

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 do apartamento Nº 103, Ala "A", Condomínio Fusion Home, situado 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

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 21

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA 27

 IV.1 Método Comparativo 27

 IV.2 Tratamento por fatores..... 29

 IV.3 Zonas de características homogêneas 32

 IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento 33

 IV.5 Grau de precisão..... 34

 IV.6 Método Ross/Heidecke 35

V AVALIAÇÃO 38

 V.1 Obtenção do valor metro quadrado do apartamento..... 38

 V.1.i Pesquisa de Campo..... 38

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

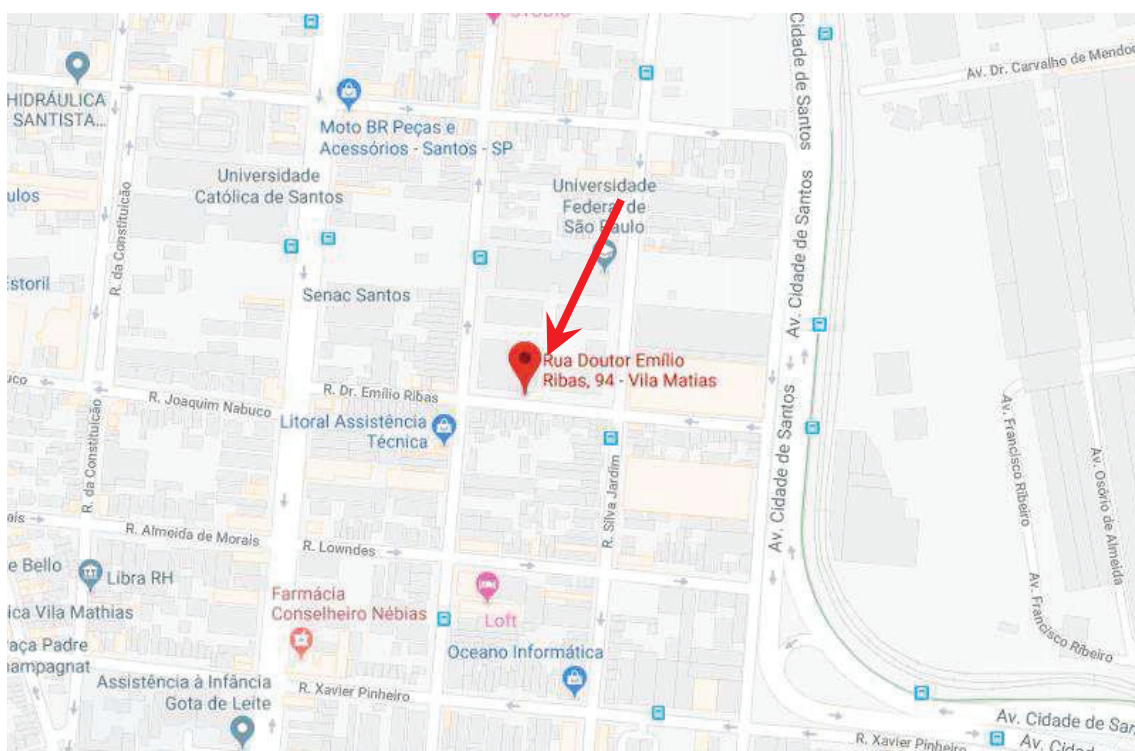
Fraude ao Consumo

V.1.ii	Fatores Homogeneizantes.....	48
V.1.iii	Grau de Precisão	52
V.1.iv	Grau de Fundamentação.....	53
VI	VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL.....	55
VI.1	Grau de Fundamentação	56
VII	ENCERRAMENTO	57

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 103, situado à Rua Doutor Emílio Ribas, Nº 94, e Rua Campos Mello, Nº 157, Condomínio Fusion Home, Ala “A”, Vila Matias - Santos/SP, matriculada sob o Nº 90.686 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 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.

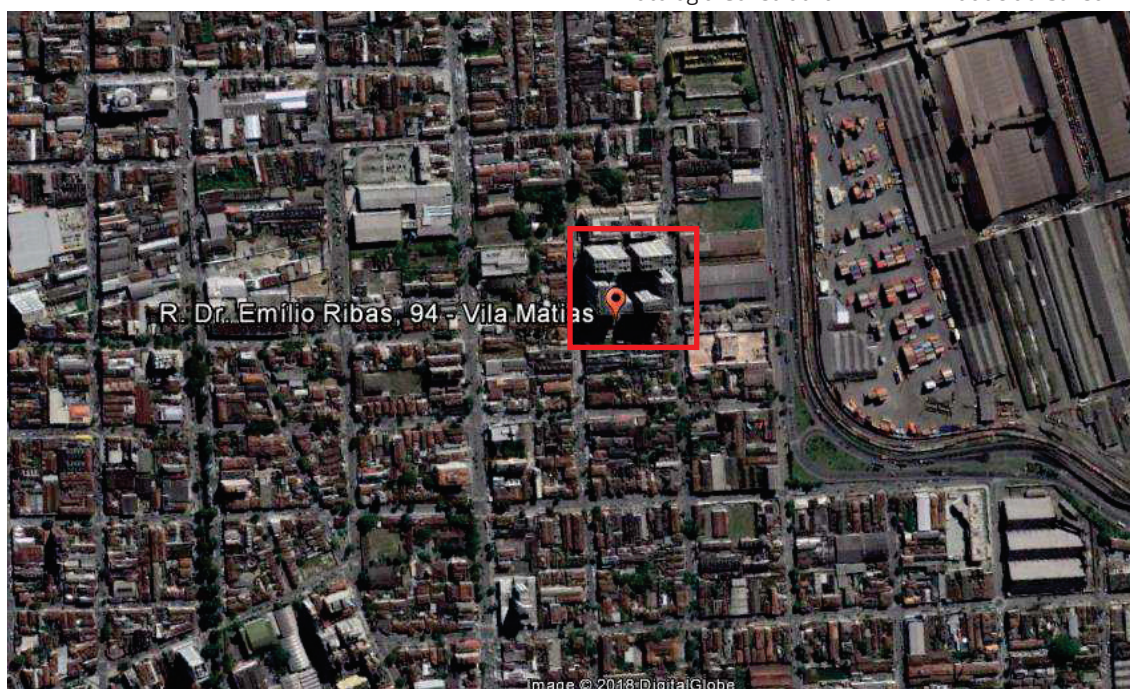
Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se com a vistoria ao imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como os demais detalhes de interesse para a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor.

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 103, situado à Rua Doutor Emílio Ribas, Nº 94, e Rua Campos Mello, Nº 157, Condomínio Fusion Home, Ala “A”, Vila Matias - Santos/SP, matriculada sob o Nº 90.686 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 encontra-se situada a unidade habitacional avalianda.



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 e abaixo, temos tomadas da Rua Doutor Emílio Ribas, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

