

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

Processo: Nº 3005583-24.2013.8.26.0562

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Despesas Condominial movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GÁVEA** em face de **ANA LOPES (ESPÓLIO)**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação do apartamento Nº 16 ,Condomínio Edifício Gávea, situado à Rua Jorge Tibiriçá, Nº 42, Gonzaga - 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	26
IV.1	Método Comparativo	26
IV.2	Tratamento por fatores	28
IV.3	Zonas de características homogêneas	31
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento.....	32
IV.5	Grau de precisão	33
IV.6	Método Ross/Heidecke	34
V	AVALIAÇÃO	38
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do apartamento	38
V.1.i	Pesquisa de Campo	38

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

V.2	Fatores Homogeneizantes.....	46
V.2.i	Grau de Precisão	50
V.2.ii	Grau de Fundamentação.....	50
VI	VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL.....	53
VI.1	Grau de Fundamentação	54
VII	ENCERRAMENTO	55

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 16, situado à Rua Jorge Tibiriçá, Nº 42, Condomínio Edifício Gávea, Gonzaga - Santos/SP, matriculada sob o Nº 4146, junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do "Edifício Gávea", onde encontra-se situada a unidade habitacional avalianda.

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



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 acrónimo 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°58'08.6"S**
- ✓ Longitude :- **46°19'49.1"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

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



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

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 Jorge Tibiriçá, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

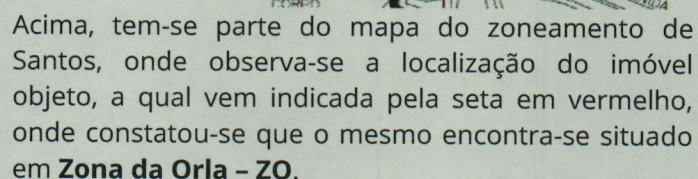
II.2 Lei de Zoneamento

A Lei Complementar Nº 730, de 11 (onze) de Julho 2011, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, 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, possui as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:

TABELA DE OCUPAÇÃO E ÍNDICES URBANÍSTICOS										
ZONAS DE CAIXAS DE VIAS	ZONA DA ORLA - ZO	ÍNDICES 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
		ÍNDICES URBANÍSTICOS	≤3PAV.	≤6PAV.	>6PAV.	>10 PAV.				
		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+1/3 PAV- 3)x0,30
ZONAS DE CAIXAS DE VIAS	ZONA INTERMEDIÁRIA - ZI	ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL								
		TIPOS	EDIFICAÇÕES EM GERAL				INCENTIVOS		RECUOS FT. FDS(2)	
			OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)				C.A. MÁX	O.O.	P.C.	RECUOS LATERAIS
		ÍNDICES URBANÍSTICOS	≤3PAV.	≤6PAV.	>6PAV.	>10 PAV.				
		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+1/3 PAV- 3)x0,30
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 RENOVAÇÃO 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.

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do "Condomínio Edifício Gávea", o qual possui Padrão Simples, com frente para a Rua Jorge Tibiriçá, identificado pelo Nº 42, Gonzaga – Santos / SP.

As imagens a seguir demonstram o "Condomínio Edifício Gávea", onde encontra-se inserida a referida unidade habitacional.



Acima, temos uma tomada da testada do Edifício Gávea.

O "Edifício Gávea" é composto de 1 (um) bloco com 08 (oito) pavimentos, apresentando no pavimento térreo a entrada de acesso aos pedestres e de veículos pela Rua José Tibiriçá.