



*Hugo Andrade de Souza Junior*

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 236777



1

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

349/09

**Ref.: Proc. 0002249-36.2009.8.26.0477**

**HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR**, Eng.º. CREA 11.227, perito nomeado por V. Excia., nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** (Ordem 349/09) movida por **ALEXANDRE FIASCHI O.** contra **ORRA CHRISTENSEN DESIGN LTDA E O.**, 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 FPE.16.00028288-3 010416 1112 59



*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. 184 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 49.021 do Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP (fls. 151) e Termo de Penhora e Depósito (fls. 187), assim descrito e caracterizado nos referidos documentos:

***“IMÓVEL: Casa residencial assobradada situada na rua Cynthia Giuffrida, nº 1.210, esquina com a rua Tiradentes, e seu respectivo terreno constituído pelos lotes nºs 12 e 13, da quadra TT, do loteamento denominado JARDIM MATHILDE, no perímetro urbano desta comarca, com a área construída de 240,00m<sup>2</sup>, medindo 22,22 metros de frente para a rua Tiradentes, 7,66 metros em curva e 21,88 metros para a rua Cynthia Giuffrida, faz divisa do lado esquerdo de quem da rua Tiradentes olha para o imóvel, com o lote nº 14, na extensão de 27,75 metros, e nos fundos 27,00 metros, confrontando com os lotes nºs 10 e 11, encerrando uma área de 730,00m<sup>2</sup>.”***



*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. 184) e cientificado pelo cartório desse honroso "munus" (fls. 200), 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.**



*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 encontra-se situado à rua Cynthia Giuffrida nº 1.210, nesta cidade de Praia Grande. Bairro: Jardim Mathilde/Canto do Forte.

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:

**Imóvel Residencial situado à rua Cynthia Giuffrida Nº 1.210 -**  
**Esquina com a Rua Tiradentes**  
**Praia Grande - SP**

Trata-se de uma casa com 2 (dois) pavimentos e demais dependências, situada nesta cidade de Praia Grande à rua Cynthia Giuffrida nº 1.210, esquina com a rua Tiradentes, no local denominado Jardim Mathilde - Canto do Forte, nesta cidade de Praia Grande.

A residência avalianda é bastante grande, possuindo no pavimento térreo ampla garagem (porta automática), área livre com fontes, salas destinadas a TV, visitas, jantar,



*Hugo Andrade de Souza Junior*

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

5

escritório, etc., além de banheiros, copa, cozinha e demais dependência observadas em residências com nível superior.

No andar superior (acesso por escada de madeira), existem 4 (quatro) suítes (máster), ou seja dotadas de utilidades em nível mais elevados (closet, banheiros, armários, etc.).

Como marcas generalizadas, podemos citar:

- Tratar-se de imóvel dotado de compartimentos amplos, com fino acabamento e apresentando mobiliária fina (móveis, espelhos, quadros, piano, salas de TV, etc.).

- Embora tratar-se de um imóvel de fino trato, ele se apresenta necessitando de reformas e manutenção, denotando falta de conservação adequada.

As fotos que seguem melhor nos demonstram a propriedade em estudos, podendo-se observar as suas características gerais de acabamento e estado de conservação.

236



*Hugo Andrade de Souza Junior*

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



**Foto 01** - Detalhe do local onde se localiza o imóvel em estudos.



**Foto 02** - Idem, idem.

237



*Hugo Andrade de Souza Junior*

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

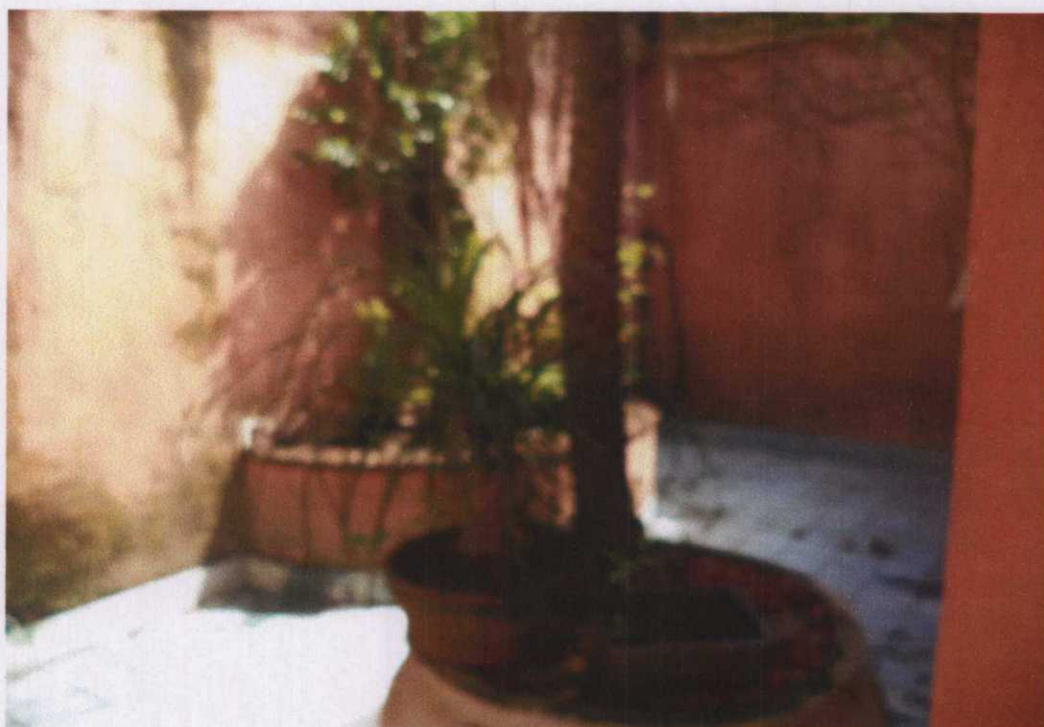
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

7



**Foto 03 - Vista do interior da garage.**

Portas automáticas.



**Foto 04 - Detalhe da área livre.**



*Hugo Andrade de Souza Junior*

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

8



**Foto 05 - Vista do tanque artificial existente na área livre.**



**Foto 06 - Detalhe da cozinha.**





239

*Hugo Andrade de Souza Junior*

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



9



**Foto 07 - Vista do quintal. Escada de acesso ao pavimento superior.**



240

*Hugo Andrade de Souza Junior*

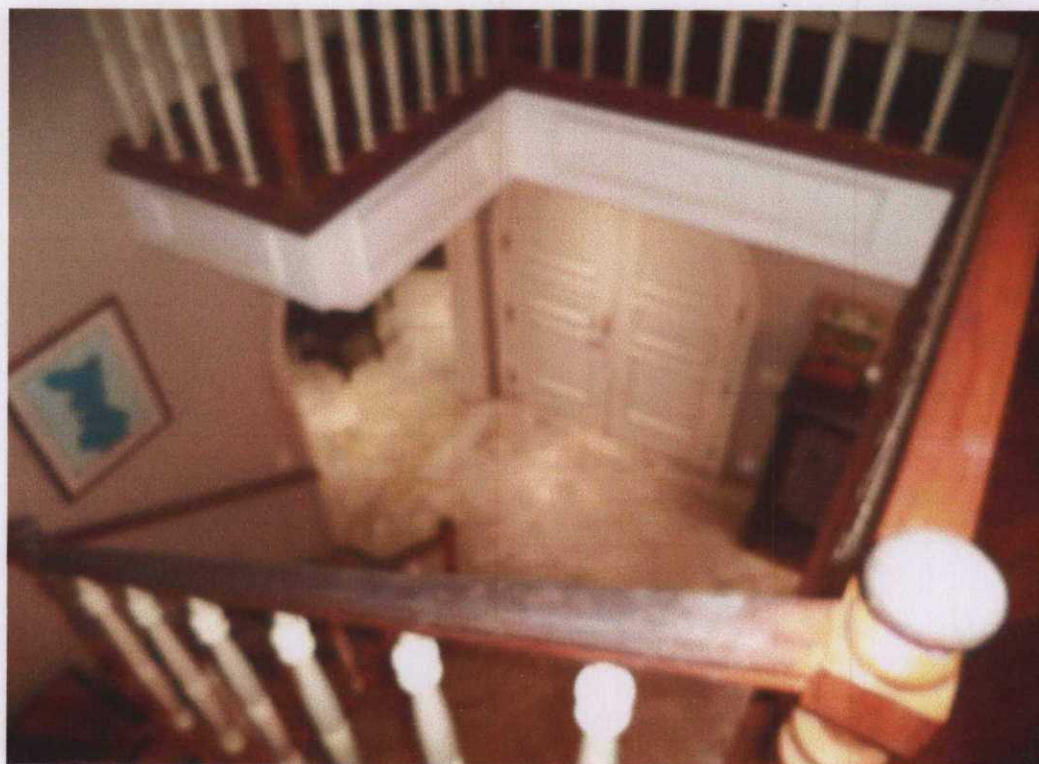
ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



10



**Foto 08** - Detalhe entre os relacionamentos dos 2 (dois) pavimentos. Grade de proteção.



**Foto 09** - Recuo de frente a rua Cynthia Giuffrida (altura da esquina).

*[Handwritten signature]*



*Handwritten signature or initials in blue ink.*

*Hugo Andrade de Souza Junior*

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

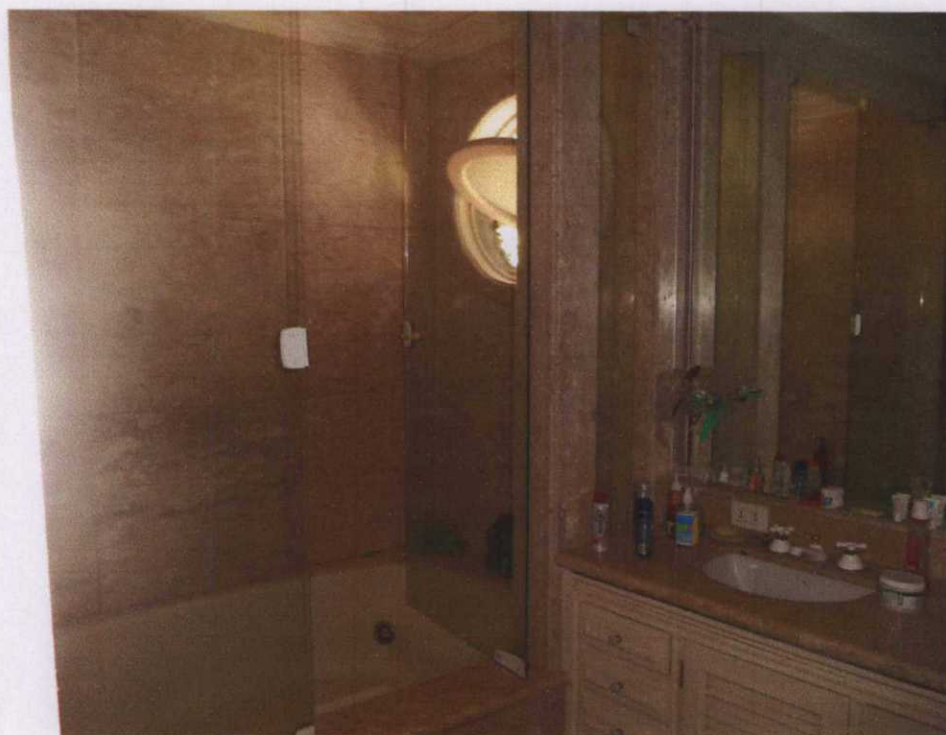
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



11



**Foto 10 - Detalhe do escritório.**



**Foto 11 - Detalhe de um banheiro.**

*Handwritten signature or initials in black ink.*



*Hugo Andrade de Souza Junior*

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

12



**Fotos 12 e 13 - Detalhes do closet.**

243



*Hugo Andrade de Souza Junior*

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

13



**Fotos 14 e 15 - Detalhes gerais de outros**

**cômodos.**



*Hugo Andrade de Souza Junior*

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

14

#### **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.



*Hugo Andrade de Souza Junior*

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

15

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 signatário efetuou detalhada pesquisa relativa a valores de terreno nas redondezas, pesquisa essa abrangendo inúmeros corretores e proprietários de terreno, com preferência daqueles. Resultou concluir por um valor de R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>. para o local com possibilidades de alcançar R\$ 1.500,00/m<sup>2</sup>., no máximo se o



276

*Hugo Andrade de Souza Junior*

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



terreno tiver condições excepcionais de aproveitamento junto a  
Municipalidade.

Por todo o exposto pode-se concluir por  
um valor unitário de R\$ 1.250,00/m<sup>2</sup>., considerando inclusive sua  
situação na quadra.

Fixado esse índice unitário, teríamos:

$$f = \frac{S}{a} = \frac{730,00\text{m}^2}{27,00\text{m (projção)}} = 27,04\text{m}.$$

$$M_i < f < M_a$$

**b - Fator testada**

$$F_t = (20/10)^{0,25}$$

**c - Influência da esquina**

Limitada a 10%.

**d - Valor do terreno**

$$V_t = 730,00\text{m}^2 \cdot \text{R\$ } 1.250,00/\text{m}^2 \cdot (20/10)^{0,25} \cdot 1,10$$

$$V_t = \text{R\$ } 1.193.666,50$$





*Hugo Andrade de Souza Junior*

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

, ou em números redondos:

**Vt = R\$ 1.200.000,00**

#### **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



*Hugo Andrade de Souza Junior*

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



**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 o trabalho já mencionado  
denominado "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS  
URBANOS" do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e  
Perícias de Engenharia), teríamos no caso que considerar 2 (dois)  
padrões de edificações, como se observa a seguir:

\_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*

\_\_\_\_\_



*Hugo Andrade de Souza Junior*

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

**IV - TABELA DE VALORES UNITÁRIOS**

IV.1 - O valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um padrões construtivos, vinculados ao valor do H<sub>2</sub>N do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados na tabela abaixo.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,05	0,075	0,10	
		1.1.2- Padrão Simples	0,11	0,130	0,15	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,30	0,350	0,40	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,41	0,480	0,55	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,56	0,655	0,75	
		1.2.4- Padrão Simples	0,78	0,880	1,00	
		1.2.5- Padrão Médio	1,01	1,155	1,30	
		1.2.6- Padrão Superior	1,31	1,480	1,65	
		1.2.7- Padrão Fino	1,68	2,030	2,40	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,41			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,50	0,675	0,85	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,86	1,055	1,25
			Com elevador	1,05	1,225	1,40
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,28	1,455	1,65
			Com elevador	1,41	1,605	1,80
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,68	1,855	2,05
			Com elevador	1,81	2,005	2,20
		1.3.5- Padrão Fino	2,21	2,555	2,90	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,91					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,50	0,650	0,80	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,81	1,005	1,20
			Com elevador	1,00	1,175	1,35
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,21	1,380	1,55
			Com elevador	1,36	1,530	1,70
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,58	1,785	1,95
	Com elevador		1,71	1,985	2,10	
	2.1.5- Padrão Fino	2,11	2,555	3,00		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,01				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,20	0,300	0,40	
		2.2.2- Padrão Simples	0,41	0,605	0,80	
		2.2.3- Padrão Médio	0,81	1,195	1,60	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,41				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,05	0,100	0,15	
		3.1.2- Padrão Médio	0,16	0,205	0,25	
		3.1.3- Padrão Superior	0,28	0,380	0,50	



*[Handwritten signature]*



*Hugo Andrade de Souza Junior*

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



De acordo ainda com o trabalho mencionado acima, teríamos a adotar a título de unitário, o valor médio entre esses 2 (dois) padrões (superior e luxo) correspondente a 2,03 (padrão médio entre os tipos acima mencionados) x H<sub>g</sub>2N x 1,3953, ou segundo dados publicados em revistas especializadas, o seguinte:

$$V_u = 2,03 \times R\$ 1.230,00/m^2. \times 1,3953$$

$$V_u = R\$ 3.500,00/m^2.$$

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:

- **TABELA 1** - Vida referencial = 60 anos.
- **QUADRO A** - Ref. "e" (necessitando reformas)
- **TABELA 2** - Idade aparente de 25 anos, que sobre 60 anos corresponde a uma porcentagem de  $25/60 = 0,42 = 42\%$ .  
Esta porcentagem e referência "e" corresponde na **Tabela 2 a**:



25/1

*Hugo Andrade de Souza Junior*

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



**K = 0,575**

Substituindo-se os símbolos pelos valores respectivos, obtemos:

**Foc = 0,20 + 0,575 (1-0,20)**

**Foc = 0,660**

O valor das benfeitorias seria então, de:

**Vb = 309,13m<sup>2</sup>. x R\$ 3.500,00/m<sup>2</sup>. x 0,660**

**Vb = R\$ 714.000,00**

(Setecentos e quatorze reais)

**RESUMO.**

O valor total da propriedade seria então, de:

- Valor do terreno .....	R\$ 1.200.000,00
- Valor das benfeitorias .....	R\$ 714.000,00
<b>TOTAL .....</b>	<b>R\$ 1.914.000,00</b>

, ou 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



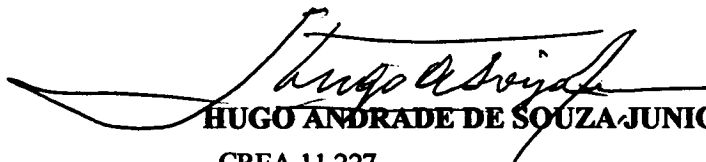
**RS 1.900.000,00**

(Um milhão e novecentos mil reais)

**TERMO DE ENCERRAMENTO.**

O presente laudo consta de 22 (vinte e duas) folhas deste papel, computadorizadas de um só lado, rubricadas as anteriores e esta última, datada e assinada pelo perito.

Praia Grande, 25 de março 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.