

PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
DE SÃO PAULO

EX. MO. DE JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SANTOS.

REU: PROFISSIONAL SOLICITANTE DE REGISTRO DE
PROFISSIONAL

JOÃO DUNYAS ALMEIDA, brasileiro casado

com CHERRY FERREIRA, portadora de CPF nº 000.000.000-00, inscrita em
DETTUBIL EXTRAJUDICIAL, este parte

WALTER PEREIRA TRINDAD

X

MARLENE ANGELO FASSINHA

REU: PROFISSIONAL SOLICITANTE DE REGISTRO DE
PROFISSIONAL

Processo nº 000.000.000-00, em curso por esse Douto Juiz, tendo procedido aos estudos e diligências necessárias ao cabal desempenho de suas funções, respeitosamente oferece à V. Exa. o seguinte:

L A U D O

1 - INTRODUÇÃO.

O presente laudo judicial tem por objetivo a avaliação do imóvel identificado como apartamento N.º 12, localizado no 1.º (primeiro) andar ou 2.º (segundo) pavimento do Condomínio Edifício Veneza, situado à Rua Teixeira de Freitas N.º 69, no Bairro do Campo Grande, em Santos, que consta ser de propriedade de MUSA AHMAD MAHMUD HASSOUNAH e sua mulher MARLENE ANGELI HASSOUNAH, conforme Certidão do Terceiro Oficial de Registro de Imóveis de Santos, datada de 15 de junho de 2011, cuja cópia consta dos autos às fls. 17/18.

2 - VISTORIA.

2.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliando, devidamente vistoriado e fotografado, conforme fotos constantes de nosso Anexo 01, situa-se na, 2ª Zona de Norma - 2ª ZN, à Rua Teixeira de Freitas N.º 69, Ap. N.º 12, do Condomínio Edifício Pirituba, na Zona Intermediária (ZI) e no Bairro do Campo Grande, conforme Lei Complementar N.º 730/2011, em Santos.

2.2 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.
2.2.1 - CARACTERIZAÇÃO FÍSICA.

O relevo da região é plano. O subsolo típico é de um modo geral formado por diversas camadas de areia intercaladas por camadas de argila marinha de consistência mole e baixa capacidade de carga.

2.2.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES.

As vias públicas da região são servidas de rede de água potável, rede de esgotos, rede de águas pluviais, rede elétrica para iluminação pública e domiciliar, rede de telefonia e TV a cabo, dispondo ainda de pavimentação e grande oferta de transportes públicos.

2.2.3 - SERVIÇOS COMUNITÁRIOS.

A região é atendida por serviços comunitários, tais como: templos religiosos, sociedades de servir e esportivas, pronto socorro, escolas, supermercados, bancos e farto comércio.



56
c

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

4

2.2.4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.
2.2.4.1 - DO IMÓVEL DO CONDOMÍNIO.

O Condomínio Edifício Veneza foi edificado em área de terreno de 420,00 m² (quatrocentos e vinte metros quadrados), que assim se descreve e se caracteriza: "Um terreno situado à Rua Teixeira de Freitas N.º 69, no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de Santos, medindo 20,00 m (vinte metros) de frente, por 21,00 m (vinte e um metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, ou seja, 20,00 m (vinte metros), confrontando de um lado com João Garcia Guimenez ou sucessores, de outro lado com os fundos dos prédios que fazem frente para a Rua Pedro Américo N.ºs 299, 301 e 303, e nos fundos com César Marangoni, totalizando a área de 420,00 m² (quatrocentos e vinte metros quadrados).

O projeto de construção do empreendimento foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Santos, estando cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob N.º 54-048-032-003, conforme notificação do imóvel cuja cópia juntamos como Anexo 06.

O Condomínio tem estrutura de concreto armado e é constituído de um (1) prédio de apartamentos residenciais, construção que contém sete (07) unidades autônomas de destinação residencial.

57

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

5

O andar térreo, ou primeiro pavimento, contém hall de circulação e escadaria de acesso aos pavimentos superiores, compartimento de medidores, caixa de correspondência, depósito, WC de uso comum, depósito de lixo, o apartamento N.º 1 e seis garagens identificadas pelos N.ºs 1, 2, 3, 4, 5 e 6. O segundo pavimento ou primeiro andar compõe-se de hall de circulação, escadaria e os apartamentos identificados pelos N.ºs 11 e 12. O terceiro pavimento ou segundo andar compõe-se de hall de circulação, escadaria e os apartamentos identificados pelos N.ºs 21 e 22. O quarto pavimento ou terceiro andar compõe-se de hall de circulação e os apartamentos identificados pelos N.ºs 31 e 32; acima dos andares superiores localizam-se a caixa d'água superior e o telhado de cobertura do edifício.

O apartamento avaliando, situa-se no segundo (2.º) pavimento e é identificado pelo N.º 12.

O acesso à unidade autônoma se faz através da área de circulação interna e pela escadaria.

Os "halls" de circulação dos pavimentos têm os pisos revestidos com granilite; a escadaria tem o piso revestido com granilite, provida de corrimão em ferro; vãos de iluminação e ventilação providos de janelas vitrôs de duralumínio e as paredes e forros em massa corrida e pintura em látex PVA; as áreas externas têm os pisos revestidos com cacos cerâmicas.



58

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

6

O prédio é cercado por muros de alvenaria revestidos em parte com lajotas cerâmicas e o restante com argamassa e pintados e gradil de alumínio na parte frontal com porteiro eletrônico.

2.2.4.2 - DO IMÓVEL DO REQUERIDO.

Trata-se da unidade autônoma de N.º 12, localizada no primeiro (1.º) andar ou segundo (2.º) pavimento, do prédio situado na Rua Teixeira de Freitas N.º 69, contendo dito apartamento dois (02) dormitórios, sala, cozinha, banheiro, passagem, quarto de empregada e área de serviço com tanque e WC, confrontando na frente com a área livre fronteira à rua; nos fundos com o "hall" de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, escadaria e área de recuo dos fundos; do lado esquerdo com o apartamento N.º 11; do lado direito com a área livre lateral direita, tendo a área construída de 119,00 m² (cento e dezenove metros quadrados), área comum de 16,20m² (dezesesseis metros quadrados e vinte decímetros quadrados), pertencendo-lhe tanto no terreno como nas coisas de uso comum, uma fração ideal equivalente a 13,14% do todo, ou seja, 55,18 m² (cincoenta e cinco metros quadrados e dezoito decímetros quadrados), conforme consta da convenção condominial do imóvel cuja cópia juntamos como Anexo 07.

59
e

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

7

É de propriedade exclusiva do apartamento N.º 12 a garagem identificada como de N.º 3, com a área construída de 17,37 m², sendo 15,00 m² de área exclusiva e 2,37 m² de área comum, confronta na frente com a área livre fronteira à rua, no lado direito com a garagem N.º 2, no lado esquerdo com a garagem N.º 4 e, nos fundos, com o hall de circulação, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,91 % do terreno, ou seja, 8,02 m² de área de terreno.

Conforme Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE-SP, item 8.4. **Vistoria do imóvel avaliando** temos:

“É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) descrição interna;*
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.*

60_e

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

8

Não tendo sido possível vistoriar o apartamento avaliando por motivo da proprietária estar ausente do país, bem como seu filho não ter cumprido o acordo firmado com este perito judicial de permitir o acesso ao mesmo, procedemos à vistoria interna do apartamento N.º 22, situado na mesma prumada do apartamento avaliando, a fim de se obter a situação presumida, conforme fotos que constam de nosso Anexo 01.

O apartamento avaliando, com a área construída de 102,80 m² (cento e dois metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), será enquadrado na classificação residencial, no grupo "Apartamento Padrão Médio, sem elevador", com o valor unitário de venda de 3,12 x R\$N e coeficiente de depreciação de 0,5792, equivalente a uma idade real de trinta e nove (39) anos de vida útil e sessenta e quatro (64) anos de vida referencial, conforme cópias xerográficas juntadas como Anexos 02 e 03, do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", procedido pelo IBAPE-SP, vinculado ao padrão construtivo R\$N do SINDUSCON/SP.



3 - AVALIAÇÃO.

3.1 - PROCEDIMENTO ADOTADO.

Será adotado o Método Evolutivo que é o procedimento avaliatório que reúne no valor do bem, os valores de terreno e benfeitorias a ele incorporadas. Tal procedimento é dado pela expressão:

$$Vi = (Vtf + Vb) \times Fc$$

onde:

Vi = valor do imóvel;

Vtf = valor da fração ideal do terreno;

Vb = valor das benfeitorias;

Fc = fator de comercialização.

No cálculo do valor do terreno, serão observadas as normas de avaliação adaptadas pela Comissão de Peritos Judiciais.

Na presente avaliação, estando o imóvel situado na 2.^a Zona da norma, 2.^a ZN, teremos:

Frente de referência do terreno = Fr = 10,00 m;

Profundidade mínima para a zona = Pmi = 25,00 m;

Profundidade máxima para a zona = Pma = 40,00 m;

Expoente do fator de frente = "f" = 0,10;

Expoente do fator profundidade = "p" = 0,25.

Para a determinação do valor unitário do terreno, foi necessário proceder-se a uma pesquisa no mercado imobiliário, bastante restrito, abrangendo ofertas de terrenos à venda, analisando-se cada caso e homogeneizando-se os resultados colhidos na pesquisa.

Conforme o roteiro da NBR 14.653-2 da ABNT, apurando-se uma média saneada, deduzida de uma média aritmética, onde foram eliminados os resultados superiores ou inferiores a 30% da média aritmética, chegando-se ao resultado mais próximo do valor de mercado neste instante.

Para atender ao que determina a norma na aplicação do método, adotou-se o seguinte roteiro de homogeneização:

3.1.1 - EQUIVALÊNCIA DE FONTE.

Deu-se um desconto de 10% para compensar a super estimativa de valor, normalmente atribuída pelo vendedor.

3.1.2 - EQUIVALÊNCIA DE SITUAÇÃO.

Na transposição dos valores dos elementos para a área avalianda, serão utilizados os índices da Planta Genérica de Valores, da Prefeitura Municipal de Santos, sendo que a planilha onde se localiza o imóvel avaliando juntamos como Anexo 04.

3.1.3 - EQUIVALÊNCIA DE TEMPO.

A atualização, quando necessária, se fará através da aplicação dos índices econômicos IGP-M, publicados mensalmente.

3.1.4 - VALOR UNITÁRIO.

Os critérios de seleção e tratamento dos elementos pesquisados foram efetuados de acordo com as recomendações das normas para avaliação de imóveis urbanos.

A pesquisa foi efetuada na mesma região geo-econômica, oriunda de livre mercado imobiliário (oferta/procura), resultando no valor básico unitário de R\$ 1.773,08/m² (um mil, setecentos e setenta e três reais e oito centavos por metro quadrado), para a Rua Teixeira de Freitas N.º 69, conforme cálculos constantes de nosso Anexo 05.

3.1.5 - VALOR DA PARCELA TERRENO.

Quando no terreno o imóvel se apresenta com várias unidades autônomas, o valor do terreno é calculado para sua área total e após para cada fração ideal do terreno correspondente a cada unidade autônoma.

64
r

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

12

A fórmula geral é:

$$V_t = V_u \times A_t$$

onde:

V_t = valor do terreno;

V_u = valor unitário básico = R\$ 1.773,08/m²;

A_t = área total do terreno do Condomínio = 420,00 m²;

Assim,

$$V_t = R\$ 1.773,08/m^2 \times 420,00 m^2$$

**$V_t = R\$ 750.000,00$ data-base agosto/2013.
(setecentos e cinquenta mil reais), na data-base de agosto de 2013.**

3.1.5.1- VALOR DA FRAÇÃO IDEAL.

$$V_{tf} = 0,1314 \times R\$ 750.000,00 + 0,0191 \times R\$ 750.000,00$$

**$V_{tf} = R\$ 115.000,00$ data-base agosto/2013.
(cento e quinze mil reais), na data-base de agosto de 2013.**

65e

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

13

3.1.6 - VALOR DA BENFEITORIA.

No sub-item 2.2.4.2 a benfeitoria foi enquadrada na classificação "Apartamento Padrão Médio, sem elevador", com o valor médio unitário de venda de 3,12 x R\$N e coeficiente de depreciação de 0,5864, equivalente a uma idade real de trinta e nove (39) anos de vida útil. Quanto à depreciação, em decorrência da idade real de trinta e nove (39) anos e de seu estado de conservação, utilizaremos o critério do Método "Ross-Heidecke", cujo fator Foc é determinado pela expressão:

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

sendo:

$$R = 0,20 \text{ e } K = 0,474;$$

$$Foc = 0,20 + 0,474 (1 - 0,20);$$

$$Foc = 0,5792;$$

A fórmula geral é:

$$Vb = Ab \times Vu \times Fob ;$$

Sendo o valor de R\$N, publicado pelo SINDUSCON, para o mês de julho/2013, de R\$ 1.092,91/m², teremos:

$$Vb = \text{valor da benfeitoria};$$

$$Ab = \text{área da benfeitoria} = 136,37 \text{ m}^2;$$

$$Vu = \text{valor unitário básico} = 3,12 \times \text{R\$ } 1.092,91/ \text{ m}^2;$$

$$Fob = \text{fator de obsolescência} = 0,5792.$$

66
e

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

14

Assim,

$$Vb = 136,37 \text{ m}^2 \times 3,12 \times \text{R\$ } 1.092,91/\text{m}^2 \times 0,5792;$$

$$Vb = \text{R\$ } 270.000,00 \quad \text{data-base agosto/2013}$$

(duzentos e setenta mil reais), na data-base de agosto de 2013.

3.1.7 - VALOR DO IMÓVEL.

O valor do imóvel será, portanto:

$$Vi = (Vtf + Vb) \times Fc$$

$$Vi = (\text{R\$ } 115.000,00 + \text{R\$ } 270.000,00) \times 1,10.$$

$$Vi = \text{R\$ } 430.000,00 \quad \text{data-base agosto de 2013.}$$

(quatrocentos e trinta mil reais), na data base de agosto de 2013.

3.1.8 - VALOR DA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 50% DO IMÓVEL.

O valor da parte ideal correspondente a 50% do imóvel será,
portanto:

$$Vi_{0,50} = 0,50 \times (Vtf + Vb) \times Fc$$

$$Vi_{0,50} = 0,50 \times (\text{R\$ } 115.000,00 + \text{R\$ } 270.000,00) \times 1,10.$$

67e

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

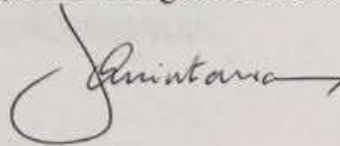
15

Vio,50 = R\$ 215.000,00 data-base agosto de 2013.
(duzentos e quinze mil reais), na data base de agosto de 2013.

4 - ENCERRAMENTO.

Tendo calculado o valor do imóvel, que consta ser de propriedade de MUSA AHMAD MAHMUD HASSOUNAH e sua mulher MARLENE ANGELI HASSOUNAH, em R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais), na data-base de agosto de 2013, e a parte ideal correspondente a 50% do imóvel, em R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais), na data-base de agosto de 2013, encerramos o presente laudo de avaliação constante de quinze (15) folhas digitadas somente no anverso, todas rubricadas e a última assinada para os efeitos legais. Acompanham também sete (07) Anexos.

Santos, em 29 de agosto de 2013.



68
JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

RELAÇÃO DE ANEXOS

ANEXO 01 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA.

**ANEXO 02 - CLASSIFICAÇÃO E VALORES DE VENDA DO ESTUDO
PROCEDIDO PELO IBAPE/SP.**

ANEXO 03 - FATORES DE DEPRECIAÇÃO (OBSOLESCÊNCIA).

ANEXO 04 - PLANILHA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.

ANEXO 05 - PESQUISA DE VALORES DE TERRENO.

ANEXO 06 - CÓPIA DA NOTIFICAÇÃO DO IMÓVEL/2013.

ANEXO 07 - CÓPIA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL.

72

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/S7



FOTO 01

DETALHE DA PORTA DE ENTRADA SOCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 12, QUE CONSTA SER DE PROPRIEDADE DE MUSA AHMAD MAHMUD HASSOUNAH e sua mulher MARLENE ANGELI HASSOUNAH, DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENEZA, SITUADO À RUA TEIXEIRA DE FREITAS N.º 69, NO BAIRRO DO CAMPO GRANDE, EM SANTOS. OBSERVADOR COLOCADO NO PATAMAR DO SEGUNDO PAVIMENTO, DE FRENTE PARA A RUA PEDRO AMÉRICO E DE COSTAS PARA A RUA EVARISTO DA VEIGA.

71
e

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87



FOTO 02

DETALHE DA PORTA DE ENTRADA DE SERVIÇO DO IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 12, QUE CONSTA SER DE PROPRIEDADE DE MUSA AHMAD MAHMUD HASSOUNAH e sua mulher MARLENE ANGELI HASSOUNAH, DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENEZA, SITUADO À RUA TEIXEIRA DE FREITAS N.º 69, NO BAIRRO DO CAMPO GRANDE, EM SANTOS. OBSERVADOR COLOCADO NO PATAMAR DO SEGUNDO PAVIMENTO, DE FRENTE PARA A RUA PEDRO AMÉRICO E DE COSTAS PARA A RUA EVARISTO DA VEIGA.

A

72₂

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87



FOTO 03

DETALHE DA ESCADARIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENEZA, SITUADO À RUA TEIXEIRA DE FREITAS N.º 69, NO BAIRRO DO CAMPO GRANDE, EM SANTOS, ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 12, QUE CONSTA SER DE PROPRIEDADE DE MUSA AHMAD MAHMUD HASSOUNAH e sua mulher MARLENE ANGELI HASSOUNAH. OBSERVADOR COLOCADO NO PATAMAR DO SEGUNDO PAVIMENTO, DE FRENTE PARA A RUA VISCONDE DE FARIAS E DE COSTAS PARA A RUA TEIXEIRA DE FREITAS.

[Handwritten signature]

73
e

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87



FOTO 04

DETALHE DO HALL SOCIAL DE ENTRADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENEZA, SITUADO À RUA TEIXEIRA DE FREITAS N.º 69, NO BAIRRO DO CAMPO GRANDE, EM SANTOS, ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 12, QUE CONSTA SER DE PROPRIEDADE DE MUSA AHMAD MAHMUD HASSOUNAH e sua mulher MARLENE ANGELI HASSOUNAH. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DO HALL SOCIAL, DE FRENTE PARA A RUA PEDRO AMÉRICO E DE COSTAS PARA A RUA EVARISTO DA VEIGA.

74
c

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87



FOTO 05

OUTRO DETALHE DO HALL SOCIAL DE ENTRADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENEZA, SITUADO À RUA TEIXEIRA DE FREITAS N.º 69, NO BAIRRO DO CAMPO GRANDE, EM SANTOS, ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 12, QUE CONSTA SER DE PROPRIEDADE DE MUSA AHMAD MAHMUD HASSOUNAH e sua mulher MARLENE ANGELI HASSOUNAH. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DO HALL SOCIAL, DE COSTAS PARA A RUA PEDRO AMÉRICO E DE FRENTE PARA A RUA EVARISTO DA VEIGA.

75
e

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87



FOTO 06

DETALHE DA ÁREA DE RECUO LATERAL DIREITA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENEZA, SITUADO À RUA TEIXEIRA DE FREITAS N.º 69, NO BAIRRO DO CAMPO GRANDE, EM SANTOS, ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 12, QUE CONSTA SER DE PROPRIEDADE DE MUSA AHMAD MAHMUD HASSOUNAH e sua mulher MARLENE ANGELI HASSOUNAH. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DA ÁREA DE RECUO, DE COSTAS PARA A RUA TEIXEIRA DE FREITAS E DE FRENTE PARA A RUA VISCONDE DE FARIAS.

76
✓

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87



FOTO 07

OUTRO DETALHE DA ÁREA DE RECUO LATERAL DIREITA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENEZA, SITUADO À RUA TEIXEIRA DE FREITAS N.º 69, NO BAIRRO DO CAMPO GRANDE, EM SANTOS, ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 12, QUE CONSTA SER DE PROPRIEDADE DE MUSA AHMAD MAHMUD HASSOUNAH e sua mulher MARLENE ANGELI HASSOUNAH. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DA ÁREA DE RECUO, DE FRENTE PARA A RUA TEIXEIRA DE FREITAS E DE COSTAS PARA A RUA VISCONDE DE FARIAS.

77
JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87



FOTO 08

DETALHE DA ÁREA DE RECUO DE FUNDOS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENEZA, SITUADO À RUA TEIXEIRA DE FREITAS N.º 69, NO BAIRRO DO CAMPO GRANDE, EM SANTOS, ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 12, QUE CONSTA SER DE PROPRIEDADE DE MUSA AHMAD MAHMUD HASSOUNAH e sua mulher MARLENE ANGELI HASSOUNAH. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DA ÁREA DE RECUO, DE FRENTE PARA A RUA VISCONDE DE FARIAS E DE COSTAS PARA A RUA PEDRO AMÉRICO.

78_e

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87



FOTO 09

DETALHE DA ÁREA DE RECUO LATERAL ESQUERDA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENEZA, SITUADO À RUA TEIXEIRA DE FREITAS N.º 69, NO BAIRRO DO CAMPO GRANDE, EM SANTOS, ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 12, QUE CONSTA SER DE PROPRIEDADE DE MUSA AHMAD MAHMUD HASSOUNAH e sua mulher MARLENE ANGELI HASSOUNAH. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DA ÁREA DE RECUO, DE FRENTE PARA A RUA TEIXEIRA DE FREITAS E DE COSTAS PARA A RUA VISCONDE DE FARIAS.

79
2

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87



FOTO 10

OUTRO DETALHE DA ÁREA DE RECUO DE FUNDOS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENEZA, SITUADO À RUA TEIXEIRA DE FREITAS N.º 69, NO BAIRRO DO CAMPO GRANDE, EM SANTOS, ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 12, QUE CONSTA SER DE PROPRIEDADE DE MUSA AHMAD MAHMUD HASSOUNAH e sua mulher MARLENE ANGELI HASSOUNAH. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DA ÁREA DE RECUO, DE FRENTE PARA A RUA PEDRO AMÉRICO E DE COSTAS PARA A RUA VISCONDE DE FARIAS.

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87



FOTO 11

DETALHE DA FACHADA FRONTAL, NOTANDO-SE A JANELA DA SALA DO IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 12, QUE CONSTA SER DE PROPRIEDADE DE MUSA AHMAD MAHMUD HASSOUNAH e sua mulher MARLENE ANGELI HASSOUNAH, DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENEZA, SITUADO À RUA TEIXEIRA DE FREITAS N.º 69, NO BAIRRO DO CAMPO GRANDE, EM SANTOS. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DA ÁREA DE RECUO FRONTAL, DE FRENTE PARA A RUA VISCONDE DE FARIAS E DE COSTAS PARA A RUA TEIXEIRA DE FREITAS.

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87



FOTO 12

OUTRO DETALHE DA FACHADA FRONTAL, NOTANDO-SE AS GARAGENS PRIVATIVAS LOCALIZADAS NO PAVIMENTO TÉRREO, SENDO A TERCEIRA DA ESQUERDA PARA A DIREITA DE USO EXCLUSIVO DO IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 12, QUE CONSTA SER DE PROPRIEDADE DE MUSA AHMAD MAHMUD HASSOUNAH e sua mulher MARLENE ANGELI HASSOUNAH, DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENEZA, SITUADO À RUA TEIXEIRA DE FREITAS N.º 69, NO BAIRRO DO CAMPO GRANDE, EM SANTOS. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DA ÁREA DE RECUO FRONTAL, DE FRENTE PARA A RUA PEDRO AMÉRICO E DE COSTAS PARA A RUA EVARISTO DA VEIGA.

89
1

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87



FOTO 13

DETALHE DA SALA DO IMÓVEL IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 22, ADOTADO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA A FIM DE AVALIAR O IMÓVEL IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 12, QUE CONSTA SER DE PROPRIEDADE DE MUSA AHMAD MAHMUD HASSOUNAH e sua mulher MARLENE ANGELI HASSOUNAH, DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENEZA, SITUADO À RUA TEIXEIRA DE FREITAS N.º 69, NO BAIRRO DO CAMPO GRANDE, EM SANTOS. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DA SALA, DE FRENTE PARA A RUA TEIXEIRA DE FREITAS E DE COSTAS PARA A RUA VISCONDE DE FARIAS.

23
L

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87



FOTO 14

DETALHE DO DORMITÓRIO DE FRENTE DO IMÓVEL IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 22, ADOTADO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA A FIM DE AVALIAR O IMÓVEL IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 12, QUE CONSTA SER DE PROPRIEDADE DE MUSA AHMAD MAHMUD HASSOUNAH e sua mulher MARLENE ANGELI HASSOUNAH, DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENEZA, SITUADO À RUA TEIXEIRA DE FREITAS N.º 69, NO BAIRRO DO CAMPO GRANDE, EM SANTOS. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DO DORMITÓRIO, DE FRENTE PARA A RUA TEIXEIRA DE FREITAS E DE COSTAS PARA A RUA VISCONDE DE FARIAS.

24
e

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87



FOTO 15

DETALHE DO DORMITÓRIO LATERAL DO IMÓVEL IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 22, ADOTADO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA A FIM DE AVALIAR O IMÓVEL IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 12, QUE CONSTA SER DE PROPRIEDADE DE MUSA AHMAD MAHMUD HASSOUNAH e sua mulher MARLENE ANGELI HASSOUNAH, DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENEZA, SITUADO À RUA TEIXEIRA DE FREITAS N.º 69, NO BAIRRO DO CAMPO GRANDE, EM SANTOS. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DO DORMITÓRIO, DE FRENTE PARA A RUA PEDRO AMÉRICO E DE COSTAS PARA A RUA EVARISTO DA VEIGA.

85
r

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87



FOTO 16

DETALHE DO BANHEIRO DO IMÓVEL IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 22, ADOTADO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA A FIM DE AVALIAR O IMÓVEL IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 12, QUE CONSTA SER DE PROPRIEDADE DE MUSA AHMAD MAHMUD HASSOUNAH e sua mulher MARLENE ANGELI HASSOUNAH, DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENEZA, SITUADO À RUA TEIXEIRA DE FREITAS N.º 69, NO BAIRRO DO CAMPO GRANDE, EM SANTOS. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DO BANHEIRO, DE FRENTE PARA A RUA PEDRO AMÉRICO E DE COSTAS PARA A RUA EVARISTO DA VEIGA.

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87



FOTO 17

DETALHE DA COPA DO IMÓVEL IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 22, ADOTADO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA A FIM DE AVALIAR O IMÓVEL IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 12, QUE CONSTA SER DE PROPRIEDADE DE MUSA AHMAD MAHMUD HASSOUNAH e sua mulher MARLENE ANGELI HASSOUNAH, DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENEZA, SITUADO À RUA TEIXEIRA DE FREITAS N.º 69, NO BAIRRO DO CAMPO GRANDE, EM SANTOS. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DA COPA, DE FRENTE PARA A RUA PEDRO AMÉRICO E DE COSTAS PARA A RUA EVARISTO DA VEIGA.

87
e

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87



FOTO 18

DETALHE DA COZINHA DO IMÓVEL IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 22, ADOTADO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA A FIM DE AVALIAR O IMÓVEL IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 12, QUE CONSTA SER DE PROPRIEDADE DE MUSA AHMAD MAHMUD HASSOUNAH e sua mulher MARLENE ANGELI HASSOUNAH, DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENEZA, SITUADO À RUA TEIXEIRA DE FREITAS N.º 69, NO BAIRRO DO CAMPO GRANDE, EM SANTOS. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DA COZINHA, DE FRENTE PARA A RUA PEDRO AMÉRICO E DE COSTAS PARA A RUA EVARISTO DA VEIGA.

22

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121202/87



FOTO 19

DETALHE DA ÁREA DE SERVIÇO, NOTANDO-SE AO FUNDO O WC DE SERVIÇO DO IMÓVEL IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 22, ADOTADO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA A FIM DE AVALIAR O IMÓVEL IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 12, QUE CONSTA SER DE PROPRIEDADE DE MUSA AHMAD MAHMUD HASSOUNAH e sua mulher MARLENE ANGELI HASSOUNAH, DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENEZA, SITUADO À RUA TEIXEIRA DE FREITAS N.º 69, NO BAIRRO DO CAMPO GRANDE, EM SANTOS. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DA ÁREA DE SERVIÇO, DE COSTAS PARA A RUA PEDRO AMÉRICO E DE FRENTE PARA A RUA EVARISTO DA VEIGA.

[Handwritten signature]

CHAPTER 10

1. Introduction

The first part of the chapter discusses the basic concepts of the subject. It covers the history and development of the field, as well as the current state of research.

The second part of the chapter discusses the methodology used in the research. It covers the design of the study, the data collection methods, and the analysis techniques.

The third part of the chapter discusses the results of the research. It covers the findings of the study, the statistical analysis, and the conclusions drawn from the data.

The fourth part of the chapter discusses the implications of the research. It covers the practical applications of the findings, the limitations of the study, and the directions for future research.

The fifth part of the chapter discusses the conclusions of the research. It covers the overall findings of the study and the implications for the field.

The sixth part of the chapter discusses the references used in the research. It covers the sources of information used in the study and the methods used to locate and evaluate these sources.

The seventh part of the chapter discusses the appendices. It covers the additional information provided in the study, such as the raw data, the questionnaires, and the interview transcripts.

The eighth part of the chapter discusses the index. It covers the list of topics and pages included in the study, which allows the reader to find the information they are interested in quickly and easily.

The ninth part of the chapter discusses the bibliography. It covers the list of books, articles, and other sources used in the study, which provides the reader with a comprehensive list of references.

The tenth part of the chapter discusses the glossary. It covers the definitions of the key terms and concepts used in the study, which helps the reader to understand the language of the research.

The eleventh part of the chapter discusses the acknowledgments. It covers the people and organizations that provided support and assistance during the course of the research.

The twelfth part of the chapter discusses the conclusion. It covers the final thoughts and reflections of the author on the research and the field.

The thirteenth part of the chapter discusses the index. It covers the list of topics and pages included in the study, which allows the reader to find the information they are interested in quickly and easily.

The fourteenth part of the chapter discusses the bibliography. It covers the list of books, articles, and other sources used in the study, which provides the reader with a comprehensive list of references.

The fifteenth part of the chapter discusses the glossary. It covers the definitions of the key terms and concepts used in the study, which helps the reader to understand the language of the research.

The sixteenth part of the chapter discusses the acknowledgments. It covers the people and organizations that provided support and assistance during the course of the research.

The seventeenth part of the chapter discusses the conclusion. It covers the final thoughts and reflections of the author on the research and the field.

The eighteenth part of the chapter discusses the index. It covers the list of topics and pages included in the study, which allows the reader to find the information they are interested in quickly and easily.

The nineteenth part of the chapter discusses the bibliography. It covers the list of books, articles, and other sources used in the study, which provides the reader with a comprehensive list of references.

The twentieth part of the chapter discusses the glossary. It covers the definitions of the key terms and concepts used in the study, which helps the reader to understand the language of the research.

The twenty-first part of the chapter discusses the acknowledgments. It covers the people and organizations that provided support and assistance during the course of the research.

The twenty-second part of the chapter discusses the conclusion. It covers the final thoughts and reflections of the author on the research and the field.

The twenty-third part of the chapter discusses the index. It covers the list of topics and pages included in the study, which allows the reader to find the information they are interested in quickly and easily.

The twenty-fourth part of the chapter discusses the bibliography. It covers the list of books, articles, and other sources used in the study, which provides the reader with a comprehensive list of references.

The twenty-fifth part of the chapter discusses the glossary. It covers the definitions of the key terms and concepts used in the study, which helps the reader to understand the language of the research.

MEMORANDUM FOR THE RECORD
DATE: 10/10/50
SUBJECT: [Illegible]

10

PROVA OBJETIVA PARA O VAGANTE
CONDOMÍNIO

TIPO DE PROVA: COM RESPOSTAS

V - DEPRECIÇÃO POR DESETRATAMENTO E PELA PERDA DE CONSERVAÇÃO

V1 - O valor a ser especificado é uma estimativa de valor fiscal fixada que leva em conta o desgaste, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação de edificação, na determinação de seu valor de venda.

V2 - O valor unitário de edificação existente, baseado em fundo de perfil construtivo, é multiplicado pelo fator de **ADICIONADO AO DESETRATAMENTO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO**. Faz, para este em conta a depreciação.

V3 - O valor Fca é determinado pelo seguinte:

$$Fca = F + V' (0,8) \text{ unito}$$

F = coeficiente fiscal correspondente ao perfil, expresso em decimal, dado na **TABELA 1**

V' = coeficiente de fração percentual encontrada na **TABELA 2**

V4 - A vida referencial é o valor residual (R), estimado para os perfis especificados neste edital e/ou

TABELA 1

TIPO DE CONSTRUÇÃO	PERFIL	COEFICIENTE FISCAL (F)	VIDA REFERENCIAL (V4)	RESIDUAL (R)
EDIFÍCIO	padrão	0,10	10	100
	padrão	0,15	15	150
	padrão	0,20	20	200
CASA	padrão	0,10	10	100
	padrão	0,15	15	150
	padrão	0,20	20	200

V5 - Obter-se o coeficiente V' na TABELA 2, mediante busca entre o valor de vida, entre os com o menor de relação percentual entre o estado de edificação no prazo de sua avaliação - k - e a vida referencial - l - entre o perfil de sua construção
e no valor, obtido em k e l, correspondente ao estado de conservação de edificação, baseado segundo as bases especificadas no Q.2.2.1.1.1.1.

93e

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

Blank lined area for text or calculations, with a vertical margin line on the left and a diagonal slash in the top right corner.

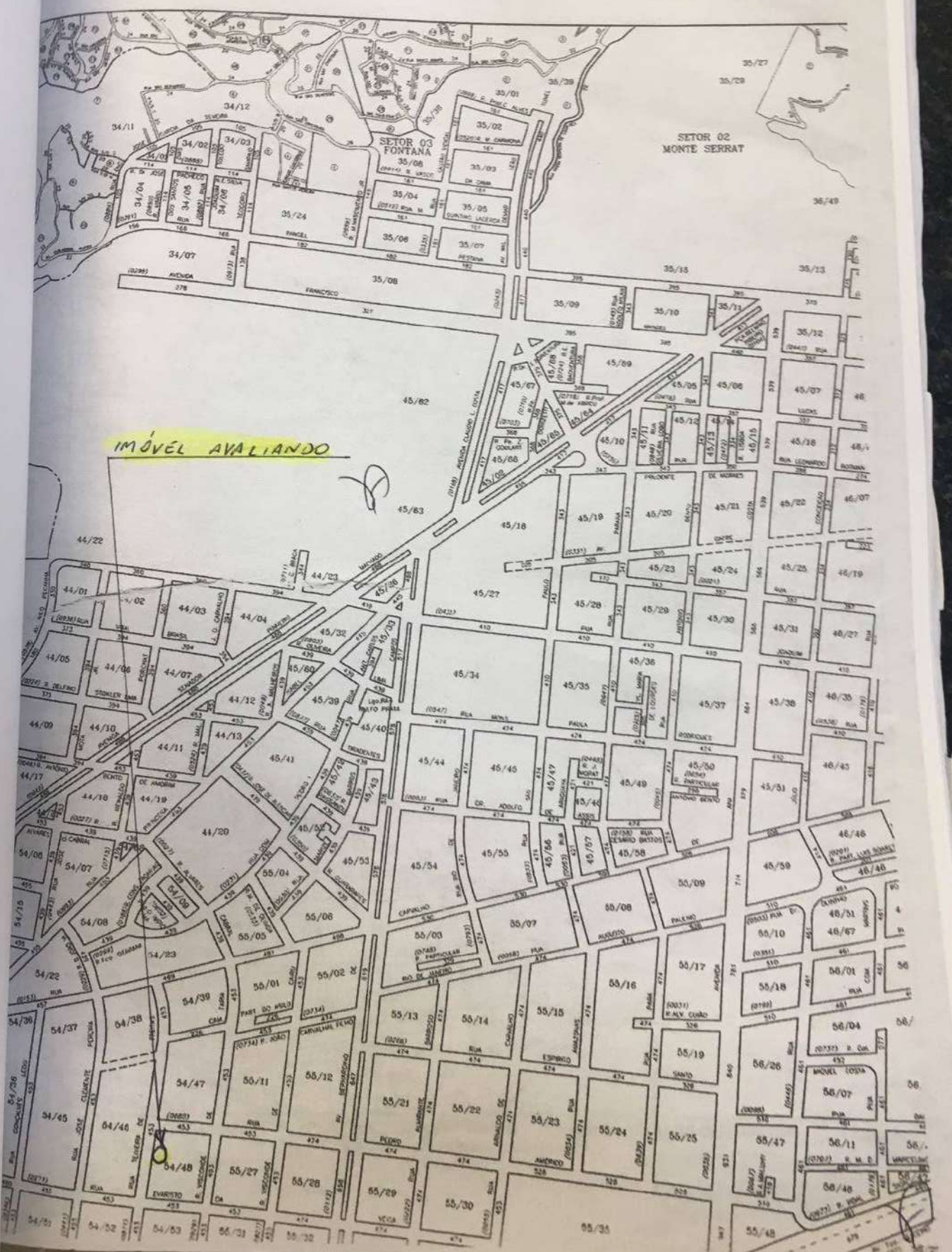
94
2

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

A N E X O 04





ELEMENTO N.º 1

Local – Rua Joaquim Távora N.º 351

Quadra – Entre Rua Princesa Isabel e Avenida Pinheiro Machado

Dimensões – 8,00m x 45,00m Área = 360,00 m²

Preço e condições – R\$ 450.000,00 à vista

Índice local – R\$ 419,00/m² (índice de 2006)

Fonte de informação – Sr. Fernando - Tel. (0xx13) 3227-6547

Data – dezembro/2010 – oferta.

Dados do elemento:

At = 360,00 m²
Fp = 8,00 m
Fr = 10,00 m
Il = R\$ 419,00/m²
Pmi = 20,00 m
Pma = 30,00 m
Pe = 48,75 m

Fatores para homogeneização:

Ff = 0,90
Cf = 1,0226
Cp = 1,1020
Ila = R\$ 453,00/m²
Ft = 1,0811

$$Vu1 = R\$ 450.000,00/360,00 \text{ m}^2 \times 0,90 \times 1,0226 \times 1,1020 \times 1,0811$$

$$Vu1 = R\$ 1.370,58/\text{m}^2$$

98_e

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

ELEMENTO N.º 2

Local – Rua Godofredo Fraga N.º

Quadra – Entre Av. Dr. Moura Ribeiro e

Dimensões – 10,00m x 50,00m Área = 500,00 m²

Preço e condições – R\$ 750.000,00 à vista

Índice local – R\$ 429,00/m² (índice de 2006)

Fonte de informação – Sr. Fernando (corretor) - Tel. (0xx13) 3227-6547

Data – dezembro/2010 – transação.

Dados do elemento:

At = 500,00 m²
Fp = 10,00 m
Fr = 10,00 m
Il = R\$ 429,00/m²
Pmi = 20,00 m
Pma = 30,00 m
Pe = 50,00 m

Fatores para homogeneização:

Ff = 1,00
Cf = 1,00
Cp = 1,1076
Ila = R\$ 453,00/m²
Ft = 1,0559

$$Vu2 = R\$ 750.000,00/500,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,1076 \times 1,0559$$

$$Vu2 = R\$ 1.754,27/\text{m}^2$$

ELEMENTO N.º 3

Local – Rua Godofredo Fraga N.º 101

Quadra – Entre Av. Dr. Moura Ribeiro e

Dimensões – 7,00m x 30,00m Área = 210,00 m²

Preço e condições – R\$ 370.000,00 à vista

Índice local – R\$ 429,00/m² (índice de 2006)

Fonte de informação – Sra. Sonia - Tel. (0xx13) 7803-9317

Data – dezembro/2010 – oferta.

Dados do elemento:

At = 210,00 m²
Fp = 7,00 m
Fr = 10,00 m
Il = R\$ 429,00/m²
Pmi = 20,00 m
Pma = 30,00 m
Pe = 30,00 m

Fatores para homogeneização:

Ff = 0,90
Cf = 1,0363
Cp = 1,00
Ila = R\$ 453,00/m²
Ft = 1,0559

$$Vu3 = R\$ 370.000,00/210,00 \text{ m}^2 \times 0,90 \times 1,0363 \times 1,00 \times 1,0559$$

$$Vu3 = R\$ 1.735,13/\text{m}^2$$

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

300 e

ELEMENTO N.º 4

Local – Rua José Clemente Pereira N.º 101

Quadra – Entre Rua Carvalho de Mendonça

Dimensões – 11,00m x 25,00m x 20,00 m x 5,00 m x 20,00 m Área = 320,00 m²

Preço e condições – R\$ 600.000,00 à vista

Índice local – R\$ 453,00/m² (índice de 2006)

Fonte de informação – Sr. Abel - Tel. (0xx13) 3239-1000

Data – dezembro/2010 – oferta.

Dados do elemento:

At = 320,00 m²
Fp = 11,00 m
Fr = 10,00 m
Il = R\$ 453,00/m²
Pmi = 20,00 m
Pma = 30,00 m
Pe = 29,00 m

Fatores para homogeneização:

Ff = 0,90
Cf = 0,9905
Cp = 1,00
Ila = R\$ 453,00/m²
Ft = 1,00

$$Vu4 = R\$ 600.000,00/320,00 \text{ m}^2 \times 0,90 \times 0,9905 \times 1,00 \times 1,00$$

$$Vu4 = R\$ 1.671,47/\text{m}^2$$

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

303
e

ELEMENTO N.º 5

Local – Rua Carlos Gomes

Quadra – Entre Rua Almirante Barroso e Avenida Dr. Bernardino de Campos

Dimensões – 11,00m x 50,00m Área = 550,00 m²

Preço e condições – R\$ 1.200.000,00 à vista

Índice local – R\$ 474,00/m² (índice de 2006)

Fonte de informação – Sr. Ricardo- Tel. (0xx13) 3877-9229

Data – dezembro/2010 – oferta.

Dados do elemento:

At = 550,00 m²
Fp = 11,00 m
Fr = 10,00 m
Il = R\$ 474,00/m²
Pmi = 20,00 m
Pma = 30,00 m
Pe = 50,00 m

Fatores para homogeneização:

Ff = 0,90
Cf = 0,9905
Cp = 1,1076
Ila = R\$ 453,00/m²
Ft = 0,9557

$$Vu5 = R\$ 1.200.000,00/550,00 \text{ m}^2 \times 0,90 \times 0,9905 \times 1,1076 \times 0,9557$$

$$Vu5 = R\$ 2.058,83/\text{m}^2$$

ELEMENTO N.º 6

Local - Rua Saturnino de Brito

Quadra - Entre Rua Carvalho de Mendonça e Rua João Carvalhal Filho

Dimensões - 10,00m x 50,00m Área = 500,00 m²

Preço e condições - R\$ 780.000,00 à vista

Índice local - R\$ 429,00/m² (índice de 2006)

Fonte de informação - Sr. Ricardo - Prime Trade Imoveis- Tel. (0xx13) 3877-9229

Data - dezembro/2010 - oferta.

Dados do elemento:

Fatores para homogeneização:

At = 500,00 m²

Fp = 10,00 m

Fr = 10,00 m

Il = R\$ 429,00/m²

Pmi = 20,00 m

Pma = 30,00 m

Pe = 50,00 m

Ff = 0,90

Cf = 1,00

Cp = 1,1076

Ila = R\$ 453,00/m²

Ft = 1,0559

$$Vu6 = R\$ 780.000,00 / 500,00 \text{ m}^2 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,1076 \times 1,0559$$

$$Vu6 = R\$ 1.642,00/\text{m}^2$$

103
e

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

ELEMENTO N.º 7

Local – Rua Saturnino de Brito

Quadra – Entre Rua Napoleão Laureano e Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva

Dimensões – 9,00m x 50,00m Área = 450,00 m²

Preço e condições – R\$ 800.000,00 à vista

Índice local – R\$ 415,00/m² (índice de 2006)

Fonte de informação – Sr. Ricardo – Prime Trade Imoveis- Tel. (0xx13) 3877-9229

Data – dezembro/2010 – oferta.

Dados do elemento:

At = 450,00 m²
Fp = 9,00 m
Fr = 10,00 m
Il = R\$ 415,00/m²
Pmi = 20,00 m
Pma = 30,00 m
Pe = 50,00 m

Fatores para homogeneização:

Ff = 0,90
Cf = 1,0106
Cp = 1,1076
Ila = R\$ 453,00/m²
Ft = 1,0916

$$Vu7 = R\$ 800.000,00/450,00 \text{ m}^2 \times 0,90 \times 1,0106 \times 1,1076 \times 1,0916$$

$$Vu7 = R\$ 1.955,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO N.º 8

Local – Rua Teixeira de Freitas

Quadra – Entre Rua Carvalho de Mendonça e Rua João Carvalhal Filho

Dimensões – 18,00m x 50,00m Área = 900,00 m²

Preço e condições – R\$ 1.800.000,00 à vista

Índice local – R\$ 453,00/m² (índice de 2006)

Fonte de informação – Sr. Ricardo – Prime Trade Imoveis- Tel. (0xx13) 3877-9229

Data – dezembro/2010 – oferta.

Dados do elemento:

At = 900,00 m²
Fp = 18,00 m
Fr = 10,00 m
Il = R\$ 453,00/m²
Pmi = 20,00 m
Pma = 30,00 m
Pe = 50,00 m

Fatores para homogeneização:

Ff = 0,90
Cf = 0,9429
Cp = 1,1076
Ila = R\$ 453,00/m²
Ft = 1,00

$$Vu8 = R\$ 1.800.000,00 / 900,00 \text{ m}^2 \times 0,90 \times 0,9429 \times 1,1076 \times 1,00$$

$$Vu8 = R\$ 1.879,84/\text{m}^2$$

ELEMENTO N.º 9

Local – Rua Teixeira de Freitas

Quadra – Entre Rua Carvalho de Mendonça e Rua João Carvalhal Filho

Dimensões – 17,00m x 52,00m Área = 884,00 m²

Preço e condições – R\$ 1.768.000,00 à vista

Índice local – R\$ 453,00/m² (índice de 2006)

Fonte de informação – Sr. Ricardo – Prime Trade Imoveis- Tel. (0xx13) 3877-9229

Data – dezembro/2010 – oferta.

Dados do elemento:

At = 884,00 m²
Fp = 17,00 m
Fr = 10,00 m
Il = R\$ 453,00/m²
Pmi = 20,00 m
Pma = 30,00 m
Pe = 50,00 m

Fatores para homogeneização:

Ff = 0,90
Cf = 0,9483
Cp = 1,1076
Ila = R\$ 453,00/m²
Ft = 1,00

$$Vu9 = R\$ 1.768.000,00 / 884,00 \text{ m}^2 \times 0,90 \times 0,9483 \times 1,1076 \times 1,00$$

$$Vu9 = R\$ 1.890,61/\text{m}^2$$

106
e

MÉDIA ARITMÉTICA

Elemento N.º	Vu (R\$/m²)
1	1.570,58
2	1.754,27
3	1.735,13
4	1.671,47
5	2.058,83
6	1.642,00
7	1.955,00
8	1.879,84
9	1.890,61
Total.....	15.957,73

Média aritmética = $R\$ 15.957,73/m^2 / 9 = R\$ 1.773,08/m^2$

MÉDIA SANEADA

Limite superior = R\$ 2.305,00/m²

Limite inferior = R\$ 1.241,16/m²

Com os limites estabelecidos acima, no intervalo de arbitrio de 30% acima e 30% abaixo do valor da média aritmética, verifica-se que todos os elementos satisfazem as condições impostas para o saneamento. Com isto, a média saneada será igual à média aritmética, ou seja:

$$M_s = R\$ 1.773,08/m^2$$

$$M_s = R\$ 1.773,08/m^2 \text{ data-base agosto de 2013.}$$

(um mil, setecentos e setenta e três reais e oito centavos por metro quadrado), na data-base agosto de 2013, para a Rua Teixeira de Freitas N.º 69, no Bairro do Campo Grande, em Santos.

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

108
2

A N E X O 06





PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
Secretaria Municipal de Finanças
Administração Tributária

309
2

NOTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Exercício: 2013

Insc. Imobiliária			
setor	Quadra	Lote	SubLote
54	048	032	003

Dados do Contribuinte		
Nome do Contribuinte: MUSA AHMAD MAHMUD HASSOUNAH	CPF/CNPJ: 0000000000000000	RG: 000000000
Nome do Compromissário:		

Endereçamento			
Endereço do Imóvel: RUA TEIXEIRA DE FREITAS, 69/12			
Cep: 11075-720	Bairro: Campo Grande		
Endereço de Entrega: RUA TEIXEIRA DE FREITAS, 69/12			
Cep: 11075-720	Bairro: Campo Grande	Cidade: SANTOS	UF: SP

Dados para Tributação			
Área do Terreno: 64,18 m ²	Testada: 3,0400 m	Área Privativa: 0,00 m ²	Área Construída: 135,00 m ²
Zona: Residencial	Imposto: Predial	Cobrança: Normal	Ano Construção: 1974
Topografia: Normal	Patrimônio: Particular		Lixo: Normal
Tipo de Imóvel: Residencial Vertical Médio		Valor Imposto: R\$ 1.035,00	Valor Lixo: R\$ 202,44
Valor m ² Terreno: R\$ 776,00	Valor m ² Construção: R\$ 780,00		Valor Venal Imóvel: R\$ 103.506,68

Observação
INCLUI GARAGEM 3

PODER JUDICIÁRIO

286

AUTO DE Penhora Depósito

Aos 30 TRINTA dias do mês de ABRIL do ano 2019 de Dois Mil e Dezenove, nesta Comarca de Santos, à RUA: RIACHUELO Bairro CENTRO n.º 105 Ap. n.º -

Comparecemos nós, Oficiais de Justiça infra assinados, a fim de darmos cumprimento ao respeitável mandado, junto, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível e Respeitado Cartório, nos autos de

Processo n.º 0047838-82-2012 Valor R\$ LOCAÇÃO DE IMÓVEL Requerido por MANOEL PEREZ TROJINO contra MARLENE ANGELI MASSOUNA

Preenchidas as formalidades legais,

PASSAMOS A PROCEDER CONFORME INDICAÇÃO DO AUTOR A PENHORA DA MÇÃO DO FALECIDO MUSA AHMAD MAHMUD DO APARTAMENTO Nº 12, SITUADO NA RUA: KAIKEIRA DE FREITAS Nº 9 - SANTOS - MATRÍCULA 4807. JUNTO AO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS.

AVALIACÃO DO IMÓVEL: R\$ 430.000,00 (QUATROCENTOS E TRINTA MIL REAIS)

E, para constar, lavramos o presente auto que vai devidamente assinado.

O Oficial de Justiça [Signature] O Fiel Depositário [Signature] O Oficial de Justiça [Signature]