

855  
M

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

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

Processo: Nº 0053975-80.2012.8.26.0562

**MARCIO MONACO FONTES**, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Cumprimento de Sentença, movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO JOSÉ** em face de **LUCAS SILVA SILVEIRA ALBERTO - ME.**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação do apartamento Nº 12, Edifício Maison Marjory Maria, situado à Avenida Marechal Maurício José Cardoso, Nº 564, Canto do Forte - Praia Grande/SP**, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte: -

Ca. 06 - 1169/111

**LAUDO  
PERICIAL  
DE AVALIAÇÃO**

582 FPCV.18.00012013-0 200818 1617 028



# SUMÁRIO

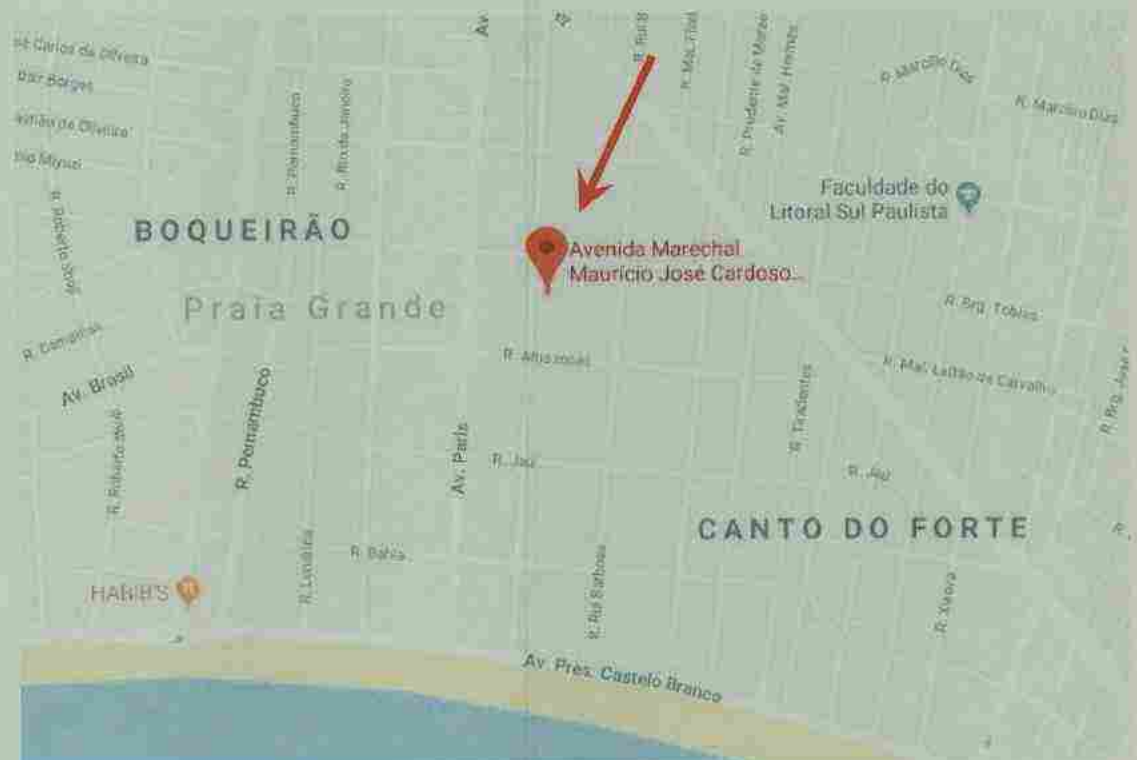
<b>I</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>4</b>
<b>II</b>	<b>VISTORIA .....</b>	<b>5</b>
II.1	Situação e Características Gerais.....	5
II.2	Lei de Zoneamento .....	9
<b>III</b>	<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>11</b>
III.1	Descrição do Edifício .....	11
III.2	Descrição da Unidade Habitacional.....	15
<b>IV</b>	<b>CRITÉRIOS E METODOLOGIA .....</b>	<b>16</b>
IV.1	Método Comparativo .....	16
IV.2	Tratamento por fatores .....	18
IV.3	Zonas de características homogêneas .....	21
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento.....	22
IV.5	Grau de precisão .....	23
IV.6	Método Ross/Heidecke .....	24
<b>V</b>	<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>28</b>
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do apartamento .....	28
V.1.i	Pesquisa de Campo .....	28

V.1.ii	Fatores Homogeneizantes .....	35
V.1.iii	Grau de Precisão .....	38
V.1.iv	Grau de Fundamentação.....	39
<b>VI</b>	<b>VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL.....</b>	<b>41</b>
VI.1	Grau de Fundamentação .....	42
<b>VII</b>	<b>ENCERRAMENTO .....</b>	<b>43</b>

## I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 12, situado à Avenida Marechal Maurício José Cardoso, Nº 564, Condomínio Edifício Maison Marjory Maria, Centro do Forte – Praia Grande/SP, matriculada sob o Nº 70.662 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente.

Na figura abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Condomínio Edifício Maison Marjory Maria, onde se insere a unidade avaliada.



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.

## **II VISTORIA**

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 - A do CPC, informando a data e horário da realização dos trabalhos, **entretanto, quando da vistoria, não havia ninguém no apartamento, impossibilitando o acesso à sua área privativa.**

**Assim, acaso o E. Juízo entenda ser necessário a vistoria à unidade, este Signatário se coloca à disposição para novo agendamento.**

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se com a vistoria ao imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como os demais detalhes de interesse para a mais completa e perfeita conceituação de seu "correto" valor.

Desta forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos internos 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 uma unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 12, situado à Avenida Marechal Maurício José Cardoso, Nº 564, Condomínio Edifício Maison Marjory Maria, Centro do Forte - Praia

860 mo

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

Grande/SP, matriculada sob o Nº 70.662 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do "Edifício Maison Marjory Maria", onde encontra-se situada a unidade habitacional avaliada.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea, onde é possível identificar o edifício o qual localiza-se o imóvel em questão, conforme destacado no retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea, onde observa-se o edifício 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.

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: -

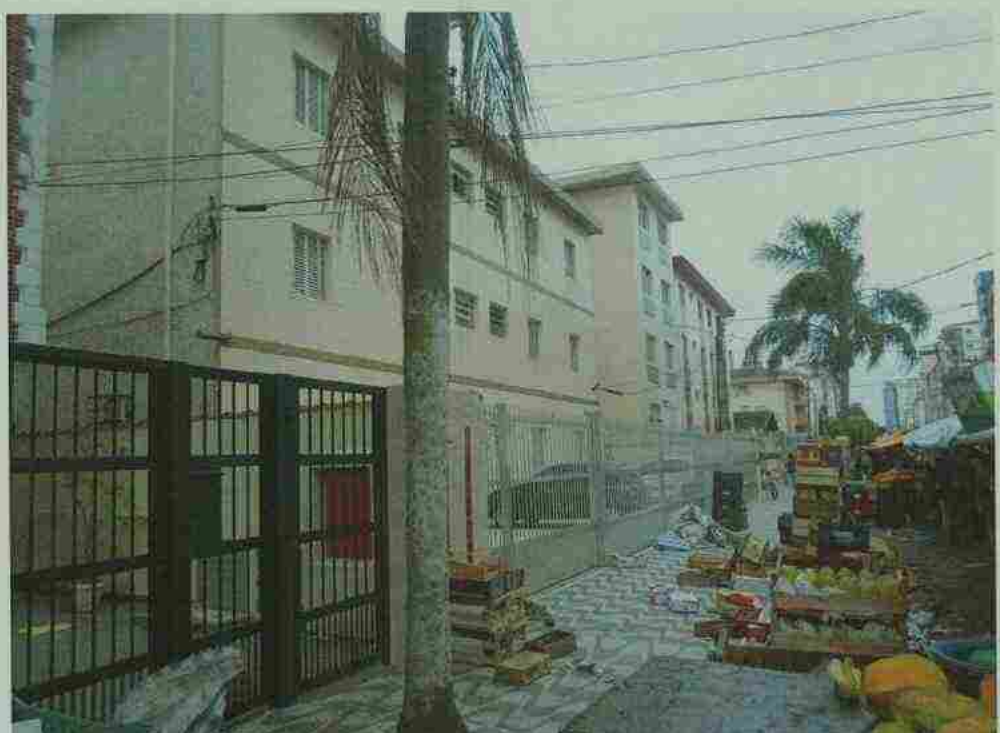
- ✓ Latitude : **24° 0'31.47"S**
- ✓ Longitude : **46°24'32.06"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel "*in-situ*" possui frente para a Avenida Marechal Maurício José Cardoso, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

852 JFD

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento 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 tomada da Avenida Marechal Maurício José Cardoso, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.



863 9/10

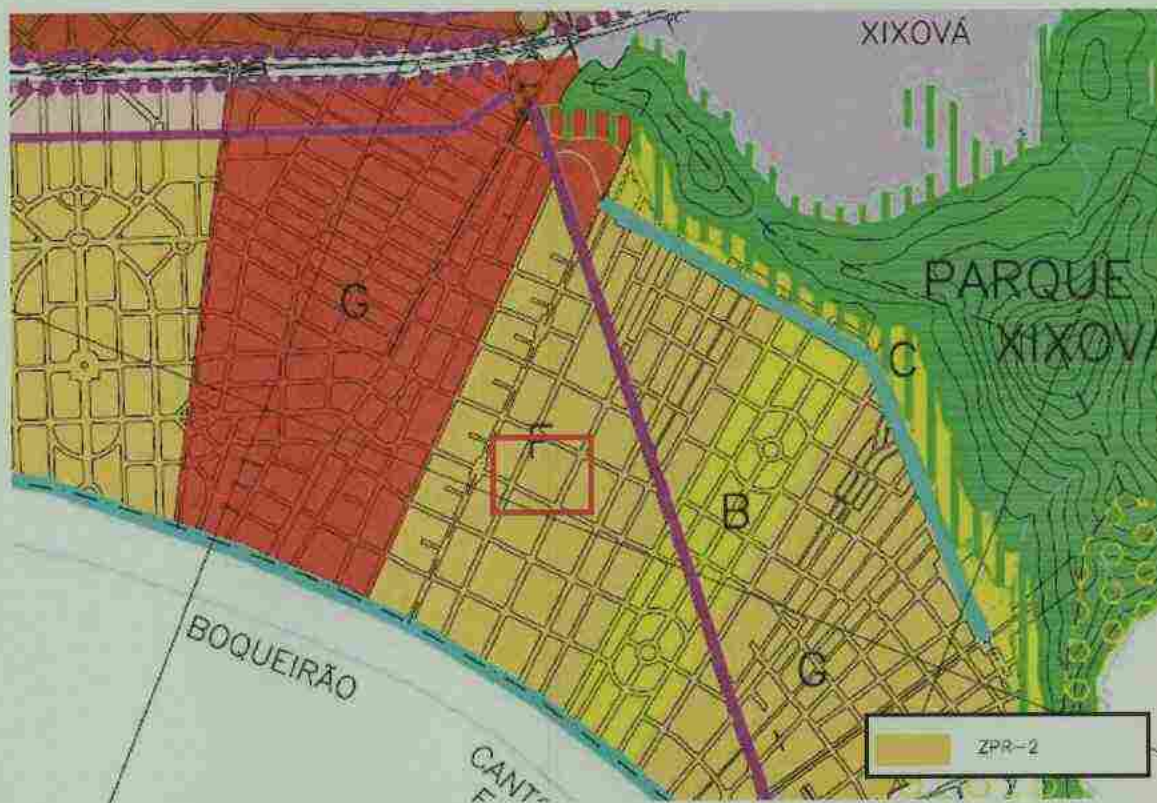
**II.2 Lei de Zoneamento**

A Lei Complementar Nº 615, de 19 (dezenove) de dezembro de 2011, que disciplina o ordenamento do uso, da ocupação e do parcelamento do solo na Estância Balneária de Praia Grande, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZPR-2 - Zonas Predominantemente Residenciais**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

**Uso e Ocupação por Zona**

ZONA	USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS	Nível Ruído Máx. Permissível (Decibéis)		CA (mód)	FO (mód)	Alt. mín (m) (12)	RECURSOS MÍNIMOS (m)		
			Diurno	Nocturno				Frente	Lateral	Traseira
IT	R1, T, TI, E, SS	-	55 (1)	50 (1)	0,1	0,1	-	UVRE	UVRE	UVRE
ZRE	R1, R2 (2), T, F	CS	55	50	0,5	0,4	-	5,0	1,5	1,5
ZR	R1, E	-	55	50	1,0	0,5	-	5,0	1,5	1,5
ZFR1	R1, R2, R3 (2), T, TI (34), E, CS, CI (34), C2 (34), S1 (19) (34), S2 (18) (34), RZ (20), CD (14), IN (20), IN2 (20)	C1, C2, S1, S2, IN1, IN2 (30), TI, CDD (18)	40 (8)	55 (8)	2,0	-	30 (3)	5,0		
ZFR2	R1, R2, R3 (2), T, E, CS	C1, C2, S1, S2, IN1, TI	40 (8)	55 (8)	5,5 (10)	-	15 (3)	5,0	Para H=10m = 1,50 (9) Para 10m<H<13m = 2,00	Para H=10m = 1,50 Para 10m<H<13m = 2,00
ZFR3	R1, R2, T, TI, E, CS, CI, C2, S1, S2, CD1 (27)	IN1, IN2 (3), CDD (16)	40	55	6,5 (10)	-	15 (3)	5,0	Para H=13m = 1,25+H/5	Para H=13m = 1,25+H/5
ZM	R1, R2, T, TI, E, CS, CI, C2, S1, S2, CD1 (22)	IN1, IN2 (3), CDD (16)	40 (8)	55 (8)	5,5	-	15 (3)	5,0		
ZC1	R1, R2 (14), T, TI, E, CS, CI, C2, S1, S2, CD1 (22)	CD1, CDD (9), (23), IN1	45	40	5,5 (10)	-	30 (14)	3,0 (4) (19) (20)	1,20 + H/15 (5)(15)(20)	1,20 + H/15
ZC2	R1, R2 (2), T, TI, E, CS, CI, C2, S1, S2, CD1	CDD (21), CDD (21), IN1, IN2 (3)	45	40	1,0	0,4	-	10,0 (4)	5,0	3,0
ZC3	R1, R2 (18), T, TI, E, CS, CI, C2, S1, S2, S1 (18), CDD (21), CDD (18)	IN1, IN2 (3), IN2 (3)	45	40	0,8	0,4	-	10,0	10,0	10,0
ZC4	R1, R2, T, TI, E, CS, CI, C2, S1, S2, CD1, CDD (21), IN1, IN2 (3), CDD (21)	-	45	40	3,0 (10)	-	100 (43) (33)	5,0 (7) (20)	1,20 + H/15 (5) (20)	1,20 + H/15
ZC5	R1, R2, T, TI, E, CS, CI, C2, S1, S2, CD1, CDD (21), CDD (14) (21), IN1, IN2 (3)	-	45	40	3,0	-	100 (31)	5,0 (4)	1,20 + H/15 (5)	1,20 + H/15
ZC6	R1, R2, T, TI, E, CS, CI, S1	-	45	40	5,5 (10)	-	15 (3)	7,0	1,70 + H/15	1,70 + H/15
ZC7	R1, R2, T, TI, E, CS, CI, S1	-	45	40	1,0	0,60	200 (21)	5,0	2,0	3,0
ZUD1	T, E, CS, CI, C2, S1, S2, S3, CDD1, CDD (21), IN1, IN2 (3), IN3 (3)	-	70	55	1,2	0,75	-	10,0	6,0	6,0
ZUD2	R1, R2, T, TI, E, CS, CI, C2, S1, S2, S3 (19), CDD (21), IN1, IN2 (3), S5 (24)	-	45	40	7,4	-	40 (3)	5,0	1,5 (9)	1,5
ZES	DE ACORDO COM REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA									
ZECOMP	DE ACORDO COM REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA									
ZBESIPA	DE ACORDO COM PLANO DE MANEJO A SER ESTABELECIDO PELOS ÓRGÃOS COMPETENTES									

Tabela dos índices urbanísticos.



Acima, tem-se parte do mapa do zoneamento de Praia Grande, onde observa-se a localização do imóvel objeto, a qual vem indicada pelo quadro em vermelho, onde constatou-se que o mesmo encontra-se situado em **Zonas Predominantemente Residenciais - ZPR-2**.

### III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

#### III.1 Descrição do Edifício

**Conforme já relatado, fora agendada uma vistoria, entretanto, não fora possível à entrada ao apartamento, visto que o mesmo encontrava-se vazio. Sendo assim, fora coletado material fotográfico da área externa do Edifício.**

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do "Condomínio Edifício Maison Marjory Maria", o qual possui Padrão Simples, com frente para a Avenida Marechal Maurício José Cardoso, identificado pelo Nº 564, Canto do Forte - Praia Grande/SP.

As imagens a seguir demonstram o "Condomínio Edifício Maison Marjory Maria", onde encontra-se inserida a referida unidade habitacional.

366 000

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo



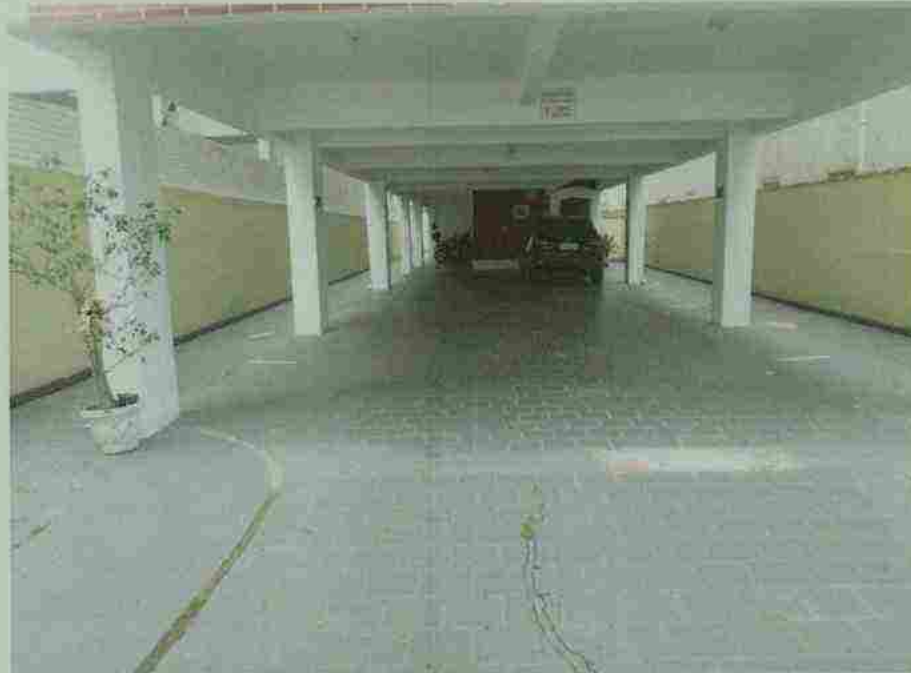
Acima, temos uma tomada da testada do Edifício Maison Marjory Maria.

O “Edifício Maison Marjory Maria” é composto de 1 (um) bloco, apresentando no pavimento térreo a entrada de acesso aos pedestres e veículos pela Avenida Marechal Maurício José Cardoso.

367 1/20

**Garagem**

A garagem apresenta piso em pedra e paredes com aplicação de tinta simples.



Acima, tem-se ilustrado a entrada e a lateral da garagem do edifício, onde observa-se suas características.



### Hall de Entrada

O hall de entrada do edifício apresenta piso em granito, paredes pintadas e uma escada de acesso aos demais patamares revestidos com granito e faixas antiderrapantes.



Acima, tem-se ilustrado o hall do edifício, onde observa-se suas características.

### III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel, objeto da lide, trata-se do apartamento № 12, localizado no 1º andar do Edifício Maison Marjory Maria, situado em área urbana, à Avenida Marechal Maurício José Cardoso, № 564, Canto do Forte, Praia Grande/SP, que de acordo com a Matrícula do imóvel, acostado aos autos, às fls. 804 a 805, possui a seguinte descrição perimétrica:

*"(...) apartamento sob nº12 localizado no 1º andar ou 2º pavimento, do "Edifício Maison Marjory Maria", situado no município de Praia Grande, desta comarca de São Vicente, à Avenida Marechal Maurício José Cardoso, nº 564, contendo: sala, um dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço, com área útil de 41,87m², área comum de 23,43m², totalizando a área construída de 65,30m², pertencendo-lhe no terreno a fração ideal equivalente a 40,81m², ou 9,5038% do todo; confrontando pela frente, onde tem sua entrada, com o hall do pavimento e com o apartamento nº 11 do pavimento e com o apartamento nº11, do lado direito com recuo posterior do edifício, do lado esquerdo com a escadaria e com o apartamento nº 13 e nos fundos com o recuo lateral esquerda do edifício, matrícula nº 70.622 do Registro de Imóveis de São Vicente (...)"*

Assim, a referida unidade habitacional, possui uma área útil de **41,87 m² (Quarenta e um metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados).**

## **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 do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e NBR 12.721-2006.

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 da unidade habitacional avalianda (como área útil 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 apartamento 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 12.721-2006. 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 apartamento.

Para a avaliação da unidade habitacional 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 pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, 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.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são:

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

$$F_{PC} = (F_{PCA} / F_{PCE})^{0,2}$$

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

$$F_{FCO} = (F_{FCOA} / F_{FCOE})^{0,2}$$

- Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

$$F_A = (F_{AA} / F_{AE})^{0,2}$$

- Fator Quartos: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de quartos, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Quarto do Imóvel Avaliando e o Fator Quarto do Elemento.

$$F_Q = (F_{QA} / F_{QE})^{0,2}$$

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

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

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})^{0,2}$$

Como referência foi utilizado o Índice Fiscal dos imóveis obtidos através da Planta Genérica de Valores do Município de Santos - Ano de 2013.

- Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$F_{VG} = (F_{VGA} / F_{VGE})^{0,2}$$

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