

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

Processo: Nº 1017894-08.2018.8.26.0562

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, movida por **CONDOMÍNIO LOUZANENSE** em face de **ESPÓLIO DE DINORA MONTEIRO DE SOUSA LOPES**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação do apartamento Nº 31, localizado no 3º andar do Edifício Residencial Louzanense, situado à Rua Galeão Coutinho, Nº 241, 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.1	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	27
IV.1	Método Comparativo	27
IV.2	Tratamento por fatores.....	29
IV.3	Zonas de características homogêneas	32
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	33
IV.5	Grau de precisão.....	34
IV.6	Método Ross/Heidecke	35
V	AVALIAÇÃO	38
V.1	Obtenção do valor metro quadrado.....	38
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	38

V.1.ii	Fatores Homogeneizantes.....	45
V.1.iii	Grau de Precisão	48
V.1.iv	Grau de Fundamentação.....	49
VI	VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL.....	51
VI.1	Grau de Fundamentação	52
VII	ENCERRAMENTO	53

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 31, integrante do Edifício Residencial Louzanense, situado à Rua Galeão Coutinho, Nº 241, Embaré – Santos/SP, matriculada sob o Nº 37.281 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 Edifício Residencial Louzanense, 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 Nº 31, integrante do Edifício Residencial Louzanense, situado à Rua Galeão Coutinho, Nº 241, Embaré – Santos/SP, matriculado sob o Nº 37.281 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do “Edifício Residencial Louzanense”, 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°58'2.39"S**
- ✓ Longitude :- **46°19'4.81"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para a Rua Galeão Coutinho, a qual 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 tomada da Rua Galeão Coutinho, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

II.1 Lei de Zoneamento

A Lei Complementar Nº 1.006, de 16 (dezesesseis) 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										
ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO	ZONA DA ORLA - ZO	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.				
CAIXAS DE VIAS	ATÉ 14 M		60%	50%	40%	40%	4	X	X	1,5
	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
										R=1,5M+(Nº PAV - 3)x0,30
ZONA INTERMEDIÁRIA - ZI	ZONA INTERMEDIÁRIA - ZI	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.				
CAIXAS DE VIAS	ATÉ 14 M		60%	60%	60%	40%	4	X	X	1,5
	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
										R=1,5M+(Nº PAV - 3)x0,30
LEGENDA	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								
LEGENDA	LEGENDA	(4) - VERIFICAR TRECHO DAS VIAS CORRESPONDENTES								
		(5) EXCETO PARA OS TRÊS PRIMEIROS PAVIMENTOS								

Tabela dos índices urbanísticos.