



322
[Handwritten signature]

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

Ref.: Proc. 0011296-44.2003.8.26.0477

Ordem: 818/03 - 20

HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR, Engº. CREA 11.227, perito nomeado por V. Excia., nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** movida por **CLAYTON AUGUSTO NEVES** contra **RUBENS BIAZZ E OUTRO**, 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

[Handwritten signature]



1 - Objetivo.

O R. Despacho de fls.309 houve por bem nomear o signatário como avaliador, mister que este perito judicial honrosamente, ora desempenha.

O presente laudo tem por finalidade a avaliação do imóvel objeto Matrícula 24.492 do Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande (fls.31) - Imóvel e Av. 01 (fls.31) e Termo de Penhora (fls.45), assim descrito e caracterizado nos referidos documentos:

"IMÓVEL: TERRENO constituído de parte do lote nº 05, da quadra nº 14, do loteamento denominado Parque Acapulco, situado à Rua Michel Alca, no perímetro urbano desta comarca.

UM TERRENO, medindo 5,00 metros de frente para a Rua Michel Alca, 5,00 metros nos fundos, por 25,70 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 128,50 m², confrontando pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel com o lote nº4, pelo lado esquerdo, com o remanescente do lote 5, onde foi construída a casa nº 1 da planta, atual nº 870 da Rua Michel Alca, e nos fundos confronta com Correa & Cia. Ltda."

e mais:



324
[Handwritten signature]

“Av. 01/24.492 Por escritura pública de venda e compra, de 10 de marco de 1987, livro 393, fls. 118, do Cartório do Registro Civil e Anexos da sede desta comarca, foi autorizada a presente averbação, para ficar constando no imóvel, desta matricula foi construída uma casa residencial com a área de 64,55 m², n^o 2 da planta, que recebeu o n^o 866 da Rua Michel Alca, conforme carta de habitação n^o 538, de 28 de novembro de 1986, e certidão n^o 0517/87, de 18 de fevereiro de 1987, ambas expedidas pela Prefeitura local, e CND do IAPAS n^o 579975, série A, expedida aos 12 de fevereiro de 1987, pela Agência de São Vicente - Sp.

2 - Vistorias e demais diligências complementares.

Devidamente nomeado por V. Excia. (fls.309) e cientificado pelo cartório desse honroso "munus" (fls.317), 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]



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.

O imóvel em estudo encontra-se situado à rua Michel Alca nº866, nesta cidade de Praia Grande. Parque Acapulco/ Cidade Ocian.

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.

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



326
JA

CASA RESIDENCIAL (Térrea)

Rua Michel Alca nº866 - Carta de habitação 538

Praia Grande (SP) - Cidade Ocian

Trata-se de uma residência térrea com 89,55 m² contendo 3 (três) quartos, sala, cozinha e banheiro. Aos fundos do lote, uma escadaria da acesso a uma lavanderia.

O **quartos** e a **sala** possuem piso cerâmico e paredes rebocadas e pintadas. Forro de laje (paredes e forro em mal estado de conservação)

Cozinha e **banheiro** com piso revestido em cerâmicas e paredes com azulejos até o forro.

Os **recuos** possuem piso cerâmico. O recuo frontal possui uma cobertura com telhas de fibrocimento.

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



327
[Handwritten signature]

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, "sisas", etc., etc.

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

[Handwritten signature]



328
[Handwritten signature]

7

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 detalhada pesquisa de valores de terrenos no local, ocasião em que pode verificar que inexistem terrenos a venda no local, em número suficiente, uma vez que eles são bastante procurados e logo adquiridos por construtoras que objetivam a execução de edifícios. Assim, pesquisando junto a corretores e proprietários no local, o signatário pode concluir pelo valor unitário de **RS 500,00/m²**.

Fixado esse índice unitário, teríamos:

[Handwritten signature]



329
AA



a - Fundo equivalente

$$f = \frac{128,50\text{m}^2}{5,00\text{m}} = 25,70\text{m.}$$

$$M_i < f < M_a$$

b - Fator testada

$$F_t = (5,00/10,00)^{0,25}$$

c - Área do terreno

De 128,50 m².

d - Valor da fração ideal do terreno

$$V_t = 128,50 \text{ m}^2 \cdot \text{R\$ } 500,00/\text{m}^2.$$

$$V_t = \text{R\$ } 64.250,00$$

, ou em números redondos:

$$V_t = \underline{\underline{\text{R\$ } 64.300,00}}$$

AA



370

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



331
JK

OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (**Foc**)
para levar em conta a depreciação.

10

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 $0,76 \times H_82N \times 1,3953$, ou segundo dados publicados em revistas especializadas, o seguinte:

$$Vu = 0,76 \times R\$ 1.250,00/m^2 \times 1,3953$$

$$Vu = R\$ 1.300,00/m^2.$$

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



332
[Handwritten signature]

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

11

, 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. "e"

- TABELA 2 - Idade de 30 anos, que sobre 60 anos corresponde a uma porcentagem de $30/60 = 0,50 = 50\%$.

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

$$K = 0,512$$

Substituindo-se os simbolos pelos valores respectivos, obtemos:

$$Foc = 0,20 + 0,512(1-0,20)$$

$$Foc = 0,610$$

O valor das benfeitorias seria então, de:

$$Vb = 89,55m^2 \times R\$ 1.300,00/m^2 \times 0,610$$

$$Vb = \underline{R\$ 71.000,00}$$

[Handwritten signature]



RESUMO.

O valor total da propriedade seria então, de:

- Valor do terrenoRS 64.300,00

- Valor das benfeitoriasRS 71.000,00

TOTALRS 135.300,00

, ou em números redondos:

RS 135.000,00

(Cento e trinta e cinco mil reais)

TERMO DE ENCERRAMENTO.

O presente laudo consta de 12 (doze) folhas deste papel, computadorizadas de um só lado, rubricadas as anteriores e esta última, datada e assinada pelo perito.

Praia Grande, 30 de setembro de 2.016.


HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR

- 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. 2367177



334
HA

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

CARTA PRECATÓRIA

(Proc. nº 0011296-44.2003.8.26.0477 - Ordem 818/03)

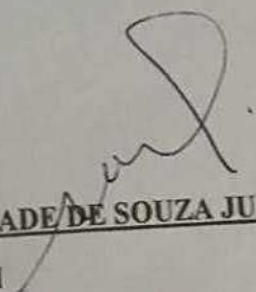
Requerente – Clayton Augusto Neves.

Requerido – Rubens Biaz e O.

LAUDO

ANEXO 01

Folha de rosto do 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.

...MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE - SP...



3330
335
[Signature]

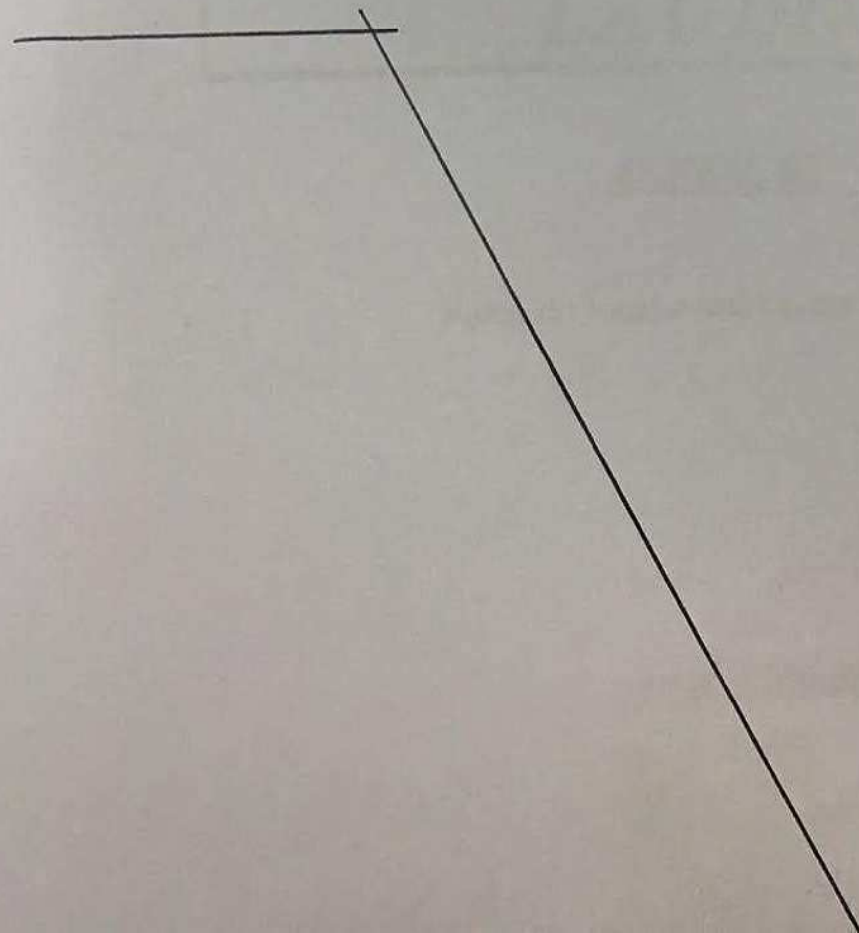
Município da Estância Balneária de Praia Grande Secretaria de Finanças Imposto Predial e Territ. Urb. e Taxas de Serv. Urb.	Notificação Recibo		Lançamento 2.05.01.014.005.0002-3	
	Ano Base 2016	Exercício 2016	Nr.do Carnê 1112015	Emissão 01
Inscrição Atual 190.194.014		Aliquota 1,56		
Nr.Oficial 866		Area do Terreno 128,50		
Testada 5,00		Area Construída 89,55		
Valor Imposto 1.613,29		Mr. Venal Terreno 37.588,32		
TSU - A 362,39		Mr. Venal Constr. 65.827,86		
TSU - B 0,00		Mr. Venal Total 103.416,18		
TSU - C 0,00		CIP 0,00		
Total (Imp.+Taxas) 1.975,29				DÉBITO INSCRITO EM DÍVIDA ATIVA-REGULARIZE NA PREFEITURA OU NEGATIVA E/OU LEVANTAMENTO DE DÉBITOS NA INTERNET.

PULCO Q 14 L 5 PTE C/2

DEL ALCA

DES

[Signature]



Hugo Andrade de Souza Junior

ENG. DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11.227
ADVOGADO - OAB - 26.382
MAGISTER UNIVERSITÁRIO - MEC 226177



330

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

CARTA PRECATÓRIA

(Proc. n° 0011296-44.2003.8.26.0477 - Ordem 818/03)

Requerente - Clayton Augusto Neves.

Requerido - Rubens Buzzi e O.

LAUDO

ANEXO 02

Fotos do local e imóvel em estados.

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

ING^º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11327

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 246171



337
[Signature]



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



338
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



345
⊕

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

818/03
22

477 FPESE.17.00015416-8 160317 1216 28

Ref.: Proc. 0011296-44.2003.8.26.0477

Ordem: 818/03

HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR, Eng.º. CREA 11.227, perito nomeado por V. Excia., nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** movida por **CLAYTON AUGUSTO NEVES** contra **RUBENS BIAZZ E OUTRO**, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 2º Ofício, tendo em vista o disposto no R. Despacho de fls. 339, respeitosamente expõe, que a avaliação constante do seu laudo abrangeu:

a - Lote com 5,00m. de frente e área de 128,50m.

b - Benfeitorias existentes sobre o lote (Rua Michel Alca nº 866 - Cidade Ocian), com 89,55m².

Observação - Ver doc. de fls. 335 anexado ao laudo.

Hugo Andrade de Souza Junior

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



346
Ⓞ

2

Pelo exposto, em resposta a R. Determinação de fls. 339 podemos expor que a avaliação constante dos autos (fls. 326 "usque" 333 se referiu a totalidade do imóvel - ver fls. 335).

Nesta oportunidade, melhor revendo o **Termo de Penhora de fls. 45**, pode-se observar que o mencionado documento abrange apenas a **metade ideal** do imóvel. No caso o valor a ser considerado, seria de:

$$\frac{\text{R\$ } 135.000,00}{2} = \underline{\text{R\$ } 67.500,00}$$

(sessenta e cinco mil e quinhentos reais)

T. em que, tendo esclarecido o determinado pelo R. Despacho de fls. 339

P. e A. Juntada aos autos para os devidos fins.

Praia Grande, 10 de março 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.

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