MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil e Grafotécnico

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

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

Processo: № 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 № 163, Ala "A", Condomínio Fusion Home, situado à Rua Doutor Emílio Ribas, № 94, e Rua Campos Mello, № 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2018 às 13:12 , sob o número WSTS18703983790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002711-14.2018.8.26.0562 e código 32ADF3B.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil e Grafotécnico

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

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

III.3 Descrição da Unidade Similar - № 103 22

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2018 às 13:12 , sob o número WSTS18703983790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002711-14.2018.8.26.0562 e código 32ADF3B.

V.1.i Pesquisa de Campo 38

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2018 às 13:12 , sob o número WSTS18703983790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002711-14.2018.8.26.0562 e código 32ADF3B.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil e Grafotécnico

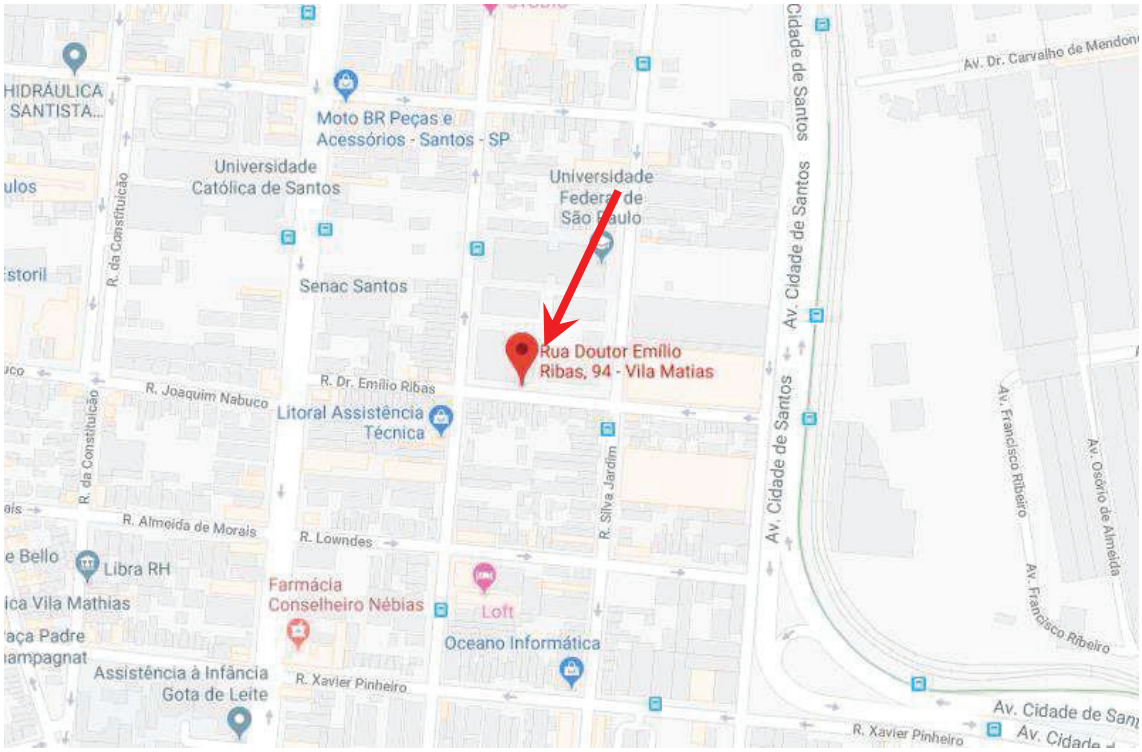
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento № 163, situado à Rua Doutor Emílio Ribas, № 94, e Rua Campos Mello, № 157, Condomínio Fusion Home, Vila Matias - Santos/SP, matriculada sob o № 90.782 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2018 às 13:12 , sob o número WSTS18703983790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002711-14.2018.8.26.0562 e código 32ADF3B.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil e Grafotécnico

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

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, para o dia 13 de Agosto de 2018, **entretanto, quando da vistoria, o imóvel encontrava-se fechado, impossibilitando o acesso à sua área privativa.**

Assim, fora vistoriada a unidade semelhante de № 103, que também é objeto de avaliação desta Ação, realizando-se a colheita de material fotográfico e observando-se as dimensões e disposições dos cômodos.

Portanto, acaso o E. Juízo entenda ser necessário a vistoria à unidade, 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 uma unidade habitacional, identificada como apartamento № 163, situado à Rua Doutor Emílio Ribas, № 94, e Rua Campos Mello, №157,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2018 às 13:12 , sob o número WSTS18703983790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002711-14.2018.8.26.0562 e código 32ADF3B.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

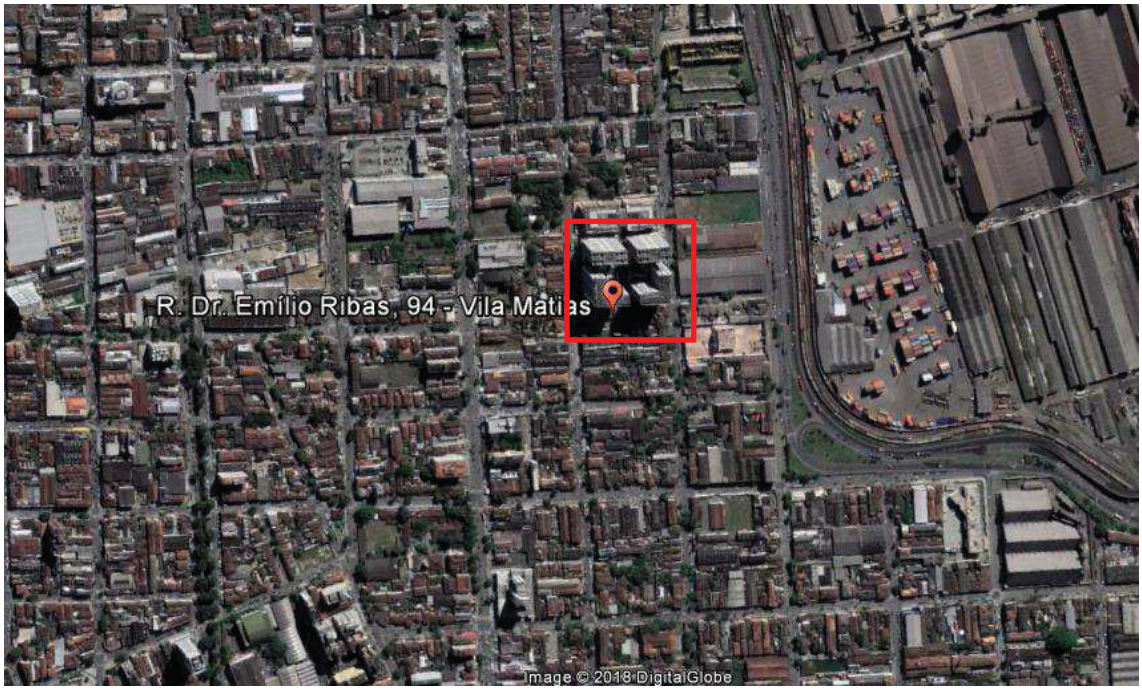
MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil e Grafotécnico

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

Condomínio Fusion Home, Ala "A", Vila Matias - Santos/SP, matriculada sob o №90.782 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 acrónimo 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2018 às 13:12 , sob o número WSTS18703983790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002711-14.2018.8.26.0562 e código 32ADF3B.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil e Grafotécnico

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

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:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2018 às 13:12 , sob o número WSTS18703983790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002711-14.2018.8.26.0562 e código 32ADF3B.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil e Grafotécnico

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

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento 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 uma tomada da Rua Doutor Emílio Ribas, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2018 às 13:12 , sob o número WSTS18703983790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002711-14.2018.8.26.0562 e código 32ADF3B.

II.2 Lei de Zoneamento

A Lei Complementar № 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 o imóvel avaliando, como **ZCII – Zona Central II**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

TABELA DE OCUPAÇÃO E INDICES URBANÍSTICOS

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

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)
ZONA CENTRAL I - ZCI	VIAS DE CAIXAS: ATÉ 14 M	85%	85%	85%	40%	6	X	X	1,5	R=1,5M+(Nº PAV- 3)x0,30
	ACIMA DE 14 M	85%	85%	85%	40%	6	X	X	1,5	
	CDRU	X	X	X	X	X	X	X	X	
ZONA CENTRAL II - ZCII	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 CAIXAS: ATÉ 14 M	60%	60%	60%	40%	4	X	X	1,5	R=1,5M+(Nº PAV- 3)x0,30
	ACIMA DE 14 M	60%	60%	60%	40%	5	X	X	1,5	
	CDRU	60%	60%	60%	40%	6(4)	6(4)	6(4)	1,5	
	LEGENDA	TR- TRÂNSITO RÁPIDO; A1- ARTERIAL CLASSE 1; A2- ARTERIAL CLASSE 2 ; C- COLETORA; L- LOCAL; CP- CIRCULAÇÃ								
		CPC- CORREDOR DE PROTEÇÃO CULTURAL; CDRU- CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO E RENOVAÇÃO 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								

Tabela dos índices urbanísticos.

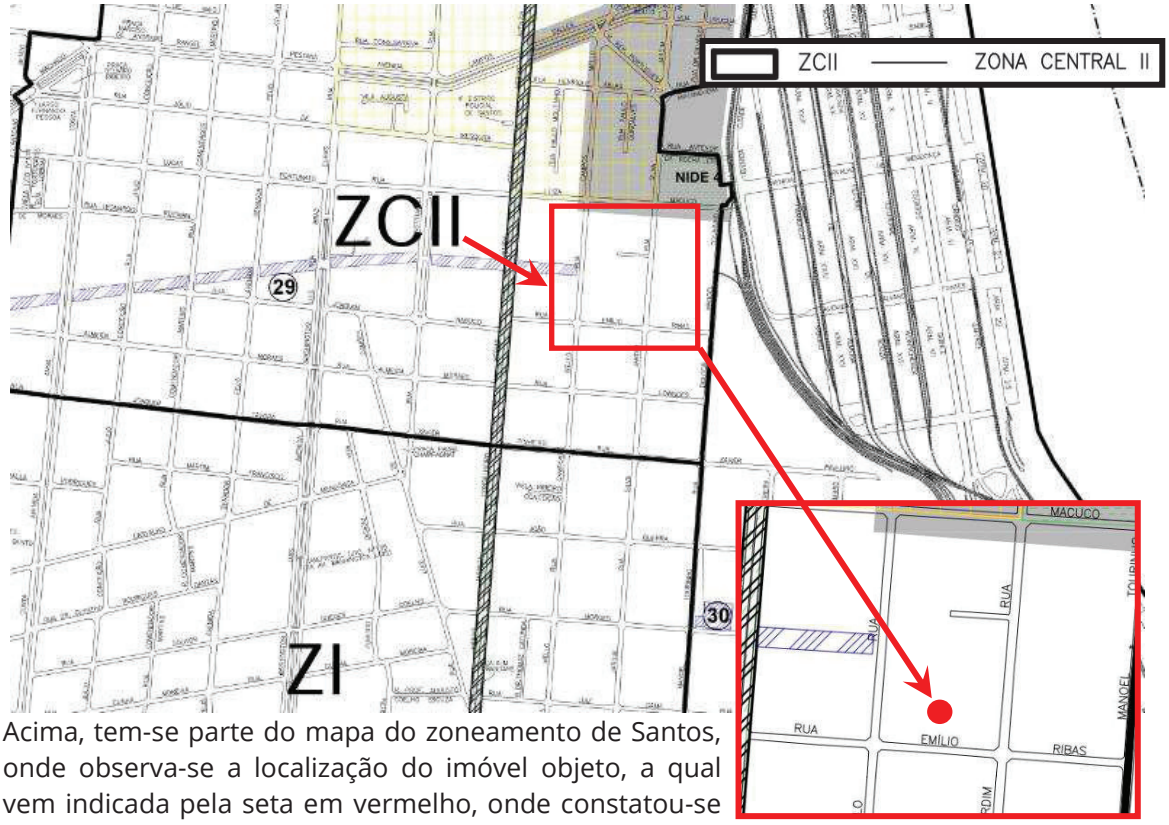
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2018 às 13:12 , sob o número WSTS18703983790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002711-14.2018.8.26.0562 e código 32ADF3B.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil e Grafotécnico

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



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2018 às 13:12 , sob o número WSTS18703983790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002711-14.2018.8.26.0562 e código 32ADF3B.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil e Grafotécnico

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

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme já relatado, fora agendada vistoria no imóvel, entretanto, a mesma restou-se infrutífera, uma vez que o mesmo encontrava-se fechado.

Entretanto, fora vistoriada uma unidade semelhante, que também é objeto de avaliação nesta Ação, para que se pudesse realizar a colheita de material fotográfico e observar as dimensões e disposições dos cômodos.

Assim, conforme já relatado anteriormente, acaso o E. Juízo entenda ser necessário o acesso as dependências da unidade, 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 № 94, e Rua Campos Mello, identificado pelo № 157, Vila Matias – Santos / SP.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2018 às 13:12 , sob o número WSTS18703983790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002711-14.2018.8.26.0562 e código 32ADF3B.