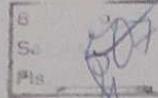


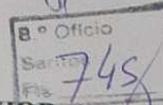
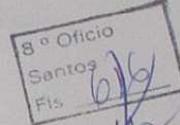
Hugo Andrade de Souza Junior  
ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227  
ADVOGADO - OAB - 28.380  
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2362/77



337  
308

M 371  
34  
32

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



**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

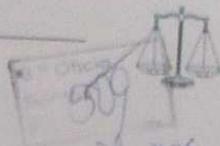
*“O imóvel situado na Rua 03, nº 537, terreno construído por parte do lote 06 da quadra 11, do loteamento denominado Jardim Princesa, 1ª Gleba - Praia Grande”.*

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

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

Handwritten signature of the assessor.



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

2.2 - Diligências junto a órgãos públicos, 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. (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 notes and stamps in the top right corner, including a circular seal and various scribbles.

Handwritten notes and stamps, including a rectangular stamp with illegible text.

**Residência**

8º Ofício  
Santos  
Fls. 99

**Pavimento (térreo)**

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

8º Ofício  
Santos  
Fls. 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.

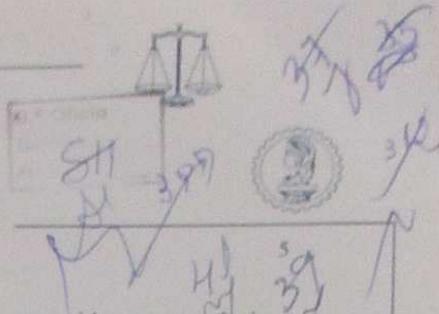
**Banheiro** - Piso cerâmico. Barra de azulejos até o forro.

**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.

Bº Ofício  
Data: 08/09  
Fls. 748

**Edificação comercial (frente)**

**Loja -** Com piso cerâmico. Paredes rebocadas.

Possue 1 (um) **banheiro** (piso cerâmico e azulejos até 1,50m).

Bº Ofício  
Data: 08/09  
Fls. 749

**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

58/98  
3/4  
3/3

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.

8.º Ofício  
Serr  
Fls

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.

8.º Ofício  
Serr  
Fls

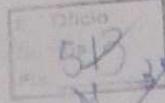
Entre os que reduzem os valores, podemos citar a influência especulativa das atividades dos escritórios de corretagem imobiliária, a influência da compra e venda à prazo, que acarreta aumento para mais em função do tempo, a elevação anual dos encargos, taxas, impostos, revendas, "sisa", etc., etc.

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.).

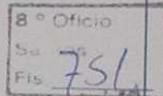
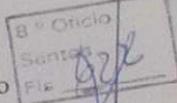
Serão portanto esses índices, fornecidos mensalmente através de boletins, que adotaremos no presente trabalho.

*[Handwritten signature]*



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 notes and stamps at the top right, including a scale of justice icon, a circular stamp, and various initials and numbers like '400', '8', '42', and '315'.

Vt = 21.100,00

**4.2 - Valor das benfeitorias.**

Bº Oficio  
Serviço  
File

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.

Bº Oficio  
Serviço  
File

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

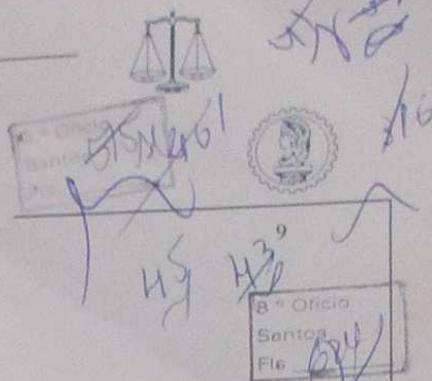
O critério a considerar, segundo as mencionadas normas é uma adequação do método Ross/Heideck, que leva em consideração o obsoletismo, o tipo da construção e acabamento, assim como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

Nessas condies, 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 at the bottom right.



, 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  
402  
40  
315

Esta porcentagem e referência corresponde na  
Tabela 2 a:

$$K = 0,637$$

8º Ofício  
Santos  
Fls. 675

Substituindo-se os simbolos 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).

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

$$Vb = R4 161.165,82$$

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

(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
<b>TOTAL .....</b>	<b>R\$ 183.300,00</b>

, ou em números redondos:



6º  
Fls. 577

11  
45 43

8º Ofício  
Santos  
Fls. 626

8º Ofício  
Santos  
Fls. 755

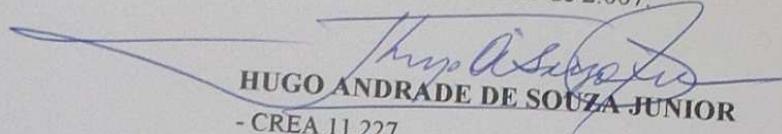
RS 183.000,00

(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.

Handwritten notes and stamps at the top right, including a scale of justice icon, a circular seal, and various scribbles and numbers like '404' and '46'.

Juizo da 3ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande.  
Cartório do 3º Ofício.

8º Ofício  
Santos  
Fls. 628

**CARTA PRECATÓRIA**

(Proc. nº 1.050/06)

Requerente - Espolio de Elza Dias representada por sua inventariante Zilda Dias Ribeiro de Barros.

Requerido - José Sanches Bravo.

8º Ofício  
Fls. 756

**LAUDO PERICIAL**

**ANEXO 01**

Pesquisa de valores devidamente tratada.

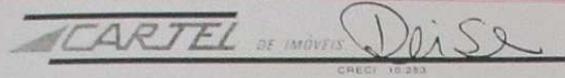
**HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR**

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



SR 4/05  
45/800  
3800

No intuito de bem fundamentar o seu laudo, o signatário efetuou a seguinte pesquisa de valores, relativa a imóveis localizados nas proximidades do imóvel em estudos.



Rua Brig. Gavião Peixoto, 868 Tel. 11 3832-9000  
Lapa - São Paulo - Cep 05078-000 Fax. 11 3837-9559  
Av. Pres. Kennedy, 16.930 - Jd. Real  
Praia Grande - SP - Cep 11709-000 Tel. 13 3493-8000  
www.carteldeimoveis.com.br E-mail: cartel@carteldeimoveis.com.br

B.º Ofício  
Santos  
Fls. 688

B.º Ofício  
Santos  
Fls. 757

**1 - Local:** Rua Roberto de Almeida Vinhas 16.245

**Benefitorias:** Com edícula nos fundos do lote.

**Frente:** a = 10,00m **Área:** s = 250,00m<sup>2</sup>.

**Fundo equivalente:** f = 25,00m

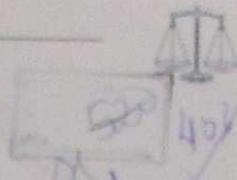
**Valor:** R\$ 40.000,00 (oferta) ou deduzindo-se 10% pelas  
benefitorias (simples edículas) R\$ 36.000,00.

R\$ 36.000,00 x 0,9

**Valor unitário:** Vu = -----

250,00m<sup>2</sup>.

Vu = **R\$ 129,60/m<sup>2</sup>**.



Handwritten notes and signatures in blue ink, including '40%', '1/2', 'H8', 'H 59', and a signature.

2 - Local: Rua Santa Barbara.

Frente: a = 15,00m    Área: s = 379,00m<sup>2</sup>.

$$\text{Fundo equivalente: } f = \frac{S}{a} = \frac{379,00\text{m}^2}{15,00\text{m}} = 25,27\text{m}$$

Valor: R\$ 45.000,00 (oferta).

$$\text{Valor unitário: } V_u = \frac{\text{R\$ } 45.000,00 \times 0,9}{379,00\text{m}^2} \times (10/15)^{0,25}$$

$$V_u = \text{R\$ } 96,56/\text{m}^2.$$

Stamp: B = 00000, Santos, Fls. with handwritten '40%' and a signature.

Stamp: B = 758, Santos, Fls. with handwritten '758' and a signature.

3 - Local: Rua Orestes Borloni, ao lado do nº 431.

Frente: a = 12,00m    Área: s = 240,00m<sup>2</sup>.

$$\text{Fundo equivalente: } f = \frac{S}{a} = \frac{240,00\text{m}^2}{12,00\text{m}} = 20,00\text{m}$$

Valor: R\$ 50.000,00 (oferta).

$$\text{Valor unitário: } V_u = \frac{\text{R\$ } 50.000,00 \times 0,9}{240,00\text{m}^2} \times (10,00/12,00)^{0,25}$$

$$V_u = \text{R\$ } 179,15/\text{m}^2.$$

Handwritten signature in blue ink.





408  
323  
50  
52

6 - Local: Rua Girassois.

Frente: a = 14,00m    Área: s = 343,00m<sup>2</sup>.

S    343,00m<sup>2</sup>.

Fundo equivalente:  $f = \frac{S}{a} = \frac{343,00m^2}{14,00m} = 24,50m$

Valor: R\$ 50.000,00 (oferta).

R\$ 50.000,00 x 0,9

Valor unitário:  $Vu = \frac{R\$ 50.000,00 \times 0,9}{343,00m^2} \times (10/14)^{0,25}$

$Vu = \underline{\underline{R\$ 120,61/m^2}}$

8.º Ofício  
Santos  
Fls. 500

8.º Ofício  
Santos  
Fls. 607

8.º Ofício  
Santos  
Fls. 760

7 - Local: Rua Papoulas eq. Av. Kennedy.

Frente: a = 12,80m    Área: s = 320,00m<sup>2</sup>.

S    320,00m<sup>2</sup>.

Fundo equivalente:  $f = \frac{S}{a} = \frac{320,00m^2}{12,80m} = 25,00m$

Valor: R\$ 55.000,00 (oferta).

R\$ 55.000,00 x 0,9

Valor unitário:  $Vu = \frac{R\$ 55.000,00 \times 0,9}{320,00m^2} \times (10,00/12,80)^{0,25}$

$Vu = \underline{\underline{R\$ 145,43/m^2}}$

**RESUMO**

Pelos cálculos acima efetuados, temos:

- 1 - R\$ 129,60/m<sup>2</sup>.
- 2 - R\$ 96,56/m<sup>2</sup>. (\*)
- 3 - R\$ 179,15/m<sup>2</sup>.
- 4 - R\$ 180,00/m<sup>2</sup>.
- 5 - R\$ 144,08/m<sup>2</sup>.
- 6 - R\$ 120,61/m<sup>2</sup>.
- 7 - R\$ 145,43/m<sup>2</sup>.

A média aritmética entre esses valores, nos daria R\$ 142,20/m<sup>2</sup>. Outrossim, calculando-se a faixa de tolerância (30% abaixo e acima dessa média aritmética), ou seja:

- Limite mínimo:  $142,20/m^2 \times 0,7 = \mathbf{R\$ 99,54/m^2}$ .
- Limite máximo:  $142,20/m^2 \times 1,3 = \mathbf{R\$ 184,86/m^2}$ .

,e desprezando-se o único índice que discrepa dessa faixa (assinalando com “\*”), teríamos uma nova **média saneada**, a adotar, da R\$ 149,81/m<sup>2</sup>., ou em números redondos:

**R\$ 150,00/m<sup>2</sup>.**

Handwritten notes and stamps in the top right corner, including a scale of justice icon, a circular stamp, and various numbers and signatures.

Juiz da 3ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande.  
Cartório do 3º Oficial.

CARTA PRECATÓRIA

(Proc. nº 1150/06)

Requerente - Espólio de Elza Dias representada por sua inventariante Zilda Dias Ribeiro de Barros.

Requerido - José Sanches Bravo.

Handwritten number '762' and a circular stamp.

# LAUDO PERICIAL

## ANEXO 02

Planta de situação do imóvel.

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.

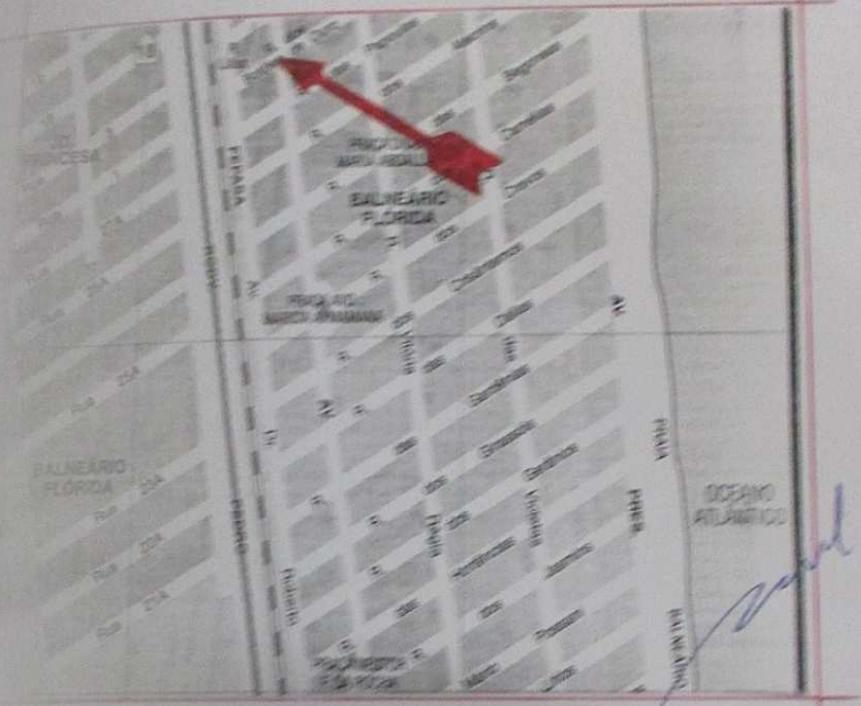


Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number '55' and a signature.

1<sup>o</sup> Oficio  
Folio 763

2<sup>o</sup> Oficio  
Folio 763

3<sup>o</sup> Oficio  
Folio 763



Handwritten signature in blue ink.

54  
56  
412  
527



Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande.  
Cartório do 3º Ofício.

Bº Ofício  
Sentença  
Fls. 720

Bº Ofício  
Sentença  
Fls. 638

**CARTA PRECATÓRIA**

(Proc. nº 1.050/06)

Requerente - Espólio de Elza Dias representada por sua  
inventariante Zilda Dias Ribeiro de Barros.

Requerido - José Sanches Bravo.

Bº Ofício  
Sentença  
Fls. 764

**LAUDO PERICIAL**

ANEXO 03

Fotos ilustrativas.

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 SEGURANÇ A E ARQUITETO - CREA - 11227  
ADVOGADO - OAB - 36.380  
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC 2361079



5255  
413  
324



Santos  
Fla. 524

8º Ofício  
Santos  
Fla. 626

8  
Santos  
Fla. 765



Av. Morumbi, 8.502 - 1º and. - Cj. 12 - Brooklin Paulista - CEP 04703-002 - Tel./Fax: (11) 5532-1944/5533-3751/5093-4783 - SÃO PAULO - SP  
Av. Bartolameu de Gusmão, 46 - Ed. N. S. Aparecida - 10º andar - Sala 1007 - CEP 11045-400 - Tel.: (13) 3271-3538 - SANTOS - SP

Hugo Andrade de Souza Junior  
ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227  
ADVOGADO - OAB - 26.780  
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC 226277

59  
50  
4/4  
329  
5000  
Al

3.º Ofício  
Santos 637

8.º Ofício  
Santos 766

