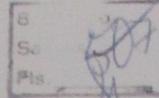


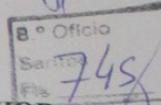
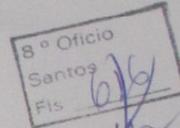
Hugo Andrade de Souza Junior  
ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227  
ADVOGADO - OAB - 26.380  
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 236777



357  
308

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande.

M 371  
371



**HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR,**

Eng.º. CREA 11.227, perito nomeado por V. Excia., nos autos da **CARTA PRECATÓRIA** (Proc. nº 1050/06) advinda da 8ª Vara Cível de Santos, nos autos da **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO** (Proc. nº 105/2000 da Comarca de origem) movida pelo **ESPÓLIO DE ELZA DIAS**, representada por sua inventariante **ZILDA DIAS RIBEIRO DE BARROS** contra **JOSÉ SANCHES BRAVO**, que processa perante esse R. Juízo e Cartório do 3º 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:

**L A U D O**



Handwritten notes and stamps in the top right corner, including a circular seal and various scribbles.

8º Ofício  
Santos  
Fls. 344



**1 - OBJETIVO.**

O R. Despacho de fls. 07 houve por bem nomear o signatário como avaliador, mister que este perito judicial honrosamente, ora desempenha.

8º Ofício  
Santos  
Fls. 36

O presente laudo tem por finalidade a avaliação do imóvel objeto do **Auto de Penhora** (fls. 04 desta Carta Precatória e 147 dos autos principais, assim descrito e caracterizado no referido documento:

8º Ofício  
Santos  
Fls. 746

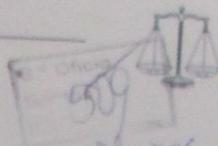
*“O imóvel situado na Rua 03, nº 537, terreno construído por parte do lote 06 da quadra 11, do loteamento denominado Jardim Princesa, 1ª Gleba - Praia Grande”.*

**2 - VISTORIAS E DEMAIS DILIGÊNCIAS COMPLEMENTARES.**

Devidamente nomeado por V. Excia. (fls. 07) e científico 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:

Handwritten signature in blue ink.



Handwritten notes and signatures in the top right corner, including the number '10' and various scribbles.

2.1 - Detalhada pesquisa de valores, que devidamente tratada acompanha o presente. (doc. em anexo 1).

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.).

Bº Ofício  
Santos, no  
Fis. nº

Bº Ofício  
Fis. nº  
747x

2.3 - Reportagem fotográfica do imóvel e redondezas para melhor caracterização do imóvel avaliando e fundamentação técnica do laudo. (anexo 3).

### 3 - APRECIÇÃO TÉCNICA.

O imóvel em estudo encontra-se situado à rua "3", atual rua Botões de Ouro nº 537 - Lote 06 da quadra 11 do loteamento denominado "Jardim Princesa", neste município de Praia Grande.

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 tratar-se de imóvel na atual rua Botões de Ouro, praticamente na confluência com a avenidas Kennedy, principal via local.

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

Handwritten signature at the end of the text.



Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a circular stamp and various scribbles.

Handwritten notes in a box: "6º", "Sant", "Fis", "370", "370", "370".

8º Ofício  
Santos  
Fis. 919

**Residência**

**Pavimento (térreo)**

**Sala** - Piso cerâmico. Paredes revestidas com reboco.

8º Ofício  
Santos  
Fis. 742

**Cozinha** - (anexa). Piso revestido com cerâmica. Paredes com azulejos decorados até o forro.

**Lavanderia** - Piso cerâmico. Paredes revestidas com azulejos até o forro. (anteriormente uma garage para veículos - Porta com contra-peso).

**2 quartos** - Piso revestido com cerâmica. Paredes com massa fina.

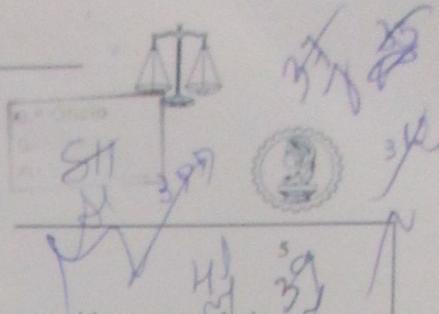
**Banheiro** - Piso cerâmico. Barra de azulejos até o forro.

**Pav. Superior**

**Acesso** - Por escada revestida com cerâmica.

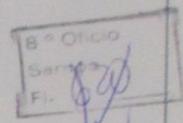
**Sala** - Piso cerâmico. Banheiro com barra de azulejos até o forro. Molduras em gesso.

Handwritten signature at the bottom of the page.



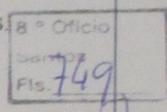
**Quarto (suite)** - Piso revestido com cerâmica.

Veneziana e vidro de correr. **Banheiro:** Piso revestido com cerâmica e paredes com azulejos até o forro. Molduras em gesso. Janela basculante.



**Edificação comercial (frente)**

**Loja** - Com piso cerâmico. Paredes rebocadas. Possui 1 (um) **banheiro** (piso cerâmico e azulejos até 1,50m).



**Acesso ao pav. superior** - Escada com piso revestido com cerâmica.

**Salão** (festas, churrasqueira etc.) - Com piso cerâmico. Todo envidraçado. Possui **pequena cozinha** com 4 fiadas de azulejos. Cobertura com telhas de fibro-cimento (calhetão).

**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 do índices reais de atualização, objetivo 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

5/13  
3/13  
6

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.

8º Ofício  
Sentença  
Fls. 75

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.

8º Ofício  
Sentença  
Fls. 75

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, afim 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.

*[Handwritten signature]*

Ofício  
 Sentença  
 Fls. 548



8º Ofício  
 Sentença  
 Fls. 822

8º Ofício  
 Sentença  
 Fls. 751

**4.1 - Valor do terreno.**

No intuito de bem fundamentar o seu laudo, o signatário efetuou detalhada pesquisa relativa a valores de terrenos nas redondezas, que devidamente tratada segue em anexo. Resultou assim a adotar o valor unitário de **RS 150,00/m²**.

Fixado esse índice unitário, teríamos: (Dados do IPTU)

**a - Fundo equivalente**

$$f = \frac{S}{a} = \frac{167,29m^2}{25,31m} = 6,61m$$

$$f < \frac{M_i}{2}$$

**b - Fator testada**

$$F_t = (20,00/10,00)^{0,25}$$

**c - Valor do terreno**

$$V_t = 167,29m^2 \times R\$ 150,00/m^2 \times (20,00/10,00)^{0,25} \times (10/20)^{50}$$

$$V_t = R4 21.101,03$$

, ou em números redondos:



*Handwritten initials/signature*

8º Ofício  
*Handwritten marks*



*Handwritten number 315*

Vt = 21.100,00

**4.2 - Valor das benfeitorias.**

8º Ofício  
Serviço  
File *Handwritten number 623*

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.

8º Ofício  
File *Handwritten number 752*

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:

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

*Handwritten signature*



8.º Ofício  
Santos  
Fls. 201

8.º Ofício  
Santos  
Fls. 624

8.º Ofício  
Santos  
Fls. 753

, 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, todos dos trabalhos acima mencionados.

De acordo com os trabalhos mencionados acima, teríamos a adotar a título de unitário, o valor correspondente a 1,155 x **H82QN**, ou segundo dados publicados em revistas especializadas, o seguinte:

$$Vu = 1,155 \times R\$ 970,00/m^2.$$

$$Vu = R\$ 1.120,35/m^2.$$

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

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

, onde:

**R** = Coeficiente residual correspondente ao padrão = **0,20**

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

- **TABELA 1** - Vida referencial = 70 anos.

- **QUADRO A** - Ref. "d"

- **TABELA 2** - Idade de 30 anos, que sobre 70 anos corresponde a uma porcentagem de  $30/70 = 0,43 = 43\%$ .

810  
428  
315

Esta porcentagem e referência corresponde na  
Tabela 2 a:

$$K = 0,637$$

8º Ofício  
Santos  
Fls. 675

Substituindo-se os símbolos pelos valores  
respectivos, obtemos:

$$Foc = 0,20 + 0,637 (1-0,20)$$

Fls. 754

$$Foc = 0,710$$

O valor das benfeitorias, seria então, de: (IPTU).

$$Vb = 202,61m^2. \times R\$ 1.120,35/m^2. \times 0,710$$

$$Vb = R\$ 161.165,82$$

$$Vb = R\$ 161.200,00$$

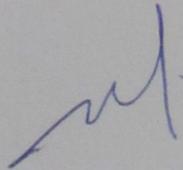
(cento e sessenta e um mil e duzentos reais)

### RESUMO.

O valor total da propriedade, seria então, de:

- Valor do terreno ..... R\$ 21.100,00
- Valor das benfeitorias ..... R\$ 161.200,00
- TOTAL ..... R\$ 183.300,00**

, ou em números redondos:



Hugo Andrade de Souza Junior

ENR.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11.227  
ADVOGADO - OAB - 26.380  
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC 226207



B.º  
Santos  
Fls. 577

11  
45 43

B.º Ofício  
Santos  
Fls. 226

B.º Ofício  
Santos  
Fls. 755

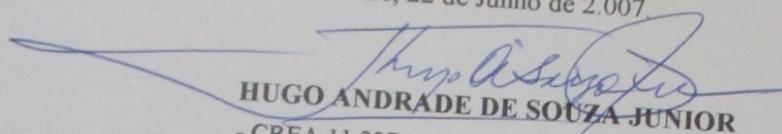
RS 183.000,00

(cento e oitenta e três mil reais)

**TERMO DE ENCERRAMENTO.**

O presente laudo consta de 11 (onze) folhas deste papel, computadorizadas de um só lado, rubricadas as anteriores e esta última, datada e assinada pelo perito.

Praia Grande, 22 de Junho de 2.007

  
**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 Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Santos.
- Ex. Membro da Câmara de Avaliações e Perícias do IBAPE.
- Registrado a CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC) - PARIS -, organismo filiado à ONU.