

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

**Processo: Nº 0002711-14.2018.8.26.0562**

**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 **CONDOMÍNIO FUSION HOME & OFFICE** em face de **PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação dos apartamentos Nº 86 e Nº 99, Ala "A", Condomínio Fusion Home, situados à Rua Doutor Emílio Ribas, Nº 94, e Rua Campos Mello, Nº 157, Vila Matias - 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

<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 Nº 86 .....	21
III.3	Descrição da Unidade Habitacional Nº 99 .....	22
<b>IV</b>	<b>CRITÉRIOS E METODOLOGIA .....</b>	<b>29</b>
IV.1	Método Comparativo .....	29
IV.2	Tratamento por fatores.....	31
IV.3	Zonas de características homogêneas .....	34
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento .....	35
IV.5	Grau de precisão.....	36
IV.6	Método Ross/Heidecke .....	37
<b>V</b>	<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>40</b>
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do apartamento.....	40

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

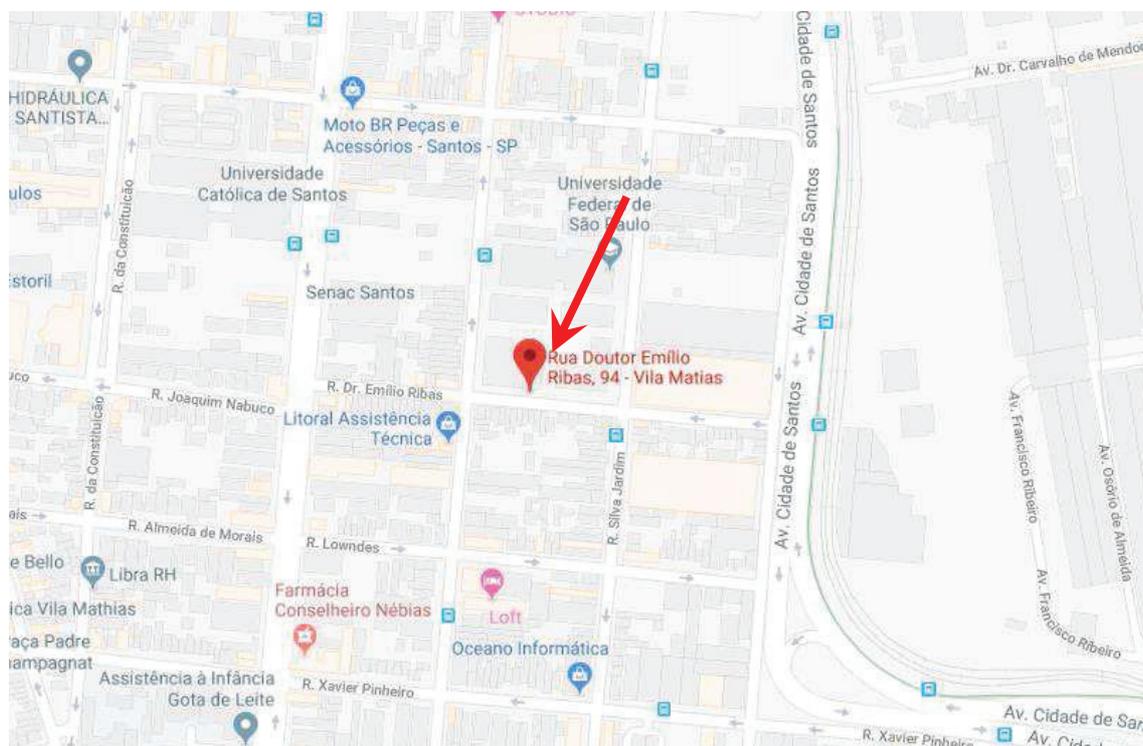
Fraude ao Consumo

V.1.i	Pesquisa de Campo.....	40
V.1.ii	Fatores Homogeneizantes.....	50
V.1.iii	Grau de Precisão .....	54
V.1.iv	Grau de Fundamentação.....	55
<b>VI</b>	<b>VALORES TOTAIS DAS UNIDADES HABITACIONAIS.....</b>	<b>57</b>
VI.1	Valor total da Unidade Nº 86 .....	57
VI.2	Valor Total da Unidade Nº 99 .....	58
VI.3	Grau de Fundamentação .....	59
<b>VII</b>	<b>ENCERRAMENTO .....</b>	<b>60</b>

## I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para 02 (duas) unidades habitacionais, identificadas como apartamentos № 86 e № 99, situados à Rua Doutor Emílio Ribas, № 94, e Rua Campos Mello, № 157, Condomínio Fusion Home, Ala "A", Vila Matias - Santos/SP, matriculadas sob o № 90.657 e № 90.676, respectivamente, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

Na figura abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Condomínio Fusion Home & Office, 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

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria aos imóveis objetos com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, **entretanto, quando da vistoria, apenas foi possível adentrar a unidade de Nº 99, pois a unidade de Nº 86 encontrava-se fechada, impossibilitando o acesso à sua área.**

**Diante disso, fora possível a coleta de material fotográfico da unidade Nº 99, sendo este similar à unidade Nº 86, bem como foram analisadas as dimensões e disposições dos cômodos.**

**Portanto, acaso o E. Juízo entenda ser necessário a vistoria à unidade Nº 86, este Signatário se coloca à disposição para novo agendamento de vistoria.**

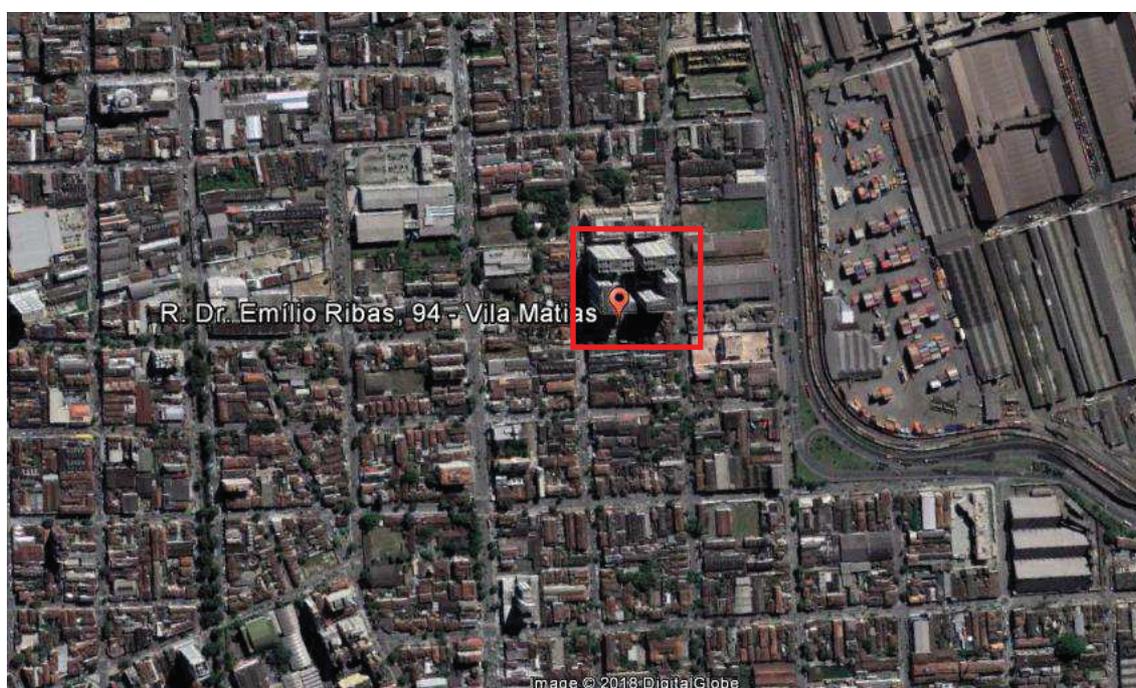
Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do Condomínio Fusion Home, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

### II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para 02 (duas) unidades habitacionais, identificadas como apartamentos Nº 86 e Nº 99, situados à Rua Doutor Emílio Ribas, Nº 94, e Rua

Campos Mello, Nº 157, Condomínio Fusion Home, Ala "A", Vila Matias - Santos/SP, matriculadas sob o Nº 90.657 e Nº 90.676, respectivamente, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do "Condomínio Fusion Home & Office", onde encontram-se situadas as unidades habitacionais avaliadas.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea, onde é possível identificar o edifício no qual localiza-se o imóvel em questão, conforme destacado no retângulo 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°56'51.81"S**
- ✓ Longitude         :- **46°19'11.15"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel "*in-situ*" possui frente para a Rua Doutor Emílio Ribas, 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



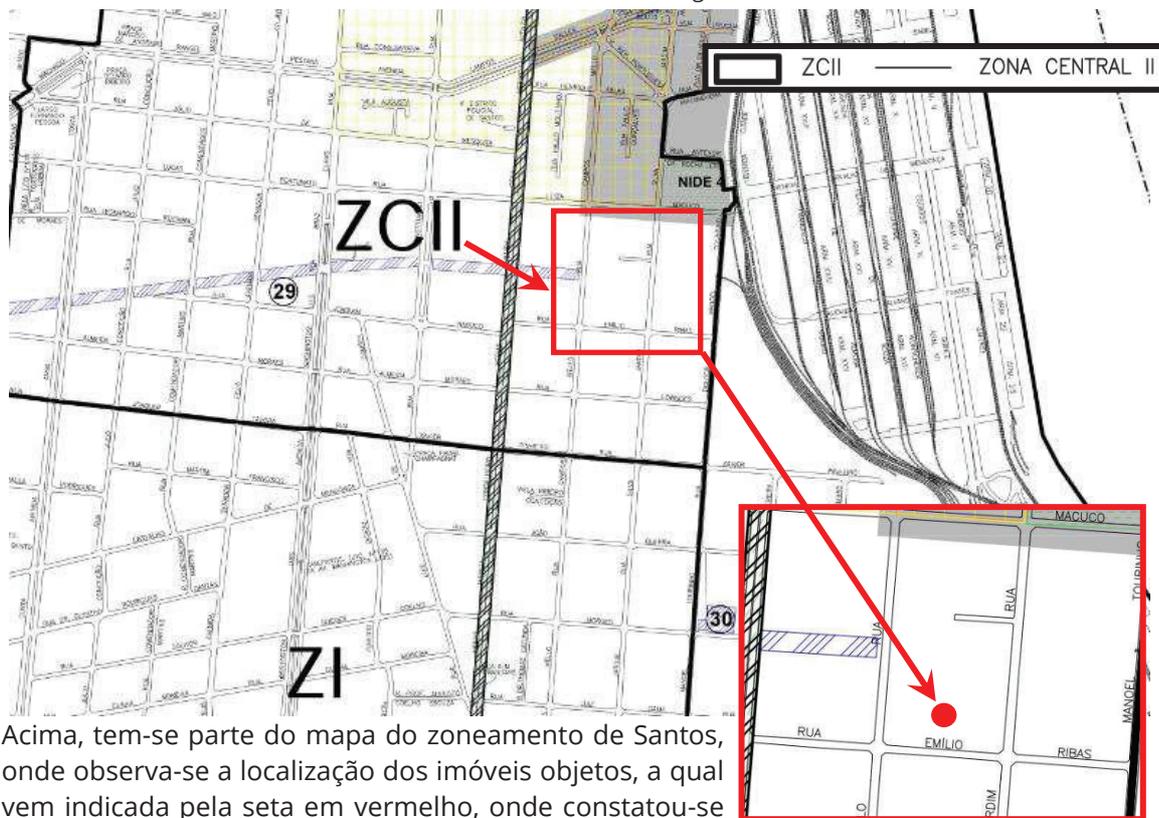
Acima, temos uma tomada da Rua Doutor Emílio Ribas, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

**II.2 Lei de Zoneamento**

A Lei Complementar Nº 730, de 11 (onze) de Julho 2011, que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, onde 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 os imóveis avaliados, como **ZCII - Zona Central II**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

TABELA DE OCUPAÇÃO E ÍNDICES URBANÍSTICOS											
Z O N A S  D E  U S O E  O C U P A Ç Ã O	ZONA CENTRAL I - ZCI	ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL									
		USOS	EDIFICAÇÕES EM GERAL				INCENTIVOS		RECUOS FT. FDOS(2)		
		ÍNDICES URBANÍSTICOS	OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)				C.A. MÁX	O.O.	P.C.	RECUOS LATERAIS	
			≤3PAV.	≤6PAV.	>6PAV.	> 10 PAV.				≤ 3PAV	> 3PAV(5)
	VIAS DE ATÉ 14 M	85%	85%	85%	40%	6	X	X	1,5	R=1,5M+(Nº PAV - 3)x0,30	
	VIAS DE ACIMA DE 14 M	85%	85%	85%	40%	6	X	X	1,5		
	CAIXAS CDRU	X	X	X	X	X	X	X	X		
	ZONA CENTRAL II - ZCII	ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL									
		TIPOS	EDIFICAÇÕES EM GERAL				INCENTIVOS		RECUOS FT. FDOS(2)		
		ÍNDICES URBANÍSTICOS	OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)				C.A. MÁX	O.O.	P.C.	RECUOS LATERAIS	
			≤3PAV.	≤6PAV.	>6PAV.	> 10 PAV.				≤ 3PAV	> 3PAV(5)
	VIAS DE ATÉ 14 M	60%	60%	60%	40%	4	X	X	1,5	R=1,5M+(Nº PAV - 3)x0,30	
	VIAS DE ACIMA DE 14 M	60%	60%	60%	40%	5	X	X	1,5		
	CAIXAS CDRU	60%	60%	60%	40%	6(4)	6(4)	6(4)	1,5		
		TR- TRÁNSITO RÁPIDO; A 1- ARTERIAL CLASSE 1; A2- ARTERIAL CLASSE 2 ; C- COLETORA; L- LOCAL; CP- CIRCULADORA CPC- CORREDOR DE PROTEÇÃO CULTURAL; CDRU- CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO E RENOVACÃO 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 3 PRIMEIROS PAVIMENTOS									
		LEGENDA									

Tabela dos índices urbanísticos.



Acima, tem-se parte do mapa do zoneamento de Santos, onde observa-se a localização dos imóveis objetos, a qual vem indicada pela seta em vermelho, onde constatou-se que o mesmo encontra-se situado em **Zona Central II - ZCII**.

### III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

**Conforme já relatado, fora vistoriada a unidade Nº 99, entretanto, a unidade de Nº 86 encontrava-se fechada.**

**Portanto, fora realizada a coleta de material fotográfico da unidade Nº 99, bem como analisou-se as dimensões e disposições dos cômodos, ressaltando-se ainda que esta unidade é similar a unidade Nº 86.**

Assim, conforme já relatado anteriormente, acaso o E. Juízo entenda ser necessário o acesso as dependências da unidade Nº 86, este Signatário se coloca à disposição para reagendamento.

#### III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do “Condomínio Fusion Home”, o qual possui Padrão Médio, com frente para a Rua Doutor Emílio Ribas, identificado pelo Nº 94, e Rua Campos Mello, identificado pelo Nº 157, Vila Matias – Santos / SP.

As imagens a seguir demonstram o “Condomínio Fusion Home”, onde encontra-se inserida a referida unidade habitacional.