

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

Processo: Nº 1025584-30.2014.8.26.0562

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Obrigação de Fazer, movida por **ESPÓLIO DE MARIA THERESA MENDES BORGES** em face de **ESPÓLIO DE JOSÉ LUIZ CAMPOS**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação do apartamento Nº 2, Bloco A, situado à Rua Coronel Pedro Arbues, Nº 200, Ponta da Praia - 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

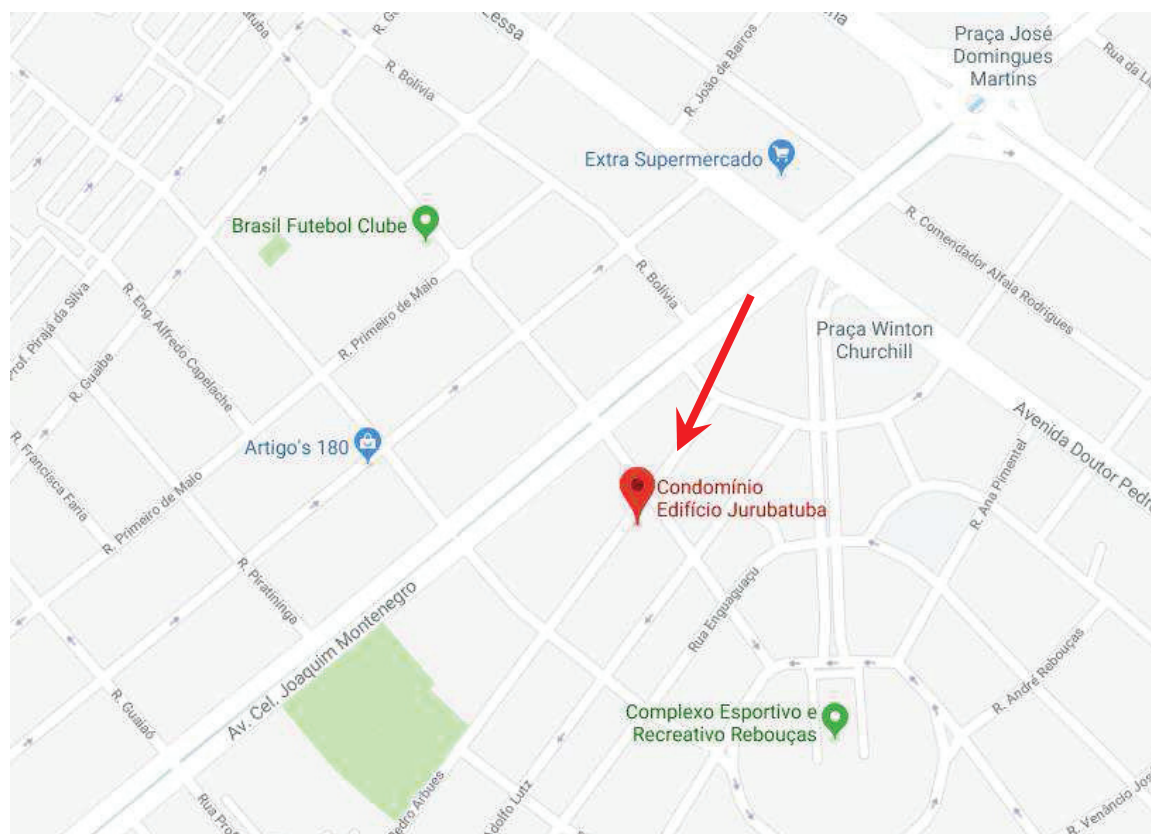
I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Lei de Zoneamento.....	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Descrição do Edifício	11
III.2	Descrição da Unidade Habitacional.....	16
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	17
IV.1	Método Comparativo	17
IV.2	Tratamento por fatores.....	19
IV.3	Zonas de características homogêneas	22
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	23
IV.5	Grau de precisão.....	24
IV.6	Método Ross/Heidecke	25
V	AVALIAÇÃO	28
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do apartamento.....	28
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	28

V.1.ii	Fatores Homogeneizantes.....	39
V.1.iii	Grau de Precisão	42
V.1.iv	Grau de Fundamentação.....	43
VI	VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL.....	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 uma unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 2, situado à Rua Coronel Pedro Arbues, Nº 200, Ponta da Praia - Santos/SP, matriculada sob o Nº 45.918 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos.

Na figura abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do edifício 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, **entretanto, quando da vistoria, não havia ninguém no apartamento, impossibilitando o acesso à sua área privativa e às dependências do condomínio.**

Assim, será realizada a avaliação, com base nas fotos externas, e, acaso o E. Juízo entenda ser necessário a vistoria à unidade, 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 Edifício Flamboyant, 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 uma unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 2, situado à Rua Coronel Pedro Arbues, Nº 200, Ponta da Praia - Santos/SP, matriculada sob o Nº 45.918 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do “Condomínio Edifício Jurubatuba”, 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°58'45.74"S**
- ✓ Longitude :- **46°18'6.59"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para a Rua Coronel Pedro Arbues, 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 Coronel Pedro Arbues, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

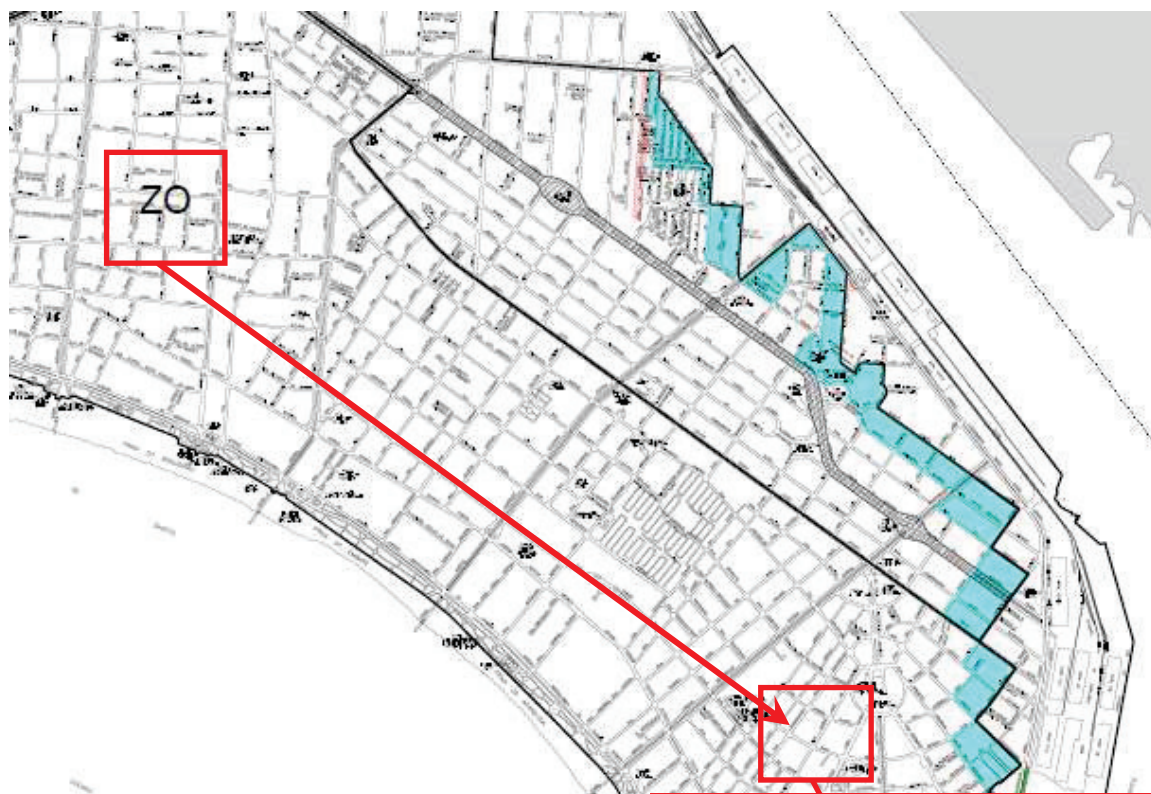
II.2 Lei de Zoneamento

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 **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	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)
	ZONA DA ORLA - ZO	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 - 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.				≤ 3PAV	> 3PAV (5)
	CAIXAS DE VIAS										R=1,5M+(Nº PAV - 3)x0,30
		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		
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 CORRESPONDENTES									
		(5) EXCETO PARA OS TRÊS PRIMEIROS PAVIMENTOS									

Tabela dos índices urbanísticos.



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 da Orla - ZO**.



III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme já relatado, fora agendada uma vistoria, entretanto, não fora possível a entrada no Edifício, visto que o apartamento objeto desta ação encontrava-se vazio, e o referido Edifício não possui portaria, restando, portanto, infrutífera, a colheita de material fotográfico.

Assim, conforme já relatado anteriormente, acaso o E. Juízo entenda ser necessário o acesso as dependências da unidade e Condomínio, este Signatário se coloca à disposição para reagendamento.

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do edifício, o qual possui Padrão Simples, com frente para a Rua Coronel Pedro Arbues, identificado pelo Nº 200, Ponta da Praia – Santos / SP.

As imagens a seguir demonstram o edifício, onde encontra-se inserida a referida unidade habitacional.