

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

**Processo: Nº 0004013-78.2018.8.26.0562**

**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 MANOEL JOSÉ MAGALHÃES** em face de **DEBORA LOPES TEIXEIRA DE ALMEIDA**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação do apartamento Nº 01, Edifício Manoel José Magalhães, situado à Avenida Senador Pinheiro Machado, Nº 535, Vila Belmiro - 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.2 Lei de Zoneamento ..... 9
- III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ..... 11**
  - III.1 Descrição do Edifício ..... 11
  - III.2 Descrição da Unidade Habitacional ..... 15
- IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA ..... 25**
  - IV.1 Método Comparativo ..... 25
  - IV.2 Tratamento por fatores..... 27
  - IV.3 Zonas de características homogêneas ..... 30
  - IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento ..... 31
  - IV.5 Grau de precisão..... 32
  - IV.6 Método Ross/Heidecke ..... 33
- V AVALIAÇÃO ..... 37**
  - V.1 Obtenção do valor metro quadrado do apartamento..... 37
    - V.1.i Pesquisa de Campo..... 37

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARI FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2018 às 17:21, sob o número WJST518703602494. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004013-78.2018.8.26.0562 e código 2915DC9.

V.1.ii Fatores Homogeneizantes..... 45

V.1.iii Grau de Precisão ..... 49

V.1.iv Grau de Fundamentação..... 49

**VI VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL..... 52**

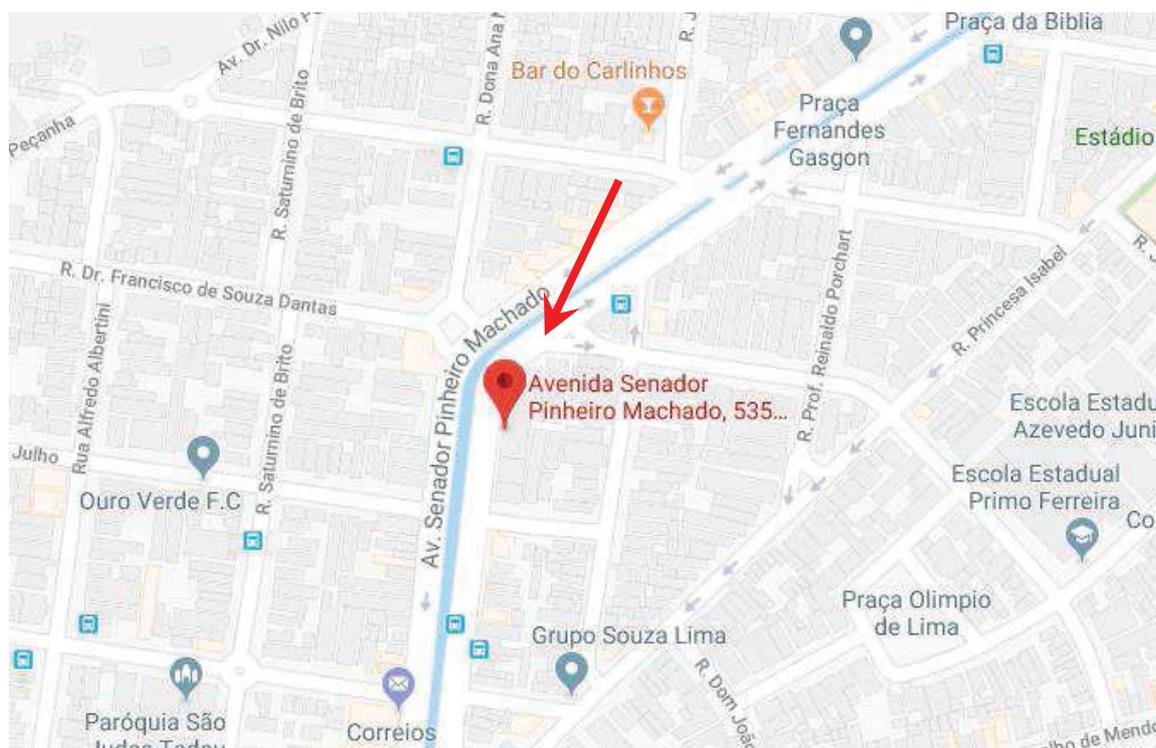
VI.1 Grau de Fundamentação ..... 53

**VII ENCERRAMENTO ..... 54**

## I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento № 01, situado à Avenida Senador Pinheiro Machado, № 535, Edifício Manoel José Magalhães – Vila Belmiro - Santos/SP, matriculada sob o № 20.313 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

Na figura abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Edifício Manoel José Magalhães, 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.

## 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, conforme anexo.

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 № 01, situado à Avenida Senador Pinheiro Machado, № 535, Edifício Manoel José Magalhães – Vila Belmiro - Santos/SP, matriculada sob o № 20.313 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do “Edifício Manoel José Magalhães”, onde encontra-se situada a unidade habitacional avalianda.



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            :- **23°57'8.81"S**
- ✓ Longitude         :- **46°20'37.43"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para a Avenida Senador Pinheiro Machado, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora-mento 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



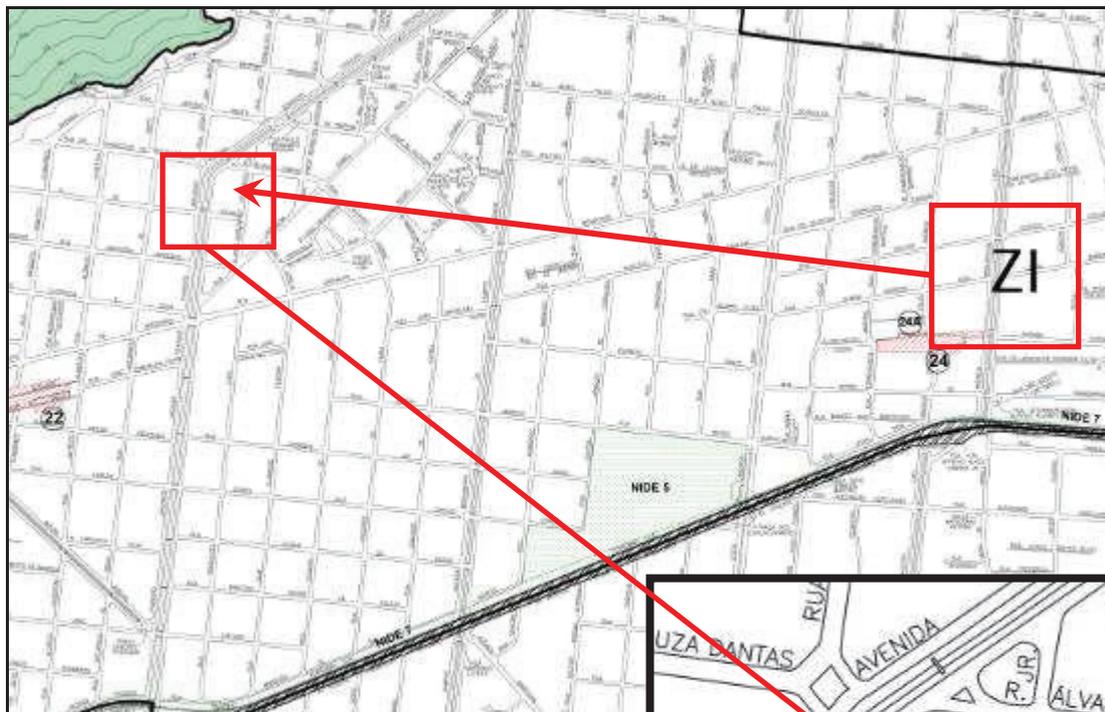
Acima, temos uma tomada da Avenida Senador Pinheiro Machado, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

**II.2 Lei de Zoneamento**

A Lei Complementar Nº 730, de 11 (onze) de Julho 2011, que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, onde institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Santos, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZI - Zona Intermediária**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

TABELA DE OCUPAÇÃO E ÍNDICES URBANÍSTICOS												
Z O N A S D E	ZONA DA ORLA - ZO	CAIXAS DE VIAS	ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL									
			USOS	EDIFICAÇÕES EM GERAL				INCENTIVOS		RECUOS FT, FDOS(2)		
				ÍNDICES URBANÍSTICOS	OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)				C.A. MÁX	O.O.	P.C.	RECUOS LATERAIS
			≤3PAV.		≤6PAV.	>6PAV.	> 10 PAV.	≤ 3PAV				> 3PAV (5)
					ATÉ 14 M	60%	50%	40%	40%	4	X	X
		ACIMA DE 14 M	60%	50%	40%	40%	5	X	X	1,5		
		CDRU	60%	50%	40%	40%	6 (4)	6 (4)	6 (4)	1,5		
U S O	ZONA INTERMEDIÁRIA - ZI	CAIXAS DE VIAS	ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL									
			TIPOS	EDIFICAÇÕES EM GERAL				INCENTIVOS		RECUOS FT, FDOS(2)		
				ÍNDICES URBANÍSTICOS	OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)				C.A. MÁX	O.O.	P.C.	RECUOS LATERAIS
			≤3PAV.		≤6PAV.	>6PAV.	> 10 PAV.	≤ 3PAV				> 3PAV (5)
					ATÉ 14 M	60%	60%	60%	40%	4	X	X
		ACIMA DE 14 M	60%	60%	60%	40%	5	X	X	1,5		
		CDRU	60%	60%	60%	40%	6 (4)	6 (4)	6 (4)	1,5		
		TR- TRÂNSITO RÁPIDO; A1- ARTERIAL CLASSE 1; A2- ARTERIAL CLASSE 2; C- COLETORA; L- LOCAL; CP- CIRCULAÇÃO LOCAL; CORREDOR DE PROTEÇÃO CULTURAL - CDRU- CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO E RENOVACÃO URBANA										
		LEGENDA	C.A. MÁX - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO, OO-OUTORGA ONEROSA, PC-POTENCIAL CONSTRUTIVO (2) - VIDE ARTIGOS xx DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (3) - EXCETO PARA RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES (4) - VERIFICAR TRECHO DAS VIAS CORRESPONDENTES (5) EXCETO PARA OS TRÊS PRIMEIROS PAVIMENTOS									

Tabela dos índices urbanísticos.



Acima, tem-se parte do mapa do zoneamento de Santos, onde observa-se a localização do imóvel objeto, a qual vem indicada pela seta em vermelho, onde constatou-se que o mesmo encontra-se situado em **Zona Intermediária - ZI**.

