

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

Processo: Nº 0015023-56.2017.8.26.0562

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos do Cumprimento de Sentença, movido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUSTAVO JOSÉ** em face de **CARLOS EDUARDO DE AZEVEDO COSTA**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação do apartamento Nº 25, Edifício Gustavo José, situado à Rua Frei Vital, Nº 12, Embaré - 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 | 6 |
| II.2 | Lei de Zoneamento..... | 9 |
| III | DESCRIÇÃO DO IMÓVEL | 11 |
| III.1 | Descrição do Edifício | 11 |
| III.2 | Descrição da Unidade Habitacional..... | 18 |
| III.3 | Descrição da Unidade Similar - Nº 15 | 19 |
| IV | CRITÉRIOS E METODOLOGIA | 27 |
| 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 |
| V | AVALIAÇÃO | 38 |
| 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

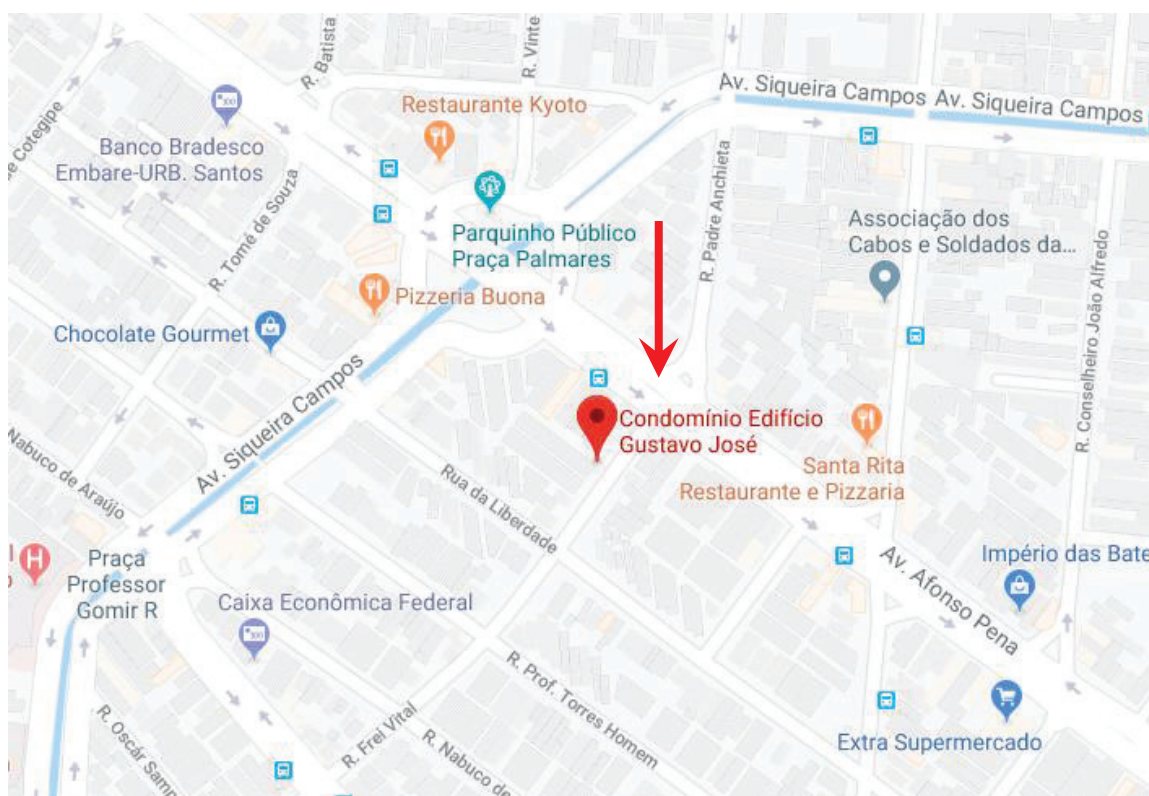
Fraude ao Consumo

| | | |
|------------|---|-----------|
| V.1.i | Pesquisa de Campo..... | 38 |
| V.1.ii | Fatores Homogeneizantes..... | 50 |
| V.1.iii | Grau de Precisão | 53 |
| V.1.iv | Grau de Fundamentação..... | 54 |
| VI | VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL..... | 56 |
| VI.1 | Grau de Fundamentação | 57 |
| VII | ENCERRAMENTO | 58 |

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento № 25, situado à Rua Frei Vital, № 12, Edifício Gustavo José, Embaré – Santos/SP, matriculada sob o № 18.219 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 Gustavo José, 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 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, o Laudo Pericial será realizado com base nas imagens externas e 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 Gustavo José, 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 № 25, situado à Rua Frei Vital, № 12, Edifício Gustavo José, Embaré – Santos/SP, matriculada sob o № 18.219 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do “Edifício Gustavo José”, 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°57'44.87"S**
- ✓ Longitude :- **46°18'58.06"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel "*in-situ*" possui frente para a Rua Frei Vital, 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 Frei Vital, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

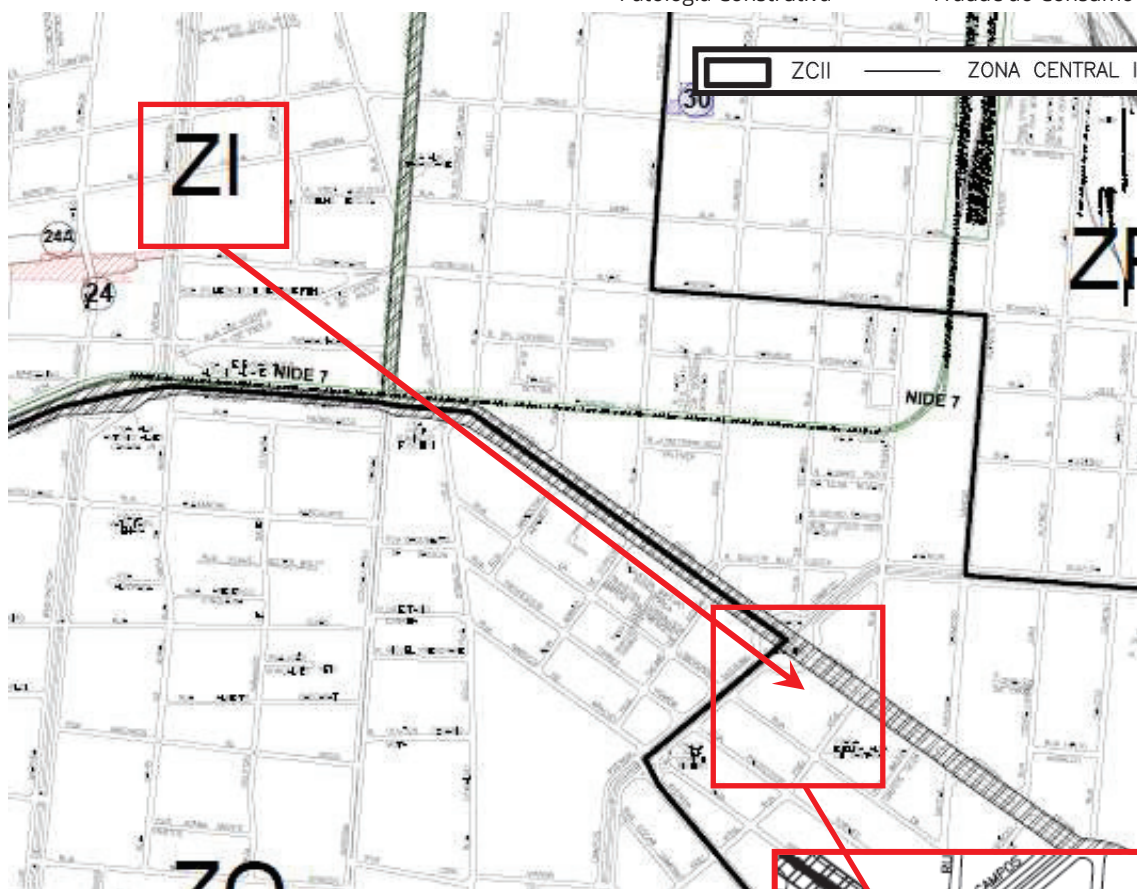
II.2 Lei de Zoneamento

A Lei Complementar Nº 730, de 11 (onze) de Julho 2011, 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 **ZI - Zona Intermediária**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

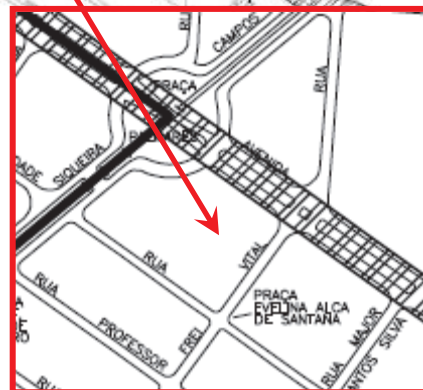
| TABELA DE OCUPAÇÃO E ÍNDICES URBANÍSTICOS | | | | | | | | | | | |
|---|---------------|--|---------------------|----------------------|--------|-----------|----------|------------|------|--------------------------|------------|
| ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO | TIPO DE VIA | ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES 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) |
| ZONA DA ORLA - 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 | | |
| ZONA INTERMEDIÁRIA - ZI | 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 | | |
| LEGENDA | | TR- TRÂNSITO RÁPIDO; A1- ARTERIAL CLASSE 1; A2- ARTERIAL CLASSE 2 ; C- COLETORA; L- LOCAL; CP- CIRCULAÇÃO CPC- CORREDOR DE PROTEÇÃO CULTURAL; CPOL- CORREDOR DE DESMOLVIMENTO E REQUALIFICAÇÃO 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/06/2019 às 12:38, sob o número WSTS19702138787. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015023-56.2017.8.26.0562 e código 3E5F9BB.



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 **ZI - Zona Intermediária**.



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 Gustavo José”, o qual possui Padrão Simples, com frente para a Rua Frei Vital, identificado pelo Nº 13, Embaré – Santos/SP.

As imagens a seguir demonstram o “Edifício Gustavo José”, onde encontra-se inserida a referida unidade habitacional.