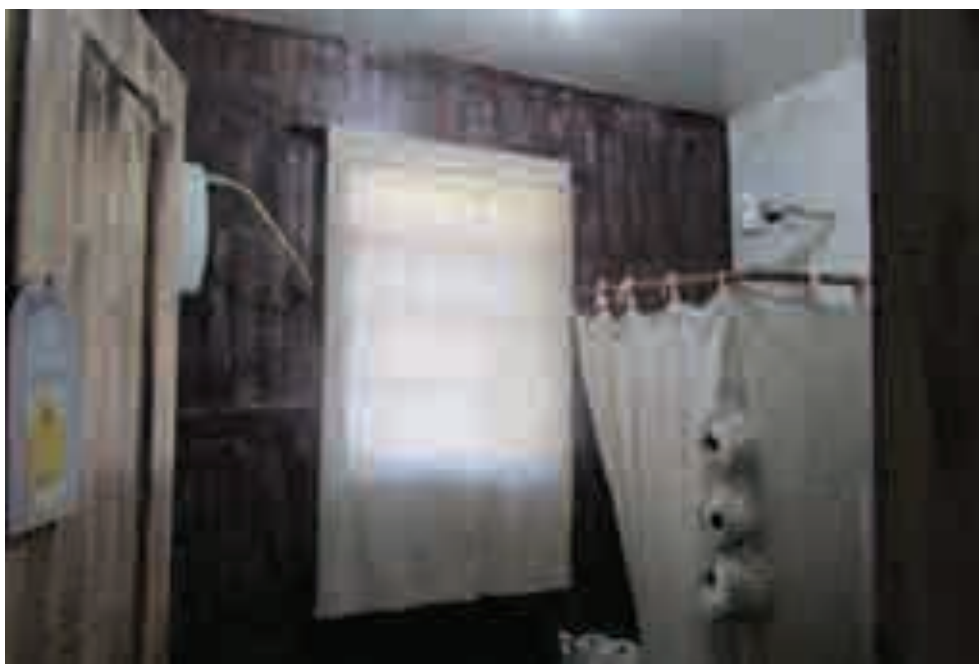


Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Banheiro

O banheiro apresenta piso revestido cerâmica, paredes revestidas com massa fina pintada, bem como o teto, janela de vidro com caixilho de alumínio e porta em madeira.



Nas imagens, acima e abaixo, nota-se piso revestido cerâmica, paredes revestidas com massa fina pintada, bem como o teto, janela de vidro com caixilho de alumínio e porta em madeira.

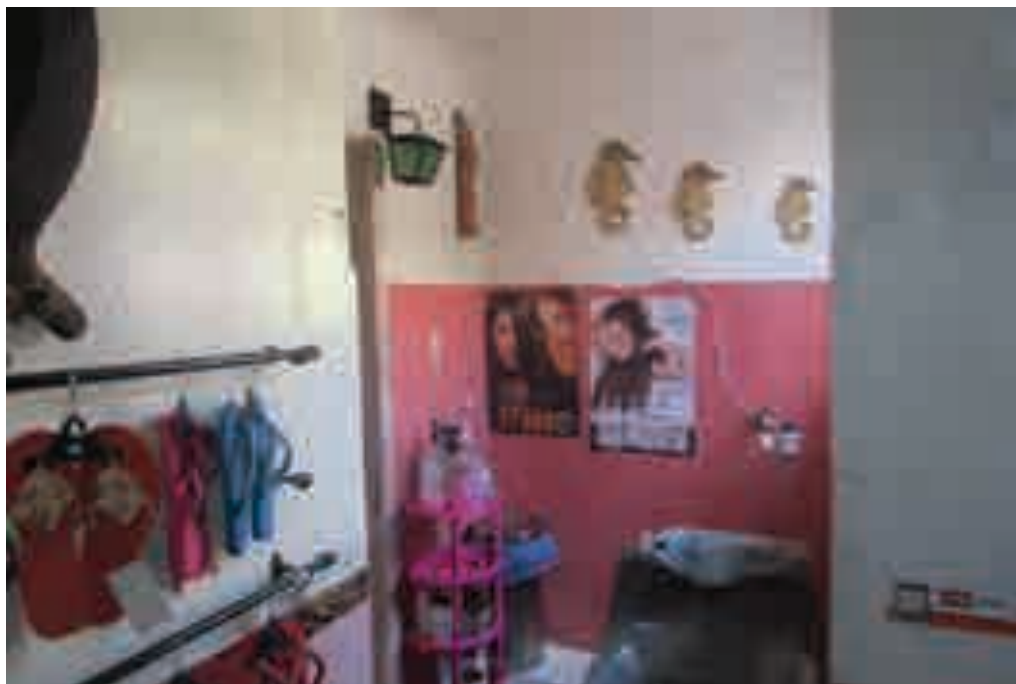


Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Hall

O hall apresenta piso revestido cerâmica, paredes parcialmente azulejadas, o teto revestido com massa fina pintada e janela em barras de gesso.



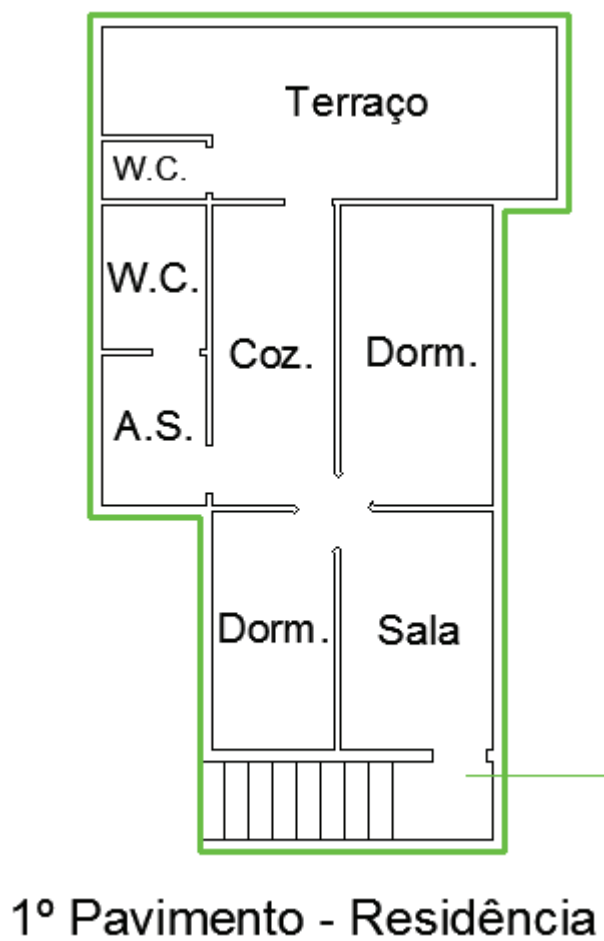
Nas imagens, acima e abaixo, nota-se o piso revestido cerâmica, paredes parcialmente azulejadas, o teto revestido com massa fina pintada e janela em barras de gesso



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

- PRIMEIRO PAVIMENTO – RESIDÊNCIA**



Acima temos um croqui do imóvel, onde encontra-se destacado na cor verde a distribuição interna do imóvel ocupado pela residência localizado no primeiro pavimento.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

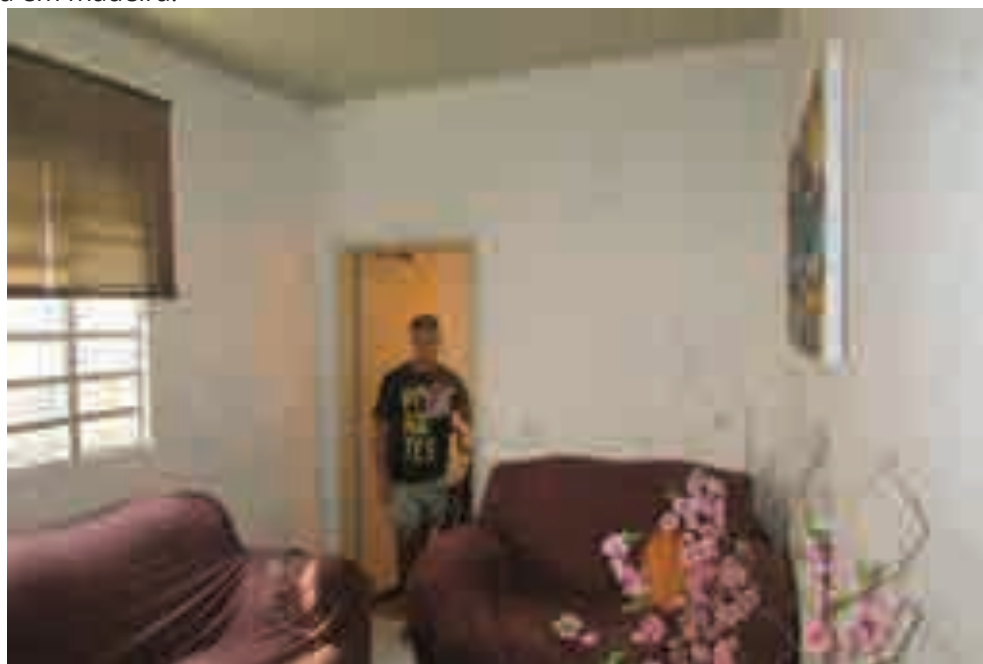
Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Sala

A sala apresenta piso revestido cerâmica, paredes revestidas com massa fina pintada, o teto revestido com forro em PVC, janela de vidro com caixilho de ferro e porta em madeira.



Nas imagens, acima e abaixo, nota-se o piso revestido cerâmica, paredes revestidas com massa fina pintada, o teto revestido com forro em PVC, janela de vidro com caixilho de ferro e porta em madeira.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Cozinha

A cozinha apresenta piso revestido em cacos de cerâmica, paredes totalmente azulejadas, o teto revestido com forro de gesso, porta de madeira e janela de vidro tipo vitro com caixilho de ferro.



Nas imagens, acima e abaixo, nota-se o piso revestido em cacos de cerâmica, paredes totalmente azulejadas, o teto revestido com forro de gesso, porta de madeira e janela de vidro tipo vitro com caixilho de ferro.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Dormitório I

O dormitório apresenta piso revestido cerâmica, paredes revestidas com massa fina pintada, o teto revestido com forro de PVC, janela de vidro com caixilho de ferro e porta em madeira.



Nas imagens, acima e abaixo, nota-se o piso revestido cerâmica, paredes revestidas com massa fina pintada, bem como o teto, janela de vidro com caixilho de ferro e porta em madeira.

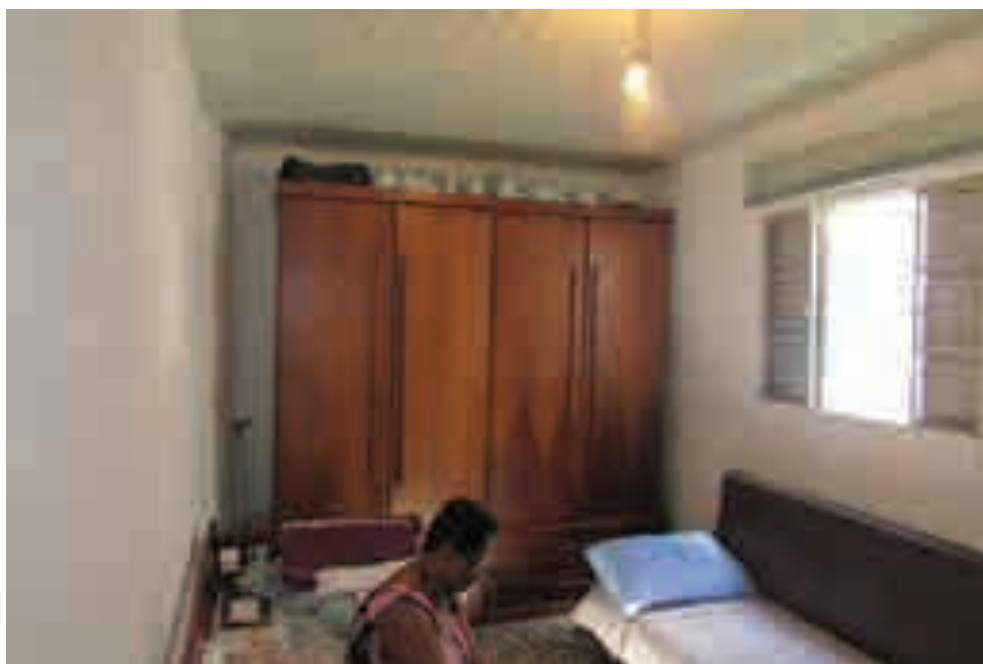


Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

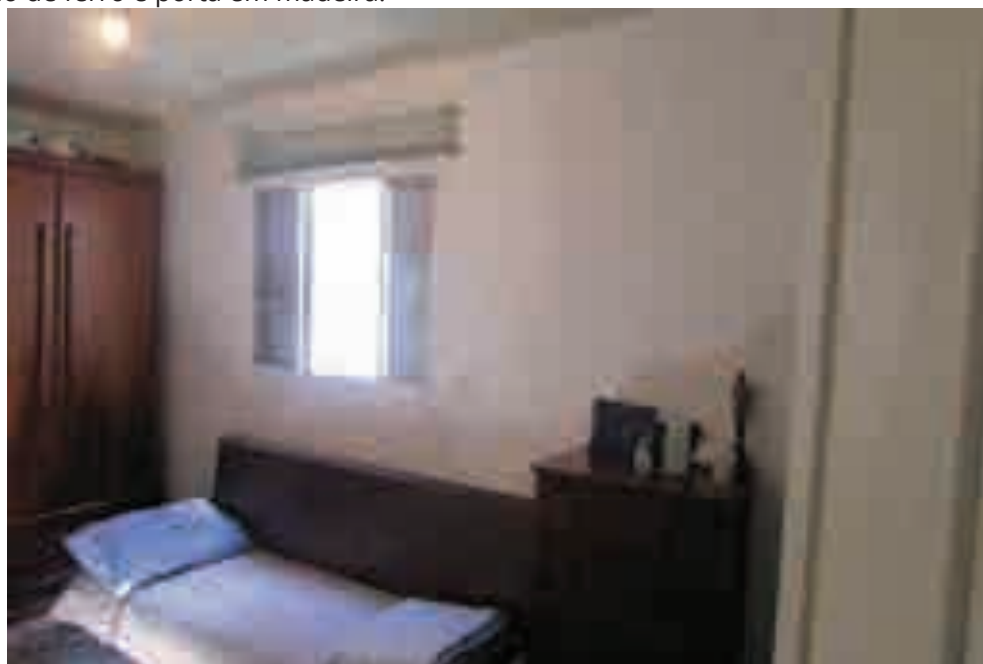
Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Dormitório II

O dormitório apresenta piso revestido em cacos de cerâmica, paredes revestidas com massa fina pintada, o teto revestido com forro de PVC, janela de vidro com caixilho de ferro e porta em madeira.



Nas imagens, acima e abaixo, nota-se o piso revestido em cacos de cerâmica, paredes revestidas com massa fina pintada, o teto revestido com forro de PVC, janela de vidro com caixilho de ferro e porta em madeira.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Área de Serviço

A área de serviço apresenta piso revestido cerâmica, paredes totalmente azulejadas, o teto revestido com forro de PVC, janela em blocos de vidro e porta em madeira.



Nas imagens, acima e abaixo, nota-se o piso revestido cerâmica, paredes totalmente azulejadas, o teto revestido com forro de PVC, janela em blocos de vidro e porta em madeira.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Banheiro

O banheiro apresenta piso revestido cerâmica, paredes azulejadas, o teto revestido com forro de PVC, janela de vidro com caixilho de alumínio e porta em madeira.



Nas imagens, acima e abaixo, nota-se o piso revestido cerâmica, paredes azulejadas, o teto revestido com forro de PVC, janela de vidro com caixilho de alumínio e porta em madeira.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Terraço

O terraço apresenta piso revestido em cacos de cerâmica, paredes revestidas com massa fina pintada e muretas em alvenaria revestida com massa fina pintada e azulejos.



Nas imagens, acima e abaixo, nota-se piso revestido em cacos de cerâmica, paredes revestidas com massa fina pintada e muretas em alvenaria revestida com massa fina pintada e azulejos.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Banheiro

O banheiro apresenta piso revestido cerâmica, paredes azulejadas, o teto revestido com forro de PVC e porta em madeira



Na imagem acima, as paredes azulejadas, o teto revestido com forro de PVC e porta em madeira

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de Santos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-1.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado

em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-1. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do imóvel.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas,

topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

- Fator Área: Utilizado dentro dos limites de áreas previstos, quando não utilizada a aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$C_a = (A/125)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo.}$$

- Fator Profundidade: Corresponde a função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e), e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

Entre (P_{mi} e P_{ma}) admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00.

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($\frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

$$C_p = 1 / \left[(P_{ma} / P_{me}) + \left\{ 1 - (P_{ma} / P_e) \right\} (P_{ma} / P_e)^e \right]$$

Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima

$$P_e = 3P_{ma}$$

- Fator Testada: Corresponde a função exponencial da proporção entre a testada projetada (F_p) e a de referência (F_r):

$$C_f = \left(\frac{F_r}{F_p} \right)^f, \text{ dentro dos limites: } \frac{F_r}{2} \leq F_p \leq 2F_r$$

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator ¹
Situação Paradigma: Terreno Plano	—	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 6% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aliche até 10%	5%	1,05
Em aliche até 20%	10%	1,11
Em aliche acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	—	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
A cima do nível da rua até 2,00m	—	1,00
A cima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 12.8		

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

- Fator consistência: Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos, o terreno sofrerá uma desvalorização, conforme tabela abaixo:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco		1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu aproveitamento, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável a que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator Índice Local: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Local do Avaliando e o Índice Local do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})$$

- Fator Frentes Múltiplas ou Esquina: Em terrenos de esquina ou de múltiplas frentes, devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo:

Zone	Intersecção	Fator*
1ª Zona Incorporações Partido Frente	10%	0,91
2ª Zona Incorporações Partido Meio	10%	0,91
3ª Zona Incorporações Partido Alto	5%	0,95
1ª Zona Comercial Partido Popular	10%	0,91
2ª Zona Comercial Partido Meio	10%	0,91
3ª Zona Comercial Partido Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Todos os fatores se referem a essa situação paradigma, admitindo que não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de Santos de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando onze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo I, onde se insere Zonas de Uso Predominantemente Residencial Horizontal, bem como na 2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto.

A 2ª Zona, onde se enquadra residências horizontais de padrão médio e alto, conforme descreve a referida Norma, apresenta predominância de casas e rara presença de comercio. São dotadas de infraestrutura completa com população concentrada em renda média/alta. Os lotes possuem dimensões em torno de 280,00m² (Duzentos e Oitenta Metros Quadrados) e as edificações são de padrão médio a alto, podendo ser térreas ou assobradas, isoladas ou geminadas, com arquitetura das edificações diferenciadas, geralmente com projetos personalizados.

A norma recomenda que para a referida Zona seja aplicado o fator frente e profundidade, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, os quais são de 150,00m² a 400,00m².

Zona	Código	Fatores de Ajuste						Atribuição de Grau			Observações
		Fatores de Ajuste						Fator de Ajuste	Grau		
		Fronte (m)	Profundidade (m)	Forma (m)	Localização (m)	Estado de Conservação (m)	Valor de Referência (m)				
I	100	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	I	Para áreas com frente e profundidade dentro dos limites previstos na Norma.	
II	200	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	II	Para áreas com frente e profundidade dentro dos limites previstos na Norma.	
III	300	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	III	Para áreas com frente e profundidade dentro dos limites previstos na Norma.	
IV	400	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	IV	Para áreas com frente e profundidade dentro dos limites previstos na Norma.	

Acima, temos as características para a 2ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – Santos SP – IBAPE/SP – 2006.

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os

quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.5 Grau de precisão

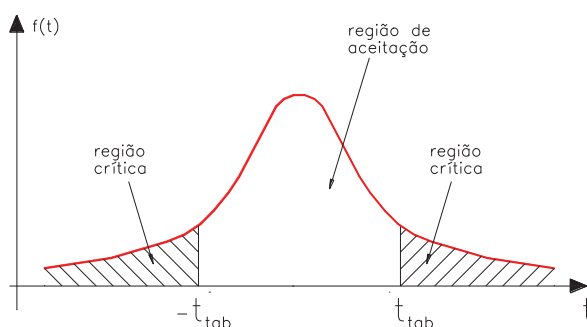
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2006”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescimento, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Para se obter o coeficiente “K”, foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, o Perito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

ELEMENTO 01				
Endereço: <u>Rua Indalécio de Arruda Costa, 227</u>			Ofertante: <u>Maneco Imóveis</u>	
Cidade: <u>Santos</u>			Informante: <u>Bruno</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Bairro: <u>Santa Maria</u>			Telefone: <u>1332031830</u>	Data: <u>mar/17</u>
IF: <u>720</u>			Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-san</u>	
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 234,00m²			Zona de Ocupação: Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	
Testada Principal (m): 9,00m			Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m): -			Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m): 26,00m			Observação:	
Topografia: Terreno Plano				
Consistência do terreno: Terreno Seco				
BENFEITORIAS				
Construção 1			Construção 2	
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área
Residencial Casa Médio	151,00m²	20	Sem Edificação	0,00m²
Classe de Conservação	C		Classe de Conservação	0
Termo	médio	2	Termo	0
Ir = 70	%vida:	29	Ir = 6	%vida:
K = 0,793	R = 20		K = 0,000	R = 7
Foc:		0,834	Foc:	
Fator de ponderação do padrão:		1,3	Fator de ponderação do padrão:	
R8N:		R\$ 1.297,15/m²	R8N:	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 212.361,87			R\$ 0,00	
Construção 3			ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade		
Sem Edificação	0,00	0		
Classe de Conservação	0			
Termo	0			
Ir = 6	%vida:	0		
K = 0,000	R = 7			
Foc:		0		
Fator de ponderação do padrão:		0		
R8N:		R\$ 1.297,15/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO				
R\$ 0,00				
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 350.000,00			R\$ 588,20/m²	

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01

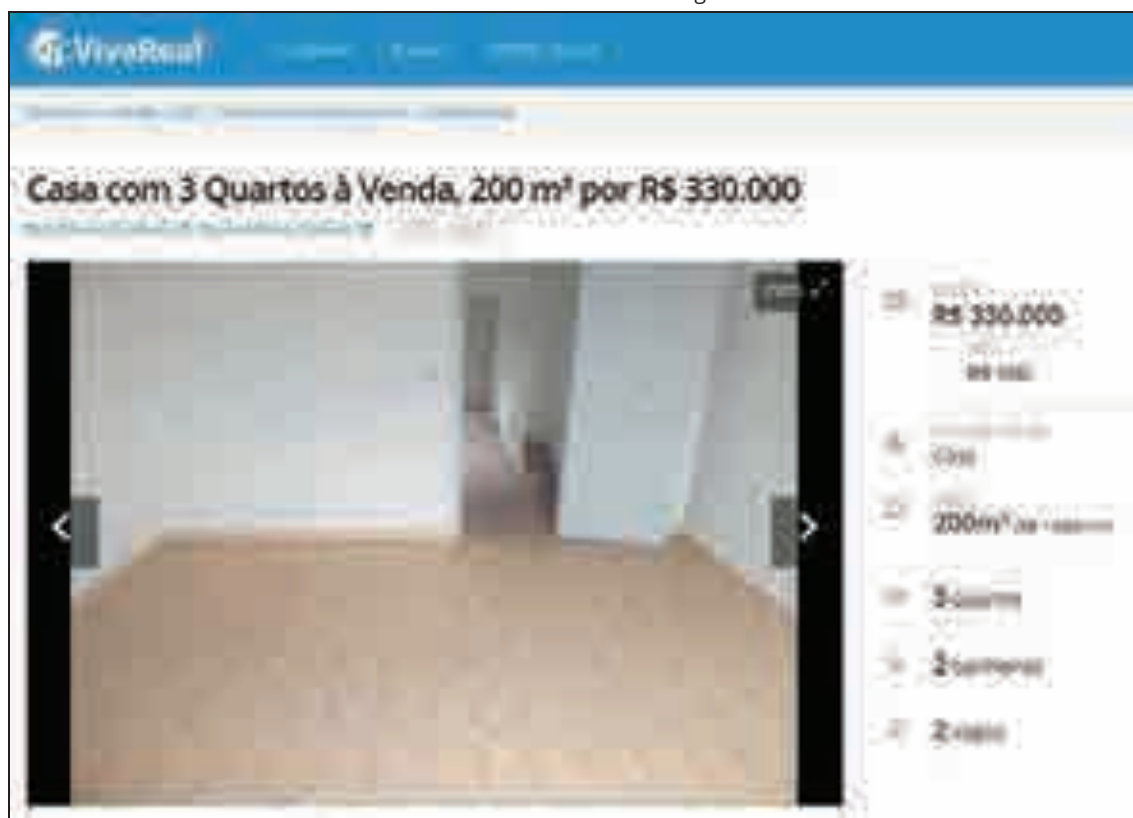
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Gratotécnica
Fraude ao Consumo

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Rua Sizino Patusca, 45</u>		Ofertante: <u>Maneco Imóveis</u>	
Cidade: <u>Santos</u>		Informante: <u>Bruno</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Bairro: <u>Santa Maria</u>		Telefone: <u>1332031830</u>	Data: <u>mar/17</u>
IF: <u>720</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-san</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 200,00m²		Zona de Ocupação: Zona Residencial Horizontal Médio e A	
Testada Principal (m): 8,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m): 25,00m		Observação:	
Topografia: Terreno Plano			
Consistência do terreno: Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Médio	195,00m²	35	Sem Edificação
Classe de Conservação	E		Classe de Conservação
Termo	médio	2	Termo
Ir = 70	%vida:	50	Ir = 6
K = 0,512	R = 20		K = 0,000
Foc:		0,6096	Foc:
Fator de ponderação do padrão:		1,3	Fator de ponderação do padrão:
R8N:		R\$ 1.297,15/m²	R8N:
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 200.453,26			R\$ 0,00
Construção 3			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 6	%vida:	0	
K = 0,000	R = 7		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		0	
R8N:		R\$ 1.297,15/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 330.000,00			R\$ 647,73/m²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Rua Viriato Corrêa da Costa, 260</u>		Ofertante: <u>Achei Santos Imóveis</u>	
Cidade: <u>Santos</u>		Informante: <u>Wilson</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Bairro: <u>Santa Maria</u>		Telefone: <u>1332881140</u>	Data: <u>mar/17</u>
IF: <u>720</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-san</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 221,00m²		Zona de Ocupação: Zona Residencial Horizontal Médio e A	
Testada Principal (m): 8,50m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m): 26,00m		Observação:	
Topografia: Terreno Plano			
Consistência do terreno: Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Médio	202,00m²	20	Sem Edificação
Classe de Conservação	B		Classe de Conservação
Termo	médio	2	Termo
Ir = 70	%vida:	29	Ir = 6
K = 0,810	R = 20		K = 0,000
Foc:		0,848	Foc:
Fator de ponderação do padrão:		1,3	Fator de ponderação do padrão:
R8N:		R\$ 1.297,15/m²	R8N:
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 288.855,59			R\$ 0,00
Construção 3			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 6	%vida:	0	
K = 0,000	R = 7		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		0	
R8N:		R\$ 1.297,15/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 420.000,00			R\$ 593,41/m²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.

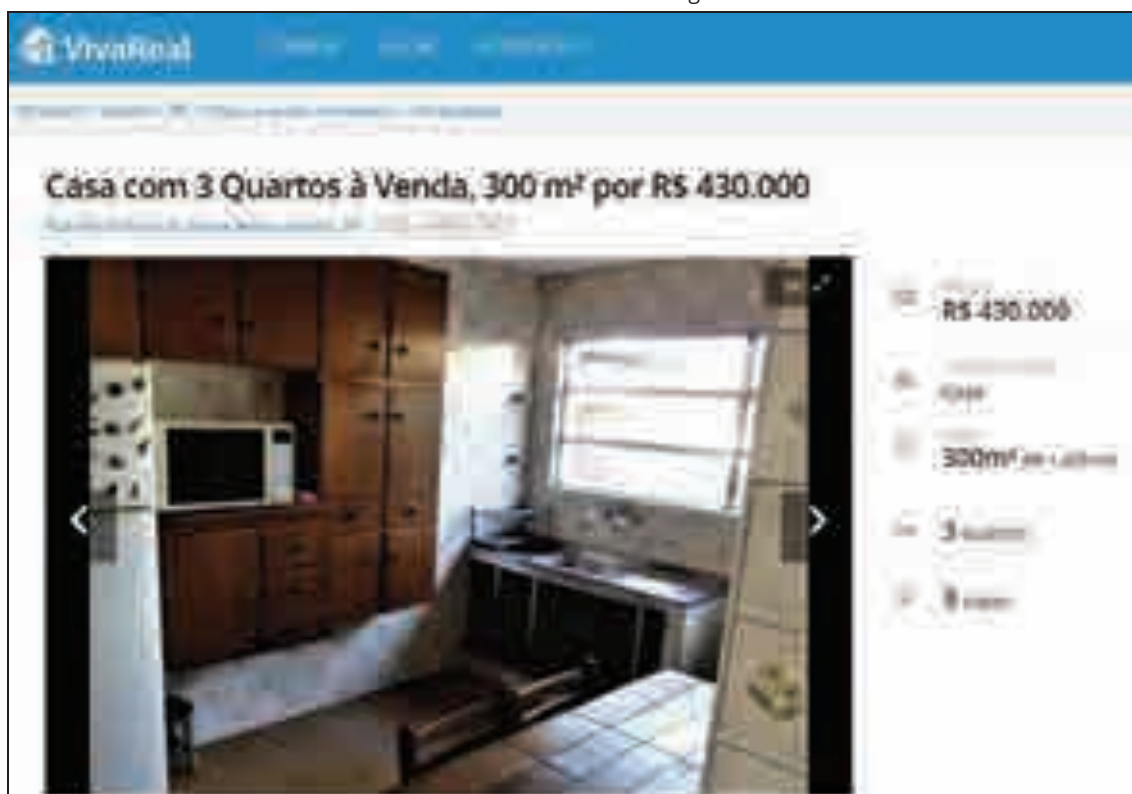
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Gratotécnica
Fraude ao Consumo

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>Rua Maria Patrícia, 142</u>		Ofertante: <u>0</u>	
Cidade: <u>Santos</u>		Informante: <u>Adelso</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Bairro: <u>Santa Maria</u>		Telefone: <u>1332735148</u>	Data: <u>mar/17</u>
IF: <u>720</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-san</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): <u>300,00m²</u>		Zona de Ocupação: <u>Zona Residencial Horizontal Médio e A</u>	
Testada Principal (m): <u>9,25m</u>		Uso predominante na região: <u>Zona Urbana</u>	
Testada Secundária (m): <u>-</u>		Localização na Quadra: <u>Esquina</u>	
Profundidade Equivalente (m): <u>32,43m</u>		Observação:	
Topografia: <u>Terreno Plano</u>			
Consistência do terreno: <u>Terreno Seco</u>			
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Médio	185,00m²	30	Sem Edificação
Classe de Conservação	D		Classe de Conservação
Termo	médio	2	Termo
Ir = 70	%vida:	43	Ir = 6
K = 0,637	R = 20		K = 0,000
Foc: 0,7092			Foc: 0
Fator de ponderação do padrão: 1,3			Fator de ponderação do padrão: 0
R8N: R\$ 1.297,15/m²			R8N: R\$ 1.297,15/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 221.245,28			R\$ 0,00
Construção 3			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 6	%vida:	0	
K = 0,000	R = 7		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 1.297,15/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 0,00			R\$ 695,85/m²
VALOR TOTAL			
R\$ 430.000,00			

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

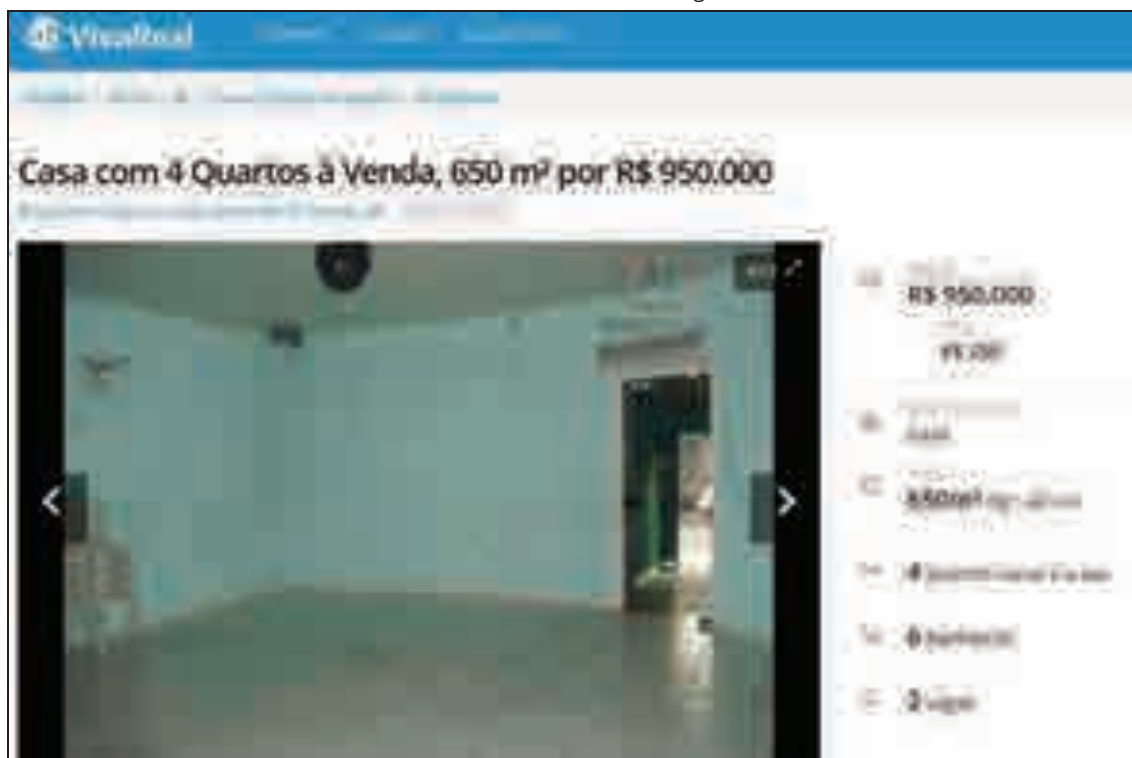
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

ELEMENTO 05				
Endereço: <u>Praça Maria Coelho Lopes, 395</u>			Ofertante: <u>Achei Santos Imóveis</u>	
Cidade: <u>Santos</u>			Informante: <u>Wilson</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Bairro: <u>Santa Maria</u>			Telefone: <u>1332881140</u>	Data: <u>mar/17</u>
IF: <u>720</u>			Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-san</u>	
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 288,00m²			Zona de Ocupação: Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	
Testada Principal (m): 12,00m			Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m): -			Localização na Quadra: Esquina	
Profundidade Equivalente (m): 24,00m			Observação:	
Topografia: Terreno Plano				
Consistência do terreno: Terreno Seco				
BENFEITORIAS				
Construção 1			Construção 2	
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área
Residencial Casa Médio	650,00m²	35	Sem Edificação	0,00m²
Classe de Conservação	C		Classe de Conservação	0
Termo	médio	2	Termo	0
Ir = 70	%vida:	50	Ir = 6	%vida:
K = 0,609	R = 20		K = 0,000	R = 7
Foc:		0,6872	Foc:	
Fator de ponderação do padrão:		1,3	Fator de ponderação do padrão:	
R8N:		R\$ 1.297,15/m²	R8N:	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 753.234,25			R\$ 0,00	
Construção 3			ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade		
Sem Edificação	0,00	0		
Classe de Conservação	0			
Termo		0		
Ir = 6	%vida:	0		
K = 0,000	R = 7			
Foc:		0		
Fator de ponderação do padrão:		0		
R8N:		R\$ 1.297,15/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO				
R\$ 0,00				
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 950.000,00			R\$ 683,21/m²	

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.

V.2 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 438,62/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 482,73/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 403,37/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 552,52/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 353,35/m ²

- **Fator Frente:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Frente				
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 438,62/m ²	9,00	1,01	4,65	0,01	R\$ 443,27/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 482,73/m ²	8,00	1,02	10,89	0,02	R\$ 493,63/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 403,37/m ²	8,50	1,02	6,61	0,02	R\$ 409,98/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 552,52/m ²	9,25	1,01	4,32	0,01	R\$ 556,84/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 353,35/m ²	12,00	0,98	-6,38	-0,02	R\$ 346,97/m ²

- **Fator Profundidade:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 438,62/m²	234,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 438,62/m²
ELEMENTO 02	R\$ 482,73/m²	200,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 482,73/m²
ELEMENTO 03	R\$ 403,37/m²	221,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 403,37/m²
ELEMENTO 04	R\$ 552,52/m²	300,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 552,52/m²
ELEMENTO 05	R\$ 353,35/m²	288,00	1,00	1,45	0,00	R\$ 354,80/m²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 438,62/m²	1,25	109,05	0,25	R\$ 547,67/m²
ELEMENTO 02	R\$ 482,73/m²	1,25	120,01	0,25	R\$ 602,75/m²
ELEMENTO 03	R\$ 403,37/m²	1,25	100,28	0,25	R\$ 503,65/m²
ELEMENTO 04	R\$ 552,52/m²	1,25	137,36	0,25	R\$ 689,88/m²
ELEMENTO 05	R\$ 353,35/m²	1,25	87,85	0,25	R\$ 441,20/m²

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 438,62/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 438,62/m²
ELEMENTO 02	R\$ 482,73/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 482,73/m²
ELEMENTO 03	R\$ 403,37/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 403,37/m²
ELEMENTO 04	R\$ 552,52/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 552,52/m²
ELEMENTO 05	R\$ 353,35/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 353,35/m²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 438,62/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 438,62/m²
ELEMENTO 02	R\$ 482,73/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 482,73/m²
ELEMENTO 03	R\$ 403,37/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 403,37/m²
ELEMENTO 04	R\$ 552,52/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 552,52/m²
ELEMENTO 05	R\$ 353,35/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 353,35/m²

✓ **Atualização: Todos os elementos são válidos para o mês de Março de 2017.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc
-------	----	----	-----	-------	------

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 552,32/m ²
2	R\$ 613,64/m ²
3	R\$ 510,26/m ²
4	R\$ 694,20/m ²
5	R\$ 436,26/m ²
média	R\$ 561,34/m²
desvio	R\$ 98,39/m²
CV	18%
Linferior	R\$ 392,94/m²
Lsuperior	R\$ 729,74/m²

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 561,34/m²** (Quinhentos e Sessenta e Um Reais e Trinta e Quatro Centavos por Metro Quadrado) conforme destacado em amarelo na tabela.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada	R\$ 561,34/m²		
Desvio-Padrão	R\$ 98,39/m²		
Erro-Padrão	67,46		
IC(significância=20%)	R\$ 493,87/m²	< VUmed <	R\$ 628,80/m²
Amplitude do IC	24%		
Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

V.2.ii Grau de Fundamentação:

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o fator resultou em valor dentro do intervalo 0.50 a 2.00, o fator individual atingiu o **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	438,62	552,32	1,26
2	482,73	613,64	1,27
3	403,37	510,26	1,26
4	552,52	694,20	1,26
5	353,35	436,26	1,23

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

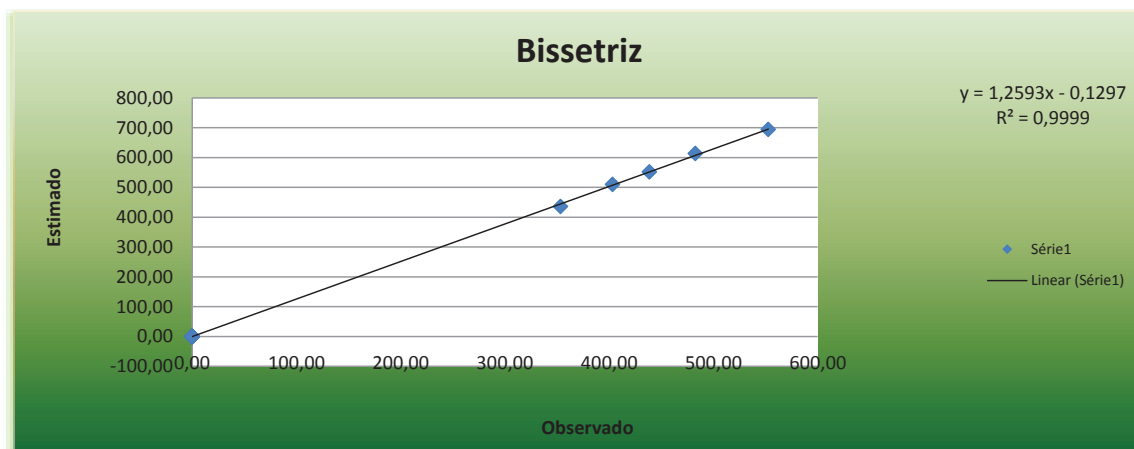


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) **ELEMENTOS DISCREPANTES:** Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

B) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NO BAIRRO SANTA MARIA - SANTOS/SP, É DE:**

$$Q = R\$ 561,34/m^2$$

(Quinhentos e Sessenta e Um Reais e Trinta e Quatro Centavos por Metro Quadrado)

Março/2017

V.3 Valor do Terreno

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total da área erradicada, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	220,00 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 561,34 /m²	
Zona	2º Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
8,0m	0,977932769	0,022565183
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
27,50m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Terreno Plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
220,00 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 548,95/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 120.768,75

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$VU_c = VU_H / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

Onde:

VU = Valor Unitário de Terreno

F₁ = Fator Frente

F₂ = Fator Profundidade

F₃ = Fator de Topografia

F₄ = Fator de Consistência

Vt = R\$ 120.768,75

**(Cento e Vinte Mil, Setecentos e Sessenta e Oito Reais e
Setenta e Cinco Centavos)**

Março/2017

V.4 Valor da Benfeitoria

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2006”**, sucintamente explanado no item **“CRITÉRIO E METODOLOGIA”**, teremos a edificação ora objetivada, a qual vem classificada como:

A referida benfeitoria vem classificada como "CASA PADRÃO SIMPLES", assim apresentamos seu valor, conforme segue:-

<u>Benfeitoria</u>	
Ordem :-	2
Classe :-	Residencial
Tipo :-	Casa
Padrão :-	Simple
Elevador :-	0
Nível :-	2 Médio
Faixa de Valor :-	0,91000 x R8N
Conservação:-	E Necessitando de reparos simples
Fator Conservação	18,1
Idade Aparente - I _e :-	35 Anos
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _e /I _r *100 = 50 %
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação	
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)
Onde:-	
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)
Aplicação	
R =	20%
K =	0,5120
F _{oc} =	0,2 + 0,512 *(1 - 0,2) = 0,6096
Valor das Benfeitorias	
V_B =	Área R8N Faixa F_{oc}
	268,69 m2 x R\$ 1297,15 /m2 x 0,9100 x 0,6096
V_B =	R\$ 193.342,82

V = R\$ 193.342,82

(Cento e Noventa e Três Mil, Trezentos e Quarenta e Dois Reais e Oitenta e Dois Centavos)

Março/2017

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria calculados no item retro, pode-se calcular o valor total da área em questão, conforme segue:

Valor do Terreno	R\$ 120.768,75
Valor da Benfeitoria	R\$ 193.342,82
Valor Total Apurado.....	R\$ 314.111,57

Assim, o valor total do referido imóvel é de:

$V_i = R\$ 314.111,57$
(Trezentos e Quatorze Mil, Cento e Onze Reais e
Cinquenta e Sete Centavos)
Março/2017

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

VII PARTE IDEAL

Conforme indicado em manifestação do Ministério Público as fls. 204/209, e acolhido pelo Juízo as fls. 211, temos o seguinte percentual de propriedade para cada uma das partes;

Neide de Fátima Botelho Almeida Marques (20,83333%) -----	R\$ 65.439,90
Lordes de Fatima Botelho Almeida Shammass (20,83333%)-----	R\$ 65.439,90
Inel de Jesus Botelho Almeida (20,83333%) -----	R\$ 65.439,90
Espolio de Manuel Amandio Botelho Almeida (20,83333%)-----	R\$ 65.439,90
Olga Josefina de Almeida (8,3333%)-----	R\$ 26.175,86
Juliana Alves de Almeida (8,3333%)-----	R\$ 26.175,86
Valor Total Apurado-----	R\$ 314.111,32

VII.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

VIII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 78 (setenta e oito) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 07 de Abril de 2017.



MARCIO MONACO FONTES
 Perito Judicial
 OSA-SP nº 0061403/2017
 RARE-SP 1263

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Cassia Ramos da Cunha

De: Cassia Ramos da Cunha
Enviado em: quinta-feira, 2 de março de 2017 09:19
Para: 'escritorio@martorelliadvogados.com.br'; 'rmadvogados@terra.com.br'; 'renato@rsilveira.adv.br'
Cc: William Pereira (pereira@monacofontes.com.br)
Assunto: ENC: Agendamento de Vistoria - Processo 1013786-04.2016.8.26.0562

Prezados, bom dia!

Sou Assistente do Engº Marcio Monaco Fontes, o qual foi nomeado como Perito Judicial no Processo Nº 1013786-04.2016.8.26.0562 para avaliação do imóvel.

Em verificação ao e-mail encaminhado abaixo, constatamos que houve um erro de digitação quanto a data de vistoria que informa o dia 22 de Fevereiro de 2017.

Desta forma, segue a data correta:

Imóvel Avaliando

Endereço: Avenida Nossa Senhora de Fatima, 616 – Chico de Paula – Santos / SP.

Data: 29 de março de 2017

Horário: 09:30 horas

Atenciosamente,



Cassia Ramos da Cunha

Auxiliar de Engenharia

Tel.: (11) 3101-2672

www.monacofontes.com.br

Rua Augusta, Nº 1.939, Cj. 91 - 9º Andar | Cerqueira César, São Paulo - SP | CEP: 01413-000

De: Cassia Ramos da Cunha
Enviada em: terça-feira, 28 de fevereiro de 2017 08:38
Para: 'escritorio@martorelliadvogados.com.br'; 'rmadvogados@terra.com.br'; 'renato@silveira.adv.br'
Cc: William Pereira (pereira@monacofontes.com.br)
Assunto: Agendamento de Vistoria - Processo 1013786-04.2016.8.26.0562

Prezados, bom dia!

Sou Assistente do Engº Marcio Monaco Fontes, o qual foi nomeado como Perito Judicial no Processo Nº 1013786-04.2016.8.26.0562 (Lourdes de Fátima Botelho Almeida Shammass x Inel de Jesus Botelho Almeida) para avaliação do imóvel. A vistoria está sendo marcada para o dia 29 de março de 2017, conforme segue:

Imóvel Avaliando

Endereço: Avenida Nossa Senhora de Fatima, 616 – Chico de Paula – Santos / SP.

Data: 22 de Fevereiro de 2017

Horário: 09:30 horas

Quando da vistoria, solicitamos que os Requerentes forneçam cópia da planta do imóvel aprovada pela Municipalidade, matrícula e certidão de dados cadastrais do imóvel (IPTU).

Todavia, para que facilite o acesso do Perito ao imóvel na data da vistoria, **requer ainda, que as partes informem os responsáveis pela abertura do imóvel, bem como a confirmação da data e endereço exato da vistoria.**

Atenciosamente,



Cassia Ramos da Cunha

Auxiliar de Engenharia

Tel.: (11) 3101-2672

www.monacofontes.com.br

Rua Augusta, Nº 1.939, Cj. 91 - 9º Andar | Cerqueira César, São Paulo - SP | CEP: 01413-000