

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Praia Grande - SP.

**Processo: Nº 1008794-95.2015.8.26.0477**

**MARCIO MONACO FONTES**, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, movida por **CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI** em face de **JOSÉ VERDEAL LOPES**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação do apartamento Nº 101, Edifício Residencial Jundiaí II, situado à Rua Emílio de Menezes, Nº 101, Cidade Ocian - Praia Grande/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

<b>I</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>4</b>
<b>II</b>	<b>VISTORIA .....</b>	<b>5</b>
II.1	Situação e Características Gerais .....	5
II.2	Lei de Zoneamento.....	9
<b>III</b>	<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>11</b>
III.1	Descrição do Edifício .....	11
III.2	Descrição da Unidade Habitacional.....	19
<b>IV</b>	<b>CRITÉRIOS E METODOLOGIA .....</b>	<b>35</b>
IV.1	Método Comparativo .....	35
IV.2	Tratamento por fatores.....	37
IV.3	Zonas de características homogêneas .....	40
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento .....	41
IV.5	Grau de precisão.....	42
IV.6	Método Ross/Heidecke .....	43
<b>V</b>	<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>47</b>
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do apartamento.....	47
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	47

V.1.ii Fatores Homogeneizantes..... 54

V.1.iii Grau de Precisão ..... 57

V.1.iv Grau de Fundamentação..... 58

**VI VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL..... 60**

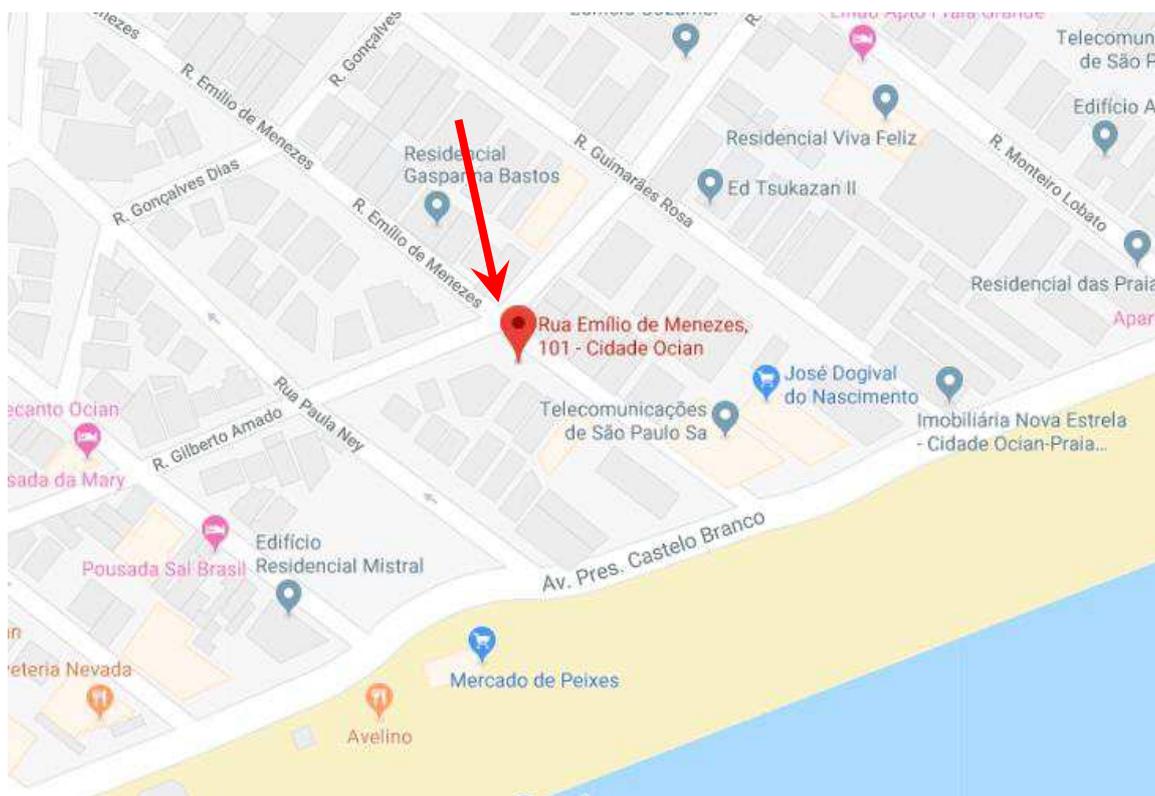
VI.1 Grau de Fundamentação ..... 61

**VII ENCERRAMENTO ..... 62**

## I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento № 101, situado à Rua Emílio de Menezes, № 101, Edifício Residencial Jundiaí II, Cidade Ocian – Praia Grande/SP, matriculada sob o № 61.540 do Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.

Na figura abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Edifício Residencial Jundiaí II, 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

Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, 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 uma unidade habitacional, identificada como apartamento № 101, situado à Rua Emílio de Menezes, № 101, Edifício Residencial Jundiáí II, Cidade Ocian – Praia Grande/SP, matriculada sob o № 61.540 do Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do Edifício Residencial Jundiáí II, 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            :- **24° 1'39.34"S**
- ✓ Longitude         :- **46°28'16.16"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel "*in-situ*" possui frente para a Rua Emílio de Menezes, 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 Emílio de Menezes, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

## II.2 Lei de Zoneamento

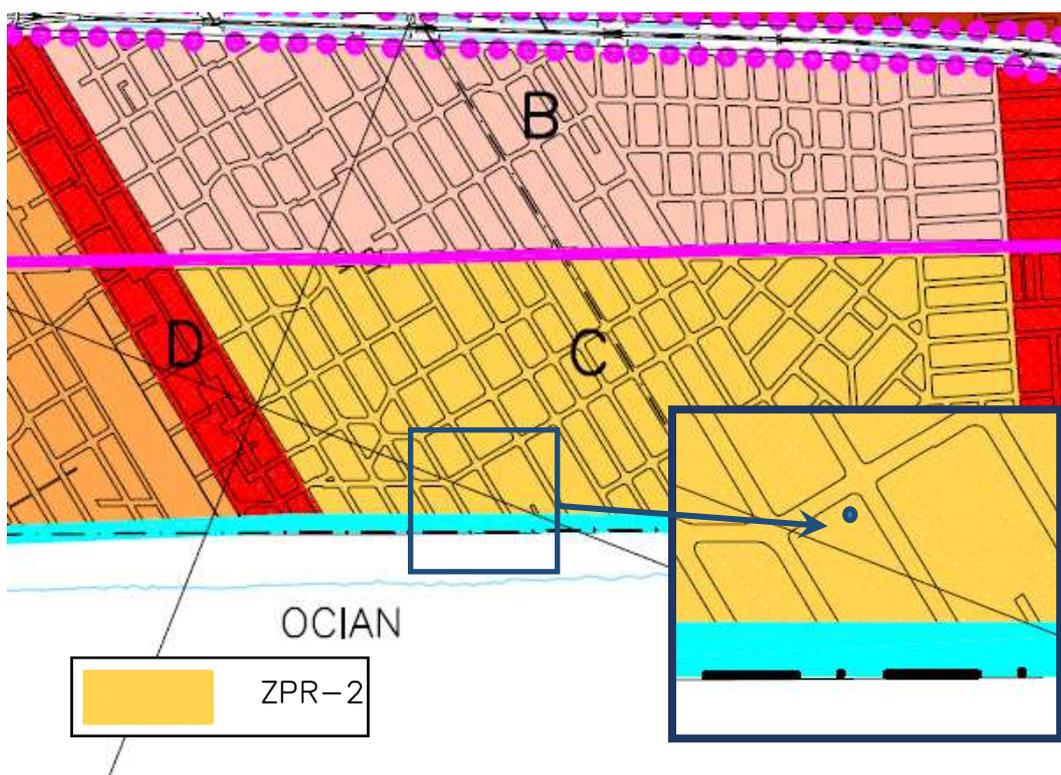
A Lei Complementar Nº 615, de 19 (dezenove) de Dezembro de 2011, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Praia Grande, bem como identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZPR-2 - Zona Predominantemente Residencial 2**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

ZONA	USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS	Nível Ruído Max. Permissível (Decibéis)		CA (máx)	TO (máx)	Alt. mín. (m²) (12)	RECUOS MÍNIMOS (m)		
			Diurno	Noturno				Frente	Lateral	Fundo
ZT	R, T, TI, E, S3	-	55 (1)	50 (1)	0,1	0,1	-	LIVRE	LIVRE	LIVRE
ZRE	R, R3 (2), T, E	CS	55	50	0,8	0,4	-	5,0	1,5	1,5
ZR	R	-	55	50	1,0	0,5	-	5,0	1,5	1,5
ZPR1	R1, R2, R3 (2), T, TI (34), E, CS, C1 (34), C2 (34), S1(18) (34), S2 (18) (34), CD1 (27)	C1, C2, S1, S2, IN1, IN2 (21), TI, CD1 (28)	60 (8)	55 (8)	2,0	-	30 (31)	5,0		
ZPR2	R1, R2, R3 (2), T, E, CS.	C1, C2, S1, S2, IN1, TI	60 (8)	55 (8)	5,5 (10)	-	15 (31)	5,0	Para H≤10 m = 1,50 (V) Para 10<H≤13 m = 2,00	Para 10<H≤13 m = 2,00
ZPR3	R1, R2, R3 (2), T, TI, E, CS, C1, C2, CD1 (27)	IN1, IN2 (33), CD1 (18)	60	55	5,5 (10)	-	15 (31)	5,0	Para H>13m = 1,20+H/15	Para H>13m = 1,20+H/15
ZM	R1, R2, T, TI, E, CS, C1, C2, CD1 (13), S1, S2	IN1, IN2 (33), CD1 (18)	60 (8)	55 (8)	5,5	-	15 (17) (31)	5,0		
ZC1	R1, R2 (14), T, TI, E, CS, C1, C2, S1, S2, CD1 (22)	CD1, CD2 (3) (21), IN1	65	60	5,5(10)	-	30 (14) (31)	5,0 (4) (15) (20)	1,20 + H/15 (5)(15) (20)	1,20 + H/15
ZC2	R1, R3 (2), T, TI, E, CS, C1, C2, S1, S2, CD1	CD2 (21), CD3 (21), IN1, IN2 (33)	65	60	1,0	0,4	-	10,0 (4)	5,0	5,0

Tabela de Uso e Ocupação por Zona do município de Praia Grande.

Zona	Áreas Públicas (em % mínima da gleba)			Comprim. máximo das Quadras (m)	Área mínima dos Lotes (m²)	Frente mínima dos Lotes (m)
	Total	Livres de Uso Público	p/Equip. Comunit. e Urbanos			
ZT	40	20	5	livre	10.000	livre
ZRE	40	15	5	livre	1.000	20
ZR	35	10	5	300	250	10
ZPR2; ZPR3	35	10	5	300	250	10 (1)
ZPR1	35	10	5	300	125	7 (1)
ZM	35	10	5	300	250	10
ZC1	35	10	5	300	250	10
ZC2	35	10	5	livre	5.000	50
ZC3	35	10	5	livre	5.000	50
CC 1	de acordo com a zona contígua					
CC 2	de acordo com a zona contígua					
CIT	de acordo com a zona contígua					
ZUD1	50	10	5	livre	2.000	20
ZUD2	35	10	5	livre	250	10 (1)
Z.Especiais	conforme índices a serem definidos em regulamentação específica para cada zona especial.					

Tabela dos índices normativos para o parcelamento – Praia Grande.



Acima, tem-se parte do mapa do zoneamento de Praia Grande, onde observa-se a localização do imóvel objeto, a qual vem indicada pela seta em azul, onde constatou-se que o mesmo encontra-se situado em **Zona Predominantemente Residencial 2 – ZPR-2**.

### III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

#### III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do “Edifício Residencial Jundiaí II”, o qual possui Padrão Médio, com frente para a Rua Emílio de Menezes, identificado pelo № 101, Cidade Ocian – Praia Grande/SP.

As imagens a seguir demonstram o “Edifício Residencial Jundiaí II”, onde encontra-se inserida a referida unidade habitacional.



Acima, temos uma tomada da testada do Edifício Residencial Jundiaí II.

O Edifício Residencial Jundiaí II apresenta no pavimento térreo a entrada de acesso aos pedestres e veículos pela Rua Emílio de Menezes.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo



Acima e abaixo, tem-se outras tomadas do edifício, onde é possível observar o acesso à pedestres e veículos.



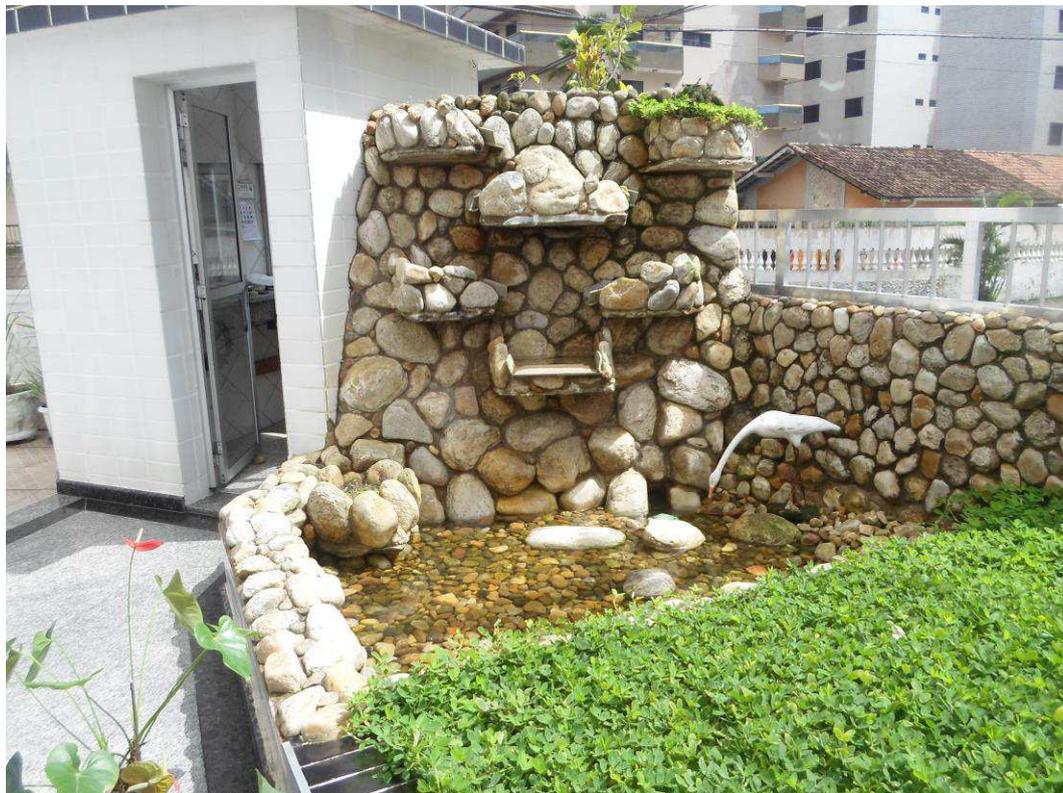
### **Hall de Entrada Externo**

O Hall de Entrada Externo apresenta piso em granito, paredes revestidas com pastilhas, e tratamento paisagístico. Possui ainda guarita totalmente revestida por material cerâmico.



Acima e abaixo, tem-se ilustrado o Hall de Entrada Externo do edifício, onde observa-se suas características.





Acima e abaixo, tem-se ilustrado o Hall de Entrada Externo do edifício, onde observa-se suas características.



### **Hall de Entrada Interno**

O Hall de entrada apresenta piso em granito, paredes revestidas com massa fina pintada, forro com revestimento de gesso, portas e janelas de madeira e vidro.



Acima e abaixo, tem-se ilustrado o Hall de Entrada Interno do edifício, onde observa-se suas características.

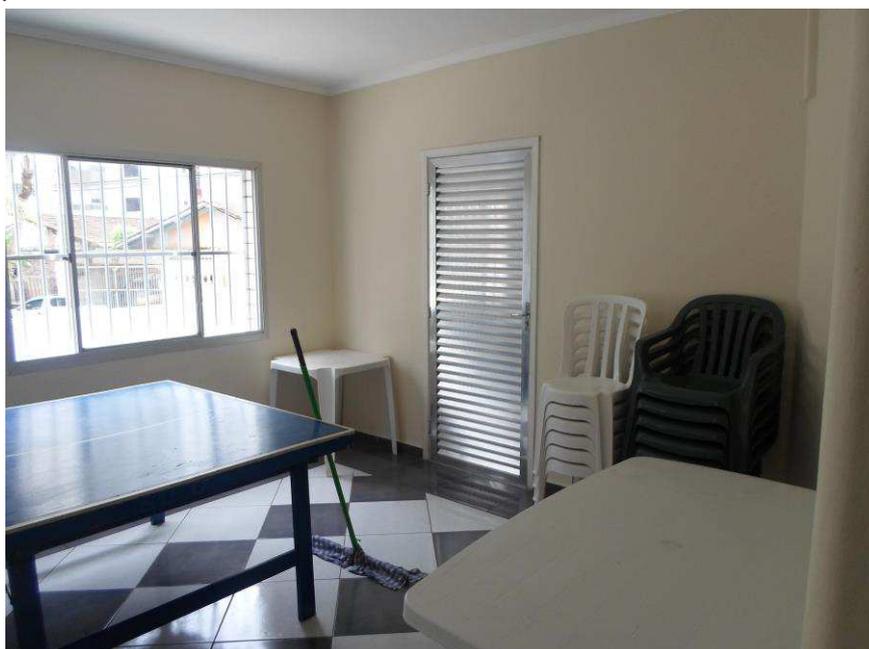


### **Salão de Festas**

O Salão de Festas apresenta paredes pintadas sobre massa fina, teto revestido com gesso, piso e rodapés revestidos com material cerâmico, porta de alumínio e janelas de vidro com esquadrias de alumínio.



Acima e abaixo, tem-se o Salão de Festas, onde observam-se suas características e dimensões.



### **Área de Churrasqueira**

A área de Churrasqueira apresenta piso revestido com cerâmica, paredes externas revestidas com massa fina pintada, paredes internas revestidas com azulejo, cobertura com telhas na parte interna, e na parte externa pintura sobre massa fina em laje.



Acima e abaixo, tem-se ilustrado a Área de Churrasqueira do edifício, onde observa-se suas características.



Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo



Acima e abaixo, tem-se ilustrado a Área de Churrasqueira do edifício, onde observa-se suas características.



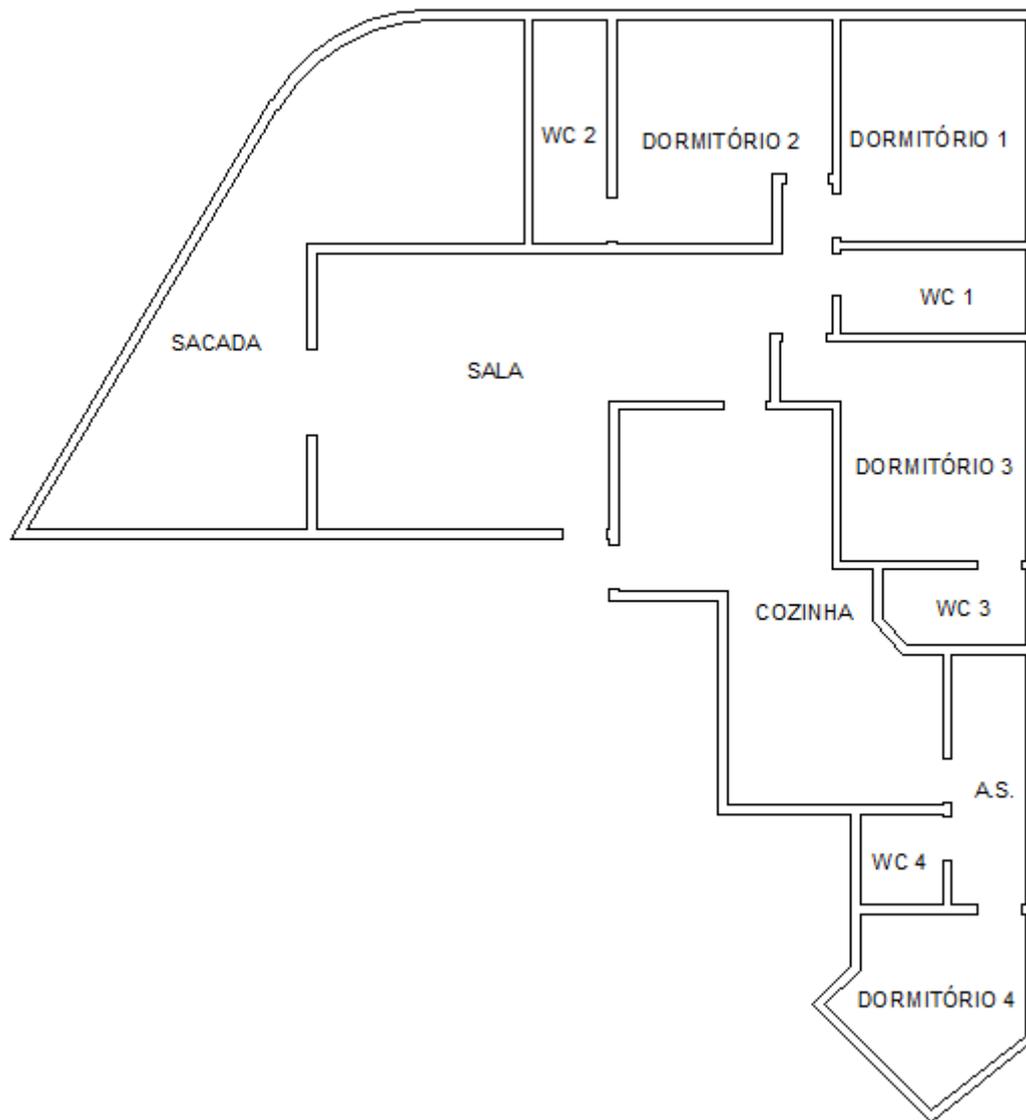
### III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel objeto da lide trata-se do apartamento № 101, localizado no 10º andar do Edifício Residencial Jundiaí II, situado em área urbana, à Rua Emílio de Menezes, № 101 – Cidade Ocian, Praia Grande - SP, o qual de acordo com a matrícula № 61.540, do Oficial de Registro de Praia Grande, fls. 144/145, possui a seguinte descrição:

*“(...) apartamento nº 101, localizado no 10º andar ou 12º pavimento do Residencial Jundiaí II, situado na Rua Emilio de Menezes, nº 101, esquina com a Rua Gilberto Amado, no Balneário Anchieta, nesta cidade, com a área útil de 134,290 m², área comum de 38,116 m², área total de 172,406 m², com uma fração ideal de 4,532458% do todo, cabendo-lhe o direito a uma vaga na garagem coletiva do edifício; matriculado sob nº 61.540 do CRI de Praia Grande/SP (...)”*

Portanto, a unidade habitacional objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **134,29 m² (cento e trinta e quatro metros quadrados e vinte e nove décimos quadrados)**.

O imóvel objeto da lide é composto por: 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) sacada, 04 (quatro) dormitórios, 04 (quatro) banheiros, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviço, conforme ilustrado no croqui abaixo:



Acima, temos um croqui ilustrativo da unidade habitacional em questão, onde podemos observar a disposição dos cômodos do apartamento.