

Hugo Andrade de Souza Junior

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



436
Q

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

1802/06-13

Ref.: Proc. 0014079-04.2006.8.26.0477

HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR, Eng.º. CREA 11.227, perito nomeado por V. Excia., nos autos do **PROCEDIMENTO SUMÁRIO** (Ordem 1.802/06) movido por **CONDOMINIO EDIFICIO J.B. FERNANDES** contra **ROBERTO EISFELD TRIGUEIRO 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

477_FPGE_16_00064380-7_270716_1428_66

ref



1 – Objetivo.

O R. Despacho de fls. 445 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 da Matrícula 32.964 do Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP (fls. 443) e Termo de Penhora e Depósito (fls. 447), assim descrito e caracterizado nos referidos documentos:

“IMÓVEL: Apartamento nº 02, localizado no andar térreo ou 1º pavimento do EDIFÍCIO PALACIO JOÃO B. FERNANDES, situam à Rua Londrina, nº 416, no Jardim Santa Mônica, perímetro urbano desta comarca.

UM APARTAMENTO, com área útil de 46,56m²., área comum d 24,04m²., área total construída de 70,60m²., pertencendo-lhe, tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal equivalente a 1,4652% do todo.

CONTRIBUINTE: 2 01 25 007 009 0002-0”



430
Q

2 - Vistorias e demais diligências complementares.

Devidamente nomeado por V. Excia. (fls. 445) e cientificado pelo cartório desse honroso "munus", dirigiu-se o perito judicial ao imóvel em estudos, onde através de 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.

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 236777



439
Q

4

3 - Apreciação técnica.

O imóvel em estudo encontra-se situado à rua Londrina nº 416, nesta cidade de Praia Grande (SP). Bairro: Canto do Forte (Boqueirão)

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 sua proximidade de vias locais de relevo, assim como da orla da praia.

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

CONDOMINIO EDIFICIO J.B. FERNANDES

**Rua Londrina 416 - Canto do Forte/Boqueirão
Praia Grande/SP**

Gerais

Gradil - Alvenaria revestida com cerâmica. Na parte superior quadros com vidro blindex.

Guarita - Piso cerâmico. Paredes revestidas com cerâmicas - Vidros.



Hall de entrada - Porta de vidro. Piso revestido com cerâmicas e paredes com massa corrida.

2 (dois) elevadores - Revestidos com fórmica. Espelho só no social - Capacidade para 4 pessoas ou 360kg.

Salão de festas e reuniões - Piso cerâmico e paredes com massa corrida.

Hall dos andares - Piso revestido com cerâmicas e paredes com massa corrida.

Unidade autônoma

Observação: Encontrando a unidade fechada, em companhia do zelador (Sr. Adelson - Tel.: 13 7808.2777) vistoriou outras unidades similares, inclusive a de nº 14.

Sala e quarto - Piso cerâmico e paredes com massa corrida.

Banheiro, cozinha e área de serviço - Piso revestido com cerâmicos e paredes com azulejos até o forro. Molduras em gesso.



441

2

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.

M



442



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 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

Mi

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC 236777



8

corretores e proprietários no local, o signatário pode concluir pelo valor unitário de **R\$ 1.500,00/m²**.

Fixado esse índice unitário, teríamos:

a - Fundo equivalente

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

b - Fator testada

Também não é de ser considerado, no caso.

c - Fração ideal

De 11,09m².

d - Valor da fração ideal do terreno

$V_t = 11,09m^2 \times R\$ 1.500,00/m^2$.

$V_t = R\$ 16.635,00$

, ou em números redondos:

$V_t = R\$ 16.600,00$



444

Q

4.2 - Valor das benfeitorias.

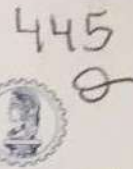
Com relação às benfeitorias, considerando que estudos anteriores se encontram totalmente desajustados, consoante consenso geral, iremos nos basear em valores propostos pela comissão de peritos nomeada pelos DD. Juizes das Varas da Fazenda Pública da Capital - Portaria CAJUFA nº 01/99 - "EDIFICAÇÕES - 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 obsolescimento 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 obsolescimento, 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:



$$\text{Foc} = R + K (1 - R)$$

, 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 $1,605 \times H_{82N} \times 1,3953$, ou segundo dados publicados em revistas especializadas, o seguinte:

$$Vu = 1,605 \times R\$ 1.250,00/m^2 \times 1,3953$$

$$Vu = R\$ 2.800,00/m^2.$$

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

$$\text{Foc} = R + K (1 - R)$$

, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

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



446



- TABELA 1 - Vida referencial = 60 anos.
- QUADRO A - Ref. "b"
- TABELA 2 - Idade de 29 anos, que sobre 60 anos corresponde a uma porcentagem de $29/60 = 0,48 = 48\%$.
Esta porcentagem e referência "b" corresponde na Tabela 2 a:
K = 0,643

Substituindo-se os símbolos pelos valores respectivos, obtemos:

$$Foc = 0,20 + 0,643 (1-0,20)$$

$$Foc = 0,714$$

O valor das benfeitorias seria então, de:

$$Vb = 71,07m^2 \cdot x \text{ R\$ } 2.800,00/m^2 \cdot x 0,714$$

$$Vb = \text{R\$ } \underline{142.100,00}$$

RESUMO.

O valor total da propriedade seria então, de:

- Valor do terreno	RS	16.600,00
- Valor das benfeitorias	RS	142.100,00
TOTAL	RS	158.700,00



447
a

Hugo Andrade de Souza Junior
ENG.º DE SEGURANÇ A E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.280
PROFESSOR UNIVERSITARIO - MEC. 2267177



12

, ou em números redondos:

RS 160.000,00

(Cento e sessenta mil reais)

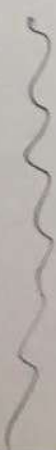
TERMO DE ENCERRAMENTO.

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, 22 de julho de 2.016.

Hugo Andrade de Souza Junior
HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR

- CREA 11/227.
- 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.



Hugo Andrade de Souza Junior
ENGRº DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 242777



448
Q



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

PROCEDIMENTO SUMÁRIO

(Proc. nº 0014079-04.2006.8.26.0477 - Ordem 1.802/06)

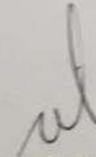
Requerente – Condomínio Edifício J.B. Fernandes.

Requerido – Roberto Eisfeld Trigueiro e Os.

LAUDO

ANEXO 01

Folha 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.

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 234/177



449
e

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

PROCEDIMENTO SUMÁRIO

(Proc. nº 0014079-04.2006.8.26.0477 - Ordem 1.802/06)


Requerente – Condomínio Edifício J.B. Fernandes.

Requerido – Roberto Eisfeld Trigueiro e Os.

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.

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



450



Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367177



45L



Q



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



452

⊗




Clayton Andrade de Souza Junior
ENGRº DE SEGURANÇ A E ARQUITETURA - CREA - 11027
ADVOGADO - OAB - 26.390
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - FISC. 28.077

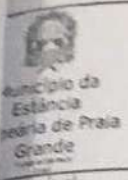


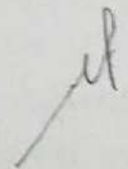
453
Q



A

454


 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 2016	Exercício 2016	Nr.do Carnê 1024472	Emissão 01
Imóvel PALACIO JOAO B FERNANDES AP 02		Inscrição Atual 130.131.007	Aliquota 1,56	
Endereço RUA LONDRINA			Nr. Oficial 416	
Bairro ...		Área do Terreno 11,09	Testada 0,36	
Lote ...		Área Construída 71,07	Valor Imposto 1.382,39	
...		Mr. Venal Terreno 9.619,94	TSU - A 285,27	
...		Mr. Venal Constr. 78.994,94	TSU - B 0,00	
...		Mr. Venal Total 88.614,88	TSU - C 0,00	
OBSERVAÇÕES ESTE DÉBITO INSCRITO EM DÍVIDA ATIVA-REGULARIZE NA PREFEITURA CERTIDÃO NEGATIVA E/OU LEVANTAMENTO DE DÉBITOS NA INTERNET.			CIP 0,00	
			Total (Imp.+Taxas) 1.667,39	



455
⊙

original
e
outros

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

1802/06-13

Ref.: Proc. 0014079-04.2006.8.26.0477

HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR, Engº. CREA 11.227, perito nomeado por V. Excia., nos autos do **PROCEDIMENTO SUMÁRIO** (Ordem 1.802/06) movido por **CONDOMINIO EDIFICIO J.B. FERNANDES** contra **ROBERTO EISFELD TRIGUEIRO 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:

477.FPDE.16.00064331-4 270716 1428 00

LAUDO

456.
Q

1 – Objetivo.

O R. Despacho de fls. 445 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 da Matrícula 32.964 do Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP (fls. 443) e Termo de Penhora e Depósito (fls. 447), assim descrito e caracterizado nos referidos documentos:

“IMÓVEL: Apartamento nº 02, localizado no andar térreo ou 1º pavimento do EDIFÍCIO PALACIO JOÃO B. FERNANDES, situam à Rua Londrina, nº 416, no Jardim Santa Mônica, perímetro urbano desta comarca.

UM APARTAMENTO, com área útil de 46,56m², área comum d 24,04m², área total construída de 70,60m², pertencendo-lhe, tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal equivalente a 1,4652% do todo.

CONTRIBUINTE: 2 01 25 007 009 0002-0”

457
@

2 - Vistorias e demais diligências complementares.

Devidamente nomeado por V Excia. (fls. 445) 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.

458.
8

3 - Apreciação técnica.

O imóvel em estudo encontra-se situado à rua Londrina nº 416, nesta cidade de Praia Grande (SP). Bairro: Canto do Forte (Boqueirão)

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 sua proximidade de vias locais de relevo, assim como da orla da praia.

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

CONDOMINIO EDIFICIO J.B. FERNANDES

Rua Londrina 416 - Canto do Forte/Boqueirão
Praia Grande/SP

Gerais

Gradil - Alvenaria revestida com cerâmica. Na parte superior quadros com vidro blindex.

Guarita - Piso cerâmico. Paredes revestidas com cerâmicas - Vidros.

459
Q

5

Hall de entrada - Porta de vidro. Piso revestido com cerâmicas e paredes com massa corrida.

2 (dois) elevadores - Revestidos com fórmica. Espelho só no social - Capacidade para 4 pessoas ou 360kg.

Salão de festas e reuniões - Piso cerâmico e paredes com massa corrida.

Hall dos andares - Piso revestido com cerâmicas e paredes com massa corrida.

Unidade autônoma

Observação: Encontrando a unidade fechada, em companhia do zelador (Sr. Adelson - Tel.: 13 X 7808.2777) vistoriou outras unidades similares, inclusive a de nº 14.

Sala e quarto - Piso cerâmico e paredes com massa corrida.

Banheiro, cozinha e área de serviço - Piso revestido com cerâmicos e paredes com azulejos até o forro. Molduras em gesso.

460
S

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, "sisas", etc., etc.

461
Q

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 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

462
Ⓞ

corretores e proprietários no local, o signatário pode concluir pelo valor unitário de **RS 1.500,00/m²**.

Fixado esse índice unitário, teríamos:

a - Fundo equivalente

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

b - Fator testada

Também não é de ser considerado, no caso.

c - Fração ideal

De 11,09m².

d - Valor da fração ideal do terreno

$$V_t = 11,09\text{m}^2 \times \text{RS } 1.500,00/\text{m}^2.$$

$$V_t = \text{RS } 16.635,00$$

, ou em números redondos:

$$V_t = \text{RS } 16.600,00$$

463
②

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:

464
Q

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

, 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 $1,605 \times H_82N \times 1,3953$, ou segundo dados publicados em revistas especializadas, o seguinte:

$$Vu = 1,605 \times R\$ 1.250,00/m^2. \times 1,3953$$

$$Vu = R\$ 2.800,00/m^2.$$

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:

465
Q

- TABELA 1 - Vida referencial = 60 anos.
- QUADRO A - Ref. "b"
- TABELA 2 - Idade de 29 anos, que sobre 60 anos corresponde a uma porcentagem de $29/60 = 0,48 = 48\%$.
Esta porcentagem e referência "b" corresponde na Tabela 2 a:

$$K = 0,643$$

Substituindo-se os símbolos pelos valores respectivos, obtemos:

$$Foc = 0,20 + 0,643 (1-0,20)$$

$$Foc = 0,714$$

O valor das benfeitorias seria então, de:

$$Vb = 71,07m^2 \cdot x R\$ 2.800,00/m^2 \cdot x 0,714$$

$$Vb = \underline{R\$ 142.100,00}$$

RESUMO.

O valor total da propriedade seria então, de:

- Valor do terreno	R\$	16.600,00
- Valor das benfeitorias	R\$	142.100,00
TOTAL	R\$	158.700,00

466
O

, ou em números redondos:

RS 160.000,00

(Cento e sessenta 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, 22 de julho de 2.016.

HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR

- CREA 11.227.
- 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.

467
Ⓢ

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

PROCEDIMENTO SUMÁRIO

(Proc. nº 0014079-04.2006.8.26.0477 - Ordem 1.802/06)

Requerente – Condomínio Edifício J.B. Fernandes.

Requerido – Roberto Eisfeld Trigueiro e Os.

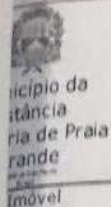
LAUDO

ANEXO 01

Folha 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.



Município da Estância
Balneária de Praia Grande

Secretaria de Finanças

Imposto Predial e Territ. Urb. e Taxas de Serv. Urb.

IMÓVEL: JOAO B FERNANDES AP 02

ENDRINA

ante

COES

DÉBITO INSCRITO EM DÍVIDA ATIVA-REGULARIZE NA PREFEITURA
OU NEGATIVA E/OU LEVANTAMENTO DE DÉBITOS NA INTERNET.

Notificação Recibo		Lançamento 2.01.25.007.009.0002-0	
Ano Base 2016	Exercício 2016	Nr.do Carnê 1024472	Emissão 01
		Inscrição Atual 130.131.007	Alíquota 1,56
			Nr.Oficial 416
		Área do Terreno 11,09	Testada 0,36
		Área Construída 71,07	Valor Imposto 1.382,39
		Mr. Venal Terreno 9.619,94	TSU - A 285,27
		Mr. Venal Constr. 78.994,94	TSU - B 0,00
		Mr. Venal Total 88.614,88	TSU - C 0,00
			CIP 0,00
			Total (Imp.+Taxas) 1.667,39

468
②