

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 Fórum de Santos - SP.

Processo: Nº 4014507-07.2013.8.26.0562

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Despesas Condominiais, que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONT LAURIER**, move contra **MARIA APARECIDA DE MELO NUNES** em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, 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

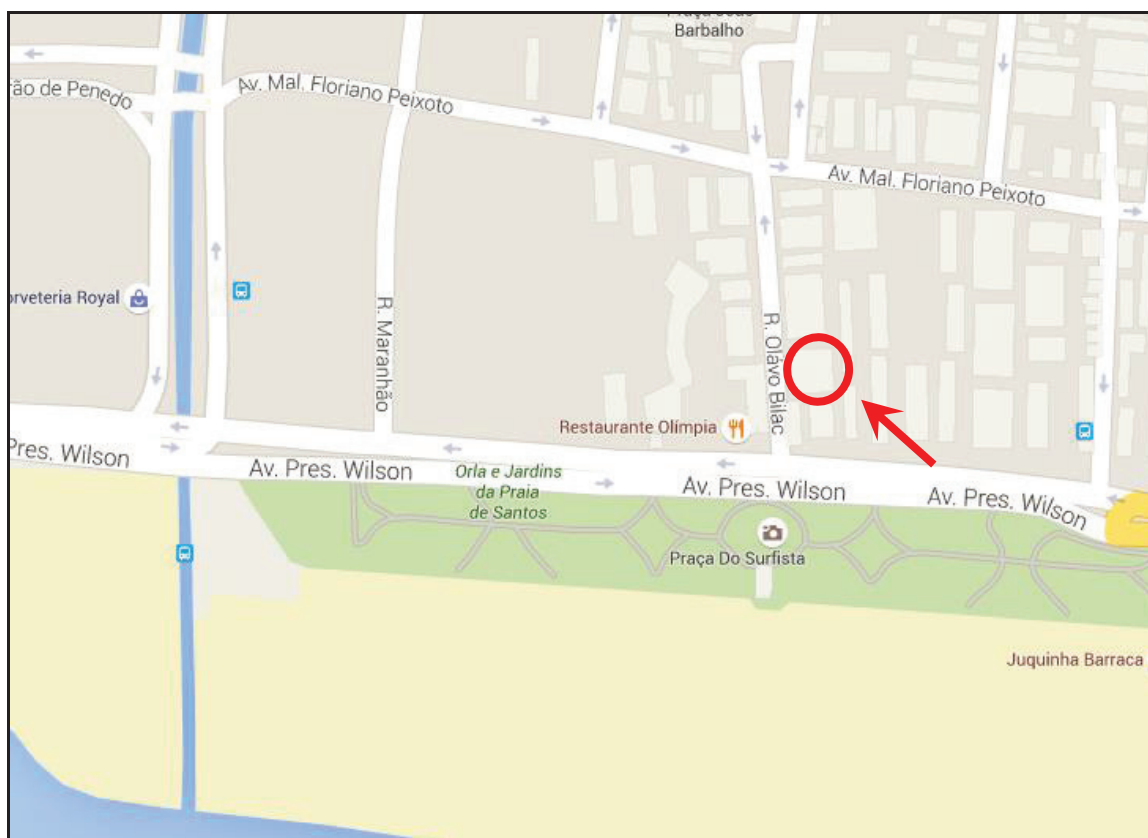
D E A V A L I A Ç Ã O

SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
II	VISTORIA	4
II.1	Situação e Características Gerais	4
II.2	Lei de Zoneamento.....	8
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	10
III.1	Descrição do Edifício	10
III.2	Descrição da Unidade Habitacional.....	12
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	22
IV.1	Método Comparativo	22
IV.2	Tratamento por fatores.....	24
IV.3	Zonas de características homogêneas	27
IV.1	Verificação do Grau de Ajustamento	28
IV.2	Grau de precisão.....	29
IV.3	Método Ross/Heidecke	30
V	AVALIAÇÃO	33
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Conjunto Comercial	33
V.1.i	Pesquisa de Campo:.....	33
V.2	Fatores Homogeneizantes	40
V.2.i	Grau de Precisão	43
V.2.ii	Grau de Fundamentação.....	44
VI	VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL.....	46
VI.1	Grau de Fundamentação	47
VII	ENCERRAMENTO	48

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional identificada como apartamento Nº 25, no 2º andar do “Condomínio Edifício Mont Laurier”, situado em área urbana, à Rua Olavo Bilac Nº 12, Pompéia, Santos/SP, matriculado sob o Nº 21.401, junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.



Acima, temos a imagem aérea do Google Maps, aonde 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 do mesmo, 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 № 25, no 2º andar do “Condomínio Edifício Mont Laurier”, situado em área urbana, à Rua Olavo Bilac № 12, Pompéia, Santos/SP, matriculado sob o № 21.401, junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do “Condomínio Edifício Mont Laurier”, onde encontra-se situado a unidade habitacional.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o edifício onde se localiza o imóvel em questão, conforme indica a seta amarela. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde se observa 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°58'3.19"S**
- ✓ Longitude :- **46°20'31.87"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

O imóvel *"in-situ"* possui frente principal para a Rua Flamínio Levy, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:-

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora mento existente	Melhorame nto não existente	Observaçã o
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 figura acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, temos uma tomada da Rua Olavo Bilac, onde notamos 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

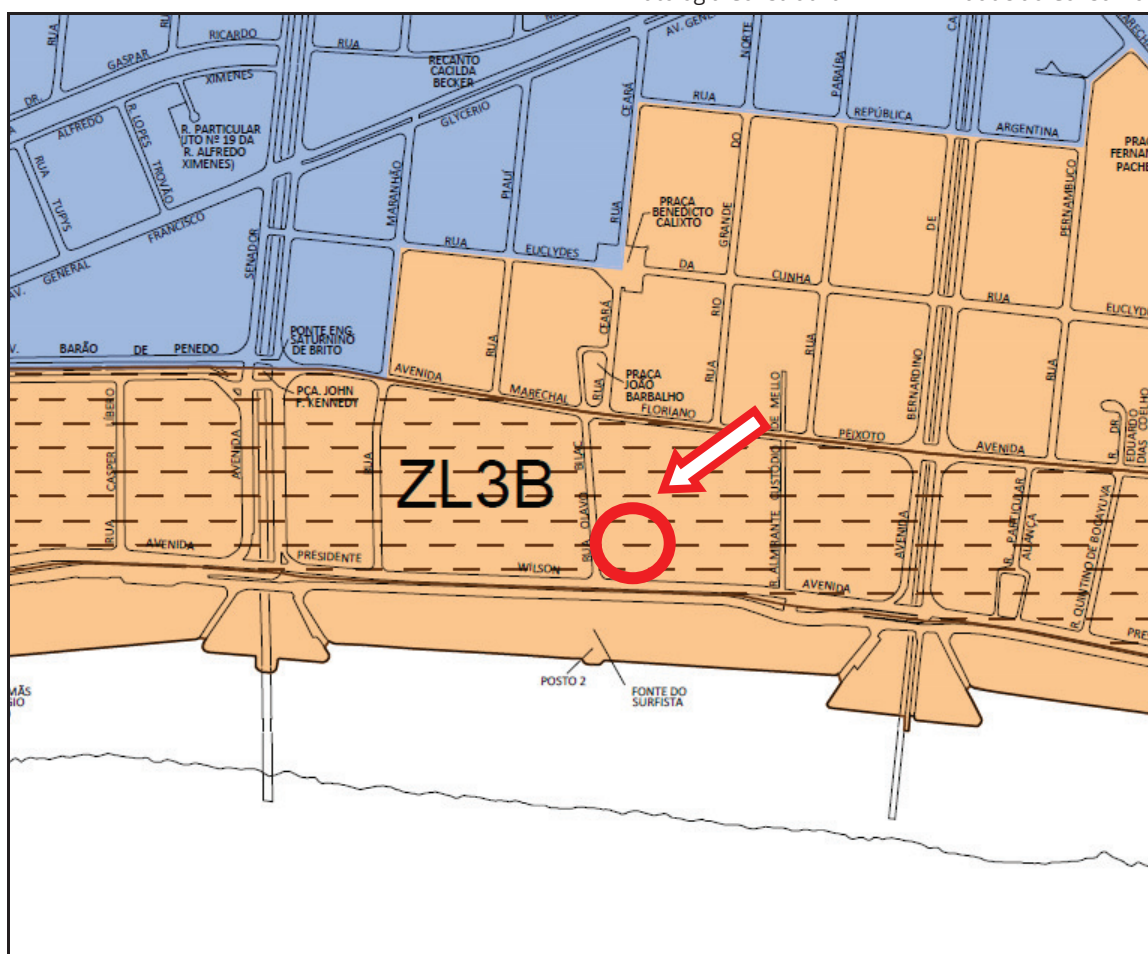
II.2 Lei de Zoneamento

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 como **ZL3B (Zona Leste - 3B)**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

Anexo I - Tabela 1 - Das Diferenças Zonais - Lotes Mínimos, Coeficientes de Aproveitamento, Taxas de Ocupação, Taxas de Permeabilidade, Recuos, Coeficientes de Vagas

Zona	Lote Min. (m)	Testada Min. (m)	CAMín ⁽¹³⁾	CAB	CAMáx	TO	ALUP Obrig. (%) ⁽¹²⁾	Taxa de Perm. (%) ⁽²⁾	Recuo Frontal (m)	Recuo Lateral Mínimo (m) ⁽⁹⁾⁽¹⁴⁾		Recuo de Fundos Mínimo (m) ⁽¹⁴⁾		CVMin	CVMáx
										H até 9,00 m	H maior que 9,00 m	H até 9,0 m	H acima de 9,00 m		
ZC1a			0,5		5,0 ⁽¹⁶⁾	N/A		0,0	N/A ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	N/A	H/15+1,0			0,0 ⁽¹¹⁾	0,5 ⁽¹¹⁾
ZC1b								0,0 ⁽³⁾	N/A ⁽⁵⁾						
ZC2															
ZL1	200,0	9,00	0,2	5,0	5,0	70,0		15	C/V		H/10+0,5	2,0	H/15+1,5	1,0	Livre
ZL2					6,0										
ZL3a					10,0										
ZL3b			0,5												
ZL4					5,0 ⁽¹⁶⁾									0,0 ⁽¹⁰⁾	
ZP	300,0	30,00	0,03				0,0	15	C/V		3,50	3,0	H/10+1,5		Livre
ZM1	200,0	9,00	0,0					20 ⁽⁷⁾	C/V ⁽⁶⁾	1,50					
ZM2				4,0	4,0			20 ⁽⁷⁾						0,0	1,0
ZN1		5,00	0,05	3,0	3,0	70,0		15							
ZN2			0,1		8,0										
ZN3	200,0	9,00		5,0	8,0 ⁽¹⁶⁾			15	C/V		H/10+0,5	2,0	H/15+1,5	1,0	Livre
ZN4					5,0 ⁽¹⁶⁾									0,0 ⁽¹¹⁾	Livre ⁽¹¹⁾
ZN5	125,0	5,00	0,5	3,0	3,0 ⁽¹⁶⁾			15						0,0	Livre
ZN6				4,0	4,0										
AAS															
AAS-N	200,0	9,00	0,75	4,0	4,0 ⁽¹⁶⁾	70,0	10,0 ⁽¹³⁾	15	N/A ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	1,50	H/10+0,5	2,0	H/15+1,5	0,0 ⁽¹¹⁾	1,0 ⁽¹¹⁾⁽¹²⁾
AAS-S					12,0	75,0			C/V					0,0	1,0

Acima temos uma tabela de Zoneamento, onde observa-se as características aproximadas do imóvel, destacado com a seta vermelha, no qual constatou-se que o mesmo encontra-se situado em Zona Nordeste II.



Acima temos um mapa do zoneamento, e ao lado destacado observa-se a localização aproximada do imóvel, o qual vem indicada pela seta em vermelho, onde constatou-se que o mesmo encontra-se situado em **Zona Leste - 3B**.