

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 do Foro de Santos - SP.

Processo: Nº 1026293-60.2017.8.26.0562

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial,
 devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos
 Autos da Ação de Carta Precatória, movida por **COOPERATIVA REAL DA
 HABITAÇÃO COOPHREAL** em face de **MARIA JOSÉ CASIMIRO**, em curso
 perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e
 exames necessários para a **avaliação do apartamento Nº122 ,Condomínio
 Edifício Parque do Camburí, situado à Rua Saturnino de Brito Nº 158,
 Marapé - 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

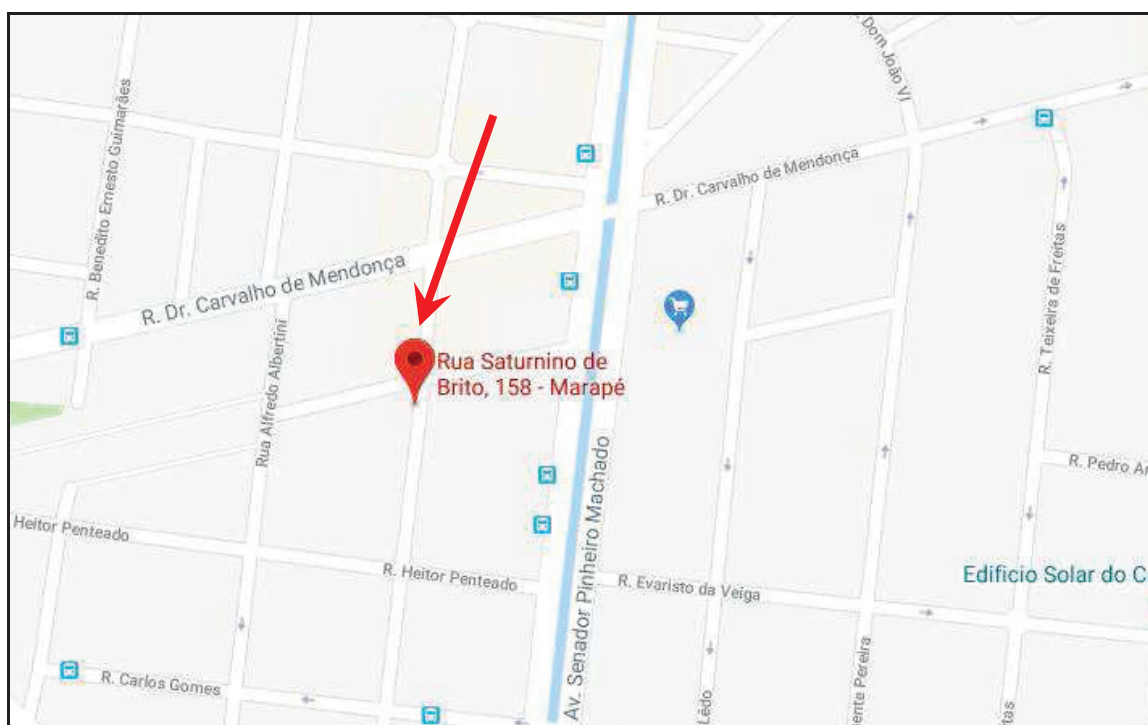
I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Lei de Zoneamento.....	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Descrição do Edifício	11
III.2	Descrição da Unidade Habitacional.....	14
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	22
IV.1	Método Comparativo	22
IV.2	Tratamento por fatores.....	24
IV.3	Zonas de características homogêneas	27
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	28
IV.5	Grau de precisão.....	29
IV.6	Método Ross/Heidecke	30
V	AVALIAÇÃO	34
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do apartamento.....	34
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	34

V.2	Fatores Homogeneizantes	42
V.2.i	Grau de Precisão	46
V.2.ii	Grau de Fundamentação	46
VI	VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL.....	49
VI.1	Empreendimento Finalizado.....	49
VI.2	Empreendimento Inacabado.....	50
VI.3	Grau de Fundamentação	53
VII	ENCERRAMENTO	54

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 122, situado à Rua Saturnino de Brito, Nº 156, 158 e 162, Condomínio Edifício Parque do Camburí, Marapé - Santos/SP.

Na figura abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Edifício Parque do Camburí, 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 № 122, situado à Rua Saturnino de Brito, № 156, 158 e 162, Condomínio Edifício Parque do Camburí, Marapé - Santos/SP.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do “Edifício Parque do Camburí”, 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.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

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°57'23.46"S**
- ✓ Longitude :- **46°20'45.59"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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 Saturnino de Brito, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

II.2 Lei de Zoneamento

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

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA DA ORLA - ZO

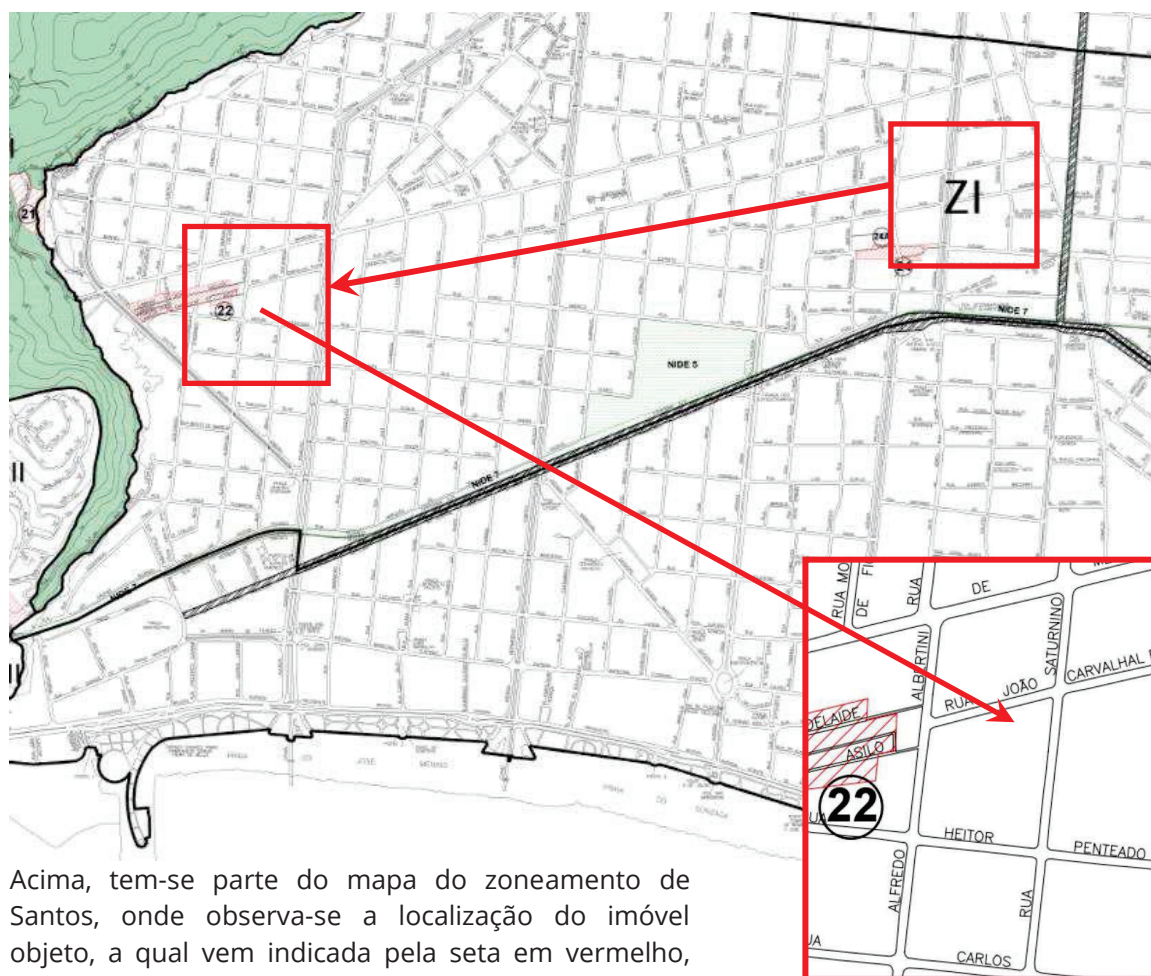
ZONA INTERMEDIÁRIA - ZI

TABELA DE OCUPAÇÃO E ÍNDICES URBANÍSTICOS										
ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL										
USOS		EDIFICAÇÕES EM GERAL				INCENTIVOS		RECUOS FT, FDS(2)		
		OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)				C.A. MÁX	O.O.	P.C.	RECUOS LATERAIS	
ÍNDICES URBANÍSTICOS		≤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+(N° PAV- 3)x0,30
	ACIMA DE 14 M	60%	50%	40%	40%	5	X	X	1,5	
	CDRU	60%	60%	40%	40%	6 (4)	6 (4)	6 (4)	1,5	
CAIXAS DE VIAS	ATÉ 14 M	60%	60%	60%	40%	4	X	X	1,5	R=1,5M+(N° 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 REDEENLARGAMENTO ENFIMENOS								
		(4) - VERIFICAR TRECHO DAS VIAS CORRESPONDENTES								
		(5) EXCETO PARA OS TRÊS PRIMEIROS PAVIMENTOS								

Tabela dos índices urbanísticos.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



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 Intermediária - ZI**.