

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Santos.

Ref.: Proc. 0005807-57.2006.8.26.0562

HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR, Eng.º. CREA 11.227, perito nomeado por V. Excia., nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (Ordem 237/06) movida por JOSÉ TEIXEIRA POÇAS contra ALUIZIO TERTULIANO DA CRUZ E O., que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 1º 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**





307



1 - Objetivo.

2

O R. Despacho de fls. 292/294 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 do **Temo de Penhora e Depósito** (fls. 252), assim descrito e caracterizado nos referidos documentos:

*“Imóvel localizado na Cidade de São Vicente, à rua Rio Largo, 62 - Vila Campo Melo, conforme matrícula juntada aos autos (fls. 114) nº 70.655, do C.R.I. de S. Vicente - SP.”*

2 - Vistorias e demais diligências complementares.

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





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 Rio Largo nº 62, na cidade de São Vicente. Bairro: Catiapoã.

O local, 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:

trata-se de uma propriedade edificada em um lote de terreno com 10,00m. x 30,00m., totalizando 300,00m<sup>2</sup>. Trata-se de local situado em zona urbanizada com calçamento em





309



bloquetes e dotado de iluminação pública, água, luz, assim como de coleta de lixo.

Sobre o lote em questão foram observadas 3 (três) casas, assim descritas e caracterizadas:

- Casa 1 - De frente para a Rua Rio Largo com dois quartos, sala, cozinha, lavanderia e banheiro. Paredes internas e externas rebocadas e pintadas, piso cerâmico em toda a casa, cozinha e banheiro com azulejo e piso cerâmico.

- Casa 2 - Localizada entre a casa 1 e 3, no meio do terreno. Geminada com a casa 1. No interior e fachada, paredes rebocadas e pintadas, piso cerâmico, cozinha e banheiro com azulejo e piso cerâmico.

- Casa 3 - Localizada nos fundos do terreno com um quarto, sala, cozinha, lavanderia e banheiro. Fachada não apresenta acabamento, piso ao redor da casa no cimento queimado. No interior, paredes rebocadas e pintadas, piso cerâmico, banheiro, cozinha com azulejo e piso cerâmico.

De acordo com as medições efetuadas as residências acima descritas possuem as seguintes áreas construídas:

- Casa 1 - Área construída:  $13,00 \times 7,30 = 94,90m^2$ .





- Casa 2 - Área construída:  $6,00 \times 7,30 = 43,80\text{m}^2$ .

- Casa 3 - Área construída:  $10,00 \times 7,30 = 73,00\text{m}^2$ .

Total das áreas:  $211,70\text{m}^2$ .

#### 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.





311

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.

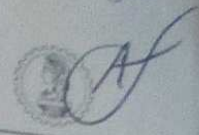
Considerando que a valorização imobiliária, tem se verificada através de parâmetros heterogêneos, com variações mensais, a fim de não serem adotadas percentagens rígidas, que não representem a variação em todo o período, os peritos, aliás com acerto, a fim de atualizarem seus valores, tem se utilizado 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.





300



#### 4.1 - Valor do terreno.

No intuito de bem fundamentar o seu laudo, o signatário efetuou detalhada pesquisa de valores de terrenos a venda ou transacionados recentemente, tendo a ocasião de observar junto a corretores e proprietários, que eles inexistem nas redondezas, ao menos um numero suficiente para embasar uma pesquisa.

Outrossim, junto a imobiliária Viva Real, conhecedora do local o signatário tomou conhecimento das seguintes ofertas de lotes nas redondezas:

- Lote 10m x 30m = 300,00m<sup>2</sup>., ofertado por R\$ 280.000,00.

- Lote com 407,00m<sup>2</sup>., pelo valor de R\$ 360.000,00.

A observação desses índices e ainda considerando a elasticidade da oferta 10% e o conhecimento total, nos permite concluir por um valor médio e ponderado local, de:

**R\$ 800,00/m<sup>2</sup>.**

Fixado esse índice unitário, teríamos:





3/3  
3/3  
A

**a - Fundo equivalente**

$$f = \frac{S}{a} = \frac{300,00\text{m}^2}{10,00\text{m}} = 30,00\text{m}.$$

$$M_i < f < M_a$$

**b - Fator testada**

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

**c - Área do terreno**

$$S = 10\text{m} \times 30\text{m} = 300,00\text{m}^2.$$

**d - Valor do terreno**

$$V_t = 300,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 800,00/\text{m}^2.$$

$$V_t = \text{R\$ } 240.000,00$$

**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 **0,655** (casa padrão econômico) x **H<sub>92N</sub>** x **1,3953**, ou segundo dados publicados em revistas especializadas, o seguinte:

$$Vu = 0,655 \times R\$ 1.250,00/m^2 \times 1,3953$$

$$Vu = R\$ 1.142,00/m^2.$$

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

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

, onde:

**R** = Coeficiente residual correspondente ao padrão expresso em decimal = **0,20** (Tabela 1).

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





316  
*[Handwritten signature]*

- TABELA 1 - Vida referencial = 70 anos.
- QUADRO A - Ref. "c"
- TABELA 2 - Idade de 20 anos, que sobre 70 anos corresponde a uma porcentagem de  $20/70 = 0,29 = 29\%$ .  
Esta porcentagem e referência "c" corresponde na Tabela 2 a:

$$K = 0,793$$

Substituindo-se os símbolos pelos valores respectivos, obtemos:

$$Foc = 0,20 + 0,793 (1-0,20)$$

$$Foc = 0,834$$

O valor das benfeitorias seria então, de:

$$Vb = 211,70m^2 \cdot x \text{ R\$ } 1.142,00/m^2 \cdot x 0,834$$

$$Vb = \text{R\$ } 201.600,00$$

### RESUMO.

O valor total da propriedade seria então, de:

- Valor do terreno .....	R\$	240.000,00
- Valor das benfeitorias .....	R\$	201.600,00
<b>TOTAL .....</b>	<b>R\$</b>	<b>441.600,00</b>

*[Handwritten signature]*





372  
*[Handwritten signature]*

, ou em números redondos:

12

**R\$ 440.000,00**

(Quatrocentos e quarenta mil reais)

De se notar que as estimativas de valores já constantes dos autos são bem inferiores aquela ora fixada, pois foram estimados para **março/2016** (fls. 255) e **abril/2016** (fls. 262).

#### 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.

Santos, 17 de março de 2.017.

**HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR**

- CREA 11227.
- 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.