

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

**Processo: Nº 1022019-53.2017.8.26.0562**

**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 RESIDENCIAL IGOR E INGRID** em face de **MARCO ANTÔNIO SEMENOV ALVES**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação do apartamento Nº 81, Bloco "A", Condomínio Edifício Igor e Ingrid, situado à Rua Comendador Martins, Nº 349, Vila Matias - 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.....	21
III.3	Descrição da Unidade Similar - Nº 71 .....	22
<b>IV</b>	<b>CRITÉRIOS E METODOLOGIA .....</b>	<b>29</b>
IV.1	Método Comparativo .....	29
IV.2	Tratamento por fatores.....	31
IV.3	Zonas de características homogêneas .....	34
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento .....	35
IV.5	Grau de precisão.....	36
IV.6	Método Ross/Heidecke .....	37
<b>V</b>	<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>40</b>
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do apartamento.....	40

V.1.i Pesquisa de Campo..... 40

V.1.ii Fatores Homogeneizantes..... 50

V.1.iii Grau de Precisão ..... 54

V.1.iv Grau de Fundamentação..... 55

**VI VALORES TOTAIS DA UNIDADE HABITACIONAL..... 57**

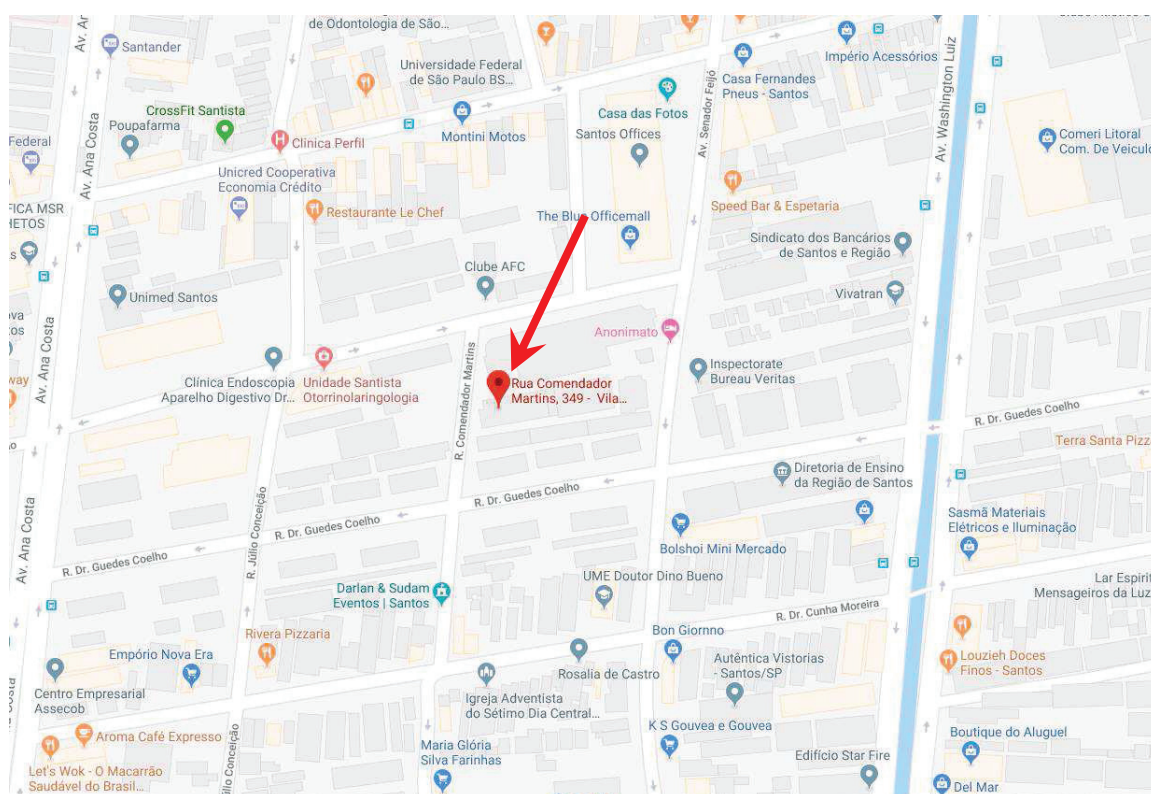
VI.1 Grau de Fundamentação ..... 58

**VII ENCERRAMENTO ..... 59**

## I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 81, situado à Rua Comendador Martins, Nº 349, Condomínio Edifício Igor e Ingrid, Bloco "A", Vila Matias - Santos/SP, matriculada sob o Nº 37.963, do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

Na figura abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Condomínio Edifício Igor e Ingrid, 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, **entretanto, quando da vistoria, a unidade avalianda encontrava-se fechada e o síndico não estava em posse das chaves.**

**Assim, fora cedida uma unidade similar, denominada Nº 71, para que fosse possível a coleta de material fotográfico, bem como a identificação da disposição interna e dimensões do imóvel.**

**Portanto, o Laudo Pericial será elaborado com base nas imagens externas, e, acaso o E. Juízo entenda ser necessário a vistoria à unidade Nº 81, 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 Condomínio Edifício Igor e Ingrid, 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 a unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 81, situado à Rua Comendador Martins, Nº 349, Condomínio Edifício Igor e Ingrid, Bloco "A", Vila Matias - Santos/SP, matriculada sob o Nº 37.963, do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do "Condomínio Edifício Igor e Ingrid", onde encontram-se situadas as unidades habitacionais avaliadas.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea, onde é possível identificar o edifício no qual localiza-se o imóvel em questão, conforme destacado no retângulo vermelho

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°57'12.34"S**
- ✓ Longitude               :- **46°19'42.98"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel "*in-situ*" possui frente para a Rua Comendador Martins, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos: