

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP.

Processo: Nº 0000378-31.2014.8.26.0562

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Cumprimento de Sentença, movida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NOVA REPÚBLICA BLOCO 18** em face de **ROSANA DE ASSIS MARTINS**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação do apartamento Nº 13, Bloco 18 - Condomínio Nova República, situado à Rua Fausto Felício Brusarosco, Nº 128, Jardim Castelo - 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

00014-632JM

350

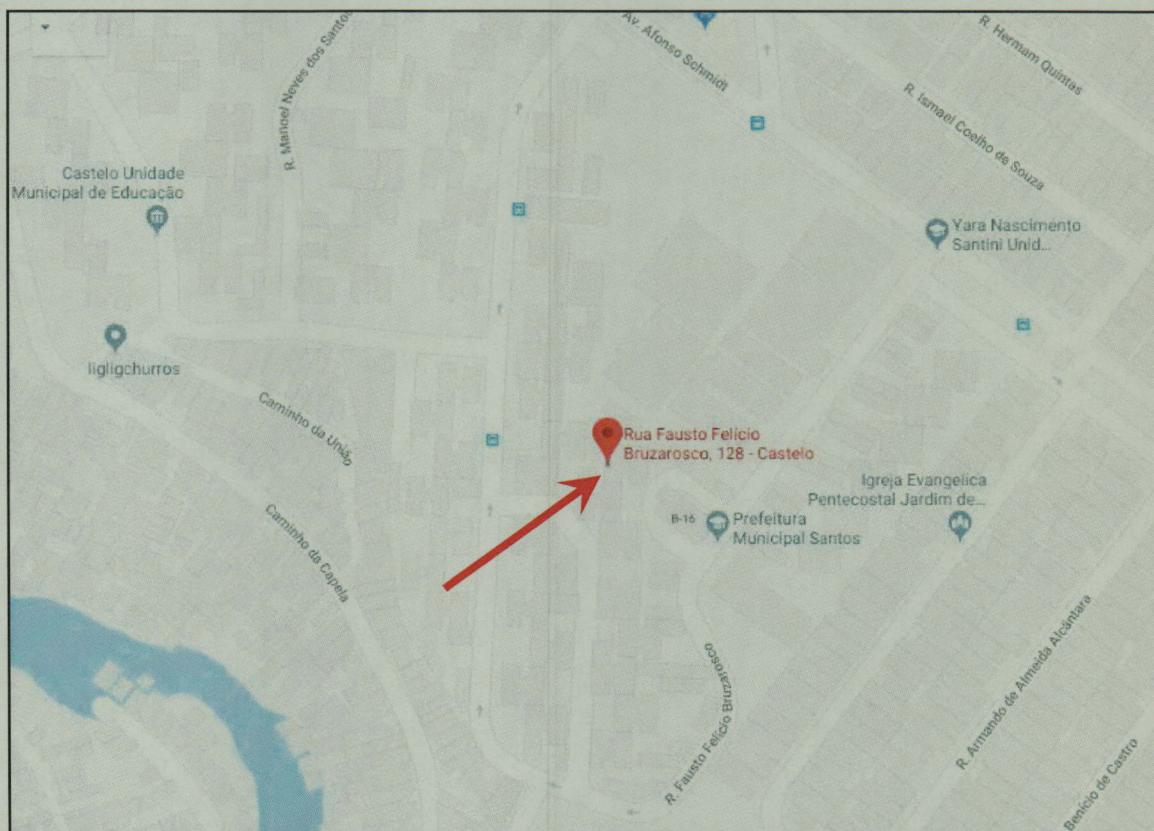
SUMÁRIO

| | | |
|------------|---|-----------|
| I | CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES..... | 4 |
| II | VISTORIA | 5 |
| II.1 | Situação e Características Gerais..... | 5 |
| II.2 | Lei de Zoneamento | 9 |
| III | DESCRIÇÃO DO IMÓVEL | 11 |
| III.1 | Descrição do Edifício | 11 |
| III.1 | Descrição da Unidade Habitacional Similar..... | 19 |
| III.1 | Descrição da Unidade Habitacional Avalianda..... | 30 |
| IV | CRITÉRIOS E METODOLOGIA | 38 |
| IV.1 | Método Comparativo | 38 |
| IV.2 | Tratamento por fatores | 40 |
| IV.3 | Zonas de características homogêneas | 43 |
| IV.4 | Verificação do Grau de Ajustamento..... | 44 |
| IV.5 | Grau de precisão | 45 |
| IV.6 | Método Ross/Heidecke | 47 |
| V | AVALIAÇÃO | 50 |
| V.1 | Obtenção do valor metro quadrado do apartamento | 50 |
| V.1.i | Pesquisa de Campo | 50 |
| V.2 | Fatores Homogeneizantes..... | 62 |
| V.2.i | Grau de Precisão | 65 |
| V.2.ii | Grau de Fundamentação..... | 66 |
| VI | VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL..... | 68 |
| VI.1 | Grau de Fundamentação | 69 |

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional identificada como apartamento № 13, Bloco 18 – Condomínio Nova República, situado à Rua Fausto Felício Brusarosco, № 128, Jardim Castelo - Santos/SP.

Na figura abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Edifício Nova República, onde se insere a unidade avalianda.



Acima, temos uma ilustração do “Google Maps”, onde foi possível identificar a localização do imóvel avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.