



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

**Ref.: Proc. 1000938-41.2019.8.26.0477**

**HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR**, Engº. CREA 11.227, perito nomeado por V. Excia., nos autos da **CARTA PRECATÓRIA** movida por **SAM-6 ADMINISTRAÇÃO EMPRESARIAL LTDA.** contra **OFICINA DA SAÚDE ALIMENTOS LTDA - EPP**, 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***



## **1 – Objetivo.**

O R. Despacho de fls. 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 33.019 do Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande, assim descrito e caracterizado nos referidos documentos:

***“IMÓVEL: Apartamento nº 104, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do CONDOMINIO EDIFICIO DIAMANTE, situado à Avenida D. Pedro II, Jardim Guilhermina, no perímetro urbano desta comarca.***

***UM APARTAMENTO, com a área útil de 24, 7360m²., área comum de 8,9779m²., área total de 33,7139m²., pertencendo-lhe no terreno uma fração ideal equivalente a 0,7835% do todo.***

***CONTRIBUINTE: 2 02 07 071 003 0104-6 Exercício de 1988.***

***PROPRIETÁRIO: DANTE MESTIERI, brasileiro, casado, do comércio, RG 901.128-SSP-SP, CIC 004.546.218-68, residente e domiciliado em São***



*Paulo-SP, à Rua Henrique Schaumann, nº 286, 4º andar.*

*REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 82.175-A, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São 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 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.**

### **3 - Apreciação técnica.**

O imóvel em estudo encontra-se situado à Avenida Presidente Castelo Branco 2150 – Apto. 104.

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 que sua proximidade de vias locais de relevo e da orla marítima para o qual faz frente.

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

#### **Descrição do imóvel**

Apartamento localizado no 1º pavimento número 104, do **Condomínio Edifício Diamante**, situado na Avenida Presidente Castelo Branco nº 2150, Guilhermina, Praia Grande, SP.



### **Características do edifício**

Edifício com frente para a **Avenida Presidente Castelo Branco**, portões em alumínio preto com **entrada eletrônica**, **guarita** frontal do lado esquerdo, **área de estacionamento** com porteiro, **entrada social** do lado esquerdo do edifício. **Área comercial** no pavimento térreo, **garagem coletiva** em terreno ao lado do edifício.

**Revestimento da fachada** em cerâmica.

Hall de **entrada do edifício** com porta de vidro e piso em granito cinza.

**Elevadores** social e de serviço revestidos em madeira.

**Hall dos apartamentos** com piso cerâmico, escadaria com piso em granilite e corrimão em alumínio.

### **Descrição do apartamento**

Apartamento tipo kitnet, com banheiro e copa.



Área construída 33,71m<sup>2</sup>.

Área de terreno 5,53m<sup>2</sup>.

**Banheiro** com azulejos até o teto, piso cerâmico em todo apartamento.

**Janelas e vitros** em alumínio.

**Porta do apartamento** em madeira pintada, paredes pintadas.

Hall de acesso aos apartamentos em piso cerâmico e paredes revestidas com cerâmica.

#### **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.

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, nesta e em outras pesquisas realizadas junto a corretores e proprietários no local, o signatário pode observar a falta de terrenos a venda ou transacionados no local, em número suficiente para embasar uma avaliação. Outrossim, por informes no local e opiniões abalizadas, principalmente de corretores da área, o signatário pode concluir, por um valor unitário na base de **R\$ 1.500,00/m<sup>2</sup>**.

Fixado esse índice unitário, teríamos:

#### **a - Fundo equivalente**

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





### **b - Fator testada**

Também não é de ser considerado, no caso.

### **c – Fração ideal**

De 5,53m<sup>2</sup>.

### **d – Valor da fração ideal do terreno**

$V_t = 5,53m^2 \cdot x R\$ 1.500,00/m^2$ .

$V_t = R\$ 8.295,00/m^2$ .

, ou em números redondos:

**$V_t = R\$ 8.300,00$**

### **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.

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 **1,40 x H<sub>2</sub>N x 1,3953**, ou segundo dados publicados em revistas especializadas, o seguinte:

$$V_u = 1,40 \times R\$ 2.000,00/m^2 \times 1,3953$$

$$V_u = R\$ 3.906,00/m^2.$$

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:

- **TABELA 1** - Vida referencial = 60 anos.

- **QUADRO A** - Ref. "b"

- **TABELA 2** - Idade de 40 anos, que sobre 60 anos corresponde a uma porcentagem de  $40/60 = 0,66 = 66\%$ .

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



$$K = 0,451$$

Substituindo-se os símbolos pelos valores respectivos, obtemos:

$$Foc = 0,20 + 0,451 (1-0,20)$$

$$Foc = 0,5608$$

O valor das benfeitorias seria então, de:

$$Vb = 33,71m^2. \times R\$ 3.906,00/m^2. \times 0,5608$$

$$Vb = \underline{R\$ 74.700,00}$$

### RESUMO.

O valor total da propriedade seria então, de:

- Valor do terreno .....	R\$	8.300,00
- Valor das benfeitorias .....	R\$	74.700,00
--		-----
<b>TOTAL .....</b>	<b>R\$</b>	<b>83.000,00</b>

, ou em números redondos:

$$\underline{R\$ 80.000,00}$$



(Oitenta mil reais)

## **TERMO DE ENCERRAMENTO.**

O presente laudo consta de 13 (treze) folhas deste papel, datada e assinada digitalmente pelo perito.

Praia Grande, 10 de fevereiro de 2.020.

### **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.