

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

Processo: Nº 4000611-07.2013.8.26.0590

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos de Cumprimento de Sentença, movida por **JOSÉ ERIBALDO AMOROZO LIMA** em face de **COOPERATIVA REAL DE HABITAÇÃO**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação do apartamento Nº 01, Condomínio Residencial Jardim Bela Vida I, situado à Avenida Antenor Pimentel Nº 440, Sítio Conceiçãozinha - Guarujá/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.....	14
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	23
IV.1	Método Comparativo	23
IV.2	Tratamento por fatores.....	25
IV.3	Zonas de características homogêneas	28
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	29
IV.5	Grau de precisão.....	30
IV.6	Método Ross/Heidecke	31
V	AVALIAÇÃO	34
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do apartamento.....	34
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	34

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

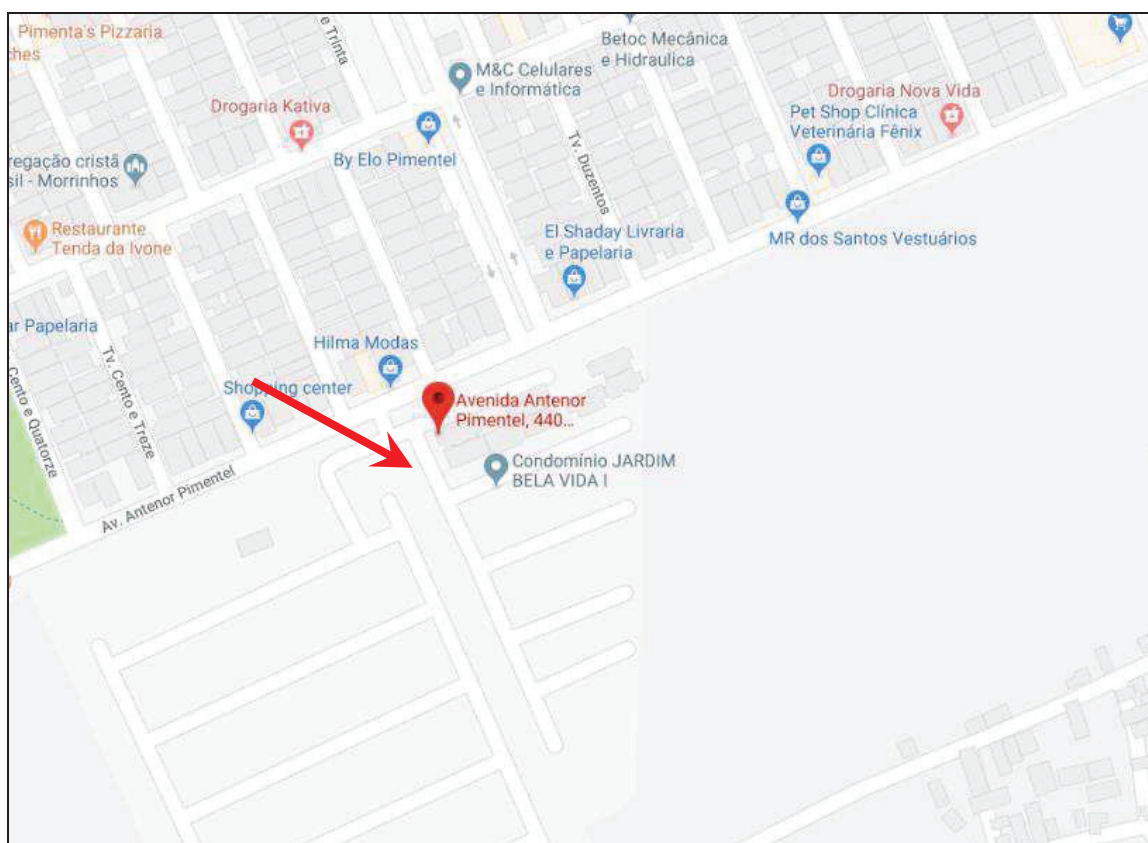
Fraude ao Consumo

V.1.ii	Fatores Homogeneizantes.....	43
V.1.iii	Grau de Precisão	47
V.1.iv	Grau de Fundamentação.....	47
VI	VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL.....	50
VI.1	Grau de Fundamentação	51
VII	ENCERRAMENTO	52

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 Antenor Pimentel, № 440, Condomínio Residencial Jardim Bela Vida I, Sitio Conceiçãozinha – Guarujá/SP, matriculada sob o № 93.578 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.

Na figura abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do condomínio Residencial Jardim Bela Vida I, 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 data e horário da realização dos trabalhos.

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, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor.

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 Antenor Pimentel, № 440, Condomínio Residencial Jardim Bela Vida I, Sitio Conceiçãozinha – Guarujá/SP, matriculada sob o № 93.578 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do “Condomínio Residencial Jardim Bela Vida I”, 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.

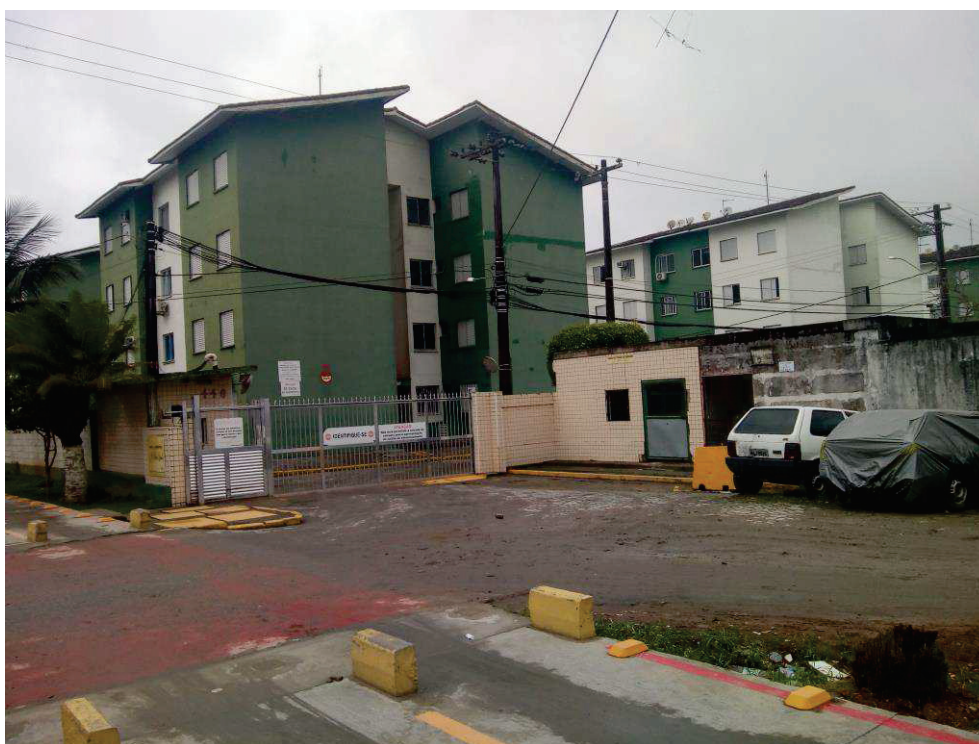
O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue: -

- ✓ Latitude :- **23°57'59.65"S**
- ✓ Longitude :- **46°15'14.11"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel "*in-situ*" possui frente para a Avenida Antenor Pimentel, 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



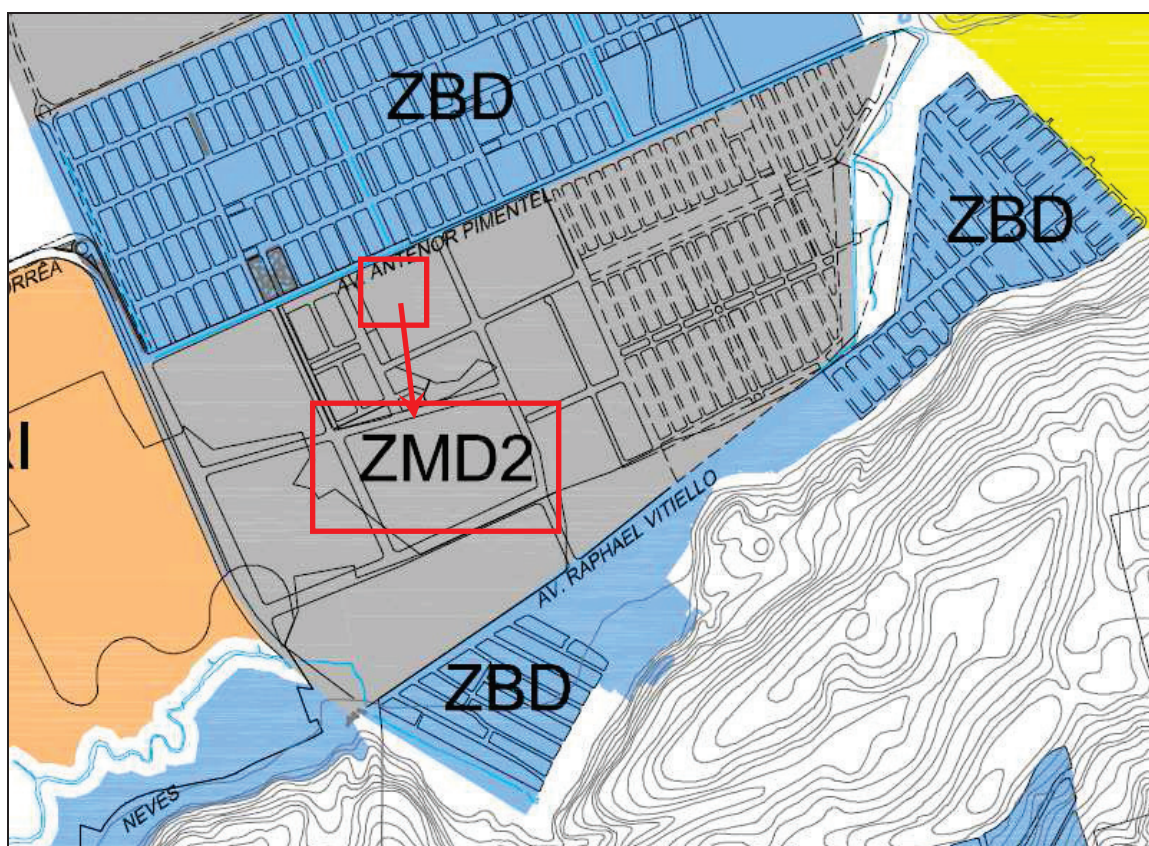
Acima, temos uma tomada da Avenida Antenor Pimentel, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Lei de Zoneamento

A Lei Complementar Nº 156, de 17 de dezembro de 2013, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, 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, bem como identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZMD2- Zona de Média Densidade 2**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

ANEXO 3a - TABELA DE ZONEAMENTO DE OCUPAÇÃO								
Zonas de ocupação (6)	Taxa de Ocupação Máxima TO (11)	Coeficiente de Aproveitamento CA (7)			Gabarito Máximo (m)	Recuos Obrigatórios Mínimos (m) (1) (4) (9) (10)		
		Mínimo	Básico	Máximo (5)		Frente (m) (3)	Lateral (2)	Fundos (m)
Alta Densidade	0,6	0,1	4	5	75	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2 acima de 11 m = 3m +h/20	4
Média Densidade 1			2,5	3	60	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2 acima de 11 m = 3m +h/20	4
Média Densidade 2			2,5	3	30	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2 acima de 11 m = 3m +h/20	4
Baixa Densidade			1	1,2	11 (12)	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2	3

Tabela dos índices urbanísticos.



Acima, tem-se parte do mapa do zoneamento de Guarujá, 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 **ZMD2 - Zona de Média Densidade 2**