



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

Referência :- **Esclarecimentos do Perito Judicial**
Processo: :- **Nº 0001724-23.1991.8.26.0562**
Ação :- **Procedimento Sumário**
Requerente :- **Eunice Guedes**
Requerido :- **Hubras Produtos de Petroleo Ltda**

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação em referência, vem, respeitosamente prestar os devidos **ESCLARECIMENTOS** a Requerente, a qual se manifestou às fls. 1768 e 1808/1809, que seguem nas formas e razões a seguir apresentadas:



I TÓPICOS CONTESTADOS

Às fls. 1768 e 1808/1809, a Requerente apresenta sua manifestação quanto ao Laudo Pericial, cujos pontos contestados vêm resumidos a seguir:

- Contesta o valor apurado, alegando que o mesmo é excessivo e dificultará a venda do imóvel objeto;
- Afirma que 40% da área objeto encontra-se sujeita a restrições ambientais, razão pela qual esta deve ser excluída do valor total apurado.

II ESCLARECIMENTOS

Inicialmente, cabe ressaltar que o Laudo Pericial teve por objetivo determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rodovia Dr. Manoel Hipólito do Rêgo, Barra do Una – São Sebastião/SP, matriculado sob o Nº 36.998, junto ao Registro de Imóveis de São Sebastião.

Assim, em face das manifestações apresentadas pela Autora, este Profissional vem tecer as seguintes considerações.

A Autora apresenta manifestação contestando o valor apurado, afirmando que este se mostra excessivo, face a existência de área de preservação permanente no interior do imóvel objeto.

Assim, aduz que, uma vez que 40% da área objeto encontra-se sujeita a restrições, esta deve ser desconsiderada para o cálculo

do valor de mercado do avaliando, o qual deve ser fixado no importe de R\$ 7.616.304,24, resultante do calculo abaixo:

3.303,03 m² (área com a dedução de 40%) x R\$2.307,95 (valor apurado)

Entretanto, não assiste razão a Autora!

Inicialmente, é importante ressaltar que, consoante ao exposto à fl. 64 do Laudo Pericial, em verdade, o valor unitário por metro quadrado **corrigido para o imóvel objeto é de R\$ 2.473,60 (dois mil, quatrocentos e setenta e três reais e sessenta centavos por metro quadrado)**, como tem-se ilustrado abaixo:

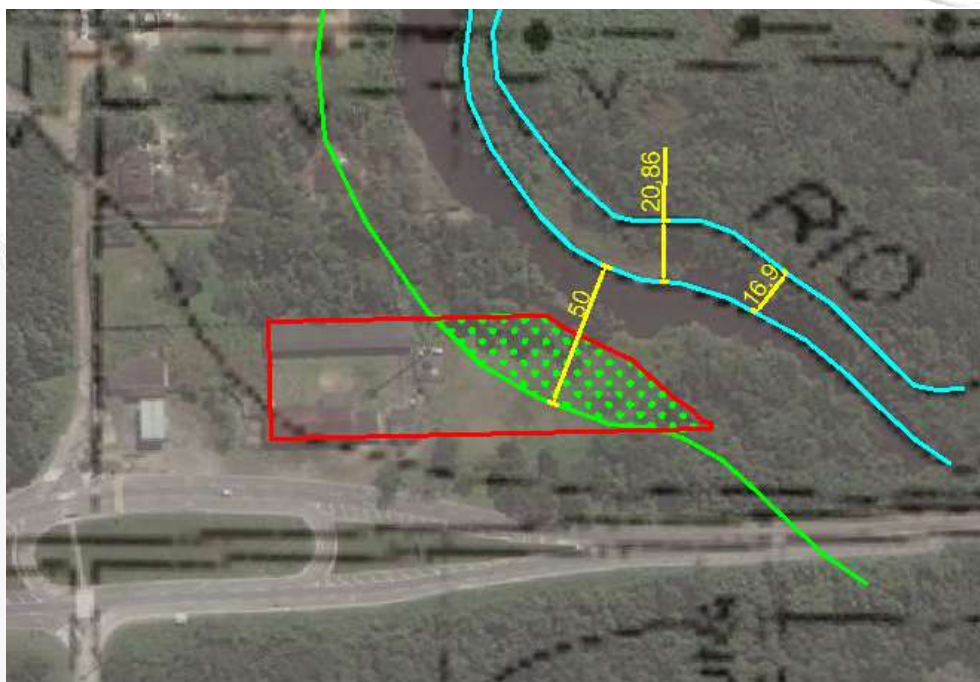
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Esquina	1	0,00
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
5026,67 m	1	0
VU CORRIGIDO	→	R\$ 2.473,60/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 12.433.953,33

•Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica
 •Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião

64

No que se refere à exclusão da parcela com restrições ambientais, esta não merece ser acolhida!!!

Isto porque, conforme minuciosamente demonstrado no corpo do Laudo Pericial, após a delimitação da área objeto constatou-se que um trecho do imóvel se encontra inserido em área de preservação permanente, encerrando um total de 1.726,64m², o qual vem hachurado em verde na imagem abaixo:



Na imagem acima tem-se a faixa de preservação permanente hachurada em verde.

Contudo, uma vez que a área de preservação permanente existente corresponde a apenas **34,35% da área total do imóvel**, e, tendo em vista que a legislação prevê a reserva de **no MINIMO 40% da área** como Área Verde, **NÃO HÁ O QUE SE FALAR EM DESVALORIZAÇÃO:**

EFETIVO

§ 2º - Na Macroárea de Qualificação da Urbanização ficam estabelecidos os seguintes condicionantes e parâmetros urbanísticos básicos:

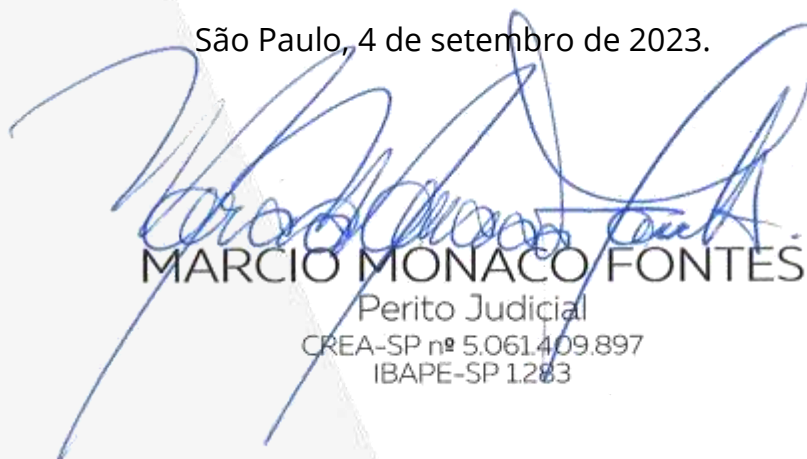
- I - Taxa de Usos e Atividades (TUA) de até 60% (sessenta por cento);
- II - Taxa de Área Verde (TAV) de no mínimo 40% (quarenta por cento);**
- III - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo de 0,1;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Básico de 1,2;
- V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 1,8.

Desta feita, a existência de área de preservação permanente no interior do imóvel não acarreta qualquer desvalorização, visto que a necessidade da reserva de área **SUPERIOR** a existente em APP, prevista pela Legislação Municipal, também imposta ao elementos comparativos.

III ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Esclarecimento, que vai editado em 5 (cinco) folhas todas em seu averso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 4 de setembro de 2023.


MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1283

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code

