



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

468/14

Ref.: Proc. 0003172-72.2014.8.26.0223

Ordem: 468/14

HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR, Eng.º. CREA 11.227, perito nomeado por V. Excia., nos autos da CARTA PRECATÓRIA (Proc. nº 0050456-83.2002.8.26.0001 da Comarca de Origem) advinda da 1ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana da Comarca de São Paulo, dos autos de EXECUÇÃO movido por BANCO BRADESCO S/A contra SERGIO METZGER E O., 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**



**1 - Objetivo.**

O R. Despacho de fls. 25 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 assim descritos e caracterizados na Carta Precatória:

*"1) Uma residência, que recebeu o nº 334, da rua S, anteriormente designado o lote nº 06, da quadra 48, gleba 2 do loteamento denominado Pernambuco, na cidade e comarca de Guarujá, medindo 12,00 metros, de frente para a rua S, por 30,00 metros, da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura de frente, encerrando a área de 360,00m<sup>2</sup>, confrontando pelo lado direito, com os lotes 5, 4 e 3, pelo lado esquerdo com o lote nº 7 e nos fundos com o lote 22, todos na mesma quadra. Matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá sob nº 2.303, de propriedade de Sérgio Metzger, brasileiro, casado, do comércio, RG. 3.000.601, CPF 219.919.018-87 e sua mulher Ana Laredo Metzger, espanhola, casada, do lar, RG. 4.229.299, CPF. 219.919.018-87, residentes e domiciliados na rua Pedro Alvarenga, nº 263 - Jardim Paulista - Sp e 2) Um prédio residencial e edícula que recebeu o nº 577, da Avenida Cruzeiro do*



*Sul - Balneário Pernambuco, nesta cidade e comarca de Guarujá, inclusive seu respectivo terreno, consistente do lote número 03 da quadra 39, da gleba 2, do loteamento denominado Balneário Praia do Pernambuco, medindo 12,00 metros de frente para citada Avenida Cruzeiro do Sul, por 30,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 360,00m<sup>2</sup>., confrontando de um lado com o lote n° 2, do outro lado com o lote n° 4 e nos fundos com os lotes n°s 06 e 26, todos na mesma quadra, estando referido imóvel cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob n° ZL/0579/003/000. Matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá sob o n° 02644."*

**2 - Vistorias e demais diligências complementares.**

Devidamente nomeado por V Excia. (fls. 25) e cientificado pelo cartório desse honroso "munus", dirigiu-se o perito judicial aos imóveis em estudos, onde através detalhadas vistorias realizadas "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:



4  
2.1 - Detalhada pesquisa de valores, que devidamente tratada acompanha o presente.

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 dos imóveis e sua caracterização pelo "Google" para melhor fundamentação técnica do laudo.

### 3 - Apreciação técnica.

O presente laudo, conforme consta da descrição inicial desta precatória se refere a avaliação de 2 imóveis: Um situado à rua "S" (atual rua **Samambaia**) nº 334 e outro localizado a rua **Cruzeiro do Sul** nº 577, no Balneário Pernambuco, nesta cidade de Guarujá/SP.

Os locais, conforme parcialmente nos demonstram as fotos que acompanham o presente, são dotados de melhoramentos e utilidades públicas, o que se constitui em fator de impulsionamento e progresso.

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



63  
314  
C

Rua Cruzeiro do Sul nº 577



*[Handwritten signature]*



CA  
6  
35  
C



Como nos ilustram as fotos acima em mais do que uma diligência efetuada no local, o imóvel se encontrava fechado “com cadeado” nas portas (uma de acesso de pessoas e outra para a entrada de veículos).

Pelas características observadas da residência e mesmo pelas imagens do “Google” o imóvel em questão se caracteriza como sendo do tipo “padrão médio”.

*[Handwritten signature]*

Hugo Andrade de Souza Junior  
ENG<sup>o</sup> DE SEGURANÇ A E ARQUITETO - CREA - 11227  
ADVOGADO - OAB - 26.380  
PROFESSOR UNIVERSITARIO - MEC. 2367177



Handwritten initials and numbers: "ES", "216", and "C".

Rua Samambaia n<sup>o</sup> 334



Handwritten signature or initials.



Handwritten signatures and initials

Trata-se de uma casa térrea, que o perito pode vistoriar com detalhes, após contato com o casal de caseiros que ali residem.

Trata-se de uma residência com 4 (quatro) quartos, salas, jardim de inverno, churrasqueira, 2 (dois) banheiros e cozinha, como nos ilustram as fotos que seguem:



Foto 01 - Foto interna da sala.

Handwritten signature



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



Handwritten initials and numbers: 67, 2-1, 3/8, and a circular stamp.



Foto 02 - Vista da sala de jantar.



Foto 03 - Detalhe da cozinha.

Handwritten signature.



10



**Foto 04** - Detalhe da churrasqueira.

O imóvel possui piso cerâmico e as paredes são revestidas com massa corrida e barra impermeável de 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



11

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, o perito efetuou diligências junto a corretores, imobiliárias e proprietários de terrenos nas redondezas, podendo mencionar o seguinte:

➤ **Na Iguatema** (Av. D. Pedro I 2730 - Tel.: (13) 3398.9000), com o conceituado "corretor Ramos" (cel.: 9.9711.3406), o signatário foi cientificado dos seguintes valores:

➤ **Rua Cruzeiro do Sul** qd. 49 lt 2 - Terreno com 12m. x 36m. = 432,00m<sup>2</sup>., sendo ofertado por R\$ 200.000,00 - Resulta a adotar, considerando oferta (10%) e terreno de padrão com 10m. x 30m., o seguinte:

$$Vu = \frac{R\$ 200.000,00 \times 0,9}{432,00m^2} \times (10/12)^{0,25} = R\$ 398,10/m^2.$$



➤ **Rua do Jequitibas** - qd. 2 Lt 3 - Terreno com  
12m. x 36m. = 432,00m<sup>2</sup>.

**Valor:** R\$ 280.000,00

**Valor unitário:** Dando mais um desconto de 20%,  
por se tratar da principal via local.

$$Vu = \frac{R\$ 280.000,00 \times 0,8 \times 0,9}{432,00m^2} \times (10/12)^{0,25} = R\$ 445,27/m^2.$$

➤ **Rua da Mangueira** Lote com 20m. x 40m. =  
800,00m<sup>2</sup>., ofertado por R\$ 500.000,00 - Resulta a considerar:

$$Vu = \frac{R\$ 500.000,00 \times 0,9}{800,00m^2} \times (10/20)^{0,25} = R\$ 437,00/m^2.$$

- Opinião do corretor Ramos, corretor da  
Iguatamar há muitos anos:

Variável entre R\$ 360,00/m<sup>2</sup>. e R\$ 400,00/m<sup>2</sup>.

= **R\$ 380,00/m<sup>2</sup>**. (valor médio)

- Esses valores foram confirmados e aceitos pelo  
abalizado corretor José Carlos Scaff da "**Litoral Empreendimentos  
Imobiliários S/S Ltda**" (Rua D. Pedro I 1.556 - Tel.: (13) 3351.9265)

- Na "**Acapulco Imóveis**" com placa no local,  
pudemos observar um lote a venda com 12,00m. x 30,00m. =



14

360,00m<sup>2</sup>., sendo ofertado por R\$ 180.000,00 (Sr. Osvaldo -  
Tel: (13) 3353.6000)

Por unidade de área, resulta:

$$V_u = \frac{R\$ 180.000,00 \times 0,9}{360,00m^2} \times (10/12)^{0,25} = R\$ 429,95/m^2.$$

Resumindo os valores, teríamos:

- R\$ 398,10/m<sup>2</sup>.
- R\$ 445,87/m<sup>2</sup>.
- R\$ 473,00/m<sup>2</sup>.
- R\$ 380,00/m<sup>2</sup>.
- R\$ 429,95/m<sup>2</sup>.

A média aritmética entre esses valores, nos daria R\$ 425,38/m<sup>2</sup>. Outrossim, calculando-se a faixa de tolerância (30% abaixo e acima desse valor), ou seja:

- Limite mínimo: 425,38/m<sup>2</sup>. x 0,7 = R\$ 297,77/m<sup>2</sup>.
- Limite máximo: 425,38/m<sup>2</sup>. x 1,3 = R\$ 552,99/m<sup>2</sup>.

, verifica-se que todos os valores se encontram dentro desse intervalo. Assim a média saneada a adotar é a própria média aritmética, ou seja:

$$V_u = R\$ 425,38m^2.$$



Fixado esse índice unitário, que podem ser adotados para os dois imóveis, chegaríamos aos seguintes valores dos terrenos.

**A - Rua Cruzeiro do Sul 577**

**Frente:** 12,00m

**Área:** 360,00m<sup>2</sup>.

**Valor:** 360,00/m<sup>2</sup>. x R\$ 425,38/m<sup>2</sup>. x (12/10)<sup>0,25</sup>

**Vt<sub>1</sub> = R\$ 160.278,36**

**B - Rua Samambaia 334**

**Frente:** 12,00m

**Área:** 360,00m<sup>2</sup>.

**Valor:** 360,00/m<sup>2</sup>. x R\$ 425,38/m<sup>2</sup>. x (12/10)<sup>0,25</sup>

**Vt<sub>2</sub> = R\$ 160.278,36**

**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, teríamos a adotar os seguintes valores:





A - Rua Cruzeiro do Sul 577

Valor unitário: (padrão médio)

$$Vu = 1,155 \times H_82N \times 1,3953$$

$$Vu = 1,155 \times R\$ 1.200,00/m^2 \times 1,3953$$

$$Vu = \underline{R\$ 1.933,89/m^2}.$$

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 = 60 anos.

- **QUADRO A** - Ref. "c"

- **TABELA 2** - Idade aparente de 15 anos, que sobre 60 anos corresponde a uma porcentagem de  $15/60 = 0,25 = 25\%$ .

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

$$K = 0,823$$

Substituindo-se os símbolos pelos valores respectivos, obtemos:

$$Foc = 0,20 + 0,823 (1-0,20)$$



**Foc = 0,858**

O valor das benfeitorias seria então, de:

$$Vb = 150,00m^2 \cdot x \text{ R\$ } 1.933,89/m^2 \cdot x 0,858$$

**Vb = R\$ 248.891,64**

(duzentos e quarenta e oito mil oitocentos e noventa e um reais e sessenta e quatro centavos)

**B - Rua Samambaia 334**

Valor unitário (padrão casa superior - limite mínimo)

$$Vu = 1,31 \cdot H_82N \cdot x 1,3953$$

$$Vu = 1,31 \cdot \text{R\$ } 1.200,00/m^2 \cdot x 1,3953$$

**Vu = R\$ 2.193,41/m².**

**Depreciação física:**

Referencia: "c"

Vida referencial: 60 anos

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

K = Coeficiente de Ross/Heideck

$$10/60 = 0,17$$

**K = 0,878**



19

### Depreciação física

$$Foc = 0,20 + 0,878 (1 - 20)$$

$$Foc = 0,902$$

### Valor das benfeitorias

$$Vb = 400m^2. \times R\$ 2.193,41 \times 0,902$$

$$Vb = \underline{R\$ 791.382,33}$$

(setecentos e noventa e um mil trezentos e oitenta e dois reais e trinta e três centavos)

### RESUMO FINAL.

Os valores parciais e totais dos imóveis,  
seriam de:

Rua Cruzeiro do Sul 577 - matrícula 02644

- Valor do terreno .....R\$ 160.278,36

- Valor das benfeitorias .....R\$ 248.891,64

**TOTAL ..... R\$ 409.170,00**

, ou em números redondos:

**V = R\$ 410.000,00**

(quatrocentos e dez mil reais)



78  
329  
20  
materiais  
2303

Rua Samambaia (ant. rua "S") 334

- Valor do terreno .....	R\$	160.278,36
- Valor das benfeitorias .....	R\$	791.382,33
<b>TOTAL .....</b>	<b>R\$</b>	<b>951.660,69</b>

, ou em números redondos:

**V = R\$ 950.000,00**

(novecentos e cinquenta mil reais)

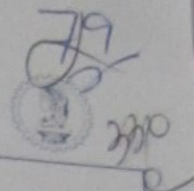
**TERMO DE ENCERRAMENTO.**

O presente laudo consta de 20 (vinte) folhas deste papel, computadorizadas de um só lado, rubricadas as anteriores e esta última, datada e assinada pelo perito.

Guarujá, 31 de julho de 2.015.

**HUGO ANDRABE 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.
- Registrado a CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC) - PARIS -, organismo filiado à ONU.



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

**CARTA PRECATÓRIA**

(Proc. nº 0003172-72.2014.8.26.0223 - Ordem 468/14)

**Requerente** – Banco Bradesco S/A

**Requerido** – Sergio Metzger e O.

**LAUDO**

**ANEXO 01**

Fotos da residência localizada a rua Samambaia 334, obtidas no  
Google (antiga).

**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. 236777



*Handwritten signature*  
330



*Handwritten signature*



Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá.  
Cartório do 2º Ofício.

**CARTA PRECATÓRIA**

(Proc. nº 0003172-72.2014.8.26.0223 - Ordem 468/14)

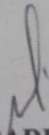
**Requerente** – Banco Bradesco S/A

**Requerido** – Sergio Metzger e O.

**LAUDO**

**ANEXO 02**

Fotos da residência localizada a rua Cruzeiro do Sul 566, também obtidas no Google (antiga).

  
**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. DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227  
ADVOGADO - OAB - 26.380  
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



*Handwritten signature*  
2333  
C



Av. Cruzeiro do Sul, 577 - Balneário Praia do Pernambuco

*Handwritten signature*





Handwritten signature and number 234

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

**CARTA PRECATÓRIA**

(Proc. nº 0003172-72.2014.8.26.0223 - Ordem 468/14)

**Requerente** – Banco Bradesco S/A

**Requerido** – Sergio Metzger e O.

**LAUDO**

**ANEXO 03**

Foto atual do imóvel localizado à rua Cruzeiro do Sul nº 577.

Handwritten signature of Hugo Andrade de Souza Junior

**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. 236777



Handwritten signature and initials



Handwritten signature

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

Sala OAB 3º Andar



Handwritten initials and numbers: "SJC" and "396 C"

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

**CARTA PRECATÓRIA**

(Proc. nº 0003172-72.2014.8.26.0223 - Ordem 468/14)

**Requerente** – Banco Bradesco S/A

**Requerido** – Sergio Metzger e O.

**LAUDO**

**ANEXO 04**

Residência da rua Cruzeiro do Sul nº 577. Portão de entrada de garagem se apresentando trancado (cadeado).

**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. 2367/77



*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*



*[Handwritten signature]*



Handwritten initials and numbers: "SJS" and "278"

Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá.  
Cartório do 2º Ofício.

**CARTA PRECATÓRIA**

(Proc. nº 0003172-72.2014.8.26.0223 - Ordem 468/14)

Requerente – Banco Bradesco S/A

Requerido – Sergio Metzger e O.

**LAUDO**

**ANEXO 05**

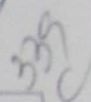
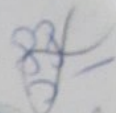
Portão de acesso da mesma residência (R. Cruzeiro do Sul) -  
Também com trancas.

**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 - 11327  
ADVOGADO - OAB - 24.380  
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 236277



*[Handwritten signature]*

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. 5. Aparecida - 10º andar - Sala 1007 - CEP 11045-400 - Tel. (13) 3271-3538 - SANTOS - SP

Assinar 3º andar

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



240  
C

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

**CARTA PRECATÓRIA**

(Proc. nº 0003172-72.2014.8.26.0223 - Ordem 468/14)

**Requerente** – Banco Bradesco S/A

**Requerido** – Sergio Metzger e O.

**LAUDO**

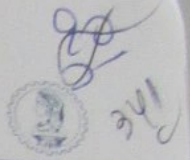
**ANEXO 06**

Rua Samambaia 334. Vista do imóvel e local 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. 2367/77



*[Handwritten signature]*

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

Assinar 3º andar





*Handwritten signature and initials*  
342  
C

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

**CARTA PRECATÓRIA**

(Proc. nº 0003172-72.2014.8.26.0223 - Ordem 468/14)

**Requerente** – Banco Bradesco S/A

**Requerido** – Sergio Metzger e O.

**LAUDO**

**ANEXO 07**

Outra vista do local.

*Handwritten signature*  
**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. 2267/77



*Handwritten signature and initials*



*Handwritten signature*

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

Assinar 3º andar



244

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

**CARTA PRECATÓRIA**

(Proc. nº 0003172-72.2014.8.26.0223 - Ordem 468/14)

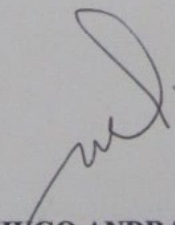
**Requerente** – Banco Bradesco S/A

**Requerido** – Sergio Metzger e O.

**LAUDO**

**ANEXO 08**

Vista da “Sociedade Amigos do Bairro Praia de Pernambuco”,  
onde o perito obteve informações.

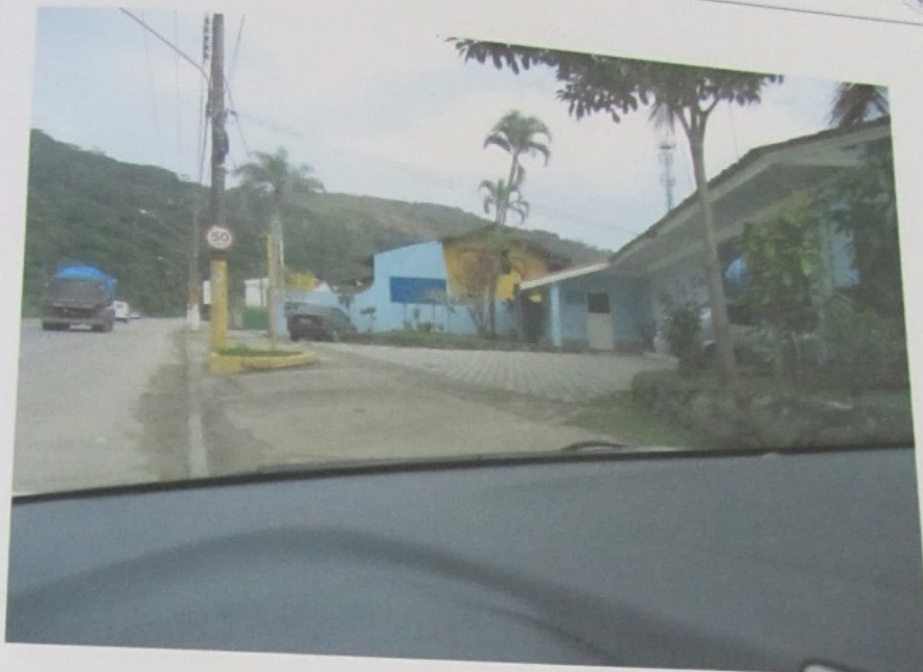
  
**HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR**

- 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 - 11327  
ADVOGADO - OAB - 26.380  
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



345  
C



*Handwritten signature*

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

Sala OAB 3º Andar