

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

Proc
900/07

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

08/08/2014

Marco Antonio Barbosa de Freitas
Juiz de Direito

Ref.: Proc. 0006471-43.2002.8.26.0590

HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR, Eng.º. CREA 11.227, perito nomeado por V. Excia., nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** (Proc. nº 900/07) movida por **ARMANDO LOPES** contra **JOSÉ JORGE AUGUSTO DA SILVA E OUTRO**, 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

recebi em 07/08/14

Assinatura

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



2

1 – Objetivo.

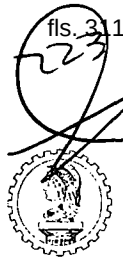
O R. Despacho de fls. 194 houve por bem nomear o signatário como avaliador, mister que este perito judicial honrosamente, ora desempenha.

O presente laudo tem por finalidade a avaliação do imóvel objeto da **Matrícula 19.286 do Registro de Imóveis de São Vicente** (fls. 188) e **Auto de Penhora e Depósito** (fls. 83), assim descrito e caracterizado nos referidos documentos:

“O prédio de residência, com todas as suas dependências, benfeitorias, na rua Dr. Magino Bastos (antiga rua projetada C), sem numero (ligação elétrica 41), no Catiapoan, nesta cidade, e seu respectivo terreno que mede 10,00m de frente, por 32,50m. da frente aos fundos, confrontando de um lado com a rua Projetada A, com a qual faz esquina, de outro lado com o lote 6 e nos fundos com o lote 8, ambos da mesma quadra, de propriedade de Miguel Cacuzzi e sua mulher, sendo o terreno constituído pelo lote 7, da quadra 1 da Vila de Francisco Marques Sopa, lote esse que tem 10,00m. de frente, por 28,50m. da frente aos fundos e parte do lote 8 da mesma quadra, que mede 4,00m., por 10,00m.”.

Hugo Andrade de Souza Junior

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



3

2 - Vistorias e demais diligências complementares.

Devidamente nomeado por V Excia. (fls. 194) 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, 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.).

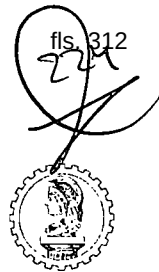
2.3 - Reportagem fotográfica do imóvel e redondezas para melhor caracterização do imóvel avaliando e fundamentação técnica do laudo.

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



4

3 - Apreciação técnica.

O imóvel em estudo se constitui no lote "7" da quadra "1" do loteamento denominado "Vila Francisco Marques Sopa", nesta cidade de São Vicente (SP). Tal lote, conforme planta que se anexa ao presente se localiza na atual rua Drº Magino Bastos (antiga rua projetada C) esquina com a rua Salvador Malaquias Leal (antiga rua A).

Com relação à rua Magino Bastos embora conste o nº 281 no IPTU, o lote se apresenta murado (fechado, sem nenhuma porta), sendo certo que atualmente ele se apresenta com entrada pela rua Salvador Malaquias Leal, onde possui o número 41 (que era aquele da ligação elétrica constante da matrícula).

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.

Tentando efetuar vistoria no interior da residência não foi permitido a entrada do perito, salientando o filho do Sr. Jorge (de nome Davi) que seu pai não estava em casa.

No entanto, a simples observação externa, nos permitiu caracterizar o imóvel como sendo do tipo

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



5

residencial simples a média, de acordo com as fotos que acompanham o presente laudo.

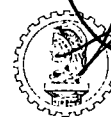
4 - AVALIAÇÃO.

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



Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

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.

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 relativos a terrenos similares a venda nas proximidades, tendo observado que inexistem, em função do grande número de edificações já existentes no local.

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



7

Outrossim, tendo em vista informes de corretores especializados na região, proprietários e elementos de pesquisas anteriores deste perito (atualizadas), o signatário pode concluir pelo valor unitário atual de **R\$ 1.000,00/m²**. no local.

Fixado esse índice unitário, teríamos:

a - Fundo equivalente

$$f = \frac{S}{a} = \frac{308,671\text{m}^2}{10,00\text{m}} = 30,87/\text{m}^2.$$

$$M_i < f < M_a$$

b - Fator testada

$$F_t = (10/10)^{0,25} = 1$$

c - Vantagem da 2ª frente

Limitado a 10%

d - Área do terreno

De 308,671m². (IPTU - Cópia em anexo)

e - Valor do terreno

Hugo Andrade de Souza Junior

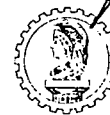
ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



Is. 316



8

$$V_t = 308,671\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.000,00/\text{m}^2 \times 1,10$$

$$V_t = \text{R\$ } 339.538,10$$

, ou em números redondos:

$$V_t = \text{R\$ } 339.000,00$$

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 obsolescência e o estado de conservação.

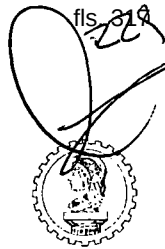
O critério a considerar, segundo as mencionadas normas é uma adequação do método Ross/Heideck, que leva em consideração o obsolescência, o tipo da construção e acabamento, assim como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



9

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.

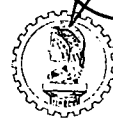
De acordo com os trabalhos acima mencionados, lembrando que o perito foi impedido de adentrar no imóvel e assim a avaliação deve ser indireta (pelo que foi possível observar pelo lado externo e pesquisas), teríamos a considerar o valor médio entre “casa simples” e “média”. Assim sendo, teríamos a adotar a título de unitário, o valor correspondente a $1,01 \times H_82N \times 1,3953$, ou segundo dados publicados em revistas especializadas, o seguinte:

$$Vu = 1,01 \times R\$ 1.100,00/m^2. \times 1,3953$$

$$Vu = R\$ 1.550,00/m^2.$$

Hugo Andrade de Souza Junior

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



fls. 328

10

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

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

$$K = 0,609$$

Substituindo-se os símbolos pelos
valores respectivos, obtemos:

$$Foc = 0,20 + 0,609 (1-0,20)$$

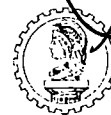
$$Foc = 0,687$$

O valor das benfeitorias, seria então, de:

$$Vb = 140,72m^2. \times R\$ 1.550,00/m^2. \times 0,687$$

$$Vb = \underline{\underline{R\$ 150.000,00}}$$

(cento e cinquenta mil reais), em números redondos.



Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

11

RESUMO.

O valor total da propriedade, seria então,
de:

- Valor do terrenoR\$ 339.000,00

- Valor das benfeitoriasR\$ 150.000,00

TOTAL R\$ 485.000,00

, ou em números redondos:

R\$ 480.000,00

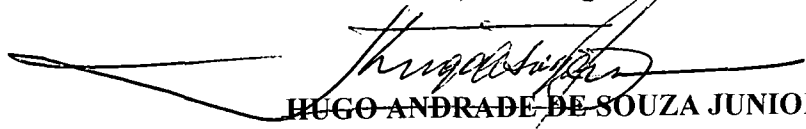
(Quatrocentos e oitenta mil reais)

De se lembrar mais uma vez tratar-se de
uma avaliação indireta, pois como já disse, não foi permitida a
entrada do perito no imóvel.

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.

São Vicente, 06 de agosto de 2014.


HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR

- CREA 11.227.

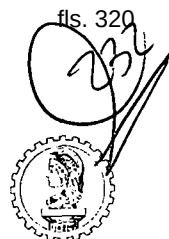
- Registrado a CONFEDERATION INTERNATIO-
NALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET
CONSEILS (CIDADEC) - PARIS -, organismo
filiado à ONU.

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de São Vicente.

Cartório do 1º Ofício.

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

(Proc. nº 0006471-43.2002.8.26.0590 - Ordem 900/07)

Requerente – Armando Lopes

Requerido – José Jorge Augusto da Silva e Outro

LAUDO

ANEXO 01

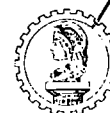
Vistas do local e imóvel em estudos.

HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR

- Perito Judicial

- CREA 11.227

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



115. 3213

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



conf.



IS. 322 234

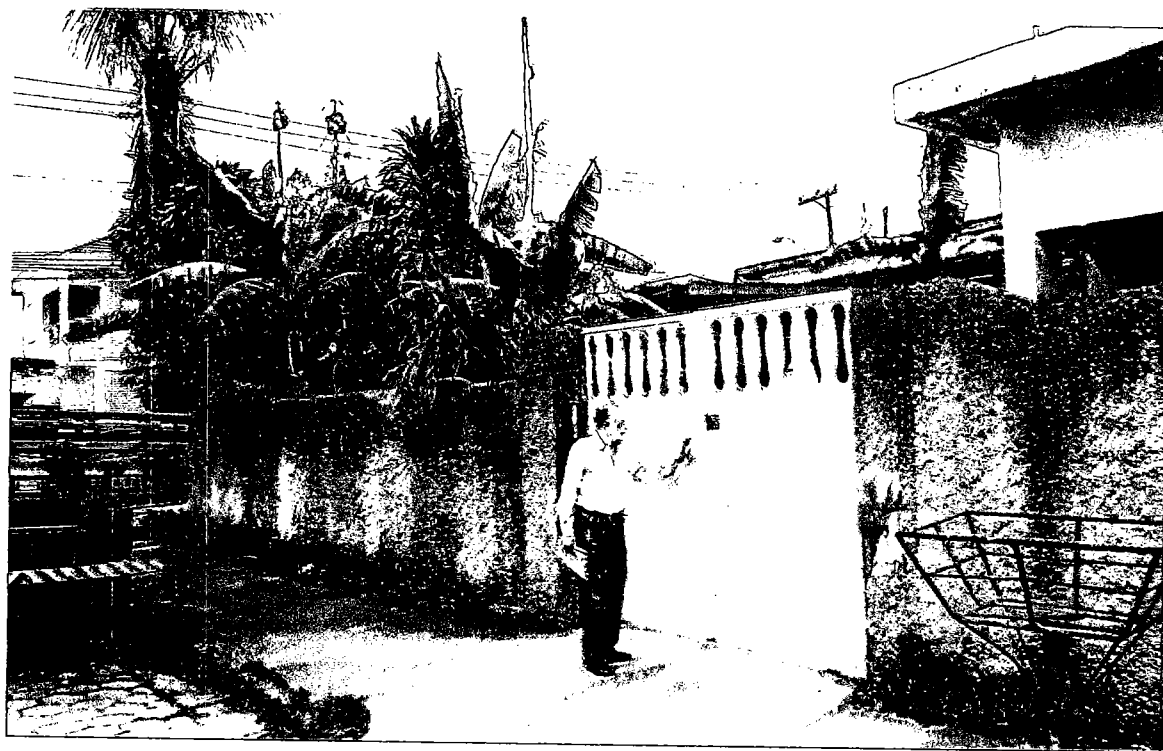


Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



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 signature]

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



fls 324



Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de São Vicente.

Cartório do 1º Ofício.

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

(Proc. nº 0006471-43.2002.8.26.0590 - Ordem 900/07)

Requerente – Armando Lopes

Requerido – José Jorge Augusto da Silva e Outro

LAUDO

ANEXO 02

Folha de rosto de IPTU.

HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR

- Perito Judicial

- CREA 11.227

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE
SECRETARIA DA FAZENDA

IMPOSTO PREDIAL (TR2) E TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE
SECRETARIA DA FAZENDA

IMPOSTO PREDIAL (TR2) E TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR

CONTRATO
ECT/DR/SP
X
PREFEITURA
MUNICIPAL
DE
SÃO VICENTE

Inscrição Cadastral

31-00277-0152-00281-000

NOME

JOSE FELICIANO DOS SANTOS

ENDEREÇO DE ENTREGA

R DR MAGINO BASTOS 281

CATIAPOAN

SÃO VICENTE/SP 11390270

Ano Base

2014

Exercício

2014

Aviso-Recibo n°

037625/2014

DECLARO TER RECEBIDO O CARNÊ A QUE SE REFERE ESTE CANHOTO

DATA: **___/___/___**

NOME LEGÍVEL



PREFEITURA MUNICIPAL
DE SÃO VICENTE
SECRETARIA DA FAZENDA

AVISO RECIBO
IMPOSTO PREDIAL (TR2) E IMPOSTO TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE
SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)

DATAS DE
VENCIMENTO

Inscrição Cadastral	Ano Base	Exercício	Aviso Recibo n°	Código de Acesso	Tributo	Única / 1°	2°	3°	4°
31-00277-0152-00281-000	2014	2014	037625/2014	39730	02	13/01	13/02	13/03	13/04
Área Terreno / Fração Ideal	Valor m² Terreno (R\$)	Valor Venal Terreno (R\$)	Dep.Terr.	Perim.	Lim.	5°	6°	7°	8°
308,671	262,20	80.933,54		3	01	13/05	13/06	13/07	13/08
Área Construída	Valor m² Construção (R\$)	Valor Venal Construção (R\$)	Tipo	Subcl.	Matrícula CRI	9°	10°	11°	12°
140,72	336,42	47.341,02	A1	D		13/09	13/10	13/11	13/12
Valor Venal do imóvel (R\$)	Aluguel	TSU1 C.Dif.	Imposto Anual (R\$)	TSU Anual (R\$)	IPTU Isenção	OBSERVAÇÕES CARNE INICIAL REL. AO PROCESSO NO			
128.274,56	1,3%	NI	1.667,57	636,96	NI				
Cota Única (R\$)	Parcela s/ Multa (R\$)	Parcela c/ Multa (R\$)	IPTU Cálculo Dif.						
2.319,32	193,27	Conforme instrução n5	00						

Proprietário

JOSE FELICIANO DOS SANTOS

Outor

Local do Imóvel

RUA MAGINO BASTOS, DOUTOR 281 -

Hugo Andrade de Souza Junior

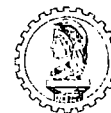
ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



fls. 326



Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de São Vicente.

Cartório do 1º Ofício.

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

(Proc. nº 0006471-43.2002.8.26.0590 - Ordem 900/07)

Requerente – Armando Lopes

Requerido – José Jorge Augusto da Silva e Outro

LAUDO

ANEXO 03

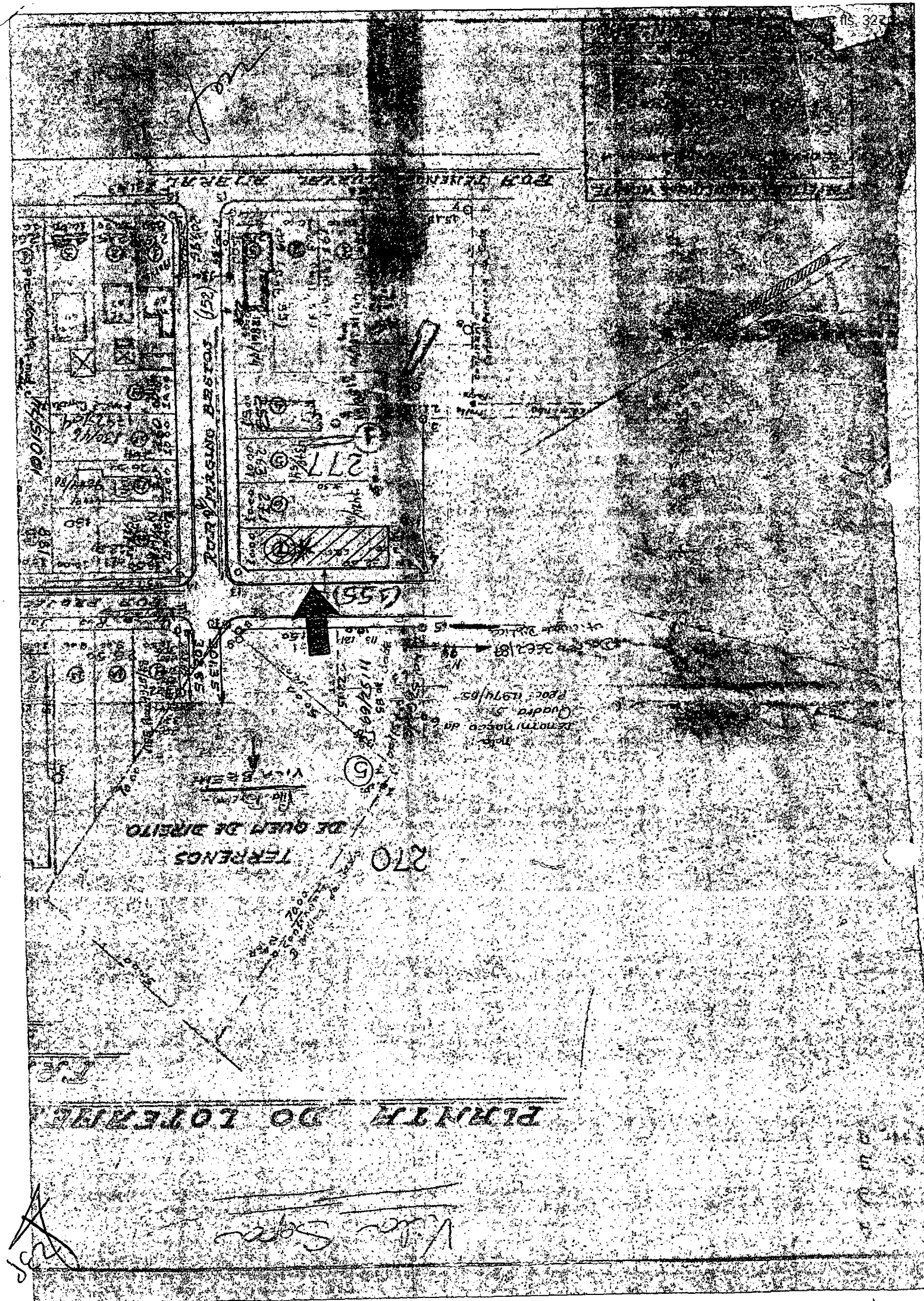
Planta do imóvel e local.

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.



TERRENS DE QUAT DE DIREITO

270

(5)

(455)

TERRENO BERTOL (52)

1001574

1001575

1001576

1001577

1001578

1001579

1001580

1001581

1001582

259

Vila Sopa

PLANTA DO LOTAMENTO