

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP.

Processo: Nº 1038222-27.2016.8.26.0562

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Cumprimento de Sentença, movida pelo **CONDOMÍNIO BRASIL** em face de **MARIA MERCES VIEIRA DE OLIVEIRA**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação do apartamento Nº 22, Bloco 04, Quadra D do Edifício Brasil, situado à Rua Ambrosina Amélia Caldeira Tolentino Nº 36, Jardim Castelo - Santos/SP**, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte: -

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

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.....	22
IV.1	Método Comparativo	22
IV.2	Tratamento por fatores.....	24
IV.3	Zonas de características homogêneas	27
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	28
IV.5	Grau de precisão.....	29
IV.6	Método Ross/Heidecke	30
V	AVALIAÇÃO	33
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do apartamento.....	33
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	33
V.2	Fatores Homogeneizantes.....	47
V.2.i	Grau de Precisão	51
V.2.ii	Grau de Fundamentação.....	52
VI	VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL.....	54

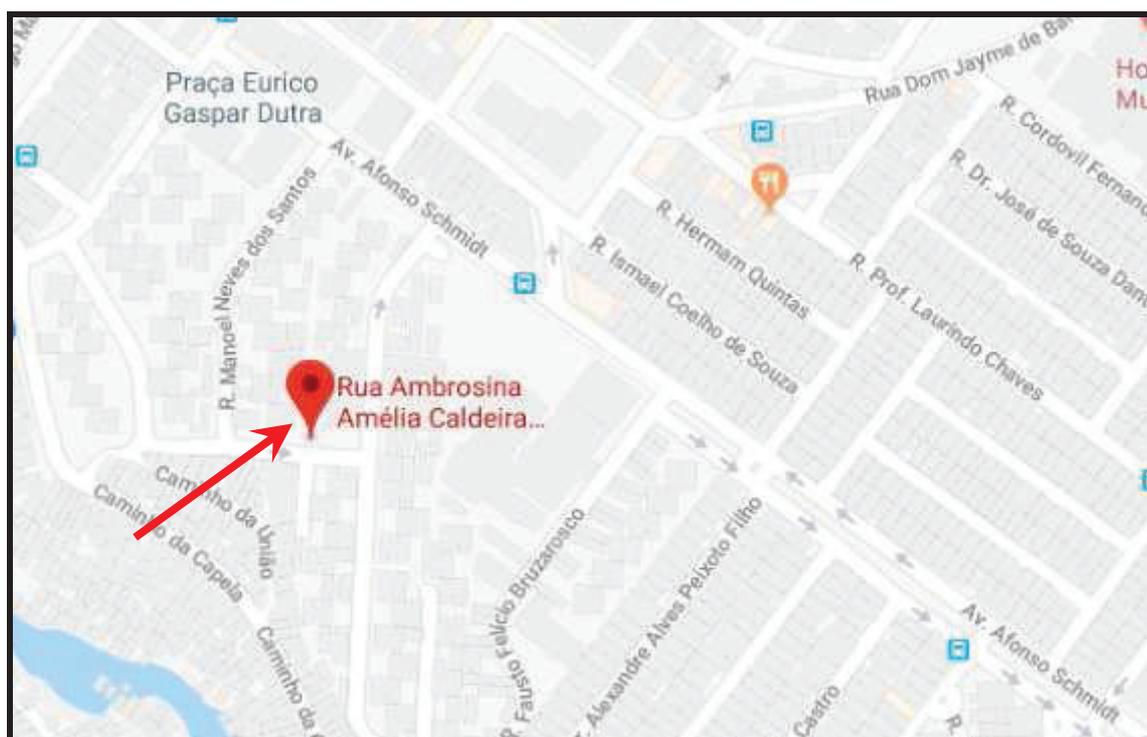
VI.1 Grau de Fundamentação55

VII ENCERRAMENTO56

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional identificada como apartamento Nº 22, Bloco 04, Quadra D do Edifício Brasil, situado à Rua Ambrosina Amélia Caldeira Tolentino, Nº 36, Jardim Castelo - Santos/SP, matriculado sob o Nº 25.110, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

Na figura abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Edifício Brasil, 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 a unidade habitacional identificada como apartamento Nº 22, Bloco 04, Quadra D do Edifício Brasil, situado à Rua Ambrosina Amélia Caldeira Tolentino, Nº 36, Jardim Castelo - Santos/SP, matriculado sob o Nº 25.110, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do “Edifício Brasil”, 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.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

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.

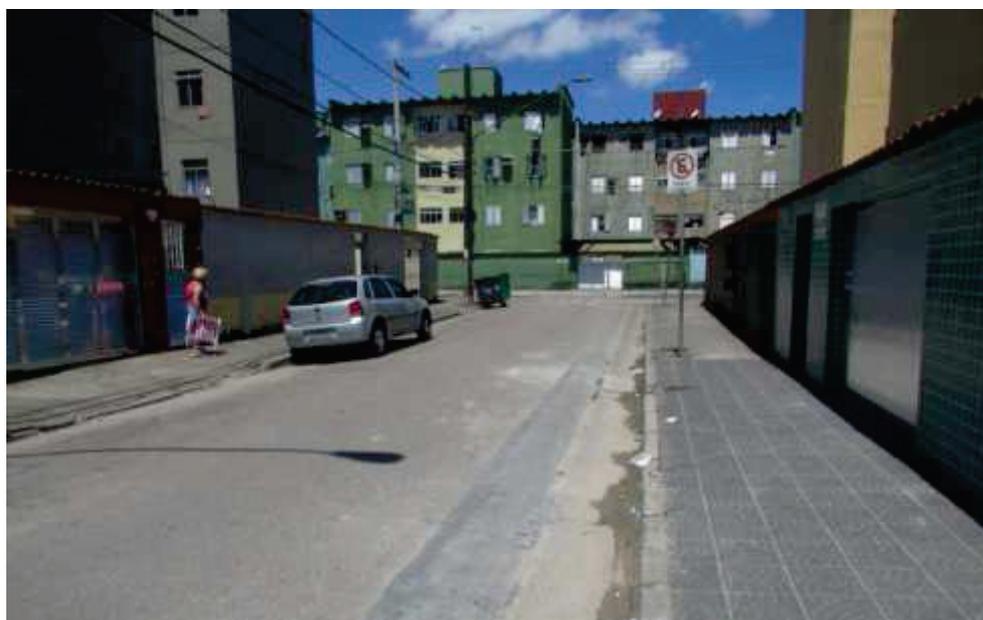
O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue: -

- ✓ Latitude :- **23°56'43.12"S**
- ✓ Longitude :- **46°22'55.45"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para a Rua Ambrosina Amélia Caldeira Tolentino, 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



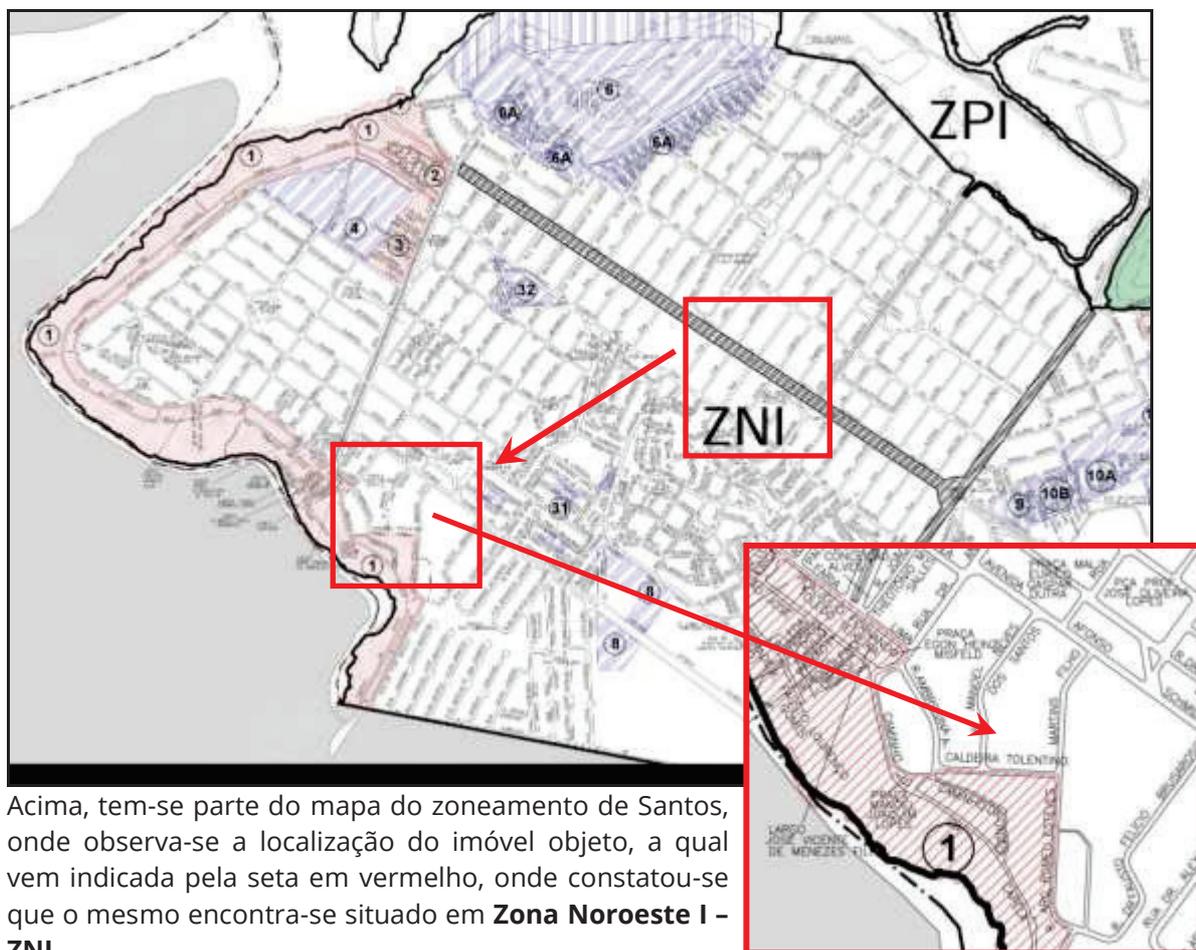
Acima, temos uma tomada da Rua Ambrosina Amélia Caldeira Tolentino, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

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 **ZNI - Zona Noroeste I**, 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	V I A S	ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL							R=1,2M+1/4 PAV - 3x0,30			
			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)
ZONAS DOS MORROS - I,II,III-ZNI-ZNI-ZNI	CAIXAS DE VIAS	ATÉ 14 M	60%	60%	60%	40%	2	X	X	1,5			
		ACIMA DE 14 M	60%	60%	60%	40%	2	X	X	1,5			
		CDRU	X	X	X	X	X	X	X	X			
U S O	D E	V I A S	ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL							R=1,5M+1/4 PAV - 3x0,30			
			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)
ZONAS NOROESTE I,II - ZNI-ZNI-ZNI	CAIXAS DE VIAS	ATÉ 14 M	60%	60%	60%	40%	3	X	X	1,5			
		ACIMA DE 14 M	60%	60%	60%	40%	4	X	X	1,5			
		CDRU	60%	60%	60%	40%	5 (4)	5 (4)	5 (4)	1,5			
LEGENDA		TR- TRÁNSITO RÁPIDO; A1- ARTERIAL CLASSE 1; A2- ARTERIAL CLASSE 2 ; C- COLETORA; L- LOCAL; CP- CIRCULAÇÃO CPC- CORREDOR DE PROTEÇÃO CULTURAL; CDRU- CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO E RENOVACÃO URBANA C.A. MÁX - COEFICIENTE DE APROVITAMENTO MÁXIMO, OO-OUTORGA ONEROSA, PC-POTENCIAL CONSTRUTIVO (2) - VIDE ARTIGOS xx DA LB DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (3) - EXCETO PARA RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES (4) - VERIFICAR TRECHO DAS VIAS CORRESPONDENTES (5) - EXCETO PARA OS 3 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 Noroeste I – ZNI**.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do “Edifício Brasil”, o qual possui Padrão Simples, com frente para a Rua Ambrosina Amélia Caldeira Tolentino, identificado pelo Nº 36, Jardim Castelo - Santos/SP

As imagens a seguir demonstram o “Edifício Brasil”, onde encontra-se inserida a referida unidade habitacional.



Acima, temos uma tomada da testada do Edifício Brasil

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenharia Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

O "Edifício Brasil" é composto por 4 (quatro) pavimentos, apresentando no pavimento térreo a entrada de acesso aos pedestres.



Nas imagens acima e abaixo, tem-se vistas da entrada do condomínio e entrada do edifício.



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Nas imagens acima e abaixo, tem-se vistas do hall de entrada do edifício e do hall dos andares.



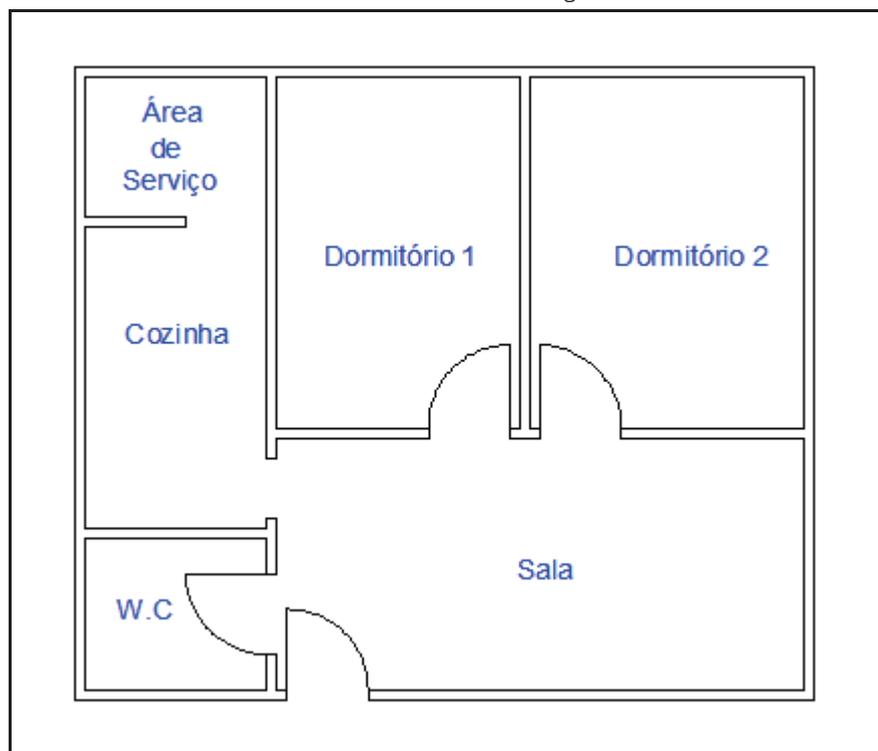
III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel, objeto da lide, trata-se do apartamento № 22, localizado no 2º pavimento do Condomínio Brasil, situado em área urbana, à Rua Ambrosina Amélia Caldeira Tolentino № 36 – Jardim Castelo - Santos/SP, matriculado sob o № 25.110, junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, fls. 43, o qual possui a seguinte descrição:

“(...)Unidade 22 do Bloco 04 da Quadra D do Edifício Brasil, sito à Ambrosina Amélia Caldeira Tolentino N° 36, Jardim Castelo, cep 11087-300, localizado no 2º pavimento, contendo sala, dois quartos, banheiro e cozinha com área de serviço conjugada, tendo uma área de 47,84m², sendo 43,22m² de área útil exclusiva e 4,72m² de área comum, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno equivalente a 1,5625% da área de 2.031,04m² do condomínio e demais coisas de uso comum, confrontando à direita com o apartamento 21, à esquerda e aos fundos com área livre e fazendo frente para o corredor de circulação e área livre (...)”.

Portanto, a unidade habitacional avalianda possui uma área útil de **43,22m² (quarenta e três metros quadrados e vinte e dois decímetros quadrados)**.

A seguir, tem-se um croqui, demonstrando a localização dos cômodos do imóvel.



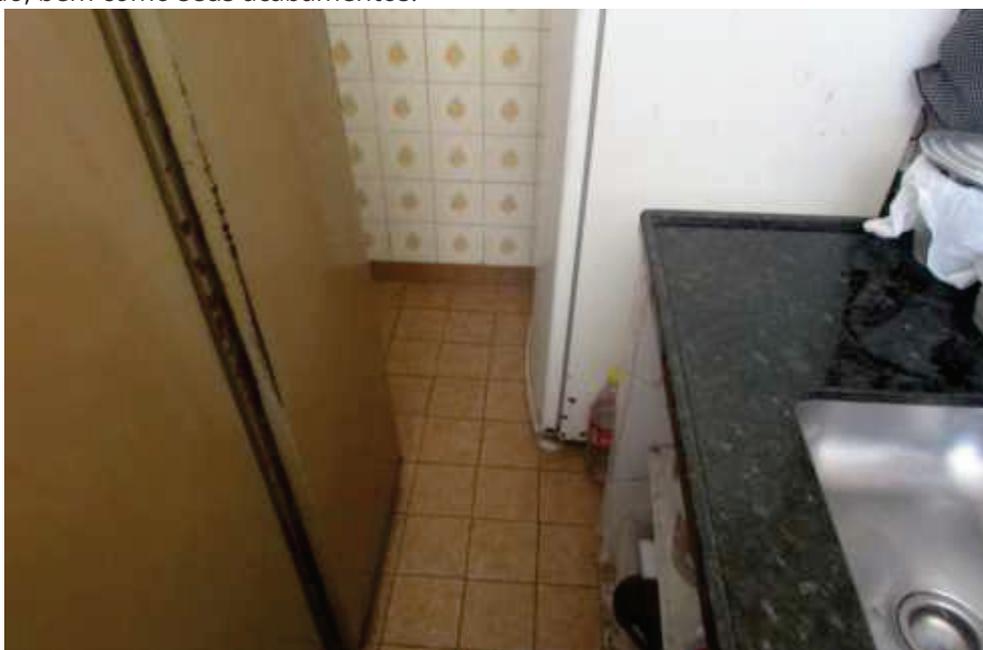
Acima, temos o croqui que ilustra a disposição interna do apartamento Nº 22.

Cozinha

A cozinha apresenta piso com cerâmica, paredes totalmente azulejadas e teto revestido com massa fina pintada.



Acima e abaixo, tem-se a vista da cozinha, onde é possível observar a dimensão do referido cômodo, bem como seus acabamentos.

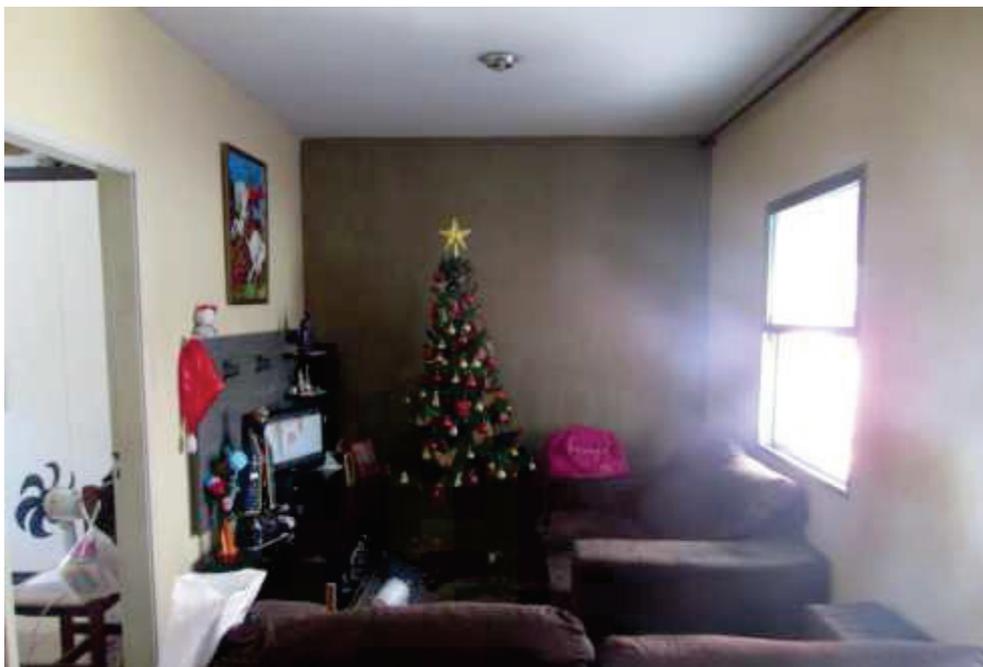


Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Sala

A sala apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, janela de vidro com esquadrias de alumínio e porta de madeira.



Acima e abaixo, tem-se a vista da sala, onde é possível observar a dimensão do referido cômodo, bem como seus acabamentos.



Banheiro

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes totalmente azulejadas, porta de madeira, teto revestido com massa fina pintada e janela de vidro.

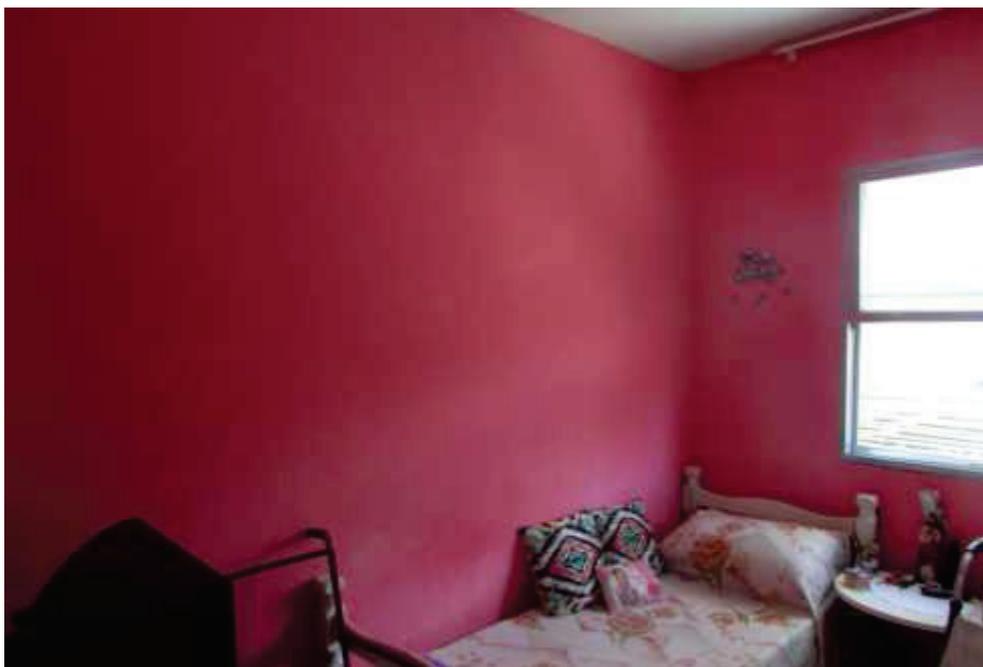


Acima e abaixo, tem-se a vista do banheiro, onde é possível observar a dimensão do referido cômodo, bem como seus acabamentos.



Dormitório 1

O dormitório 1 apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, janela de alumínio com folhas de vidro e porta de madeira.



Acima e abaixo, tem-se a vista do dormitório 1, onde é possível observar a dimensão do referido cômodo, bem como seus acabamentos.

