

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

Processo: Nº 0022093-27.2017.8.26.0562

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Cumprimento Provisório de Sentença, movida por **JOSÉ AVELINO MARINHO** em face de **CRIAR CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação do imóvel, situado à Avenida Santista Nº 1.117, Morro Nova Cintra - 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

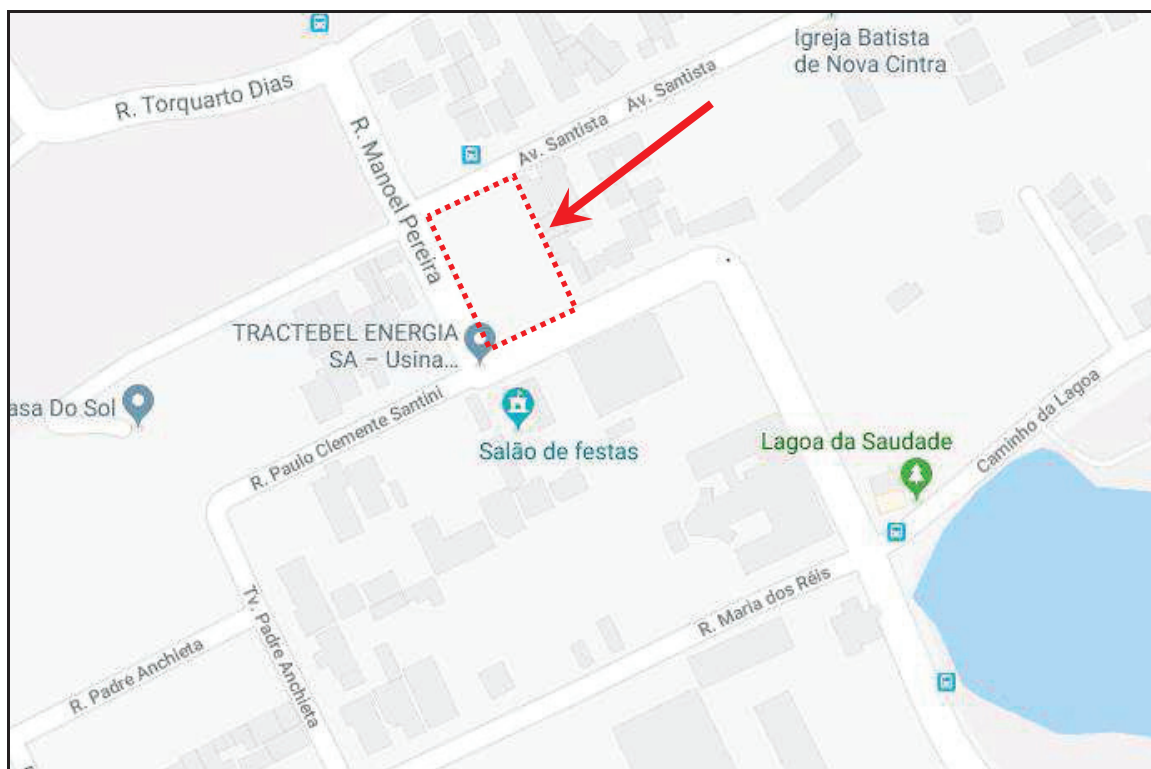
I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Lei de Zoneamento.....	10
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	12
III.1	Terreno	12
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	15
IV.1	Método Comparativo	15
IV.2	Tratamento por fatores.....	17
IV.3	Zonas de características homogêneas	21
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	23
IV.5	Grau de precisão.....	23
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.2	Fatores Homogeneizantes	40
V.2.i	Grau de Precisão	44
V.2.ii	Grau de Fundamentação:.....	45
V.3	Valor do Terreno	47
VI	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	49
VI.1	Grau de Fundamentação	50
VII	ENCERRAMENTO	51

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno, situado à Avenida Santista, Nº 1.117, Morro Nova Cintra – Santos/SP, matriculado sob o Nº 83.834, do 1º 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 imóvel avaliando.



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

Após minudente estudo da matéria, procedeu ao jurisperito à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição dos mesmos, vias de acesso, 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 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 o imóvel constituído por Capital Terreno, situado à Avenida Santista, Nº 1.117, Morro Nova Cintra – Santos/SP, matriculado sob o Nº 83.834, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização imóvel avaliando.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea, onde é possível identificar o imóvel em questão, conforme destacado no retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea, onde observa-se o imóvel 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°56'49.24"S**
- ✓ Longitude :- **46°21'25.12"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel "*in-situ*" possui frentes para a Avenida Santista, Rua Manoel Pereira e para a Rua Paulo Clemente Santini; as quais são dotadas 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 Avenida Santista, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, temos uma tomada da Rua Manoel Pereira, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, temos uma tomada da Rua Paulo Clemente Santini, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.