

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

*Limpo
os pontos.
23/01/15*

Processo: - Nº 0052146-64.2012.8.26.0562

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Cumprimento de Sentença, que **CONDOMÍNIO VILA RESIDENCIAL JARDINS DE SANTA THEREZA** move contra **ESPOLIO DE DECIO MARGANELLI** em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar a avaliação do imóvel Nº XXXIV (B-40), sito à Rua B, da Vila Residencial Jardins de Santa Thereza, Santos - SP, Bairro José Menino, através do seguinte:

L A U D O

P E R I C I A L

DE AVALIAÇÃO

RECEBIDO EM CARTÓRIO

27 01 15

maria

50

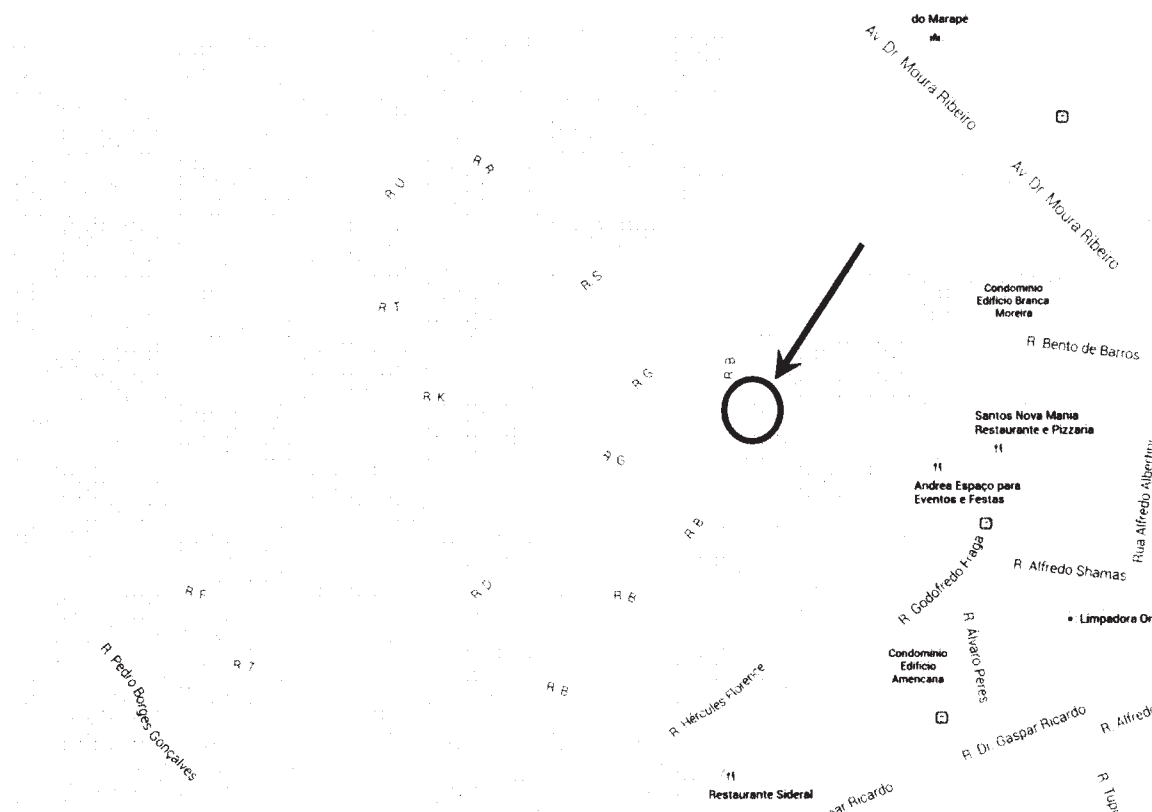
SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
II	VISTORIA	4
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.1.i	Zoneamento	8
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	10
III.1	Terreno	10
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	13
IV.1	Método Comparativo	13
IV.2	Tratamento por fatores	15
IV.3	Zonas de características homogêneas	19
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	20
IV.5	Grau de precisão	21
V	AVALIAÇÃO	23
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno	23
V.1.i	Pesquisa de Campo	23
V.2	Fatores Homogeneizantes	31
V.2.i	Grau de Precisão	34
V.2.ii	Grau de Fundamentação	34
V.3	Valor do Terreno	36
VI	VALOR TOTAL DO IMÓVEL	38
VI.1	Grau de Fundamentação	39
VII	ENCERRAMENTO	40
Anexo 01	Arquivos Digitais	

MS

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para um terreno identificado como Nº XXXIV (B-40), sito à Rua B, da Vila Residencial Jardins de Santa Thereza, Santos - SP, matriculado sob o Nº 1.700, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.



Acima temos um mapa da região onde foi possível identificar a rua do imóvel avaliando através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

562

II VISTORIA

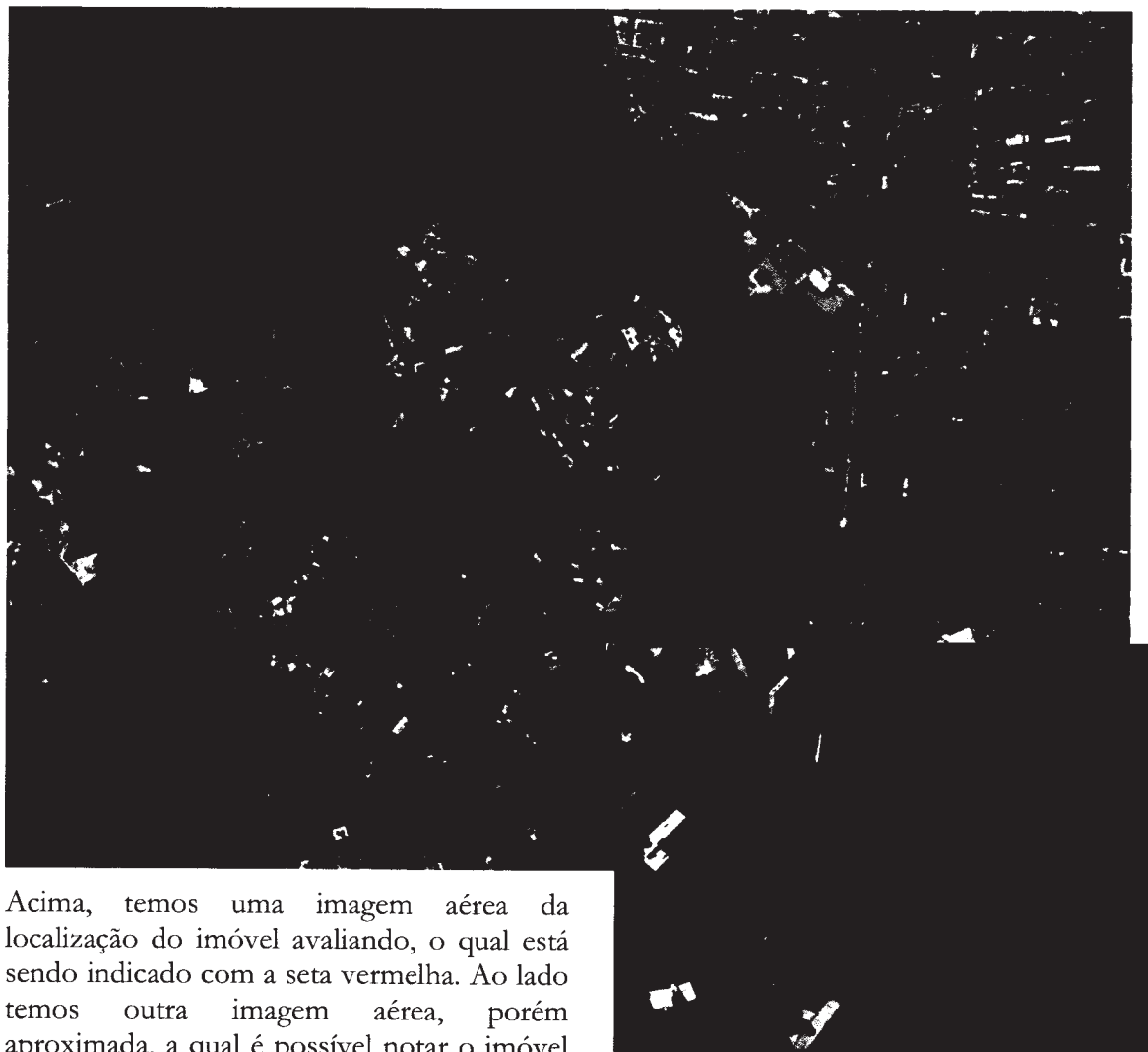
Após minudente estudo da matéria, procedeu ao Perito à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição dos mesmos, vias de acesso, proximidade ao centro comercial do Município de Santos, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação 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.

12/1

II.1 Situação e Características Gerais

Em vistoria realizada ao imóvel avaliando, observou-se estar o mesmo situado em região com índice de ocupação médio e nível econômico alto.



Acima, temos uma imagem aérea da localização do imóvel avaliando, o qual está sendo indicado com a seta vermelha. Ao lado temos outra imagem aérea, porém aproximada, a qual é possível notar o imóvel avaliando, o qual vem indicado pela seta em vermelho.

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°57'39.37"S**
- ✓ Longitude :- **46°21'50.62"O**
- ✓ Precisão do Ponto: - **15 metros**

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

529

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento 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		



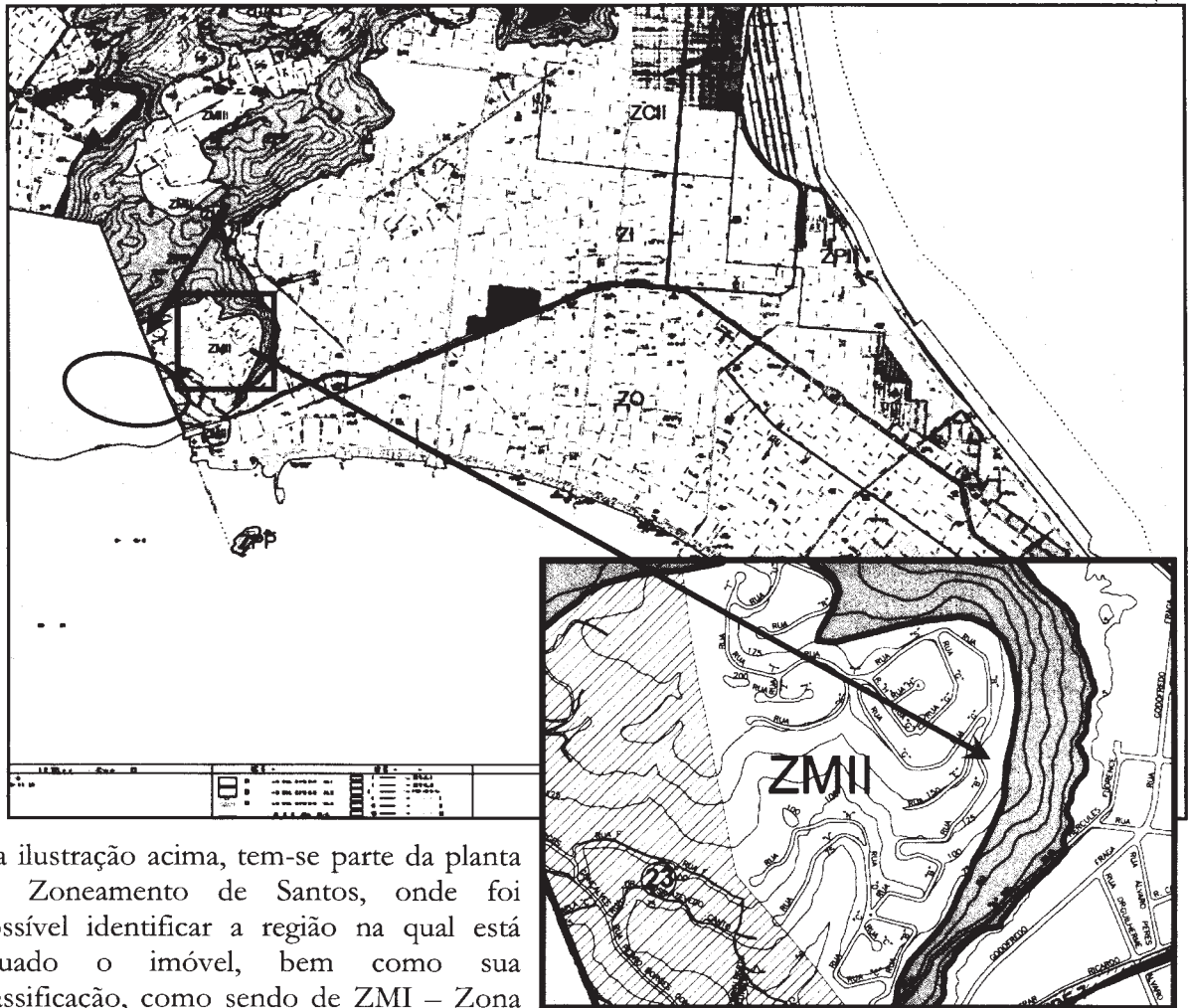
Acima temos uma tomada da Rua B, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

II.1.i Zoneamento

A Lei de Complementar N° 730 de 11 de Julho de 2011 que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Santos, identifica e classifica como **ZMI – Zona dos Morros**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

TABELA DE OCUPAÇÃO E INDICES URBANÍSTICOS										
ZONAS DE MORROS (L.I.-ZMI-ZMI-ZMI)	INDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL									
	USOS	EDIFICAÇÕES EM GERAL				INCENTIVOS		RECUOS FT. FDS(2)		
		OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)				C.A. MÁX	O.O.	P.C.	RECUOS LATERAIS	
	INDICES URBANÍSTICOS	≤3PAV.	≤6PAV.	>6PAV.	> 10 PAV.				≤3PAV	> 3PAV (5)
	VIAS									
DE	ATÉ 14 M	60%	60%	60%	40%				1,5	
	ACIMA DE 14 M	60%	60%	60%	40%				1,5	
	CAIXAS									
II	CDRU	X	X	X	X					

Acima temos uma tabela a qual nos mostra a ocupação e os índices urbanísticos da referida Zona do município de Santos.



Na ilustração acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de Santos, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel, bem como sua classificação, como sendo de ZMI – Zona Intermediária.

53

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui topografia plana, formato regular, observando sua posição com acesso à Rua G, Vila Residencial Jardins Santa Thereza.

Área Total 1.967,61 m²
Topografia.....Declive acima de 20%
Formato..... Irregular
Consistência.....Seca
Acessibilidade Direta



Na imagem acima, indicada pela seta vermelha, nota-se uma tomada da testada do imóvel.

574



Nas imagens acima, bem como abaixo temos outras tomadas do terreno objeto.





MT



Na imagem acima, nota-se outra tomada do local.

50

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de Santos - SP – IBAPE/SP e NBR 12.721-2006.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade habitacional avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de

transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do apartamento.

Para a avaliação da unidade habitacional em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados **INDIVIDUALMENTE**, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

- **Fator Área:** Utilizado dentro dos limites de áreas previstos, quando não utilizada a aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

22

$C_a = (A/125)^{0,20}$, onde A = área do comparativo.

- **Fator Profundidade:** Corresponde a função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e), e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

Entre (P_{mi} e P_{ma}) admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00.

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($\frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / \left[(P_{ma} / P_{me}) + \left\{ 1 - (P_{ma} / P_e) \right\} (P_{ma} / P_e)^e \right]$$

Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$.

- **Fator Testada:** Corresponde a função exponencial da proporção entre a testada projetada (F_p) e a de referência (F_r):

$$C_f = \left(\frac{F_r}{F_p} \right)^f, \text{ dentro dos limites: } \frac{F_r}{2} \leq F_p \leq 2F_r$$

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator consistência: Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos, o terreno sofrerá uma desvalorização, conforme tabela abaixo:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator Frentes Múltiplas ou Esquina: Em terrenos de esquina ou de múltiplas frentes, devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo:

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Todos os fatores se referem a essa situação paradigma, admitindo que não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Área: 325,00 (m²);
- Frente..... 10,00 m;
- Profundidade Equivalente..... 32,50 m;
- Topografia..... Terreno Plano;
- Consistência Seco.