

Hugo Andrade de Souza Junior  
ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227  
ADVOGADO - OAB - 26.380  
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367177



214

A



**Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Santos.**  
**Cartório do 4º Ofício.**

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

(Proc. nº 0011976-79.2014.8.26.0562 - Ordem 886/12)

**Requerente** – Condomínio Edifício Indaia

**Requerido** – Espólio de Carlos Alberto Pacheco Brasiliense e O.

***LAUDO***

**ANEXO 02**

Fotos do local e imóvel em estudos.

**HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR**

- Perito Judicial
- CREA 11.227
- Registrado a CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC)-PARIS -, organismo filiado à ONU.

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227  
ADVOGADO - OAB - 26.380  
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367177



215

7





*Hugo Andrade de Souza Junior*  
ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227  
ADVOGADO - OAB - 26.380  
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367177



217  
A



Av. Morumbi, 8.502 - 1º and. - Cj. 12 - Brooklin Paulista - CEP 04703-002 - Tel. / Fax.: (11) 5532-1944 - SÃO PAULO - SP  
Av. Bartolomeu de Gusmão, 46 - Ed. N. S. Aparecida - 10º andar - Sala 1007 - CEP 11045-400 - Tel.: (13) 3271-3538 - SANTOS - SP

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SANTOS/SP.

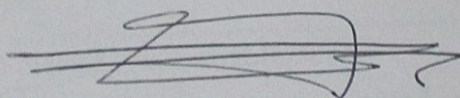
PROCESSO Nº 0024832-46.2012.8.26.0562

**ADRIANO NUNES BRASILIENSE**, por seu procurador  
signatário desta, ambos já qualificados nos autos, vem com todo acatamento e  
respeito devidos a V. Exa., requerer a juntada da inclusa procuração, bem  
como do substabelecimento, ambos em anexo, bem como vista dos autos.

Termos em que,

Pede deferimento.

Santos, 11 de junho de 2015.



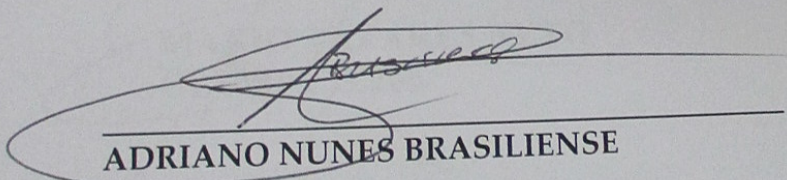
**RAPHAEL AUGUSTO BRANDÃO TEIXEIRA**

**OAB/SP 351.295**

PROCURAÇÃO "AD JUDICIA ET EXTRA"

Por este instrumento de procuração ADRIANO NUNES BRASILIENSE, brasileiro, casado, portador do RG 44013611-8 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº. 293.418.678-43, residente e domiciliado na Rua Brigadeiro Galvão nº. 36, apto. 32, Ponta da praia, Santos/SP, constitui seus bastantes procuradores MARIO TAVARES NETO, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº. 239.206, SILVIA CÁSSIA MARTINS, brasileira, solteira, advogada inscrito na OAB/SP sob o nº. 179.686, com escritório profissional à Praça Dom Idílio José Soares, nº. 42, cj. 84, Santos/SP, aos quais confere amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula AD JUDICIA ET EXTRA, em qualquer Juízo, instância ou tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-las nas contrárias, seguindo umas e outras, até a final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes mais os poderes especiais para confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre o que funda a ação, receber e dar quitação, fazer acordo, firmar compromisso, podendo ainda substabelecer esta a outrem com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo de bom, firme e valioso.

Santos, 20 de maio de 2015.

  
ADRIANO NUNES BRASILIENSE



*Handwritten signature*

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Santos.

*Handwritten notes:*  
2/10/12  
886/12

562 FLS. 15. DOCUMENTO 070405 156 00

Ref.: Proc. 0011976-79.2014.8.26.0562

**HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR**, Engº. CREA 11.227, perito nomeado por V. Excia., nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** (Proc. nº 886/12) movido pelo **CONDOMINIO EDIFICIO INDAIA** contra **ESPÓLIO DE CARLOS ALBERTO PACHECO BRASILIENSE E O.**, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 4º Ofício, tendo em vista o disposto na determinação contida no R. Despacho de fls. 230, respeitosamente apresenta:

**MANIFESTAÇÃO**

*Handwritten signature*



227

2

1 - Nos termos do disposto às fls. 190, o signatário em diligências iniciais encontrou o imóvel sempre fechado e assim, em companhia do zelador pode observar outras unidades do mesmo edifício, inclusive o apartamento 415 nas mesmas condições e na mesma prumada.

2 - Em função da impugnação de fls. 225 e em homenagem tão somente a honrosa nomeação de V. Excia., para não ser intransigente, o perito houve por bem efetuar nova diligência ao imóvel e para tal designou junto ao ilustre patrono do requerido (fls. 225 e seguintes) dia e hora para a designação da nova diligência ao local, objetivando a presença do proprietário da unidade.

3 - No dia e hora previamente agendados, o signatário retornou ao imóvel e até permaneceu a espera de alguém, sendo certo que ninguém apareceu. O signatário ainda tentou um contato com o ilustre patrono signatário de fls. 227, sendo informado que o mesmo encontrava-se em reunião e assim não poderia atender ao perito, fato perfeitamente compreensível.

4 - Para completar, no dia seguinte (dia 18/09/15) o signatário retornou ao imóvel sendo informado pelo zelador que o requerido muito dificilmente se encontra no local e que não permite a entrada de ninguém sem sua presença.





*[Assinatura]*

5 - Caracterizados esses fatos podemos adentrar a área técnica, mencionando o seguinte:

a - Trata-se de um "kit" com 33,37m<sup>2</sup>. igual em dimensões, área e acabamento a unidade 405 (uma das vistoriadas pelo perito), segundo depoimento do zelador.

b - Além de ser um "kit" com 50 anos já próximo de sua vida útil referencial que é de 60 (sessenta) anos, nos últimos anos ele não tem passado por reformas (depoimento do zelador).

Feitas essas considerações, passo a responder aos quesitos ora apresentados e deferidos pelo M. Juiz.

**6 - QUESITOS** (fls. 226)

*01 - O I. Expert adentrou às dependências do imóvel? Por qual razão?*

**Resposta:** Já exaustivamente exposto e perfeitamente justificado (lembre-se que até dia e hora foram designados no intuito de bem fundamentar a resposta).

*02 - O estado do imóvel (reformado ou depreciado) interfere no valor da avaliação?*

*[Assinatura]*



4

**Resposta:** Sim, porém vide todo o exposto nas preliminares do laudo e principalmente desta manifestação, onde se salientou que segundo depoimentos obtidos no local, o imóvel em questão não passou por reformas recentemente.

*03 - Os elementos tidos como paradigmas encontram-se na mesma região do imóvel avaliado? Por que?*

**Resposta:** Sim. Encontram-se na mesma região geo-econômica e ainda foram devidamente “transportados” para o “exato local em estudos”.

*04 - Um imóvel frente ao mar tem variação de valor maior que as outras na cidade de Santos/SP? Por que?*

**Resposta:** A variação de valores entre terrenos com frente para o mar e aqueles localizados na rua Artur Assis, segundo o mapa de valores da Municipalidade é de:

2.305 (Av. Vicente de Carvalho)

----- = 1,40

1.645 (Rua Artur Assis)

, ou seja o valor da Av. Vicente de Carvalho no local é 40% maior do que aquele relativo à rua Artur Assis.



5

05 - Um imóvel tipo "kitnet" localizado na mesma região de um imóvel de 3 dormitórios tem o mesmo valor de metro quadrado? Por que?

Resposta: Se considerarmos imóveis com a mesma categoria "pode" haver **pequena diferença com relao ao objetivo e possibilidade do comprar.**

#### TERMO DE ENCERRAMENTO.

O presente laudo consta de 05 (cinco) folhas deste papel, computadorizadas de um só lado, rubricadas as anteriores e esta última, datada e assinada pelo perito.

Santos, 01 de outubro de 2.015.

**HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR**

- CREA 11.227.
- Membro Titular do IBAPE (licenciado).
- Membro Titular Fundador dos núcleos regionais do IBAPE da **Baixada Santista** e do **ABC**.
- Membro da Comissão Técnica de Avaliações e Perícias de Engenharia da Associao dos Engenheiros e Arquitetos de Santos.
- Registrado a CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC) - PARIS -, organismo filiado  ONU.