

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

**Processo: - Nº 1012194-90.2014.8.26.0562**

**MARCIO MONACO FONTES**, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Dissolução de Condomínio com Venda de Quinhão, que **MARCELO JOSÉ BRASIL** move contra **ANÁLIA CORTES MARINHO** em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar a avaliação da unidade, Nº 81-B, Edifício Bagdá, sito à Rua Bassim Nagib Trabulsi, Nº 158, Ponta da Praia, 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**

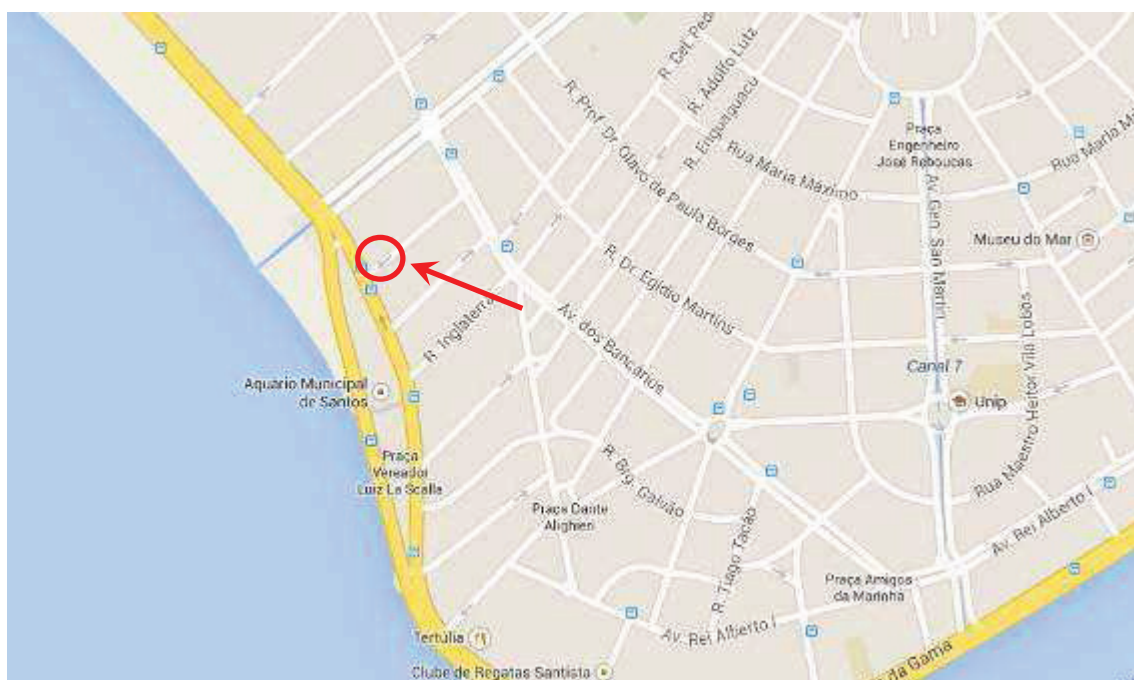
# SUMÁRIO

|             |                                                   |           |
|-------------|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>I</b>    | <b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....</b>           | <b>3</b>  |
| <b>II</b>   | <b>VISTORIA.....</b>                              | <b>4</b>  |
| II.1        | Situação e Características Gerais.....            | 4         |
| II.1.i      | Zoneamento.....                                   | 8         |
| <b>III</b>  | <b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....</b>                   | <b>9</b>  |
| III.1       | Descrição do Edifício.....                        | 9         |
| III.1       | Descrição da Unidade Habitacional .....           | 10        |
| <b>IV</b>   | <b>CRITÉRIOS E METODOLOGIA.....</b>               | <b>20</b> |
| IV.1        | Método Comparativo .....                          | 20        |
| IV.2        | Tratamento por fatores .....                      | 22        |
| IV.3        | Zonas de características homogêneas.....          | 25        |
| IV.4        | Verificação do Grau de Ajustamento.....           | 26        |
| IV.5        | Grau de precisão .....                            | 27        |
| <b>V</b>    | <b>AVALIAÇÃO.....</b>                             | <b>29</b> |
| V.1         | Obtenção do valor metro quadrado do Terreno ..... | 29        |
| V.1.i       | Pesquisa de Campo .....                           | 29        |
| V.2         | Fatores Homogeneizantes .....                     | 34        |
| V.2.i       | Grau de Precisão .....                            | 37        |
| V.2.ii      | Grau de Fundamentação .....                       | 38        |
| <b>VI</b>   | <b>VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL .....</b>  | <b>40</b> |
| <b>VII</b>  | <b>VALOR DE ALUGUEL .....</b>                     | <b>41</b> |
| <b>VIII</b> | <b>PARTE IDEAL .....</b>                          | <b>43</b> |
| VIII.1      | Grau de Fundamentação.....                        | 44        |
| <b>IX</b>   | <b>ENCERRAMENTO.....</b>                          | <b>45</b> |

## Anexo 01 Arquivos Digitais

## I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado e valor de locação para uma unidade habitacional identificada como apartamento Nº 81-B, sito à Rua Bassim Nagib Trabulsi, Nº 158, Ponta da Praia, Santos - SP, matriculado sob o Nº 29.942, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.



Acima temos um mapa da região onde foi possível identificar a rua do imóvel avaliando através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

## **II VISTORIA**

Após minudente estudo da matéria, procedeu ao Perito à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição dos mesmos, vias de acesso, proximidade ao centro comercial do Município de Santos, 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 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 Nº 81-B, sito à Rua Bassim Nagib Trabulsi, Nº 158, Ponta da Praia, Santos - SP, matriculado sob o Nº 29.942, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.



Acima, temos uma imagem aérea da localização do imóvel avaliando, o qual está sendo indicado com a seta vermelha. Ao lado temos outra imagem aérea, porém aproximada, do imóvel avaliando o qual está sendo delimitado pelo retângulo em vermelho e com indicação da seta em 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°59'4.01"S**
- ✓ Longitude :- **46°18'30.17"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel “*in-situ*” possui frente para a Rua Bassim Nagib Trablusi, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:

| 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                      |                            |            |



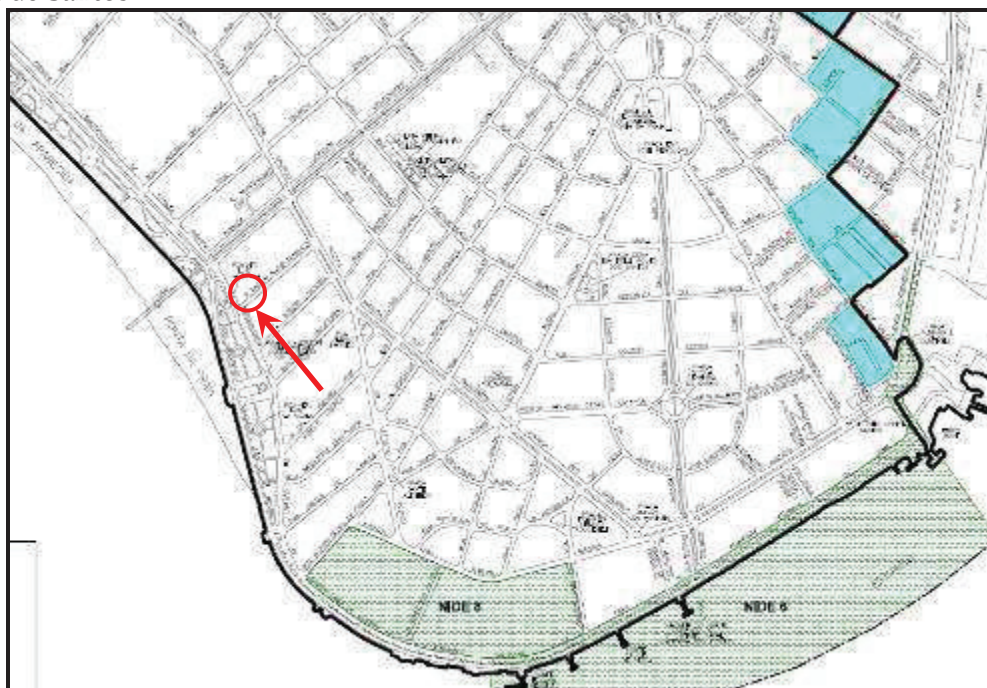
Acima temos uma tomada da Rua Bassim Nagib Trabulsi, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

## II.1.i Zoneamento

A Lei de Complementar N° 731 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 como **ZO – Zona da Orla**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

| ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL |                      |                     |                      |        |          |           |            |       |                   |                          |
|------------------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|--------|----------|-----------|------------|-------|-------------------|--------------------------|
| ZONA DA ORLA - ZO                              | USOS                 |                     | EDIFICAÇÕES EM GERAL |        |          |           | INCENTIVOS |       | RECUSO FT. FDS(2) |                          |
|                                                | ÍNDICES URBANÍSTICOS | OCUPAÇÃO MÁXIMA (3) |                      |        |          | C.A. MÁX. | O.O.       | P.C.  | RECUSO LATERAIS   |                          |
|                                                |                      | ≤3PAV.              | ≤6PAV.               | >6PAV. | >10 PAV. |           |            |       | ≤ 3PAV            | > 3PAV (5)               |
|                                                |                      |                     |                      |        |          |           |            |       |                   |                          |
| CAIXAS DE VIAS                                 | ATE 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               |                          |

Acima temos uma tabela a qual nos mostra a ocupação e os índices urbanísticos da referida Zona de Santos.



Na ilustração acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de Santos, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel, bem como sua classificação, como sendo de ZO – Zona da Orla.

### III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

#### III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição do Edifício Bagdá em questão, o qual possui Padrão Médio, com frente para a Rua Bassim Nagib Trabulsi, Nº 158, apartamento Nº 81-B, na Ponta da Praia - Santos.

Nas áreas comuns, temos o hall de entrada e circulação, escada com acesso ao pavimento e às vagas de garagem.



Acima, temos uma tomada da fachada do Edifício Bagdá, bem como é possível observar a fachada em massa grossa pintada e janelas de alumínio e vidro.

### **III.1 Descrição da Unidade Habitacional**

O imóvel objeto da lide trata-se do apartamento Nº 81-B, localizado no 11º andar do Edifício Bagdá, situado em área urbana, à Rua Bassim Nagib Trabulsi, Ponta da Praia, o qual contém uma área total de 93,20 m<sup>2</sup> (noventa e três metros quadrados e vinte decímetros quadrados), área útil de 74,40 m<sup>2</sup> (setenta e quatro metros quadrados e quarenta decímetros quadrados), e área de uso comum de 18,80 m<sup>2</sup> (dezoito metros quadrados e quarenta decímetros quadrados), correspondendo-lhe a fração ideal de 0,88497%.

O referido apartamento em questão é composto por sala de estar e jantar, cozinha, 1 dormitório, 1 suíte, 1 banheiro, área de serviço e despensa (o qual vem, originalmente, classificado como W.C da empregada pelo registro de Cartório).

### Cozinha

A cozinha possui piso laminado, parede revestida com azulejo, pia com tampo em inox, porta de madeira, janela de correr com caixilho de alumínio com duas folhas de vidro e a cobertura de gesso.



Nas tomadas acima e abaixo, temos imagens da cozinha, onde se nota as paredes revestidas com azulejo, bem como a janela de alumínio e vidro e a porta de madeira apresentando bom estado de conservação.



### Área de Serviço

A área de Serviço apresenta piso laminado, paredes revestidas com azulejo, bem como porta de madeira e janela de correr com caixilho de alumínio com folhas de vidro e cobertura tendo seu acabamento em gesso.



Na tomada acima, temos uma imagem da área de serviço, onde nota-se o piso laminado e as paredes revestidas com azulejo. E a imagem abaixo, pode-se observar o teto com detalhes em gesso.



### Despensa

Na despensa é possível observar as paredes parcialmente azulejadas e com massa fina pintada, porta de madeira, piso laminado e teto com detalhes em gesso.



Acima e abaixo, temos uma tomada da referida despensa, onde constata-se parede revestida parcialmente em massa fina e azulejada, bem como o teto com detalhes em gesso.



### Sala de Estar/Jantar

A sala de estar e jantar apresenta piso laminado, porta de madeira, paredes revestidas em massa com textura pintadas, porta de alumínio e vidro do tipo “correr” com acesso à varanda e teto com acabamento em gesso.



Acima e abaixo, temos duas tomadas da sala de estar e jantar da referida unidade habitacional, onde observa-se as paredes revestidas em massa com textura pintadas, piso laminado, bem como a porta de giro na entrada da sala e a porta balcão de correr com acesso à varanda.



**Varanda**

Na varanda é possível observar a porta tipo “correr” de alumínio e vidro, sendo do mesmo material a grade de proteção, bem como o piso em cerâmica e paredes em massa grossa pintadas.



Nas imagens acima referem-se a varanda onde nota-se as características citadas anteriormente tais como a porta tipo “balcão” de acesso à varanda, a grade de proteção de alumínio e as paredes com acabamento em massa grossa pintadas.

### Suíte

A suíte apresenta paredes revestidas em massa fina pintada, bem como janela do tipo “correr” com caixilho de alumínio e duas folhas de vidro, além de possuir piso laminado de madeira e porta de madeira.



Acima temos a imagem da referida suíte, onde podemos notar as paredes revestidas em massa fina pintada, e janela de alumínio com folhas de vidro. Na imagem abaixo é possível observar a porta de madeira que tem o acesso ao banheiro deste local.



### **Banheiro (Suíte)**

O referido banheiro possui piso laminado, bem como paredes revestidas com azulejo até o teto, box de vidro e lavatório em cerâmica e madeira.



Acima pode-se observar o piso laminado, parede azulejada, box de vidro, lavatório com tampo em cerâmica e madeira.

