



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de
Praia Grande.

Ref.: Proc. 1000260-94.2017.8.26.0477

HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR, Engº. CREA 11.227, perito nomeado por V. Excia., nos autos da CARTA PRECATÓRIA expedida pelo Cartório Cível da 1ª Vara Cível do Fórum João Mendes Junior - São Paulo/Capital, dos autos da EXECUÇÃO (Proc. 0821394-08.1992.8.26.0100/05 da Comarca de Origem) movida por EDSON MARIA DOS ANJOS contra APARECIDA FISSAKO MATSUDA E OUTROS, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 2º Ofício, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias para a perfeita fundamentação de seu trabalho, respeitosamente apresenta o seu parecer técnico específico através do seguinte:

LAUDO



RESUMO FINAL

Os valores totais dos apartamentos em estudos seriam assim de:

- Apartamento 105

- Valor do terrenoR\$ 36.700,00
- Valor das benfeitoriasR\$ 140.400,00

TOTAL R\$ 177.100,00

, ou em números redondos:

R\$ 180.000,00

(Cento e oitenta mil reais)

- Apartamento 306

- Valor do terrenoR\$ 35.100,00
- Valor das benfeitoriasR\$ 134.400,00

TOTAL R\$ 169.500,00

, ou em números redondos:

R\$ 170.000,00

(Cento e setenta mil reais)



1 - Objetivo.

O R. Despacho de fls. 164 houve por bem nomear o signatário como avaliador, mister que este perito judicial honrosamente, ora desempenha.

O presente laudo tem por finalidade a avaliação dos imóveis objetos das Matriculas 172.836 e 172.791 do Registro de Imóveis de Praia Grande/SP, assim descritos e caracterizados nos referidos documentos:

“Matricula 172.836 - IMÓVEL: Apartamento numero 306, localizado no terceiro pavimento-tipo do EDIFICIO MICHEL, situado na rua Antonio Severiano de Andrade e Silva, numero 257, integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL GALASSI MATSUDA II, no Sitio São Gonzalo, nesta cidade, com a área útil de 48,894m²., área comum de 21,486m²., área total de 70,380m²., com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,3090% do todo, confronta pela frente, de quem do hall do pavimento olha para a entrada do apartamento, com o hall de circulação, área de recuo do edifício e com o apartamento 304, pelo lado direito, na mesma posição de observação, com o apartamento 305, pelo lado esquerdo com a área de recuo do edifício, e nos fundos, em linhas



quebradas, com a área de recuo do edifício, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga na garagem coletiva do prédio, para guarda de veículos de passeio, em local indeterminado pela ordem de chegada, sujeito a manobrista.

Matricula 172.791 - Apartamento numero 105, localizado no primeiro pavimento-tipo do EDIFICIO ALESSANDRA, situado na rua Antonio Severiano de Andrade e Silva, numero 165, integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL GALASSI MATSUDA II, no Sitio São Gonzalo, nesta cidade, com a área útil de 51,088m², área comum de 22,503m², área total de 73,591m², com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,3710% do todo, confronta pela frente, de quem do hall do pavimento olha para a entrada do apartamento, com o hall de circulação, e com o apartamento 106, pelo lado direito, na mesma posição de observação em linhas quebradas, com o poço e com o apartamento 103, pelo lado esquerdo em linhas quebradas, com a área de recuo do edifício, e nos fundos, com a área de recuo do edifício, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga na garagem coletiva do prédio, para guarda de veículos de passeio, em local indeterminado pela ordem de chegada, sujeito a manobrista”



2 - Vitorias e demais diligências complementares.

Devidamente nomeado por V Excia. e cientificado pelo cartório desse honroso "munus", dirigiu-se o perito judicial ao imóvel em estudos, onde através detalhada vistoria realizada "in loco", pode observar em seus mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar à presente medida judicial.

Outrossim, em diligências complementares, o signatário efetuou ainda:

2.1 - Detalhada pesquisa de valores, devidamente tratada.

2.2 - Diligências junto a órgãos públicos, no intuito de obter dados específicos relativos ao imóvel avaliando e dos paradigmas coletados na pesquisa (testadas, áreas do terreno e construída, idade de benfeitorias etc. etc.).

2.3 - Reportagem fotográfica do imóvel e redondezas para melhor caracterização do imóvel avaliando e fundamentação técnica do laudo.



3 - Apreciação técnica.

As unidades autônomas em estudos encontram-se situadas a rua Antonio Severiano de Andrade e Silva nº 257 (apartamento 306) e nº 165 (apartamento 105).

O local, conforme parcialmente nos demonstram as fotos que acompanham o presente, é dotado de melhoramentos e utilidades públicas, o que se constitui em fator de impulsionamento e progresso.

De se notar que sua proximidade de vias locais de relevo, inclusive da orla da praia (Av. Pres. Castelo Branco). Bairro: Aviação.

As características gerais de acabamento do imóvel em estudos são as seguintes:

CONJUNTO RESIDENCIAL GALASSI MATSUDA II

Rua Antonio Severiano de Andrade e Silva

Aviação/Praia Grande/SP

Gerais

Gradil - Muro alto de alvenaria com fio elétrico na parte superior.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEI DALLA MARTA FERNANDES, liberado nos autos em 15/05/2017 às 15:57.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pp/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000200-94.2017.8.26.0477 e código 1349F93.



Acesso - Porta e portão, alvenaria revestida com cerâmica.

Recuo frontal - Piso com pedra ardózia.

Salão de jogos e banheiros - Piso revestido com ardózia.

Estacionamento de veículos - Piso com cacos de cerâmicas.

Hall dos andares - Piso revestido com granilite.

Unidade autônoma

Piso todo com revestimento cerâmico.

Banheiro e cozinha - Paredes revestidas com azulejos.

4 - Avaliação.

A valorização de todos os bens imóveis, que é um fato indiscutível, de uns anos para a época atual, tem se



verificado em moldes diferentes, acompanhando em geral as variações do custo de vida na Capital.

A exata determinação dos índices reais de atualização, objetiva quase que impossível, acarreta processos de cálculos bastante complexos, pois depende diretamente de um grande número de fatores de ordem subjetiva, de dados estatísticos oficiais, e, provém ainda, de minuciosa pesquisa de fatores vários, vinculados a nossa conjuntura econômica-financeira e social-comercial. Os dados e elementos básicos para o estabelecimento dos diversos índices representativos da valorização imobiliária, base da atualização de valores, podem ser separados em duas classes distintas: os que elevam e os que reduzem os valores.

Entre aqueles, podemos citar o acréscimo verificado na vigência dos diversos salários mínimos, com o conseqüente aumento do custo de vida, além de outros fatores de menor importância.

Entre os que reduzem os valores, podemos citar a influência especulativa das atividades dos escritórios de corretagem imobiliária, a influência da compra e venda à prazo, que acarreta aumento para mais em função do tempo, a elevação anual dos encargos, taxas, impostos, revendas, "sisa", etc., etc.



Vários são os trabalhos efetuados que se dedicaram à valorização imobiliária na Capital, todos, porém desatualizados.

Considerando que a valorização imobiliária, tem se verificada através de parâmetros heterogêneos, com variações mensais, a fim de não serem adotadas percentagens rígidas, que não representem a variação em todo o período, os peritos, aliás com acerto, a fim de atualizarem seus valores, tem se utilizado de vários índices publicados mensalmente e que nessas condições permitem chegar a um resultado bem próximo daquele objetivado quando se atualiza um valor. (F.I.P.E, I.G.P, F.G.V etc. etc.).

Serão, portanto esses índices, fornecidos mensalmente através de boletins, que adotaremos no presente trabalho.

4.1 - Valor do terreno.

No intuito de bem fundamentar o seu laudo, nesta e em outras pesquisas realizadas junto a corretores e proprietários no local, o signatário pode observar a falta de terrenos a venda ou transacionados no local, em número suficiente para embasar uma avaliação. Outrossim, por informes no local e opiniões abalizadas, principalmente de corretores da



área, o signatário pode concluir, por um valor unitário na base de **R\$ 800,00/m²**, para os dois apartamentos.

Fixado esse índice unitário, teríamos:

a - Fundo equivalente

Não é de ser considerado, pois não tem influencia no valor.

b - Fator testada

Também não é de ser considerado, no caso.

c - Fração ideal (IPTU)

45,90m². (apto. 105)

43,93m². (apto 306)

d - Valor da fração ideal do terreno

Apto. 105 - Vt = 45,90m². x R\$ 800,00/m². = **R\$ 36.700,00**

Apto. 306 - Vt = 43,93m². x R\$ 800,00/m². = **R\$ 35.100,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEI DALLA MARTA FERNANDES, liberado nos autos em 15/05/2017 às 15:57. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000260-94.2017.8.26.0477 e código 1349F93.



4.2 - Valor das benfeitorias.

Com relação às benfeitorias, considerando que estudos anteriores se encontram totalmente desajustados, consoante consenso geral, iremos nos basear em valores propostos pela comissão de peritos nomeada pelos DD. Juizes das Varas da Fazenda Pública da Capital - Portaria CAJUFA nº 01/99 - "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2.002", da qual o signatário fez parte e ainda do trabalho "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" (versão 2.002) do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Com relação à "depreciação física", de acordo com os trabalhos acima mencionados, o fator específico a se adotar deve abranger o obsolescência e o estado de conservação.

O critério a considerar, segundo as mencionadas normas é uma adequação do método Ross/Heideck, que leva em consideração o obsolescência, o tipo da construção e acabamento, assim como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

Nessas condições, o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo deve ser multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (**Foc**) para levar em conta a depreciação.



O fator **Foc** é fixado aplicando-se a seguinte expressão:

$$Foc = R + K (1 - R)$$

, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido em tabela específica (TABELA 1).

K = Coeficiente de Ross/Heideck, obtido pela TABELA 2, todas dos trabalhos acima mencionados.

De acordo com os trabalhos mencionados acima, teríamos a adotar a título de unitário, o valor correspondente a **1,455 x H₈2N x 1,3953**, ou segundo dados publicados em revistas especializadas, o seguinte (para os dois apartamentos):

$$Vu = 1,455 \times R\$ 1.250,00/m^2 \times 1,3953$$

$$Vu = R\$ 2.500,00/m^2.$$

A título de "depreciação física", teríamos a seguinte expressão:

$$Foc = R + K (1 - R)$$

, onde:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEI DALLA MARTA FERNANDES, liberado nos autos em 15/05/2017 às 15:57. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000260-94.2017.8.26.0477 e código 1349F93.



R = Coeficiente residual correspondente ao padrão expresso em decimal = **0,20** (Tabela 1).

K = Coeficiente de Ross/Heideck, de acordo com os seguintes dados:

- **TABELA 1** - Vida referencial = 60 anos.

- **QUADRO A** - Ref. "b"

- **TABELA 2** - Idade de 25 anos, que sobre 60 anos corresponde a uma porcentagem de $25/60 = 0,42 = 42\%$.

Esta porcentagem e referência "b" corresponde na **Tabela 2** a:

$$K = 0,700$$

Substituindo-se os símbolos pelos valores respectivos, obtemos:

$$Foc = 0,20 + 0,700 (1-0,20)$$

$$Foc = 0,760$$

O valor das benfeitorias seria então, de:

Apartamento 105

$$Vb = 73,91m^2. \times R\$ 2.500,00/m^2. \times 0,760 = \underline{\underline{R\$ 140.400,00}}$$

Apartamento 306

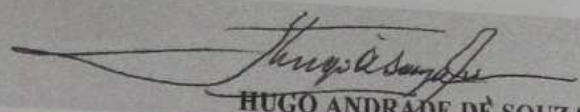
$$Vb = 70,74m^2. \times R\$ 2.500,00/m^2. \times 0,760 = \underline{\underline{R\$ 134.400,00}}$$



TERMO DE ENCERRAMENTO.

O presente laudo consta de 14 (quatorze) folhas deste papel, computadorizadas de um só lado, rubricadas as anteriores e esta última, datada e assinada pelo perito.

Praia Grande, 03 de maio de 2.017.



HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR

- CREA 11.227.
- Membro Titular Fundador, do Núcleo Regional do IBAPE, da Baixada Santista e do Núcleo Regional do ABC.
- Membro da Comissão Técnica de Avaliações e Perícias de Engenharia da Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Santos.
- Ex. Membro da Câmara de Avaliações e Perícias do IBAPE.
- Registrado a CONFEDERATION INTERNATIO-NALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC) - PARIS -, organismo filiado à ONU.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEI DALLA MARTA FERNANDES, liberado nos autos em 15/05/2017 às 15:57. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000260-94.2017.8.26.0477 e código 1349F93.



**Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande.
Cartório do 2º Ofício.**

EXECUÇÃO
(Proc. nº 1000260-94.2017.8.26.0477)
Requerente – Edson Maria dos Anjos
Requerido – Aparecida Fissako Matsuda e Outros

LAUDO

ANEXO 01

Folhas de rosto de IPTU.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEI DALLA MARTA FERNANDES, liberado nos autos em 15/05/2017 às 15:57. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000260-94.2017.8.26.0477 e código 1349F93.



MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE - SP

 Município da Estância Balneária de Praia Grande Secretaria de Finanças Imposto Predial e Territ. Urb. e Taxas de Serv. Urb.	Notificação Recibo		Lançamento	
	Ano Base	Exercício	Nr. do Carnê	Emissão
	2017	2017	1089805	01
Local do Imóvel	Inscrição Atual		Alíquota	
G MATSUDA II ED ALESSANDRA APTO 105	150.157.020		1,56	
Lagradouro	Área do Terreno		Testada	
AVENIDA ANTONIO SEVERIANO DE ANDRADE E SILVA	45,90		1,99	
Contribuinte	Área Construída		Valor Imposto	
	73,91		1.829,29	
Possuidor	Mr. Venal Terreno	TSU - A		
	21.489,05	310,86		
	Mr. Venal Constr.	TSU - B		
	95.773,24	0,00		
	Mr. Venal Total	TSU - C		
	117.262,29	0,00		
OBSERVAÇÕES	CP			
Já	Total			
CERTIDÃO NEGATIVA E/OU LEVANTAMENTO DE DÉBITOS NA INTERNET.	(Imp. + Taxas)	2.140,29		

15/05/2017 às 15:57

liberado nos autos em 15/05/2017 às 15:57. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000260-94.2017.8.26.0477 e código 1349F93.



MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE - SP

 Município da Estância Balneária de Praia Grande Secretaria de Finanças Imposto Predial e Territ. Urb. e Taxas de Serv. Urb.	Notificação Recibo		Lançamento	
	Ano Base	Exercício	Nr. do Carnê	Emissão
	2017	2017	1089726	01
Local do Imóvel	G MATSUDA II ED MICHEL APTO 306		Inscrição Atual	Aliquota
			150.157.020	1,56
Logradouro	AVENIDA ANTONIO SEVERIANO DE ANDRADE E SILVA		Nr. Oficial	
			257	
Possuidor	Área do Terreno	Testado		
	43,93	1,90		
	Área Construída	Valor Imposto		
	70,74	1.619,11		
	Mr. Venal Terreno	TSU - A		
	20.566,75	310,86		
	Mr. Venal Constr.	TSU - B		
	83.222,65	0,00		
	Mr. Venal Total	TSU - C		
	103.789,40	0,00		
OBSERVAÇÕES		CIP		
Não EXISTE DÉBITO INSCRITO EM DÍVIDA ATIVA-REGULARIZE NA PREFEITURA CERTIDÃO NEGATIVA E/OU LEVANTAMENTO DE DÉBITOS NA INTERNET.		Total (Imp. + Taxas)		
		1.930,11		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEI DALLA MARTA FERNANDES, liberado nos autos em 15/05/2017 às 15:57. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000260-94.2017.8.26.0477 e código 1349F93.



**Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande.
Cartório do 2º Ofício.**

EXECUÇÃO

(Proc. nº 1000260-94.2017.8.26.0477)

Requerente – Edson Maria dos Anjos

Requerido – Aparecida Fissako Matsuda e Outros

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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEI DALLA MARTA FERNANDES, liberado nos autos em 15/05/2017 às 15:57.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000260-94.2017.8.26.0477 e código 1349F93.



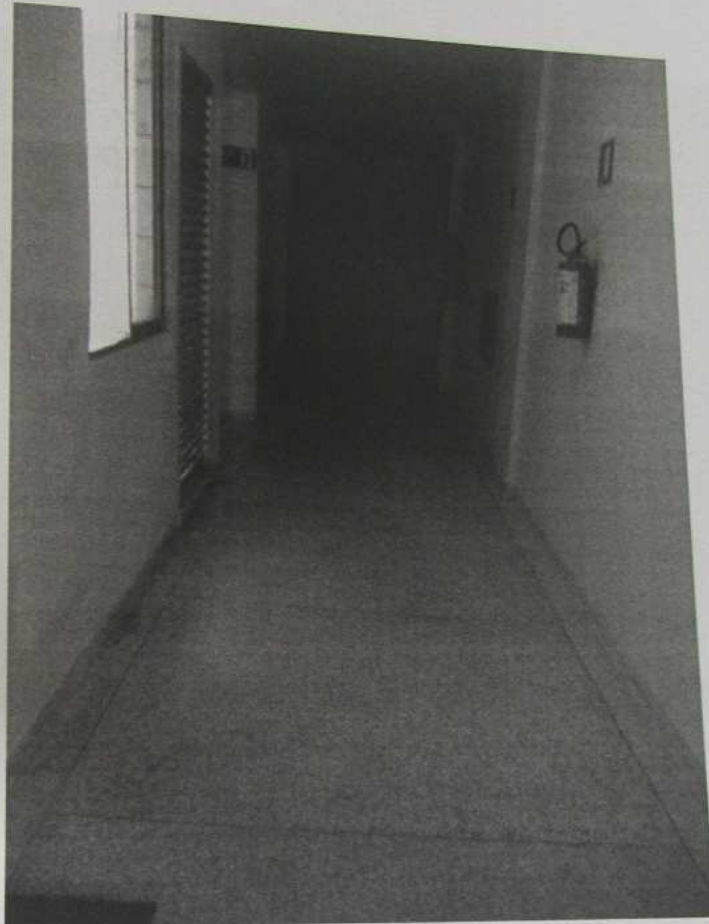
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEI DALLA MARTA FERNANDES, liberado nos autos em 15/05/2017 às 15:57.
Para conferir o original, acesse o site <https://resaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000260-94.2017.8.26.0477 e código 1349F93.

Hugo Andrade de Souza Junior
ENGº DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC 2367/77



21

1507
ns. 193



liberado nos autos em 15/05/2017 às 15:57.
informe o processo 1000260-94.2017.8.26.0477 e código 1349F93.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEI DALLA MARTA FERNANDES, liberado nos autos em 15/05/2017 às 15:57.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000260-94.2017.8.26.0477 e código 1349F93.



liberado nos autos em 15/05/2017 às 15:57.

liberado por SIDNEI DALLA MARTA FERNANDES, liberado nos autos em 15/05/2017 às 15:57. processo 1000260-94.2017.8.26.0477 e código 1349F93.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEI DALLA MARTA FERNANDES, liberado nos autos em 15/05/2017 às 15:57. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000260-94.2017.8.26.0477 e código 1349F93.