

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

**Processo: Nº 0012839-93.2018.8.26.0562**

**MARCIO MONACO FONTES**, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos do Cumprimento de Sentença, movido por **CONDOMÍNIO JARDIM DO ATLÂNTICO** em face de **MARCO ANTONIO PIRES DE MORAES**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação do apartamento Nº 1.217, Edifício Dália, situado à Avenida Bartolomeu de Gusmão, Nº 84/86, Aparecida – 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

<b>I</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>4</b>
<b>II</b>	<b>VISTORIA .....</b>	<b>5</b>
II.1	Situação e Características Gerais .....	6
II.2	Lei de Zoneamento.....	9
<b>III</b>	<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>11</b>
III.1	Descrição do Edifício .....	11
III.2	Descrição da Unidade Habitacional.....	22
III.3	Descrição da Unidade Similar - Nº 517 .....	23
<b>IV</b>	<b>CRITÉRIOS E METODOLOGIA .....</b>	<b>27</b>
IV.1	Método Comparativo .....	27
IV.2	Tratamento por fatores.....	29
IV.3	Zonas de características homogêneas .....	32
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento .....	33
IV.5	Grau de precisão.....	34
IV.6	Método Ross/Heidecke .....	35
<b>V</b>	<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>38</b>
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do apartamento.....	38

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

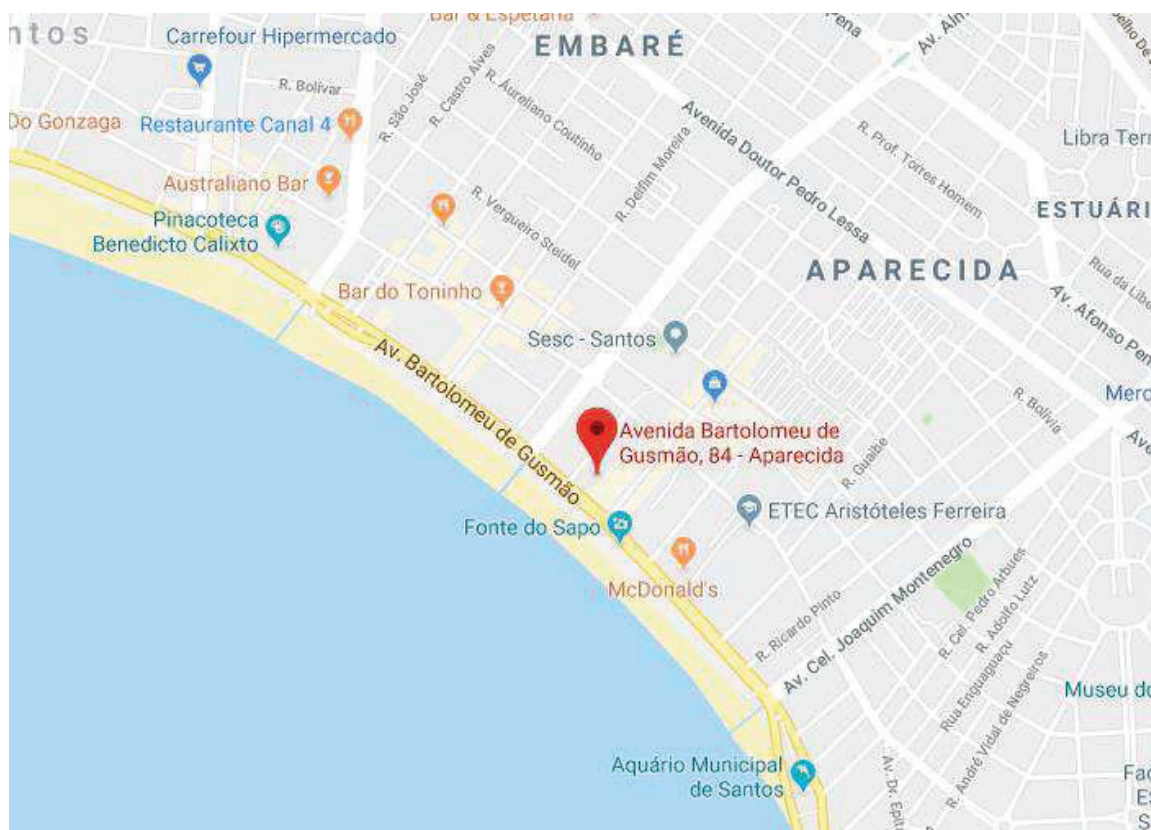
Fraude ao Consumo

V.1.i	Pesquisa de Campo.....	38
V.1.ii	Fatores Homogeneizantes.....	45
V.1.iii	Grau de Precisão .....	48
V.1.iv	Grau de Fundamentação.....	49
<b>VI</b>	<b>VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL.....</b>	<b>51</b>
VI.1	Grau de Fundamentação .....	52
<b>VII</b>	<b>ENCERRAMENTO .....</b>	<b>53</b>

## I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 1.217, situado à Avenida Bartolomeu de Gusmão, Nº 84/86, Edifício Dália, Aparecida – Santos/SP, matriculada sob o Nº 19.178 do 2º 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 Dália, 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, para o dia 01 de Fevereiro de 2019, **entretanto, quando da vistoria, não havia ninguém no apartamento, impossibilitando o acesso à sua área privativa.**

**Diante disso, fora cedida uma unidade semelhante para que se pudesse realizar a colheita de material fotográfico e observar as dimensões e disposições dos cômodos.**

**Portanto, o Laudo Pericial será realizado com base nas imagens externas, entretanto, acaso o E. Juízo entenda ser necessário a vistoria à unidade, este Signatário se coloca à disposição para novo agendamento de vistoria.**

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do Edifício Dália, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.



## 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 № 1.217, situado à Avenida Bartolomeu de Gusmão, № 84/86, Edifício Dália, Aparecida – Santos/SP, matriculada sob o № 19.178 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do “Edifício Dália”, 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°58'44.07"S**
- ✓ Longitude                 :- **46°18'50.29"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel "*in-situ*" possui frente para a Avenida Bartolomeu de Gusmão, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos: