

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

Processo: - Nº 1024123-52.2016.8.26.0562

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Cumprimento de Sentença, em que **IMES - INSTITUTO METROPOLITANO DE EDUCAÇÃO DE SANTOS LTDA** move contra **MARIA GAUDEOSO DONZALISKY**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação de um imóvel, situado à Rua "F", S/N, Morro José Menino - 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

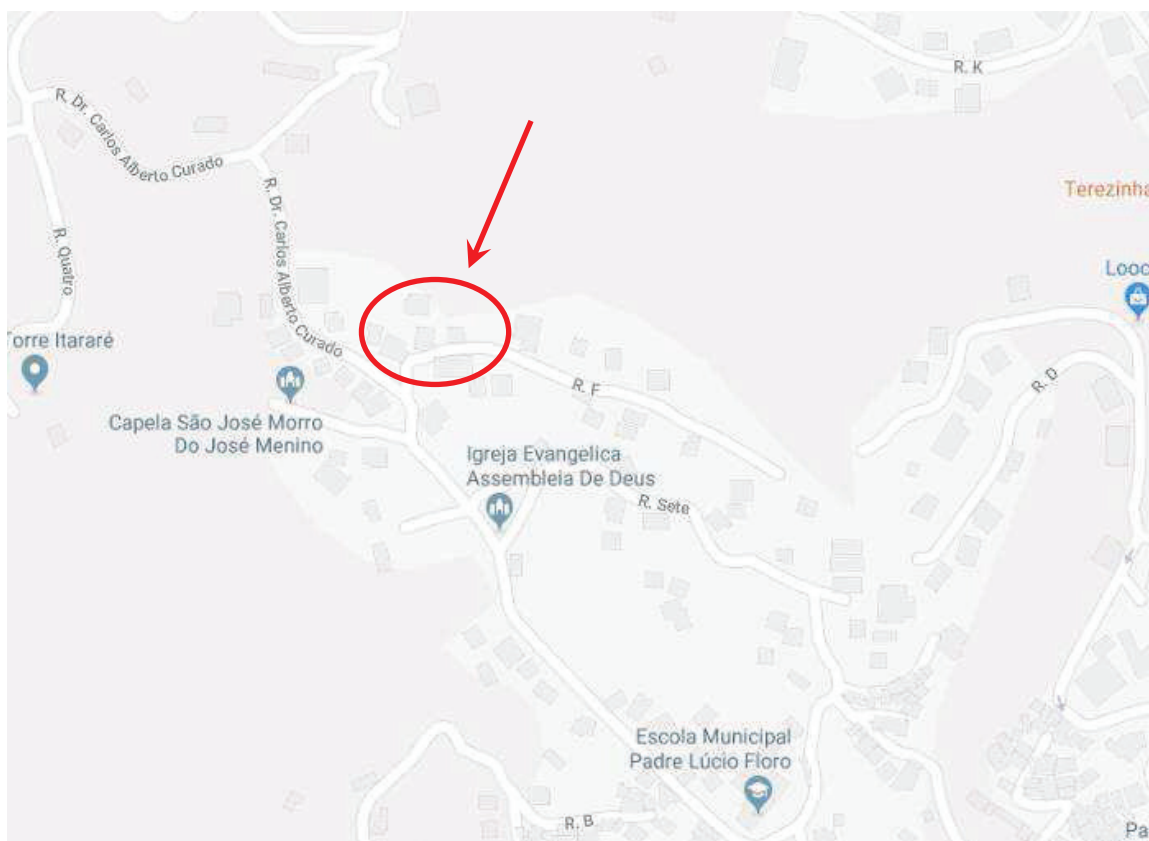
I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Terreno	11
III.2	Benfeitorias	13
III.2.i	Edificação Principal	13
III.2.ii	Garagem e Depósito	22
III.2.iii	Coberturas	26
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	29
IV.1	Método Evolutivo	29
IV.2	Método Comparativo	31
IV.3	Tratamento por fatores.....	33
IV.4	Zonas de características homogêneas	37
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento	39
IV.6	Grau de precisão.....	40

IV.7	Método Ross/Heidecke	41
V	AVALIAÇÃO	44
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	44
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	44
V.2	Fatores Homogeneizantes	56
V.2.i	Grau de Precisão	60
V.1	Valor do Terreno	62
V.2	Valor das Benfeitorias	63
V.2.i	Edificação Principal	64
V.2.ii	Garagem e Depósito	65
V.2.iii	Coberturas	66
VI	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	67
VII	ENCERRAMENTO	68

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituídos por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua "F", S/N, Morro José Menino – Santos/SP, matriculado sob o Nº 9.848, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

Na imagem abaixo, tem-se a demonstração do mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel objeto da presente demanda.



Acima, temos uma ilustração do "Google Maps", onde foi possível identificar o imóvel avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas que o circunvizinham.

II VISTORIA

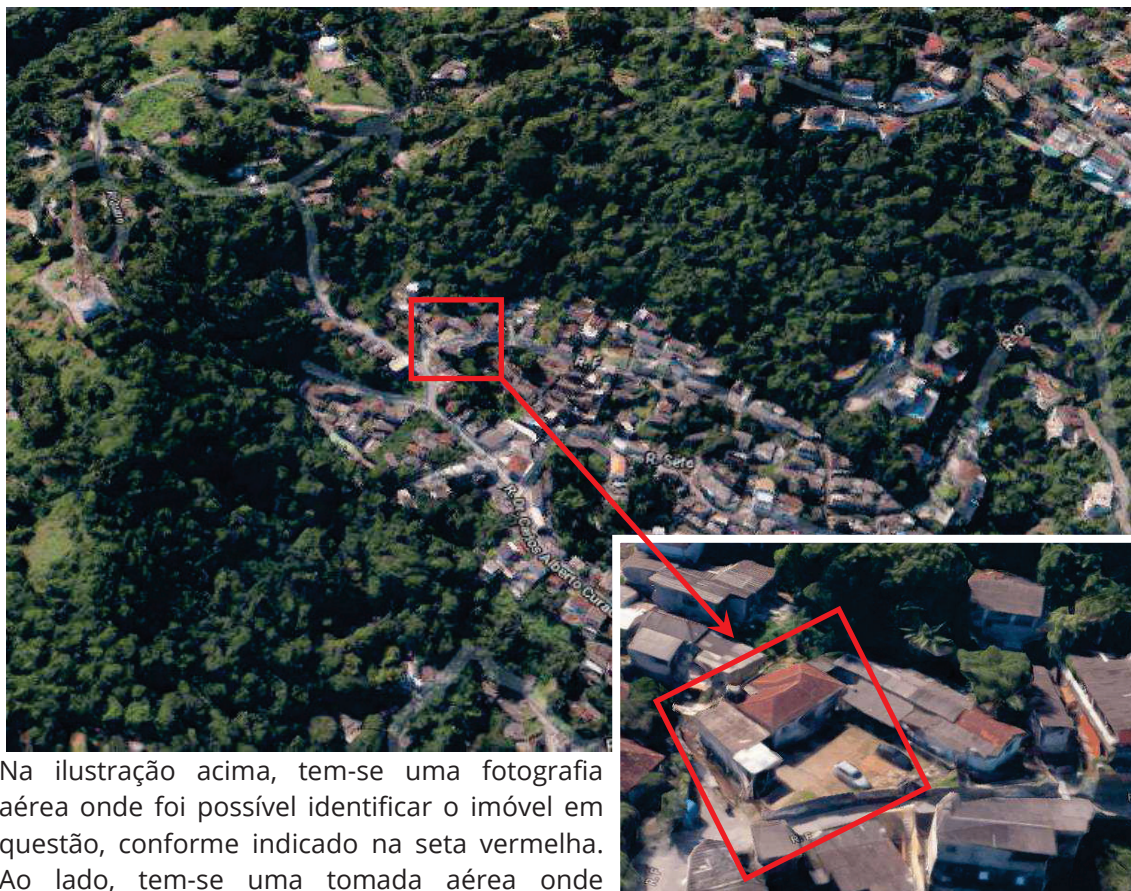
Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor.

Sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, passa a seguir a demonstrar a localização dos bens em questão, detalhando seus acabamentos 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 o imóvel constituídos por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua “F”, S/N, Morro José Menino – Santos/SP, matriculado sob o Nº 9.848, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

A seguir tem-se uma demonstração da imagem aérea do local, e a indicação da localização do imóvel avaliando.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicado na seta vermelha. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde observa-se o imóvel avaliando 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°57'44.26"S**
- ✓ Longitude :- **46°21'28.59"O**
- ✓ Precisão do Ponto: - **15 metros**

A Rua "F", para qual o imóvel avaliando faz frente, 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 ilustração da Rua "F", onde notam-se os melhoramentos públicos existentes.

II.2 Zoneamento

A Lei Complementar Nº 53, de 15 (quinze) de maio 1992, 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 **ZEIS 1 – Zona Especial de Interesse Social I**, a qual, genericamente, possui as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:

Edificação e/ou Implantação (a)	Frente Mínima (metros)	Solução com parcelamento		Condomínio Área de Terreno Máxima (m ²)	Área Máxima Total Privativa por Unidade (m ²)	Recuo frontal mínimo (metros)	Recuo lateral e de fundos mínimos		Taxa Ocupação Máxima	Coeficiente Aproveitamento Máximo	
		Área Mínima do Lote (m ²)	Área Máxima do Lote (m ²)				Até Três pavimentos	acima de três pavimentos			
Residencial, em edificações unifamiliares	3,60	40,00	125,00	15000,00	60,00	(b)	1,50 (c)	—	(d)	(e)	
Residencial, em edificações plurifamiliares	sobrepostas até 2 pavimentos	5,00	40,00	125,00	15000,00	60,00	(b)	1,50 (c)	—	(d)	(e)
		edifícios - acima de 2 pavimentos	—	—	—	15000,00	60,00	(b)	(b)	(b)	(d)
Comércio e prestação de Serviços: CS1- "b", "c"; CS2- "b", "c"	3,60	40,00	125,00	—	60,00	(b)	—	—	(d)	1,5	
Solução em condomínio	Área mínima de uso comum (lazer e áreas verdes)					1,50 m ² por unidade habitacional					
Solução com parcelamento do solo	Área institucional					5 % da Área Total do Terreno ou Gleba					
	Áreas verdes					10% da Área Total do Terreno ou Gleba					

Acima temos a tabela dos índices urbanísticos do município de Santos para as zonas ZEIS e EHIS.