

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

Processo: Nº 1026602-18.2016.8.26.0562

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Cumprimento de Sentença, movida por **JAQUELINE FARIAS DOS SANTOS** em face de **RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação do apartamento Nº 127, Bloco Porto, Condomínio Residencial Varandas da Lagoa, situado à Avenida Prefeito Doutor Antônio Manoel de Carvalho Nº 530, Morro Nova Cintra - Santos/SP**, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte: -

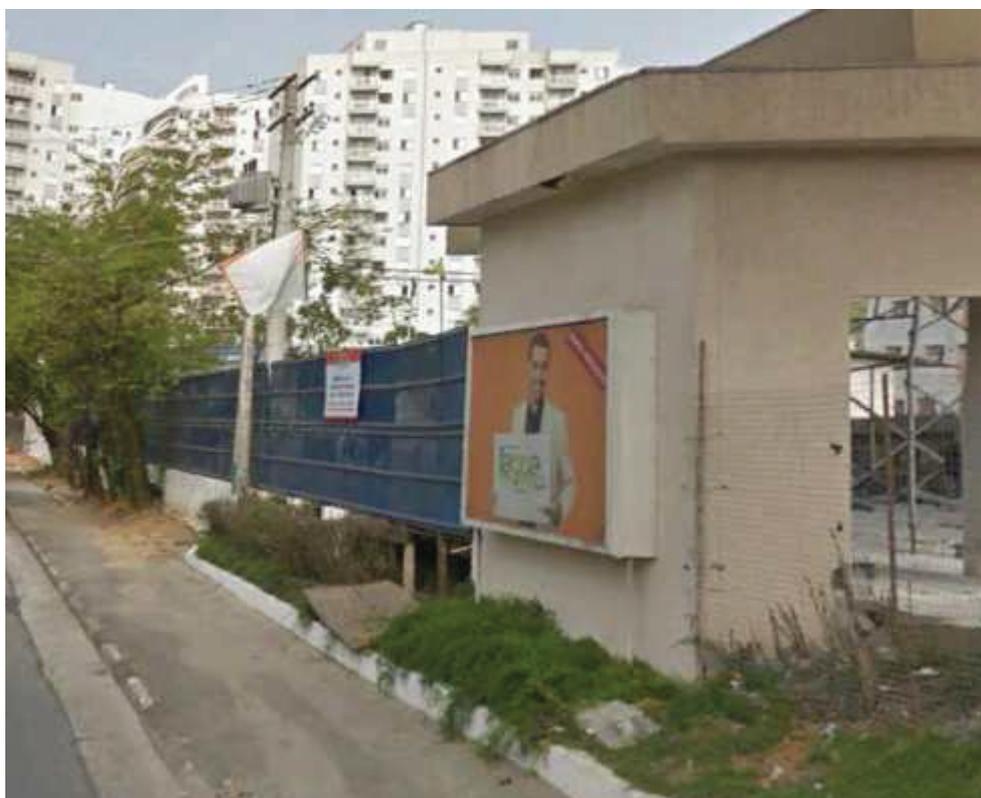
L A U D O

P E R I C I A L

D E A V A L I A Ç Ã O

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 Prefeito Doutor Antônio Manoel de Carvalho.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Acima, temos tomada da Rua Maria dos Réis, confrontante lateral direita, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, temos uma tomada da testada do Edifício Condomínio Residencial Varandas da Lagoa.

O “Condomínio Residencial Varandas da Lagoa” é composto de 2 (dois) blocos com 21 (vinte e um) pavimentos, apresentando no pavimento térreo, a entrada de acesso aos pedestres pela Avenida Prefeito Doutor Antônio Manoel de Carvalho.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Nas imagens acima e abaixo temos a vista externa do referido edifício, o qual nota-se as fachadas com acabamento em emboço e reboco. No térreo nota-se o portão de entrada de pedestres e veículos.



III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel, objeto da lide, trata-se do apartamento № 127, localizado no 12º andar do Bloco Porto, Condomínio Residencial Varandas da Lagoa, situado em área urbana, à Avenida Prefeito Doutor Antônio Manoel de Carvalho, № 530 – Morro Nova Cintra - Santos/SP, matriculado sob o № 31.994, junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, fls. 25, o qual possui a seguinte descrição:

“(...)Os apartamentos de finais no 2,3,6 e 7, localizados no 1º ao 21º pavimentos, terão, cada um: área privativa real de 52,39m², área comum real de divisão não proporcional de 11,52m², relativa a 01 (uma) vaga para guarda de automóvel localizada nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminada, demarcada e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 37,92m², perfazendo a área total real de 101,83m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2723% no terreno e demais coisas de propriedade comum (...)”

Portanto, a referida unidade habitacional, possui uma área útil de **52,39m² (Cinquenta e Dois metros e Trinta e Nove decímetros quadrados)**.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A UNIDADE HABITACIONAL LOCALIZADA NO BAIRRO MORRO NOVA CINTRA - SANTOS, É DE:

Q = R\$ 4.512,09/m²

(Quatro Mil, Quinhentos e Doze Reais e Nove Centavos por Metro Quadrado)

Outubro/2017