

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 |

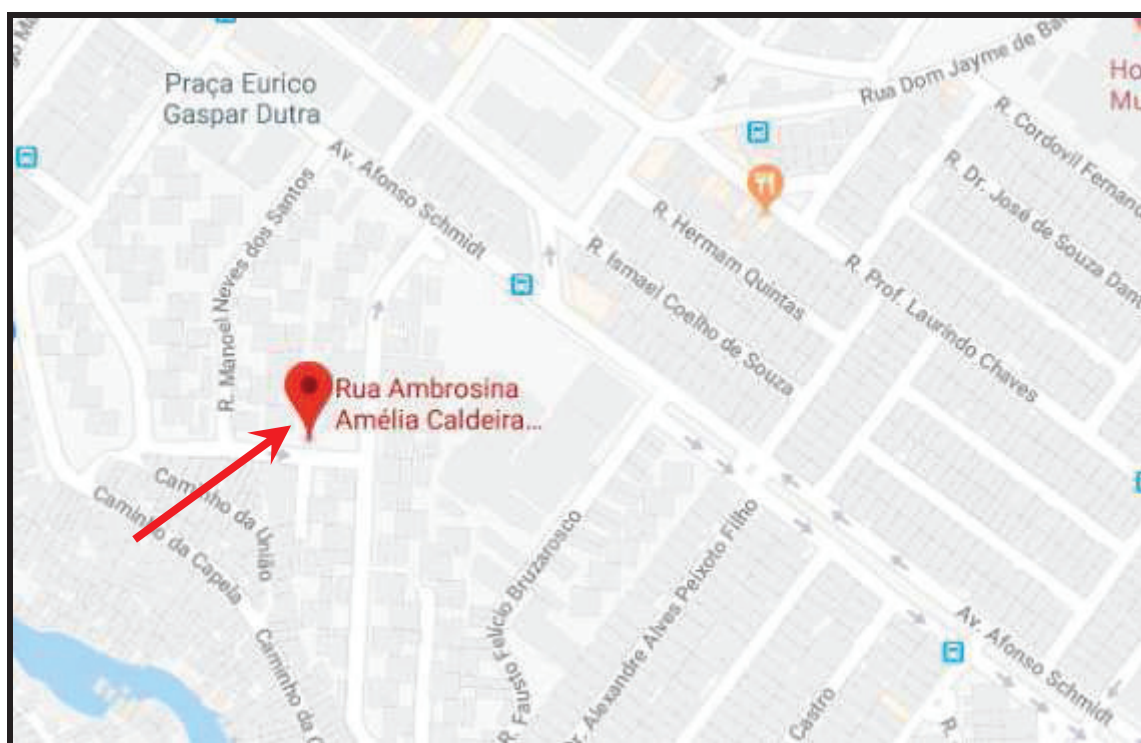
VI.1 Grau de Fundamentação55

VII ENCERRAMENTO56

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

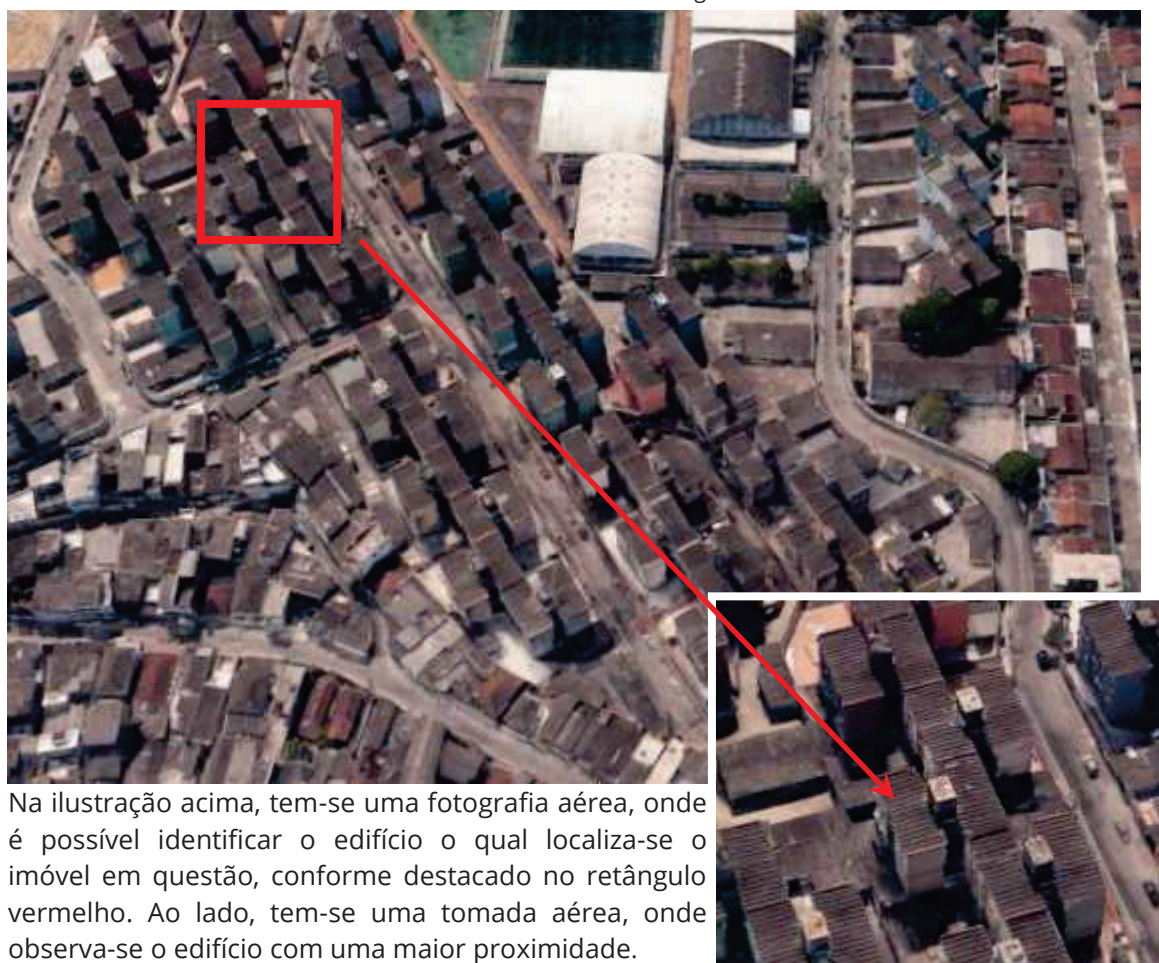
Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se com a vistoria ao imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como os demais detalhes de interesse para a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor.

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



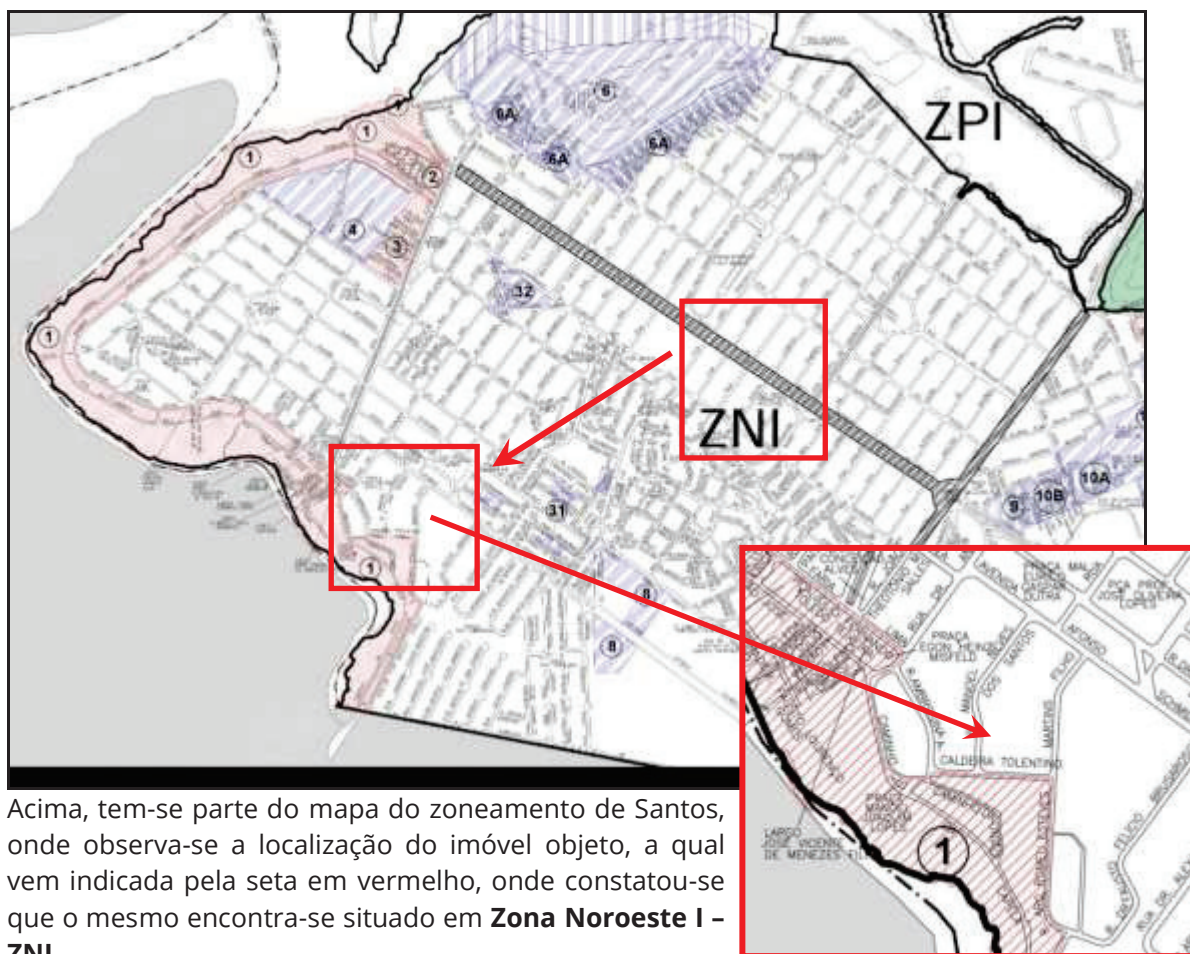
Acima, temos uma tomada da Rua Ambrosina Amélia Caldeira Tolentino, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

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 | | | | | | | | | |
| | | | 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 | R=1,2M+(N° PAV. - 3)x0,30 | |
| | | 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 | E | V I A S | 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) |
| ZONAS NOROESTE I,II - ZNI-ZNI-ZNI | CAIXAS DE VIAS | ATÉ 14 M | 60% | 60% | 60% | 40% | 3 | X | X | 1,5 | R=1,5M+(N° PAV. - 3)x0,30 | |
| | | 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

Engenheiro 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.





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



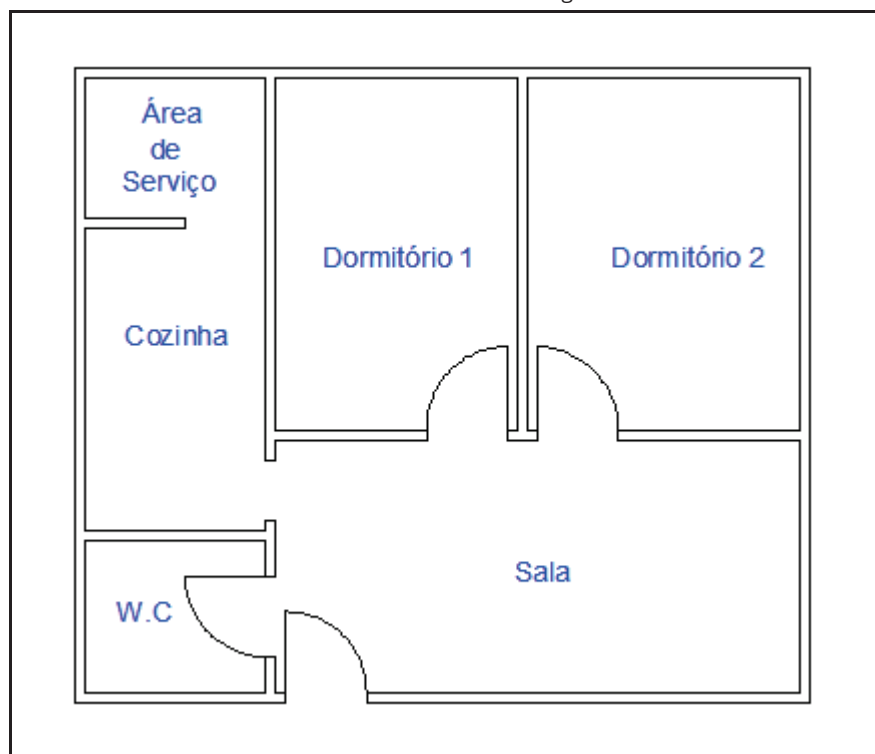
III.2 Descrição da Unidade Habitacional

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.

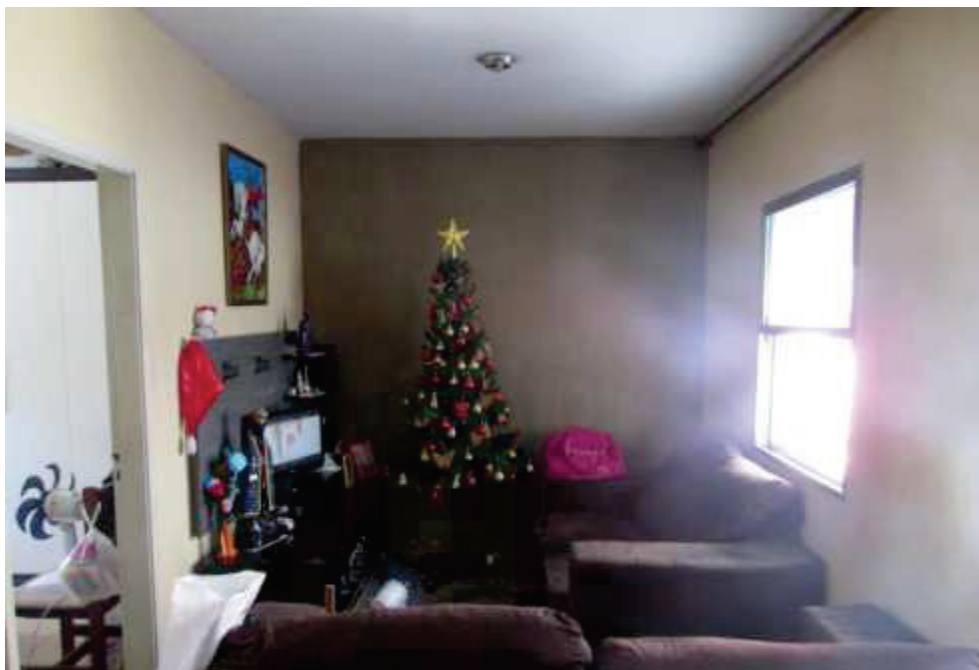


Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

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.

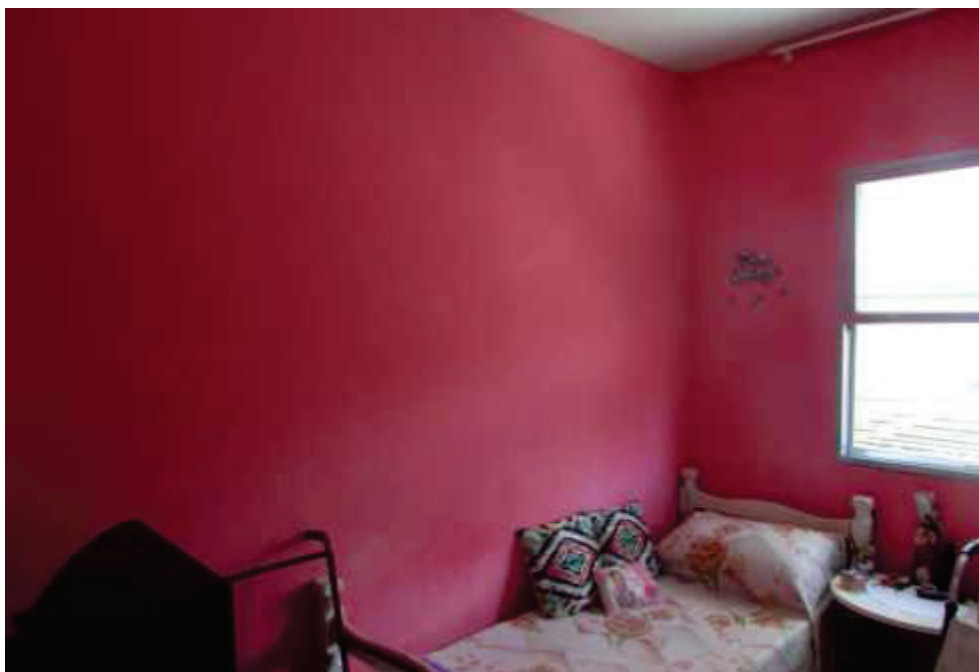


Acima e abaixo, tem-se a vista do banheiro, onde é possível observar a dimensão do referido cômodo, bem como seus acabamentos.



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.

