

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

**Processo: Nº 0001618-16-2018.8.26.0562**

**MARCIO MONACO FONTES**, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Cumprimento Provisório de Decisão, movida por **ANTÔNIO DOS SANTOS FILHO** em face de **DORIVAL MAIA DE ARAUJO**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação do apartamento Nº 212, Condomínio Edifício Residencial Santa Clara, situado à Avenida 31 de Março, Nº 126, Nova Mirim - Praia Grande/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 ..... 13
- IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA ..... 21**
  - IV.1 Método Comparativo ..... 21
  - IV.2 Tratamento por fatores..... 23
  - IV.3 Zonas de características homogêneas ..... 26
  - IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento ..... 27
  - IV.5 Grau de precisão..... 28
  - IV.6 Método Ross/Heidecke ..... 29
- V AVALIAÇÃO ..... 33**
  - V.1 Obtenção do valor metro quadrado do apartamento..... 33
    - V.1.i Pesquisa de Campo..... 33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARI FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2018 às 10:56, sob o número WST518703212343. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001618-16.2018.8.26.0562 e código 279B32D

V.1.ii Fatores Homogeneizantes..... 40

V.1.iii Grau de Precisão ..... 44

V.1.iv Grau de Fundamentação..... 44

**VI VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL..... 47**

VI.1 Grau de Fundamentação ..... 48

**VII ENCERRAMENTO ..... 49**



## 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 № 212, situado à Avenida 31 de Março, № 126, Condomínio Edifício Residencial Santa Clara, Nova Mirim – Praia Grande/SP, matriculada sob o № 138.715 do Registro de Imóveis de Praia Grande.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do “Edifício Residencial Santa Clara”, onde encontra-se situada a unidade habitacional avalianda.



Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo



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° 1'55.53"S**
- ✓ Longitude         :- **46°29'3.94"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para a Avenida 31 de Março, 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 31 de Março, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.



**II.2 Lei de Zoneamento**

A Lei Complementar Nº 615, de 19 (dezenove) de Dezembro 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 Praia Grande, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZPR-3 - Zonas Predominantemente Residenciais**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

ZONA	USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS	Nível Ruído Max. Permissível (Decibéis)		CA (máx)	TO (máx)	AIT. min. (m²) (12)	RECUOS MÍNIMOS (m)		
			Diurno	Noturno				Frente	Lateral	Fundo
ZT	R1, T, T1, E, S3	-	55 (1)	50 (1)	0,1	0,1	-	LIVRE	LIVRE	LIVRE
ZRE	R1, R3 (2), T, E	CS	55	50	0,8	0,4	-	5,0	1,5	1,5
ZR	R1, E	-	55	50	1,0	0,5	-	5,0	1,5	1,5
ZPR1	R1, R2, R3 (2), T, T1 (34), E, CS, C1 (34), C2 (34), S1(18) (34), S2 (18) (34), S4 (25), CD1 (28) (29) (30) (32) (34)	C1, C2, S1, S2, IN1, IN2 (33), T1, CD1 (18)	60 (8)	55 (8)	2,0	-	30 (31)	5,0	Para H≤10 m = 1,50 (9) Para 10<H≤13 m = 2,00	Para H≤10 m = 1,50 Para 10<H≤13 m =
ZPR2	R1, R2, R3 (2), T, E, CS	C1, C2, S1, S2, IN1, T1	60 (8)	55 (8)	5,5 (10)	-	15 (31)	5,0		
ZPR3	R1, R2, R3 (2), T, T1, E, CS, C1, S1, S2, CD1 (27)	C2, IN1, IN2 (33), CD1 (18)	60	55	5,5 (10)	-	15 (31)	5,0	Para H>13m = 1,20+H/15	Para H>13m =
ZM	S2	IN1, IN2 (33), CD1 (18)	60 (8)	55 (8)	5,5	-	(17) (31)	5,0		
ZC1	R1, R2 (14), T, T1, E, CS, C1, C2, S1, S2, CD1 (22)	CD1, CD2 (3) (21), IN1	65	60	5,5 (10)	-	30 (14) (31)	5,0 (4) (15) (20)	1,20 + H/15 (5) (15) (20)	1,20 + H/15
ZC2	R1, R3 (2), T, T1, E, CS, C1, C2, S1, S2, CD1	CD2 (21), CD3 (21), IN1, IN2 (33)	65	60	1,0	0,4	-	10,0 (4)	5,0	5,0
ZC3	R1, R2 (16), T, T1, E, CS, C1, C2, S1, S2, S3 (18), CD1, CD2 (21), CD3 (21)	IN1, IN2 (33), IN3 (23) (26)	65	60	0,8	0,4	-	10,0	10,0	10,0
CC1	R1, R2, T, T1, E, CS, C1, C2, S1, S2, CD1, CD2 (3) (21), IN1, IN2 (33)	-	65	60	3,0 (10)	-	100 (11) (31)	5,0 (7) (20)	1,20 + H/15 (5) (20)	1,20 + H/15
CC2	R1, R2, T, T1, E, CS, C1, C2, S1, S2, S5, CD1, CD2 (3) (21), CD3 (14) (21), IN1, IN2 (33)	-	65	60	3,0	-	100 (31)	5,0 (4)	1,20 + H/15 (5)	1,20 + H/15
CIT1	R1, R2, T, T1, E, CS, C1, S1	-	65	60	5,5 (10)	-	15 (31)	7,0	1,70 + H/15	1,70 + H/15
CIT2	R, R2, T, T1, E, CS, C1, S1	-	65	60	1,0	0,60	200 (31)	5,0	2,0	3,0
ZUD1	T, E, CS, C1, C2, C3, S1, S2, S3, CD1, CD2 (21), CD3 (21), IN1, IN2 (33), IN3	-	70	65	1,2	0,75	-	10,0	5,0	5,0

Tabela dos índices urbanísticos.