

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

Processo: Nº 0002927-72.2018.8.26.0562

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 **GUILHERME WALLER BASTOS**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação do apartamento Nº 47, 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

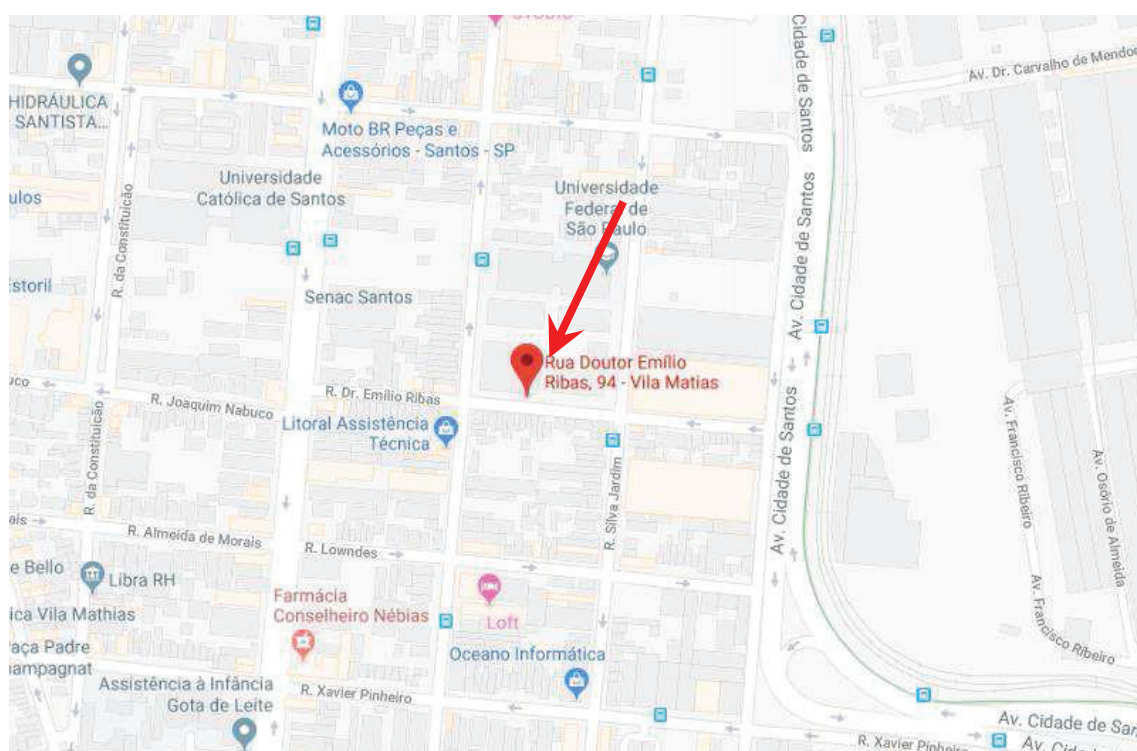
I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Lei de Zoneamento.....	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Descrição do Edifício	11
III.2	Descrição da Unidade Habitacional.....	23
III.3	Descrição da Unidade Similar - Nº 159	24
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	33
IV.1	Método Comparativo	33
IV.2	Tratamento por fatores.....	35
IV.3	Zonas de características homogêneas	38
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	39
IV.5	Grau de precisão.....	40
IV.6	Método Ross/Heidecke	41
V	AVALIAÇÃO	44
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do apartamento.....	44

V.1.i	Pesquisa de Campo.....	44
V.1.ii	Fatores Homogeneizantes.....	54
V.1.iii	Grau de Precisão	58
V.1.iv	Grau de Fundamentação.....	59
VI	VALORES TOTAIS DA UNIDADE HABITACIONAL.....	61
VI.1	Grau de Fundamentação	62
VII	ENCERRAMENTO	63

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 47, 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 90.594, 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, **entretanto, quando da vistoria, a unidade avalianda encontrava-se fechada e o síndico não estava em posse das chaves.**

Assim, fora cedida uma unidade similar, denominada 159, Ala “A”, para que fosse possível a coleta de material fotográfico, bem como a identificação da disposição interna e dimensões do imóvel.

Portanto, acaso o E. Juízo entenda ser necessário a vistoria à unidade № 47, este Signatário se coloca à disposição para novo agendamento de vistoria.

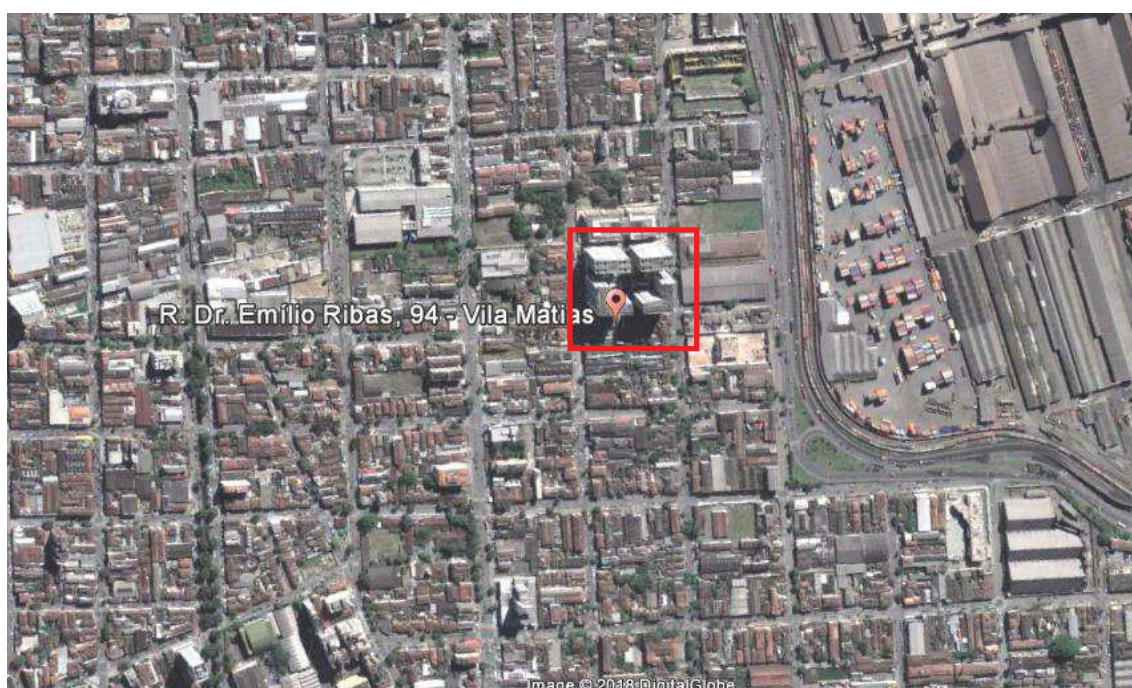
Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do Condomínio Fusion Home, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar 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 a unidade habitacional, identificada como apartamento № 47, situado à Rua Doutor Emílio Ribas, № 94, e Rua Campos Mello, № 157,

Condomínio Fusion Home, Ala "A", Vila Matias - Santos/SP, matriculada sob o Nº 90.594, 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**

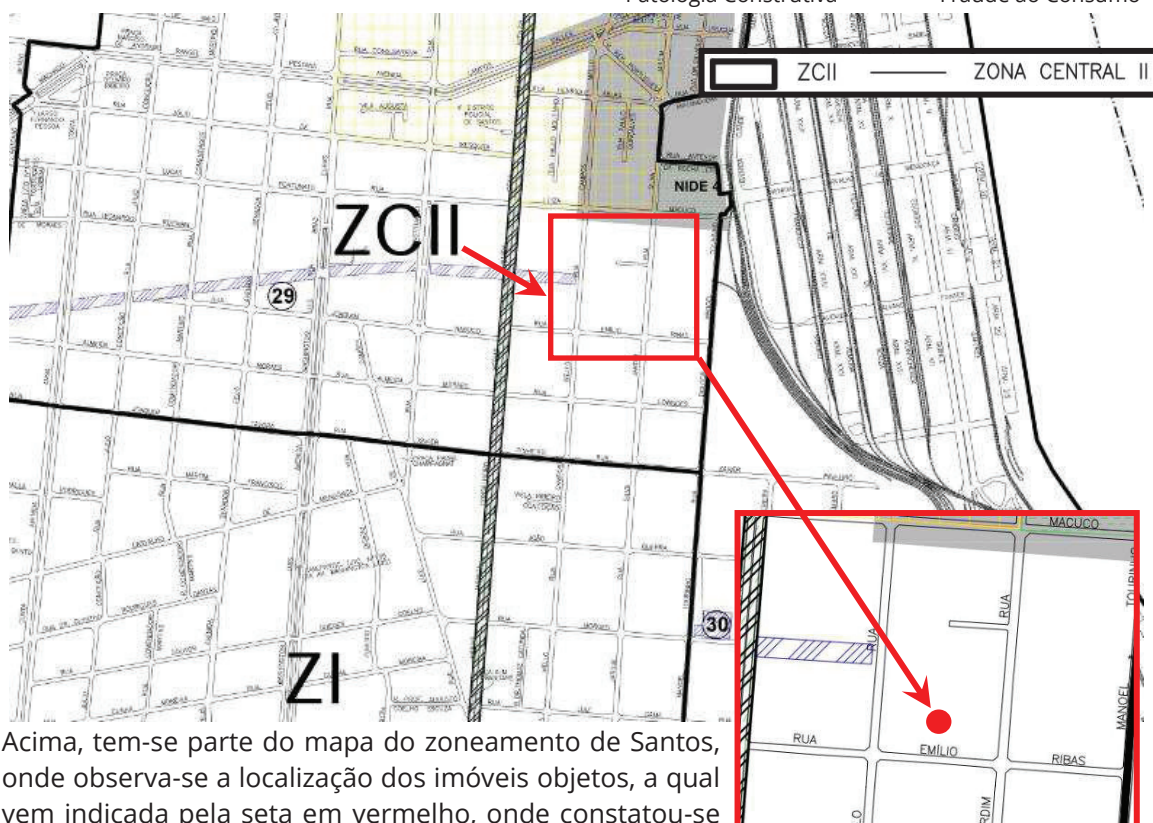
O imóvel "*in-situ*" possui frente para a Rua Doutor Emílio Ribas, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

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.



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 uma unidade similar, identificada como Nº 159, ala "A", tendo em vista que o imóvel avaliando encontrava-se fechado, onde fora realizada a coleta de material fotográfico, bem como analisou-se as dimensões e disposições dos cômodos.

Assim, conforme já relatado anteriormente, acaso o E. Juízo entenda ser necessário o acesso as dependências da unidade Nº 47, 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.