

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

Processo: - Nº 0004287-76.2017.8.26.0562

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Cumprimento de Sentença, em que **SOMAGA EMPREENDIMENTOS LTDA.** move contra **ZÉLIA NOGUEIRA MARTINS CHAVES**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação do imóvel, situado à Rua Attílio Gelsomini, Nº 945, Jardim Santa Rosa – Guarujá/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

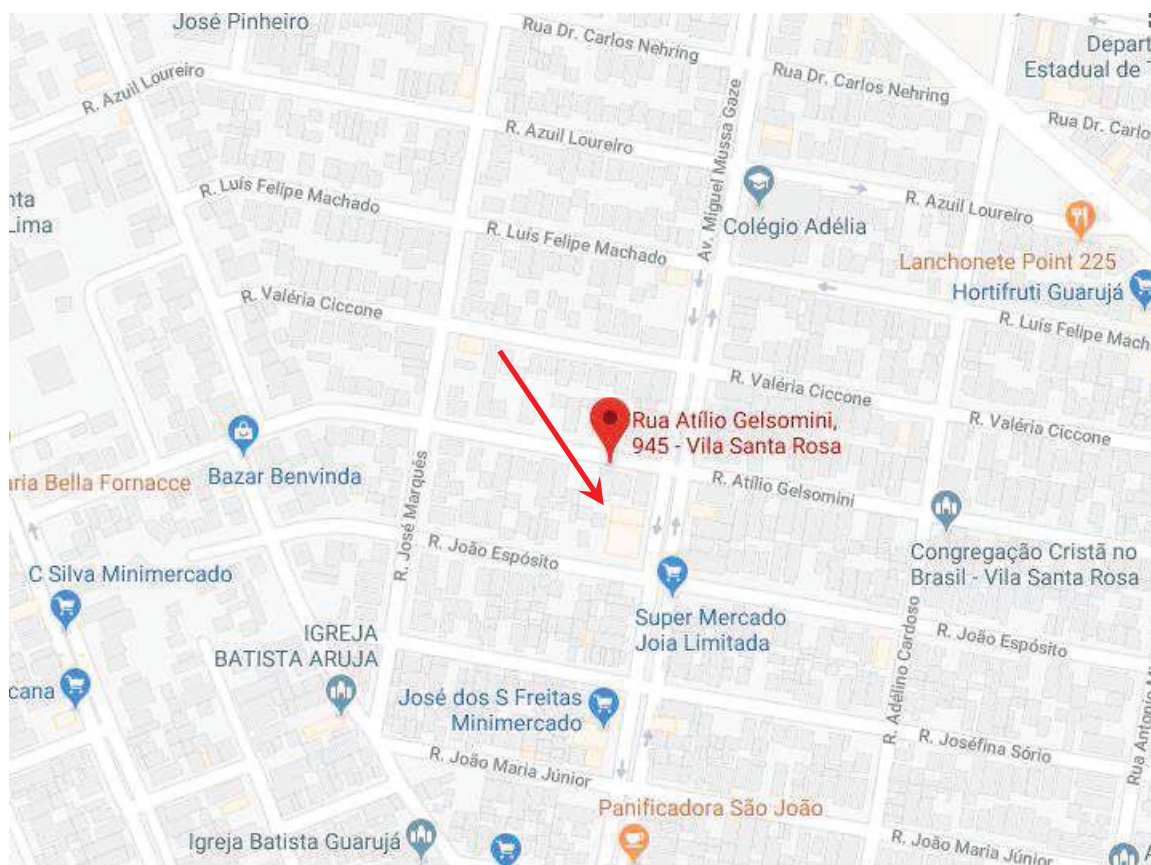
I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	6
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Terreno	11
III.2	Benfeitoria	14
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	16
IV.1	Método Comparativo	16
IV.2	Tratamento por fatores.....	18
IV.3	Zonas de características homogêneas	21
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	22
IV.5	Grau de precisão.....	23
IV.6	Método Ross/Heidecke	24
V	AVALIAÇÃO	27
V.1	Obtenção do valor metro quadrado.....	27
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	27

V.2	Fatores Homogeneizantes	39
V.2.i	Grau de Precisão	42
V.2.ii	Grau de Fundamentação:.....	43
VI	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	45
VI.1	Grau de Fundamentação	46
VII	ENCERRAMENTO	47

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Attílio Gelsomini, Nº 945 - Vila Santa Rosa - Guarujá/SP, matriculado sob o Nº 80.518, do CRI de Guarujá.

Na imagem abaixo, tem-se a demonstração do mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel objeto da presente demanda.



Acima, temos uma ilustração do “Google Maps”, onde foi possível identificar o imóvel avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas que o circunvizinham.

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, **entretanto, quando da vistoria, não havia ninguém no imóvel avaliando, impossibilitando o acesso à sua área privativa e às dependências internas do mesmo.**

Assim, destaca-se que, o Laudo Pericial será realizado com base nas imagens externas, entretanto, acaso o E. Juízo entenda ser necessário a vistoria ao imóvel, 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 imóvel avaliando, 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 o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Atílio Gelsomini, Nº 945 - Vila Santa Rosa - Guarujá/SP, matriculado sob o Nº 80.518, do CRI de Guarujá.

A seguir tem-se uma demonstração da imagem aérea do local, e a indicação da localização do imóvel avaliando.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicado na seta vermelha. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde observa-se o imóvel avaliando 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.

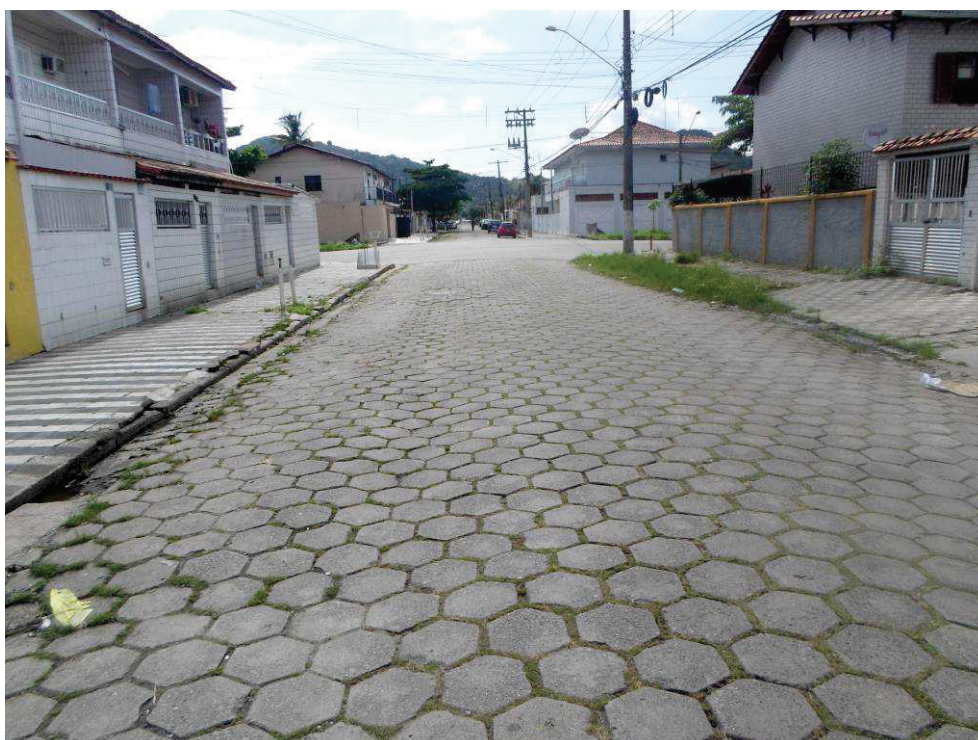
O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **23°59'41.33"S**
- ✓ Longitude :- **46°16'54.43"O**
- ✓ Precisão do Ponto: - **15 metros**

A Rua Atílio Gelsomini, para qual o imóvel avaliando faz frente, 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.



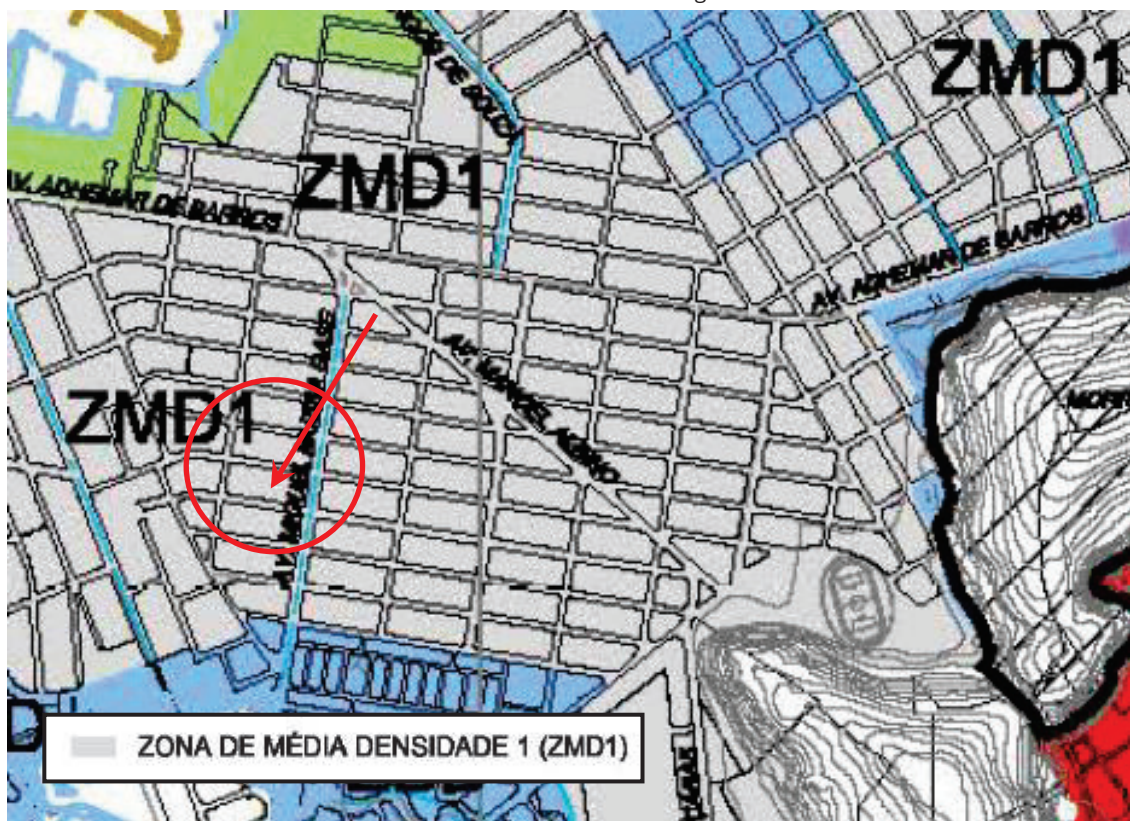
Acima temos uma ilustração da Rua Atílio Gelsomini, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes.

II.2 Zoneamento

A Lei Complementar Nº 156, de 17 de dezembro 2013, institui o Plano Diretor do Município de Guarujá, e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município, bem como identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZMD 1 - Zona de Média Densidade 1**, a qual, genericamente, possui as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:

ZONAS	Percentuais de Parcelamento (1)				Dimensões Mínimas dos Lotes (3)				Quadras
	Lotes (%)	Áreas Públicas (%)			Internos		Esquina		Testada Máxima
		Sistema Viário (2)	Sistema de lazer	Áreas Institucionais	Frente	Área	Frente	Área	
Baixa Densidade - ZBD - Guarujá	65	20	10	5	12	360	17	510	250
Baixa Densidade - ZBD - Vicente de Carvalho	65	20	10	5	10	250	15	375	250
Média Densidade - ZMD1	65	20	10	5	12	360	17	510	250
Média Densidade - ZMD2	65	20	10	5	10	250	15	375	250
Alta Densidade - ZAD	65	20	10	5	15	450	20	500	250
Zona Portuária Industrial - ZPI	65	15	10	10	50	5000	50	5000	500
Zona Retroportuária Industrial - ZRI	65	15	10	10	50	5000	50	5000	500
Zona Industrial Naval Pesqueira - ZINP	65	15	10	10	25	2500	30	3000	500
Zona Aeroportuária e Portuária - ZAP	65	15	10	10	25	2500	30	3000	500
Zona de Desenvolvimento Compatível	65	15	10	10	50	360	17	510	250
Zona de Ocupação Dirigida	65	15	10	10	12	2000	50	2000	250
Zona de Preservação Ambiental									
Zona de Recuperação Ambiental									

Acima temos a tabela dos índices urbanísticos do município de Guarujá.



Acima, tem-se parte do mapa do zoneamento de Guarujá, 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 Média Densidade 1 - ZMD 1**.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme já relatado, fora agendada uma vistoria, entretanto, não fora possível a entrada no imóvel, uma vez que encontrava-se vazio, restando, portanto, infrutífera, a colheita de material fotográfico.

Assim, conforme já relatado anteriormente, acaso o E. Juízo entenda ser necessário o acesso as dependências do imóvel avaliando, este Signatário se coloca à disposição para reagendamento.

III.1 Terreno

Em análise as informações constantes nos autos, observou-se à fls. 309/312, a descrição perimétrica contida na Matrícula Nº 80.518, do CRI de Guarujá, a qual vem descrita a seguir:

“Residência geminada assobradada e edícula sob nº 945 da Rua Attílio Gelsomini, no loteamento Vila Santa Rosa, no município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil de 136,61625 metros quadrados, a área comum de 1,42875 metros quadrados, totalizando a área construída de 138,045 metros quadrados, pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais partes de uso comum a fração ideal de 50% do todo, matrícula nº 80518 do Registro de Imóveis de Guarujá (...)”

E, após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato regular, observando sua posição com frente principal para a Rua Attilio Gelsomini, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total..... 150,00 m²
 Topografia Plana
 Formato Regular
 Consistência Seca
 Acessibilidade..... Direta

Nas imagens a seguir, tem-se demonstrações da testada do imóvel, apresentando acessibilidade direta, formato regular, consistência seca e topografia plana.