

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

**Processo: Nº 0010870-43.2018.8.26.0562**

**MARCIO MONACO FONTES**, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Cumprimento de Sentença, movida por **ITÁ ORGANIZAÇÃO EDUCACIONAL LTDA.** em face de **ESPÓLIO DE JOSÉ CARLOS GUERREIRO**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação do apartamento Nº 31, Condomínio Residencial Hipólito do Rego, situado à Rua Castro Alves, Nº 03, 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 ..... 5

    II.2 Lei de Zoneamento ..... 9

**III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ..... 11**

    III.1 Descrição do Edifício ..... 11

    III.2 Descrição da Unidade Habitacional ..... 23

**IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA ..... 60**

    IV.1 Método Comparativo ..... 60

    IV.2 Tratamento por fatores..... 62

    IV.3 Zonas de características homogêneas ..... 65

    IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento ..... 66

    IV.5 Grau de precisão..... 67

    IV.6 Método Ross/Heidecke ..... 68

**V AVALIAÇÃO ..... 71**

    V.1 Obtenção do valor metro quadrado do apartamento..... 71

        V.1.i Pesquisa de Campo..... 71

V.1.ii Fatores Homogeneizantes..... 83

V.1.iii Grau de Precisão ..... 86

V.1.iv Grau de Fundamentação..... 87

**VI VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL..... 89**

**VII PARTE IDEAL..... 90**

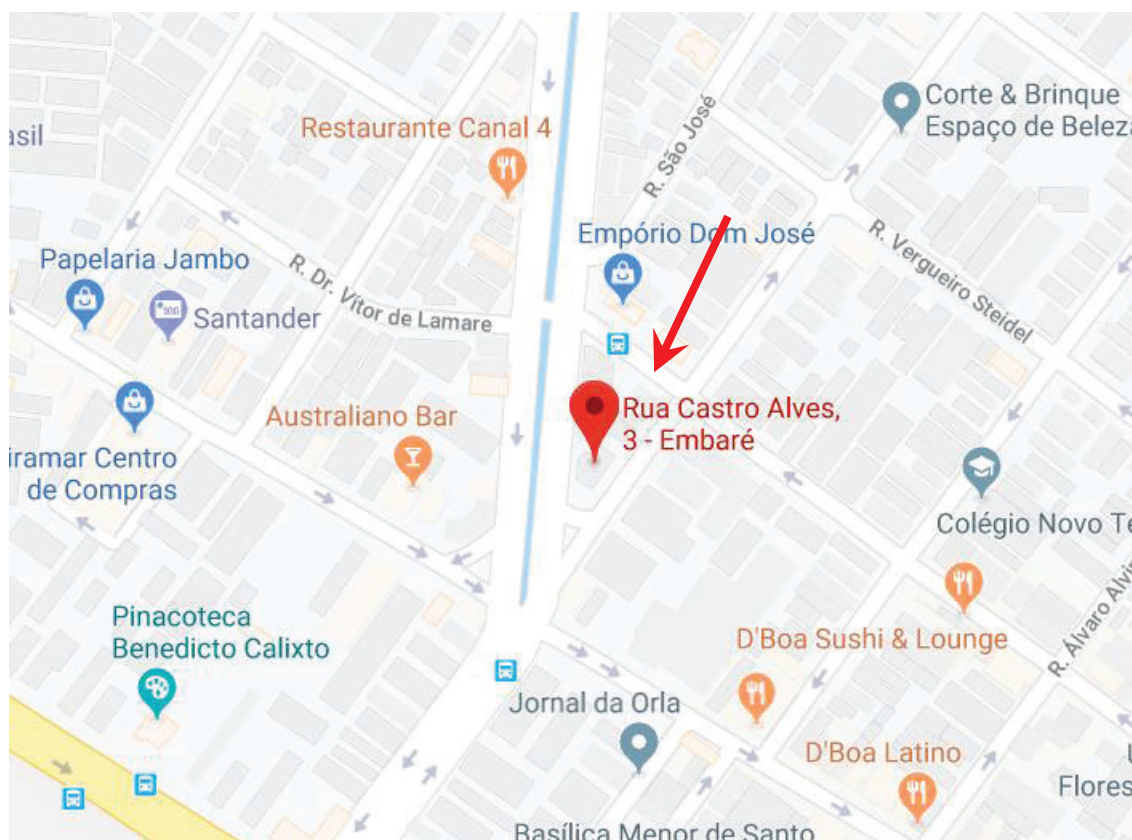
VII.1 Grau de Fundamentação ..... 91

**VIII ENCERRAMENTO ..... 92**

## I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento № 31, situado à Rua Castro Alves, № 03, Condomínio Residencial Hipólito do Rego, Embaré - Santos/SP, matriculada sob o № 56.824 do 2º 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 Residencial Hipólito do Rego, 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, informando a data e horário da realização dos trabalhos, conforme anexo.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se com a vistoria ao imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como os demais detalhes de interesse para a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor.

Desta forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos internos 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 uma unidade habitacional, identificada como apartamento № 31, situado à Rua Castro Alves, № 03, Condomínio Residencial Hipólito do Rego, Embaré - Santos/SP, matriculada sob o № 56.824 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do “Condomínio Residencial Hipólito do Rego”, 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.

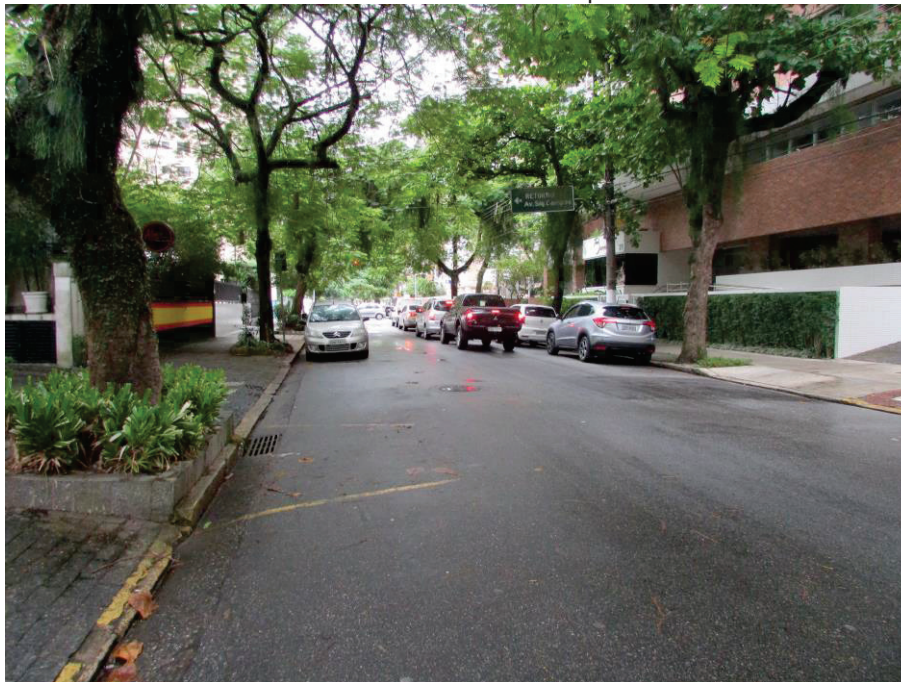
O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude            :- **23°58'18.86"S**
- ✓ Longitude         :- **46°19'11.36"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

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

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento 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 Castro Alves, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

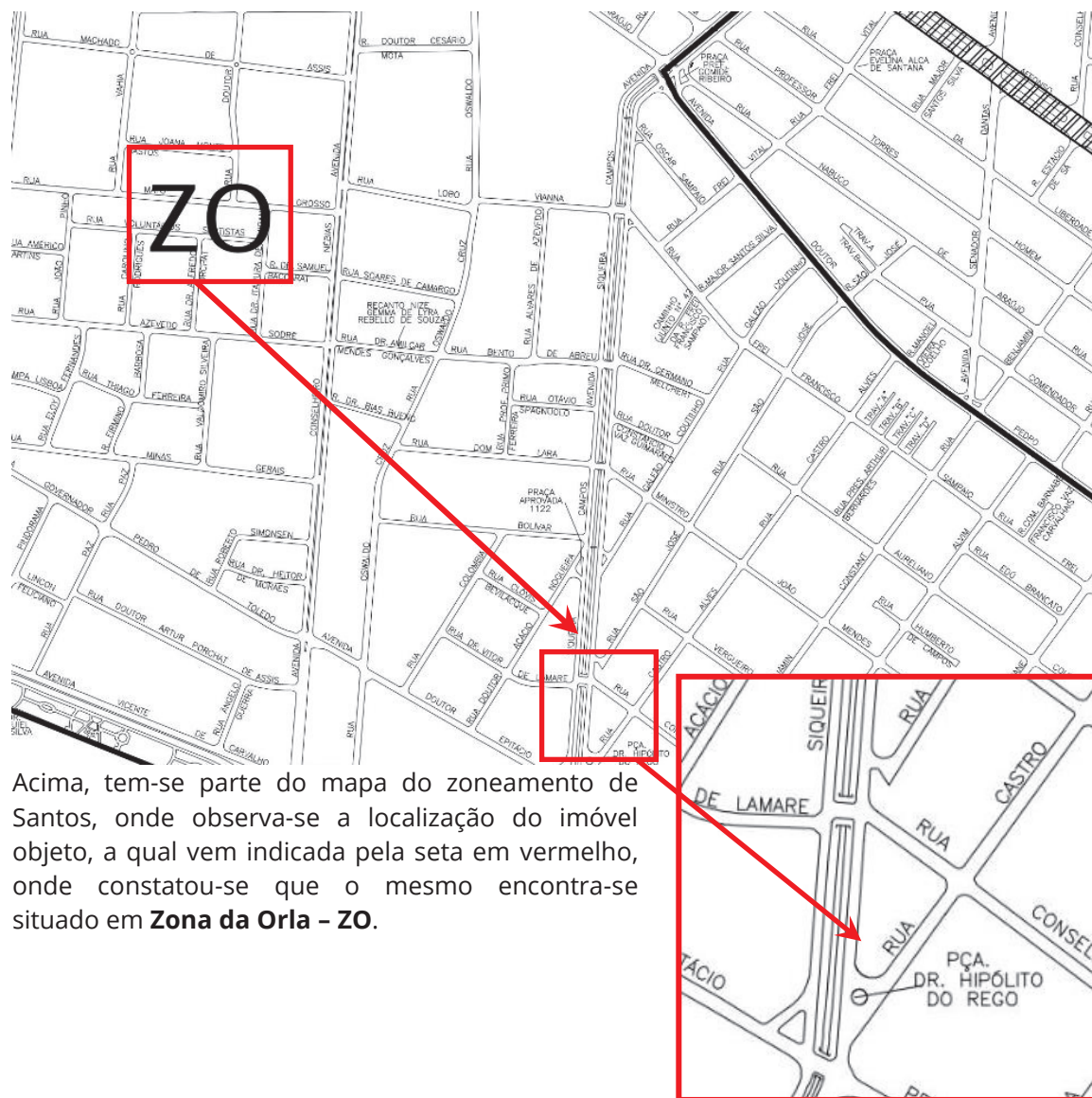


**II.2 Lei de Zoneamento**

A Lei Complementar Nº 1.006, de 16 (dezesseis) de Julho 2018, 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												
ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL												
Z O N A S D E	ZONA DA ORLA - ZO	TIPOS	USOS	EDIFICAÇÕES EM GERAL				INCENTIVOS			RECUOS FT, FDOS(2)	
				OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)				C.A. MÁX	O.O.	P.C.	RECUOS LATERAIS	
				ÍNDICES URBANÍSTICOS	≤3PAV.	≤6PAV.	>6PAV.				> 10 PAV.	≤ 3PAV
E	CAIXAS DE VIAS	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	
U S O	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	
O C U P A Ç Ã O	LEGENDA	TR- TRÂNSITO RÁPIDO; A1- ARTERIAL CLASSE 1; A2- ARTERIAL CLASSE 2; C- COLETORA; L- LOCAL; CP- CIRCULAÇÃO GPC- 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 CORESPONDENTES (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**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2019 às 13:53, sob o número WSTS19702213541. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010870-43.2018.8.26.0562 e código 3EC3870.

### III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

#### III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do “Condomínio Residencial Hipólito do Rego”, o qual possui Padrão Fino, com frente para a Rua Castro Alves, identificado pelo Nº 03, Embaré – Santos / SP.

As imagens a seguir demonstram o “Condomínio Residencial Hipólito Rego”, onde encontra-se inserida a referida unidade habitacional.



Acima, temos uma tomada da testada do Edifício Itamaraty.

O “Edifício Itamaraty” é composto de 1 (um) bloco, com 12 (doze) pavimentos, sendo apenas uma unidade por andar, possuindo