

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

**Processo: Nº 1027778-95.2017.8.26.0562**

**MARCIO MONACO FONTES**, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARQUE BALNEÁRIO - EDIFÍCIO HORTENSIAS** em face de **RITA DE CÁSSIA NIETO FURTADO**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação do apartamento Nº 82, Edifício Hortênsias, situado à Avenida Vicente de Carvalho, Nº 92, 94 e 96, Gonzaga - 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

**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 ..... 22

    III.3 Descrição da Unidade Similar - Nº 12 ..... 23

**IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA ..... 35**

    IV.1 Método Comparativo ..... 35

    IV.2 Tratamento por fatores..... 37

    IV.3 Zonas de características homogêneas ..... 40

    IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento ..... 41

    IV.5 Grau de precisão..... 42

    IV.6 Método Ross/Heidecke ..... 43

**V AVALIAÇÃO ..... 46**

    V.1 Obtenção do valor metro quadrado do apartamento..... 46

V.1.i Pesquisa de Campo..... 46

V.1.ii Fatores Homogeneizantes..... 60

V.1.iii Grau de Precisão ..... 63

V.1.iv Grau de Fundamentação..... 64

**VI VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL..... 66**

VI.1 Grau de Fundamentação ..... 67

**VII ENCERRAMENTO ..... 68**



## 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 10 de dezembro de 2018, **entretanto, quando da vistoria, não havia ninguém no apartamento, impossibilitando o acesso à sua área privativa e às dependências do condomínio.**

**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, 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 Carlos R. Nogueira, 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 № 82, situado à Avenida Vicente de Carvalho, № 92, 94 e 96, Condomínio

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

Parque Balneário, Edifício Hortênsias, Gonzaga - Santos/SP, matriculada sob o Nº 11.758 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do “Edifício Hortênsias”, 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°58'9.95"S**
- ✓ Longitude                 :- **46°19'58.07"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para a Avenida Vicente de Carvalho, 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



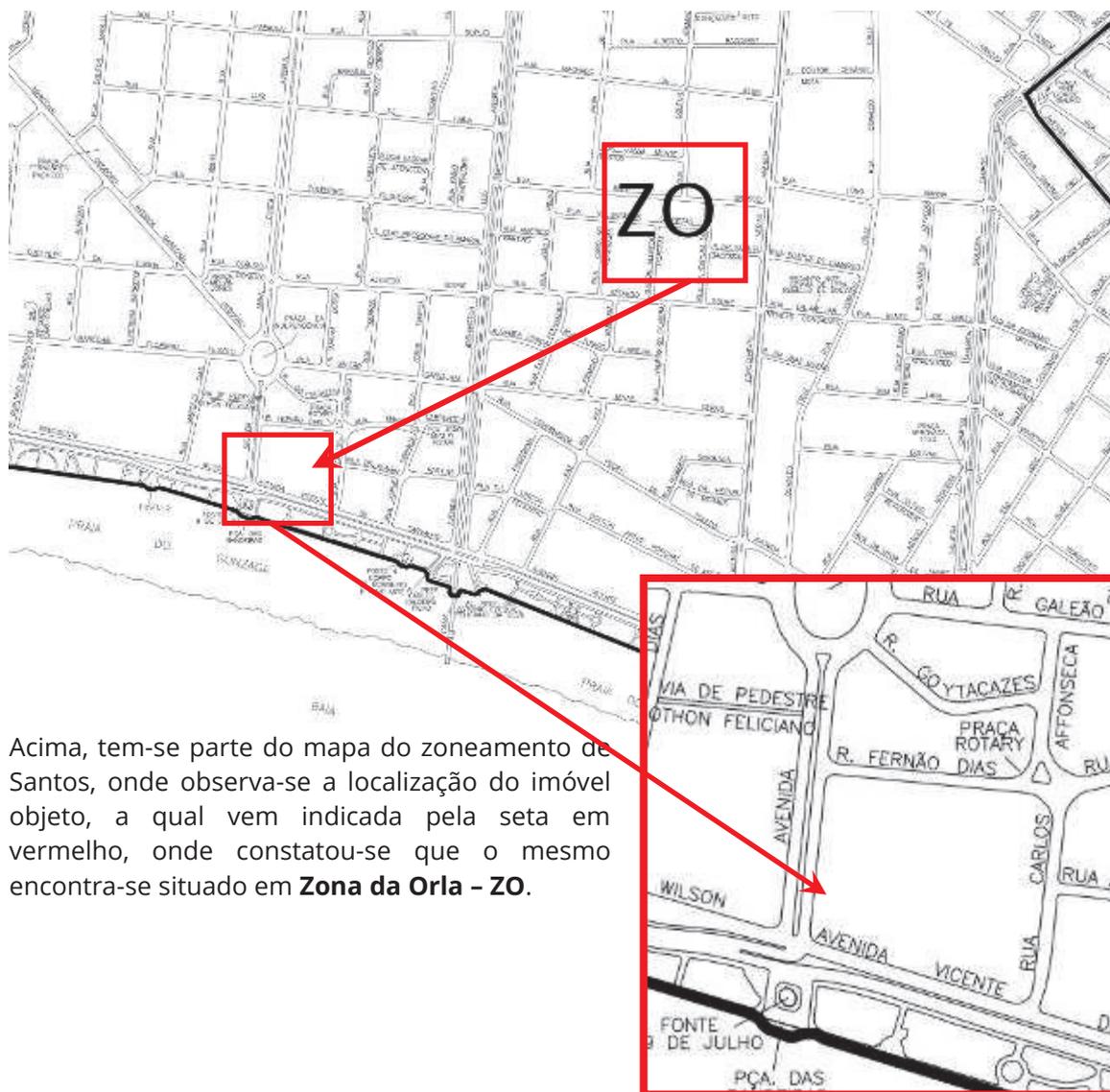
Acima, temos uma tomada da Avenida Vicente de Carvalho, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

**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 **ZO - Zona da Orla**, 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	ZONA DA ORLA - ZO	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)
U S O	ZONA INTERMEDIÁRIA - ZI	ATÉ 14 M	60%	50%	40%	40%	4	X	X	1,5	R=1,5M+(Nº PAV- 3)x0,30
		ACIMA DE 14 M	60%	50%	40%	40%	5	X	X	1,5	
		CDRU	60%	50%	40%	40%	6 (4)	6 (4)	6 (4)	1,5	
		CAIXAS DE VIAS									
E	ZONA INTERMEDIÁRIA - ZI	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)
		ATÉ 14 M	60%	60%	60%	40%	4	X	X	1,5	R=1,5M+(Nº PAV- 3)x0,30
ACIMA DE 14 M	60%	60%	60%	40%	5	X	X	1,5			
CDRU	60%	60%	60%	40%	6 (4)	6 (4)	6 (4)	1,5			
CAIXAS DE VIAS											
O C U P A Ç Ã O	ZONA INTERMEDIÁRIA - ZI	LEGENDA	TR- TRÂNSITO 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 APROVEITAMENTO MÁXIMO, OO-OUTORGA ONEROSA, PC-POTENCIAL CONSTRUTIVO (2) - VIDE ARTIGOS xx DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (3) - EXCETO PARA RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES (4) - VERIFICAR TRECHO DAS VIAS CORRESPONDENTES (5) EXCETO PARA OS TRÊS 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 da Orla - ZO**.

### III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

**Conforme já relatado, fora agendada a vistoria ao imóvel, entretanto, restou infrutífera, uma vez que não fora possível o acesso à unidade avalianda, pois o mesmo encontrava-se fechado e o síndico não estava em posse das chaves.**

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

Assim, conforme já relatado anteriormente, acaso o E. Juízo entenda ser necessário o acesso as dependências da unidade, este Signatário se coloca à disposição para reagendamento.

#### III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do “Edifício Hortênsias”, integrante do Condomínio Parque Balneário, o qual possui Padrão Médio, com frente para a Avenida Vicente de Carvalho, identificado pelos N<sup>o</sup> 92, 94 e 96, Gonzaga – Santos/SP.

As imagens a seguir demonstram o “Condomínio Parque Balneário”, onde encontra-se inserida a referida unidade habitacional.