



Poder Judiciário  
Justiça do Trabalho  
Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região

## **Ação Trabalhista - Rito Ordinário** **0005000-44.1994.5.02.0443**

[PARA ACESSAR O SUMÁRIO, CLIQUE AQUI](#)

### **Processo Judicial Eletrônico**

**Data da Autuação:** 11/01/1994

**Valor da causa:** R\$ 0,00

**Partes:**

**RECLAMANTE:** FABIO LUIZ PEDRO DE LIMA

**ADVOGADO:** MARCUS VINICIUS LOURENCO GOMES

**RECLAMADO:** EMPRESA TRANSPORTADORA MARITIMA ESTRELA LTDA

**ADVOGADO:** ANDRE DE QUEIROZ MONTEIRO

**PERITO:** TIAGO ANGELINI MORGERO

**TERCEIRO INTERESSADO:** MUNICIPIO DE SANTOS

**TERCEIRO INTERESSADO:** Prefeitura de Bertioga

**TERCEIRO INTERESSADO:** Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA

**TERCEIRO INTERESSADO:** Delegacia da Receita Federal do Brasil em Santos

**TERCEIRO INTERESSADO:** MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

**TERCEIRO INTERESSADO:** SERGIO AUGUSTO GOMES DE MELLO GALVAO

**Tiago Angelini Morgero**  
Perito Judicial

**Exmo. Sr. Dr. Juiz Titular da 3ª Vara do Trabalho de Santos/SP.**

Processo: **0005000-44.1994.5.02.0443**

Reclamante: **Fabio Luiz Pedro de Lima**

Reclamada: **Empresa Transportadora Marítima Estrela LTDA**

**Tiago Angelini Morgero**, Perito Judicial, Arquiteto e Urbanista, Engenheiro de Segurança do Trabalho, registrado no CAU sob o nº A83571-4, devidamente compromissado nos autos do Processo em epígrafe, tendo efetuado vistoria, levantamentos e estudos que se fizeram necessários, para o cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada por V.Exa., vem, mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou por intermédio do Laudo Pericial anexo.

**Tiago Angelini Morgero**  
Perito Judicial

Aproveita o ensejo para requerer que V.Exa. se digne de arbitrar seus honorários em R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), corrigidos monetariamente até a data do pagamento, tendo em vista o tempo gasto para diligência ao local do imóvel, em análise dos autos, redação, datilografia, revisão, fotos, risco de acidente na função, seguro dos equipamentos e instrumentos, etc.

Termos em que,

P. Deferimento.

Santos, 06 de dezembro de 2021.

**Tiago Angelini Morgero**  
Perito Judicial  
CAU A83571-4

**Tiago Angelini Morgero**  
Perito Judicial

**LAUDO PERICIAL**

**ÍNDICE**

1. Introdução
2. Objeto da Avaliação
3. Perícia
  - 3.1. Características da Região e do Imóvel
  - 3.2. Metodologia
  - 3.3. Técnica de Avaliação
  - 3.4. Cálculos Avaliatórios
4. Quesitos
5. Conclusão
6. Anexos - Correios Eletrônicos
7. Encerramento

**Tiago Angelini Morgero**  
Perito Judicial

## **1. INTRODUÇÃO**

O presente Laudo Pericial tem por objetivo instruir os autos da Reclamação Trabalhista que tramita pela **3ª Vara do Trabalho de Santos-SP**, na qual o **Sr. Fabio Luiz Pedro de Lima**, ingressa em juízo contra a **Empresa Transportadora Marítima Estrela LTDA**, conforme processo nº 00005000/1994, visando determinar o valor do imóvel, conforme despacho de 22/10/2021.

## **2. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

O presente Laudo Pericial tem como objetivo a Avaliação do imóvel de propriedade da Reclamada localizado na Rodovia Conego Domenico Rangoni km 249, situado nesta cidade de Santos-SP.

## **3. PERICIA**

O Perito realizou diligência ao imóvel localizado na Rodovia Conego Domenico Rangoni km 249, neste município de Santos-SP, no dia 17/11/2021 às 09:30 horas.

**Tiago Angelini Morgero**  
Perito Judicial

Durante a visita ao imóvel e com os contatos efetuados, este Perito procurou constatar tudo que direta ou indiretamente pudesse vir a colaborar para o esclarecimento da presente lide.

### **3.1. Características da Região e do Imóvel**

O terreno está localizado na Rodovia Conego Domenico Rangoni km 249, neste município de Santos-SP, em local denominado Morrinho, margeando o Rio Bertioga, localizado no perímetro rural, com medidas, distâncias e confrontações descritas na Matrícula de nº 6.251 registrada no Livro nº2 do Registro Geral do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos-SP, cujas Laudas da Certidão correspondente estão juntadas aos Autos, com cadastro no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) com o código 642.096.000.272-6, cuja área perfaz um total de 21,6 (vinte e um e seis) hectares, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Em visita ao local verificou-se que se trata de terreno as margens da Rodovia Conego Domenico Rangoni km 249, sem demarcação de seus limites ou cercas, sem portão de acesso, estando a visualização da estrada ou acesso prejudicados devido as vegetações presentes no limite do local junto aquela rodovia com até 04 (quatro) metros de altura aproximadamente.

**Tiago Angelini Morgero**  
Perito Judicial

O terreno aparentemente sofre variação de maré, não sendo dotado de construções, com exceção de um casebre de madeira que se pode observar de fotografias aéreas obtidas na página do *Google Maps*, o qual se pesquisou nesta data, estando o terreno situado na área demarcada conforme ilustração a seguir:

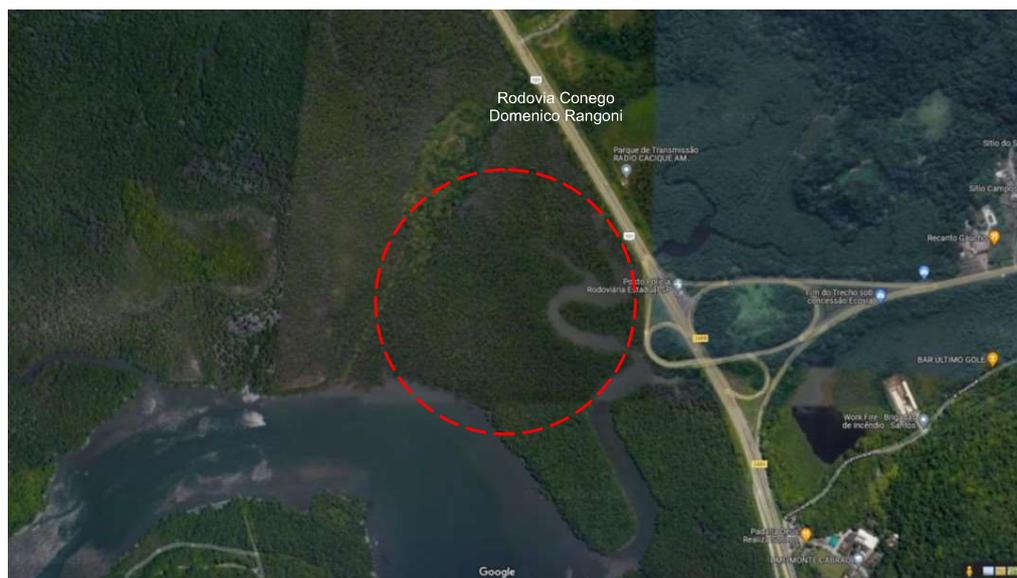


Imagem 1 - Fotografia Aérea extraída do site *Google Maps* em 06/12/2021, com a localização do terreno situado na Rodovia Conego Domenico Rangoni km 249 – Acesso pela pista sentido Guarujá.

Tiago Angelini **Morgero**  
Perito Judicial

### 3.2. Metodologia

O presente Laudo Pericial foi elaborado por profissional devidamente qualificado, conforme a Lei Nº 12.378/2010, que regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo, que define a avaliação como uma das competências do Arquiteto e Urbanista:

**“Lei Nº 12.378 de 31 de Dezembro de 2010**

*Regulamenta o exercício da Arquitetura e  
Urbanismo;*

**Art. 2º** *As atividades e atribuições do arquiteto e  
urbanista consistem em:*

*(...)*

*VI – vistoria, perícia, **avaliação**, monitoramento,  
laudo, parecer técnico, auditoria e arbitragem”;*

*(...)*

### 3.3. Técnica de Avaliação

Para definição da Técnica de Avaliações adequada utilizou-se a Norma Técnica NBR 14653 - Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

**Tiago Angelini Morgero**  
Perito Judicial

O Método de avaliação escolhido está relacionado ao bem avaliado e informações disponíveis, conforme definido pela NBR 14653, onde transcrevemos:

**“NBR 14653 – Avaliação de Bens**

(...)

**8 Metodologia aplicável**

**8.1 Generalidades**

**8.1.1** *A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.*

*A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor”.*

(...)

**Tiago Angelini Morgero**  
Perito Judicial

Assim, conforme a característica do imóvel e informações disponíveis optou-se pelo Método Comparativo, conforme definido pela NBR 14653, onde transcrevemos:

**“NBR 14653 – Avaliação de Bens**

(...)

**8.2 Métodos para identificar o valor de um bem,  
de seus frutos e direitos**

**8.2.1 Método comparativo direto de dados de  
mercado**

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de  
tratamento técnico dos atributos dos elementos  
comparáveis, constituintes da amostra”.*

(...)

**3.4. Cálculos Avaliatórios**

A seguir apresentaremos os cálculos do valor do imóvel, utilizando o valor de referência de metro quadrado na região a R\$ 45,00 (quarenta e cinco reais), custo do imóvel usado do mesmo padrão e localização similar.

Terreno - 21,6 ha = 216.000 m<sup>2</sup> x R\$ 45,00/ha = R\$ 9.720.000,00.

**Portanto, o Valor Total do Imóvel será de: R\$ 9.720.000,00 (nove milhões, setecentos e vinte mil reais).**

Tiago Angelini **Morgero**  
Perito Judicial

#### 4. QUESITOS

*Não foram apresentados quesitos pelas partes.*

#### 5. CONCLUSÃO

Diante do exposto, baseado nas informações coletadas e disponíveis sobre o imóvel e região onde o mesmo está localizado, utilizando o valor de referência de metro quadrado médio na região a R\$45,00 (quarenta e cinco reais), **conclui-se que o imóvel localizado na Rodovia Conego Domenico Rangoni km 249, situado em Santos-SP, está avaliado em R\$ 9.720.000,00 (nove milhões, setecentos e vinte mil reais).**

#### 6. ANEXOS – CORREIOS ELETRÔNICOS

→ Agendamento de Vistoria - FABIO LUIZ PEDRO DE LIMA x EMPRESA TRANSPORTADORA MARITIMA ESTRELA LTDA

**Tiago Morgero** <morgero2@uol.com.br>

Para: lgadvogadosassociados@uol.com.br andrequeroz19252@hotmail.com

03/11/2021 | 10:31

[Ver menos detalhes](#)^

---

Processo nº 0005000-44.1994.5.02.0443

Partes: FABIO LUIZ PEDRO DE LIMA x EMPRESA TRANSPORTADORA MARÍTIMA ESTRELA LTDA

Informamos que realizaremos vistoria ao imóvel no dia 17/11/2021 às 09:30hs.  
Local: Rodovia Conego Domenico Rangoni km 249 - Santos-SP.

Att.  
**Tiago Morgero**  
Perito Judicial  
13 9 9787 0041

**Tiago Angelini Morgero**  
Perito Judicial

## 7. ENCERRAMENTO

Isto posto, finalizo o presente Laudo Pericial, o qual é formado por 11 (onze) folhas, sendo esta última datada e assinada digitalmente pelo Perito.

Santos, 06 de dezembro de 2021.

**Tiago Angelini Morgero**  
Perito Judicial  
CAU A83571-4



# SUMÁRIO

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
8b8d386	06/12/2021 18:59	<a href="#">Apresentação de Laudo Pericial</a>	Apresentação de Laudo Pericial