

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP.

Processo: - Nº 0007295-95.2016.8.26.0562

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Cumprimento de Sentença, movida pelo **CONDOMÍNIO PORTO PANORAMA**, em face de **MATIPU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação do apartamento Nº 244, situado à Rua Monsenhor Paula Rodrigues, Nº 129, Vila Belmiro - 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

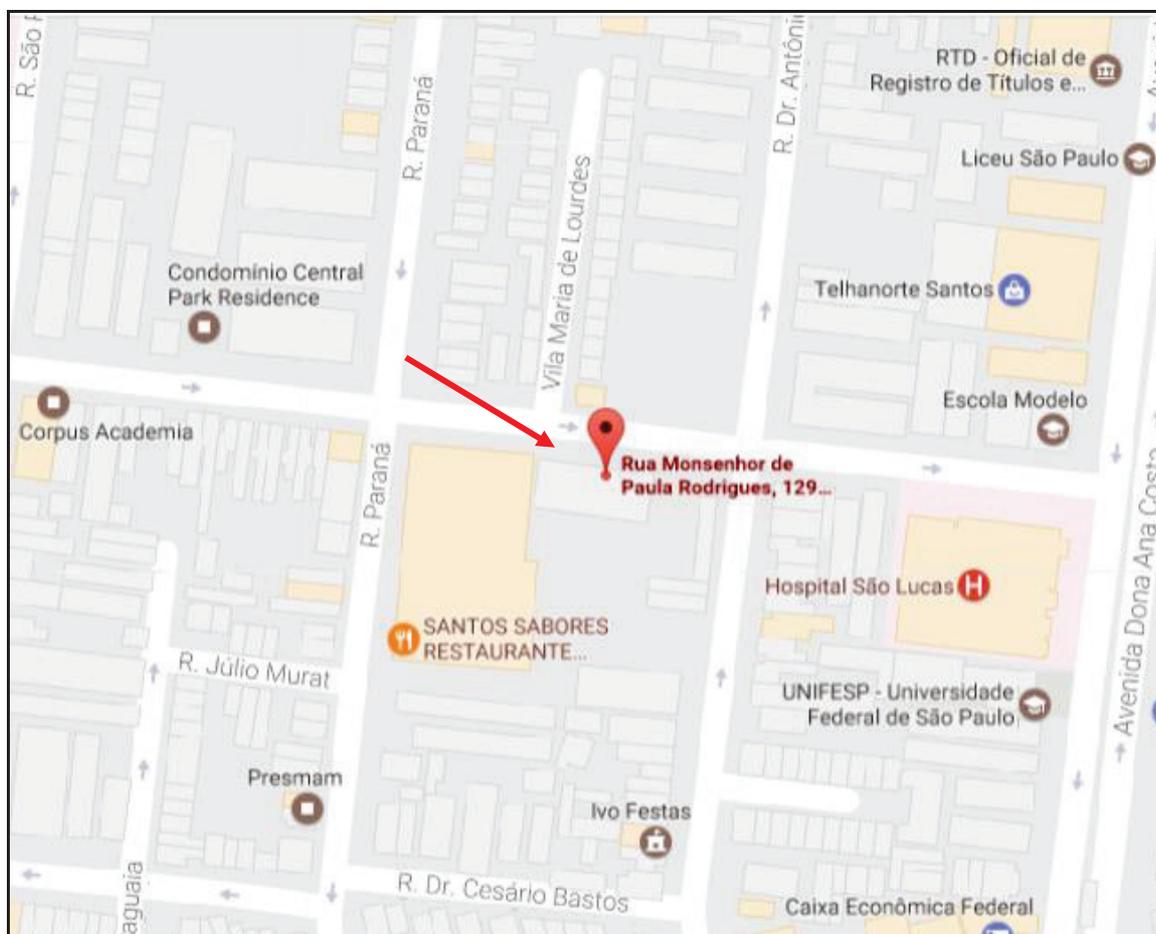
D E A V A L I A Ç Ã O

SUMÁRIO

| | | |
|------------|--|-----------|
| I | CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES..... | 3 |
| II | VISTORIA | 4 |
| II.1 | Situação e Características Gerais | 4 |
| II.1.i | Zoneamento..... | 8 |
| III | DESCRIÇÃO DO IMÓVEL | 10 |
| III.1 | Descrição do Edifício | 10 |
| III.2 | Descrição da Unidade Habitacional..... | 17 |
| IV | CRITÉRIOS E METODOLOGIA | 18 |
| IV.1 | Método Comparativo | 18 |
| IV.2 | Tratamento por fatores..... | 20 |
| IV.3 | Zonas de características homogêneas | 23 |
| IV.4 | Verificação do Grau de Ajustamento | 25 |
| IV.5 | Grau de precisão..... | 25 |
| V | AVALIAÇÃO | 27 |
| V.1 | Obtenção do valor metro quadrado do Terreno..... | 27 |
| V.1.i | Pesquisa de Campo..... | 27 |
| V.2 | Fatores Homogeneizantes | 36 |
| V.2.i | Grau de Precisão | 40 |
| V.2.ii | Grau de Fundamentação..... | 41 |
| VI | VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL | 43 |
| VI.1 | Grau de Fundamentação | 44 |
| VII | ENCERRAMENTO | 45 |

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado da unidade habitacional, identificada como apartamento № 244, situada à Rua Monsenhor Paula Rodrigues, № 129, Condomínio Porto Panorama, Vila Belmiro – Santos/SP, matriculada sob Nº 74.637, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.



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

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, desta forma, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem 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 da unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 244, situada à Rua Monsenhor Paula Rodrigues, Nº 129, Condomínio Porto Panorama, Vila Belmiro – Santos/SP, matriculada sob Nº 74.637, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo


Acima, temos uma imagem aérea da localização do condomínio onde encontra-se o imóvel avaliando, o qual está sendo indicado com o retângulo vermelho. Ao lado, temos outra imagem aérea, porém aproximada, do condomínio.

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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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°57'02.52"S**
- ✓ Longitude :- **46°19'57.18"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

| 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 Monsenhor de Paula Rodrigues, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

II.1.i Zoneamento

A Lei de Complementar Nº 730 de 11 de Julho de 2011 que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico 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 encontra-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 | ZONA DA ORLA - ZONEAMENTO | 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) | |
| 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 | | | |
| ZONA INTERMEDIÁRIA - ZONEAMENTO | CAIXAS DE VIAS | 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 | | | | |
| 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 CORESPONDENTES (5) EXCETO PARA OS TRÊS PRIMEIROS PAVIMENTOS | | | | | | | | | | |