

GILVAN GUEDES PEREIRA
Engenheiro Civil

369
/

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SANTOS - SP

PROCESSO Nº 0038209-02.2003.8.26.0562
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

SEC. FEIS. LR. BRUNO L. G. Nº 29

2417/03

GILVAN DE M. GUEDES PEREIRA, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado nos autos da ação requerida por **MARIO LUIS DA SILVA** contra **LUIZ CARLOS GOUVEIA E OUTROS**, tendo procedido à vistoria do imóvel e colhido os elementos que julgou necessários, vem, mui respeitosamente, apresentar a V. Exa. o seguinte

L A U D O

Trabalho nº 2.045

570
/

1 - PRELIMINARES

Trata o presente laudo da determinação do valor de mercado do imóvel comercial situado na Rua Padre Anchieta nº 60, Município e Comarca de Santos - SP, objeto da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **MARIO LUIS DA SILVA** contra **LUIZ CARLOS GOUVEIA E OUTROS**.

Deferida a prova pericial, às fls.342 dos autos, foi o signatário honrado com sua nomeação para a função de Perito Judicial.

g 2

GIULIAN GUEDES PEREIRA
engenheiro civil

2 - VISTORIA

O imóvel objeto da ação localiza-se Rua Padre Anchieta nº 60, Município e Comarca de Santos - SP, conforme pode ser observado no mapa de localização abaixo:-



O imóvel encontra-se cadastrado junto a Prefeitura do Município de Santos sob nº 47.018.024.000.

A Rua Padre Anchieta, no trecho em questão, é dotada dos principais melhoramentos públicos, conforme se depreende das fotografias juntadas ao final do presente laudo.

9 3

2.1 - DO IMÓVEL

O terreno possui formato retangular, topografia plana, superfície seca e firme, com 10,00 metros de frente para a Rua Padre Anchieta, 60,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, 10,00 metros nos fundos, encerrando a área de 600,00 m², de acordo com a matrícula nº 64.719 do 2º Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Santos.

Sobre o terreno acima descrito ergue-se uma construção de natureza comercial, com área de 400,00 m², cujas características construtivas e estado de conservação podem ser observadas no relatório fotográfico apresentado ao final do presente laudo.

9 4

323
P

3 - AVALIAÇÃO

3.1 - VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para a determinação do valor básico unitário do terreno procedeu o signatário a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados oito elementos comparativos na mesma região geo-econômica, elementos esses que foram devidamente homogeneizados, conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotada nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:-

- **ATUALIZAÇÃO:-** Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).
- **OFERTAS:-** Serão deduzidos 10% nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.
- **PADRÕES CONSTRUTIVOS E IDADES:-** As homogeneizações relativas aos padrões construtivos e as idades serão calculadas, quando necessárias, com base no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", versão 2.006, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

9

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL:- Rua Oswaldo Cruz nº 175

MUNICÍPIO:- Santos

OFERTA:- no local em 09/2013

OFERTANTE:- 3º Milênio Imóveis
Fone (13)3222-8077 – Sr. Carlos

TERRENO:- 5,00 x 30,00 = 150,00 m²

PREÇO:- R\$ 390.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Casa Padrão Simples, 103,00 m², 25 anos, necessitando de
reparos simples, avaliada em R\$ 94.198,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DESCONTO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 390.000,00 \times 0,90 - R\$ 94.198,00 = R\$ 256.802,00$

HOMOGENEIZAÇÃO E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO:-

$$V_{u01} = R\$ 256.802,00 / 150,00 \times (1,149 + 1,000 - 2,000 + 1) =$$

$$V_{u1} = R\$ 1.967,00/m^2$$

G 6

325/8

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL:- Rua Tomé de Souza nº 7

MUNICÍPIO:- Santos

OFERTA:- no local em 09/2013

OFERTANTE:- Sr. Nicoline (proprietário)
Fone (15) 8125-9355

TERRENO:- 8,00 x 25,00 = 200,00 m²

PREÇO:- R\$ 800.000,00

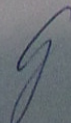
DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Escritório Padrão Simples, 230,00 m², 25 anos, necessitando
de reparos simples, avaliado em R\$ 211.397,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DESCONTO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 800.000,00 \times 0,90 - R\$ 211.397,00 = R\$ 508.603,00$

HOMOGENEIZAÇÃO E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO:-

$$V_{u02} = R\$ 508.603,00 / 200,00 \times (1,046 + 1,000 - 2,000 + 1) =$$

$$V_{u2} = R\$ 2.660,00/m^2$$



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL:- Rua Doutor Batista Pereira nº 255

MUNICÍPIO:- Santos

OFERTA:- no local em 09/2013

OFERTANTE:- Pronto Imóveis
Fone (13)3202-2929 – Sr. Japadoria

TERRENO:- 5,00 x 36,00 = 180,00 m²

PREÇO:- R\$ 290.000,00

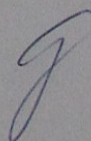
DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Construção sem valor comercial

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DESCONTO DA OFERTA:-
 $V_l = R\$ 290.000,00 \times 0,90 = R\$ 261.000,00$

HOMOGENEIZAÇÃO E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO:-

$$V_{u03} = R\$ 261.000,00 / 180,00 \times (1,149 + 1,000 - 2,000 + 1) =$$

$$V_{u3} = R\$ 1.666,00/m^2$$



8

377
/e

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL:- Rua Luis Gama nºs 81/83

MUNICÍPIO:- Santos

OFERTA:- no local em 09/2013

OFERTANTE:- Sra. Fátima (proprietária)
Fone (13)99151-8960

TERRENO:- 7,00 x 30,00 = 210,00 m²

PREÇO:- R\$ 780.000,00

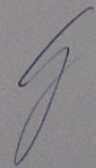
DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Escritório Padrão Simples, 350,00 m², 45 anos, necessitando
de reparos importantes, avaliado em R\$ 175.174,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DESCONTO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 780.000,00 \times 0,90 - R\$ 175.174,00 = R\$ 526.826,00$

HOMOGENEIZAÇÃO E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO:-

$$V_{u04} = R\$ 526.826,00 / 210,00 \times (1,074 + 1,000 - 2,000 + 1) =$$

$$V_{u4} = R\$ 2.694,00/m^2$$



9

378
2

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL:- Rua Luis Gama nº 61

MUNICÍPIO:- Santos

OFERTA:- no local em 09/2013

OFERTANTE:- Sr. Rudvan (corretor autônomo)
Fone (13)7808-7476

TERRENO:- 6,00 x 13,00 = 78,00 m²

PREÇO:- R\$ 240.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Casa Padrão Simples, 137,00 m², 30 anos, necessitando de
reparos simples, avaliada em R\$ 103.762,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DESCONTO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 240.000,00 \times 0,90 - R\$ 103.762,00 = R\$ 112.238,00$

HOMOGENEIZAÇÃO E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO:-

$$V_{u05} = R\$ 112.238,00 / 78,00 \times (1,108 + 1,387 - 2,000 + 1) =$$
$$V_{u5} = R\$ 2.151,00/m^2$$

339
/ 2

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

LOCAL:- Avenida Afonso Pena nº 51

MUNICÍPIO:- Santos

OFERTA:- no local em 09/2013

OFERTANTE:- Sr. Souza (proprietário)
Fone (13)99710-6179

TERRENO:- 10,00 x 48,50 = 485,00 m²

PREÇO:- R\$ 1.800.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Casa Padrão Médio, 400,00 m², 35 anos, necessitando de
reparos simples, avaliada em R\$ 370.311,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DESCONTO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 1.800.000,00 \times 0,90 - R\$ 370.311,00 = R\$ 1.249.689,00$

HOMOGENEIZAÇÃO E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO:-

$$V_{u06} = R\$ 1.249.689,00 / 485,00 \times (1,000 + 1,054 - 2,000 + 1) =$$
$$V_{u6} = R\$ 2.716,00/m^2$$

380
/2

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

LOCAL:- Av. Conselheiro Rodrigues Alves, ao lado do nº 388

MUNICÍPIO:- Santos

OFERTA:- no local em 09/2013

OFERTANTE:- Sr. Mascarenas (corretor autônomo)
Fone (13)97810-8893

TERRENO:- 12,00 x 50,00 = 600,00 m²

PREÇO:- R\$ 2.300.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Casa Padrão Médio, 400,00 m², 50 anos, necessitando de
reparos importantes, avaliada em R\$ 94.198,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DESCONTO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 2.300.000,00 \times 0,90 - R\$ 210.653,00 = R\$ 1.859.347,00$

HOMOGENEIZAÇÃO E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO:-

$$V_{u07} = R\$ 1.859.347,00 / 600,00 \times (0,964 + 1,062 - 2,000 + 1) =$$
$$V_{u07} = R\$ 3.179,00/m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

LOCAL:- Rua João Guerra nº 285

MUNICÍPIO:- Santos

OFERTA:- no local em 09/2013

OFERTANTE:- Sr. Fernando (proprietário)
Fone (13)99711-1476

TERRENO:- 18,00 x 43,88 = 790,00 m²

PREÇO:- R\$ 2.200.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Escritório Padrão Simples, 330,00 m², 30 anos, necessitando
de reparos simples, avaliada em R\$ 285.441,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DESCONTO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 2.200.000,00 \times 0,90 - R\$ 285.441,00 = R\$ 1.694.559,00$

HOMOGENEIZAÇÃO E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO:-

$$V_{u08} = R\$ 1.694.559,00 / 790,00 \times (0,889 + 1,008 - 2,000 + 1) =$$

$$V_{u08} = R\$ 1.924,00/m^2$$

R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 1.967,00/m ²
ELEMENTO Nº 02	R\$ 2.660,00/m ²
ELEMENTO Nº 03	R\$ 1.666,00/m ²
ELEMENTO Nº 04	R\$ 2.694,00/m ²
ELEMENTO Nº 05	R\$ 2.151,00/m ²
ELEMENTO Nº 06	R\$ 2.716,00/m ²
ELEMENTO Nº 07	R\$ 3.179,00/m ²
ELEMENTO Nº 08	R\$ 1.924,00/m ²
M É D I A	R\$ 2.370,00/m²

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

- L. Inferior:- - 30% = R\$ 2.370,00 x 0,70 = R\$ 1.659,00/m²
- L. Superior:-+ 30% = R\$ 2.370,00 x 1,30 = R\$ 3.081,00/m²

Eliminando o elementos de nº 07 por ser discrepante, o valor básico unitário do terreno corresponde, em setembro de 2.013, a:-

$V_u = R\$ 2.254,00/m^2/25-40/10 MF - SETEMBRO / 2013$

383
/C

3.2 – CRITÉRIO AVALIATÓRIO

O critério avaliatório é aquele preconizado pelas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza.

3.3 – VALOR DO TERRENO

Será obtido através da aplicação da seguinte expressão:-

$$V_t = A_t \times V_u \times C_p \times C_f =$$

ONDE:-

V_t = valor do terreno

A_t = área do terreno = 600,00 m²

V_u = valor básico unitário = R\$ 2.254,00/m²

C_p = coeficiente de profundidade:-
 $\{[(400 \times 1,000) + (200,00 \times 0,707)]/600,00\} = 0,902$

C_f = coeficiente de frente:- 1,000

Substituindo e calculando, resulta:-

384
e

$$V_t = 600.00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.254,00/\text{m}^2 \times (0,902 + 1,000 - 2,000 + 1) =$$

$$V_t = \text{R\$ } 1.219.865,00$$

(um milhão, duzentos e dezenove mil, oitocentos e sessenta e cinco reais)

3.4 – BENFEITORIAS

As benfeitorias serão avaliadas de acordo com o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", versão 2.006, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/.

Classificam-se em "Galpão Padrão Econômico", valor médio da faixa, com unitário resultante da expressão igual a $0,360 \times R_8N$.

O custo unitário aplicado será obtido na tabela divulgada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo (SINDUSCON), cujo valor estimado para o símbolo padrão R_8N referente ao mês de setembro de 2.013 é de $\text{R\$ } 1.095,00/\text{m}^2$.

A depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação (Foc) será calculada conforme determina o item III.2.1 do estudo acima referido.

Desta forma, resulta para valor da edificação existente no imóvel:-

$$V_b = 400,00 \text{ m}^2 \times 0,360 \times \text{R\$ } 1.095,00/\text{m}^2 \times 0,437 =$$
$$V_b = \text{R\$ } 68.906,00$$

(sessenta e oito mil, novecentos e seis reais)

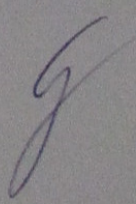
4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Resulta da soma dos valores do terreno e das benfeitorias, quais sejam:-

Terreno	R\$ 1.219.865,00	
Benfeitorias	<u>R\$ 68.906,00</u>	+
TOTAL	R\$ 1.288.771,00	

(hum milhão, duzentos e oitenta e oito mil, setecentos e setenta e um reais)

válido para o mês de setembro de 2.013.



326
/ 2

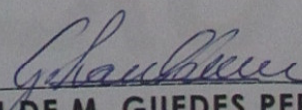
5 - CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo, o valor do imóvel penhorado localizado na Rua José de Anchieta nº 60, Município e Comarca de Santos - SP, objeto da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRA-JUDICIAL** requerida por **MARIO LUIS DA SILVA** contra **LUIZ CARLOS GOUVEIA E OUTRO**, é de **R\$ 1.288.771,00** (hum milhão, duzentos e oitenta e oito mil, setecentos e setenta e um reais), **válido para o mês de setembro de 2.013.**

6 - ENCERRAMENTO

O presente laudo é agora encerrado, constando o mesmo de 18 (dezoito) folhas datilografadas em seu anverso, todas elas rubricadas e esta última datada e assinada por este Perito Judicial, acompanhadas de 06 (seis) fotografias, cada uma delas com sua legenda explicativa.

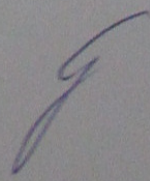
São Paulo, 04 de setembro de 2.013.



GILVAN DE M. GUEDES PEREIRA
Engº Civil - Crea Nº 060007.695-2- 6º R.

387
P

ANEXO 1



318
E

FOTO 01

ASPECTO DA RUA PADRE ANCHIETA, NO TRECHO EM QUES-
TÃO, OBSERVANDO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.



G

389
/ 9

FOTO 02

ASPECTO DA RUA PADRE ANCHIETA, NO TRECHO EM QUESTÃO, OBSERVANDO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO (SENTIDO OPOSTO).



390
2

FOTO 03

ASPECTO FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO LOCALIZADO NA
RUA PADRE ANCHIETA Nº 60, MUNICÍPIO E COMARCA DE
SANTOS - SP.



FOTO 04

OUTRO ASPECTO FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO LOCALI-
ZADO NA RUA PADRE ANCHIETA Nº 60, MUNICÍPIO E CO-
MARCA DE SANTOS – SP.



GILVIAN GUEDES PEREIRA
Engenheiro civil

392
/ 0

FOTO 05

ASPECTO DO IMÓVEL CONFRONTANTE DO LADO ESQUERDO,
COM O OBSERVADOR POSICIONADO NA VIA PÚBLICA.



G

FOTO 06

ASPECTO DO IMÓVEL CONFRONTANTE DO LADO DIREITO,
COM O OBSERVADOR POSICIONADO NA VIA PÚBLICA.



[Handwritten signature]

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que pratiquei o ato ordinatório abaixo discriminado, nos termos do artigo 162, § 4º do C.P.C., Normas de Serviço da Corregedoria e Comunicado CG nº. 1307/2007.

Vistas dos autos ao autor para:

- regularizar, em 15 dias, a sua representação processual, sob pena de nulidade do processo (art. 13 e 37 do CPC).
- recolher ou completar, em 30 dias, a taxa judiciária, sob pena de cancelamento da distribuição (art. 257 do CPC). Valor R\$ *.
- recolher, em 05 dias, a(s) diligência(s) do Oficial de Justiça, sob pena de extinção do processo (art. 267, IV do CPC). Valor R\$ *.
- recolher, em 05 dias, a taxa para expedição de Carta AR, sob pena de extinção do processo (art. 267, IV do CPC). Valor R\$ *.
- apresentar, em 05 dias, as peças necessárias à expedição do mandado/carta, sob pena de extinção do processo (art. 267, IV do CPC).
- manifestar-se, em 05 dias, sobre o resultado negativo do mandado ou carta de citação/intimação.*
- informar, em 05 dias, o novo endereço do réu, sob pena de extinção do processo (art. 267, IV do CPC).
- manifestar-se sobre a devolução da carta precatória sem cumprimento.
- manifestar-se, em 05 dias, sobre o andamento ao feito que se encontra paralisado há mais de 30 dias. Decorrido o prazo, será o autor intimado, por mandado ou por carta, a dar andamento ao feito em 48 horas, sob pena de extinção do processo (art. 267, II e § 1º do CPC).
- manifestar-se, em 10 dias, sobre a contestação (art. 326 ou 327 do CPC).
- manifestar-se, em 05 dias, sobre a juntada de documentos novos (art. 398 do CPC).
- manifestar-se, em 05 dias, sobre a impugnação ao valor da causa.
- manifestar-se, em 05 dias, sobre o cumprimento da obrigação apresentado pelo devedor.
- manifestar-se, em 05 dias, considerando o resultado negativo das hastas públicas.
- retirar, em 05 dias, o documento expedido pelo Cartório.
- Manifestar-se em 05 dias sobre a resposta do ofício (DRF), o qual **as informações anexa a este encontram-se arquivadas em pasta própria.**
- Providenciar o pagamento da taxa referente ao substabelecimento no prazo de 05 dias sob pena de expedição de ofício à OAB/SP.
- Providenciar o pagamento da taxa BACEN-JUD – cód. 434-1
- Providenciar o cálculo atualizado do débito
- Ciência sobre penhora on line negativa
- Ciência sobre pesquisa on line
- Imóvel avaliado em R\$ _____. Manifeste-se o exequente sobre a certidão negativa com relação a intimação dos executados.
- Regularizar recolhimento juntando gare nos termos do CG 16/2012, no prazo de 48 h., sob pena de não ter validade para fins judiciais.
- Outros

Vistas dos autos ao réu para:

- regularizar, em 15 dias, a sua representação processual, sob pena de revelia (art. 13 e 37 do CPC).
- recolher, em 05 dias, a(s) diligência(s) do Oficial de Justiça, sob as penas da lei. Valor R\$ *.
- recolher, em 05 dias, a taxa para expedição de Carta AR, sob as penas da lei. Valor R\$ *.
- manifestar-se, em 05 dias, sobre a juntada de documentos novos (art. 398, do CPC).
- oferecer, querendo, em 15 dias, impugnação, ante a penhora/avaliação realizada nos autos.
- retirar, em 05 dias, o documento expedido pelo Cartório.
- outros:
- Providenciar o pagamento da taxa referente ao substabelecimento no prazo de 05 dias sob pena de expedição de ofício à OAB/SP.

Vistas dos autos aos interessados para:

- manifestarem-se, em 05 dias, sobre o andamento ao feito que se encontra paralisado por mais de um ano. Decorrido o prazo, será intimado o interessado, por mandado ou por carta, a dar andamento ao feito em 48 horas sob pena de extinção do processo (art. 267, II e § 1º do CPC).