



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

Ref.: Proc. 1011064-29.2014.8.26.0477/02

HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR, Engº. CREA 11.227, perito nomeado por V. Excia., nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** movido por **CONDOMINIO RESIDENCIAL JOÃO PINTO** contra **MARIA DE LOURDES DOS REIS LIMA**, 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:

L A U D O



1 – Objetivo.

O R. Despacho de fls. 16 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 162.699 do Registro de Imóveis de Praia Grande** (fls. 13) e **Termo de Penhora e Depósito** (fls. 02), assim descrito e caracterizado nos referidos documentos:

“IMÓVEL: Apartamento numero 112, localizado no décimo pavimento tipo do EDIFÍCIO RESIDENCIAL JOÃO PINTO, situado na Avenida Caetés numero 237, na Vila Tupi, nesta cidade, coma área útil de 100,0800m²., área comum de 37,0016m²., área construída de 137,0816m²., e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente à 0,8788%, confrontando pela frente, em linhas quebradas, por onde tem sua porta de entrada principal, com o hall de circulação, o poço de elevador e o vão livre, do lado direito, em linhas quebradas, com vista aérea para a área de recuo da frente do prédio, fronteira a Avenida Caetés, do lado esquerdo, em linhas quebradas, com o hall de circulação e o apartamento 114, e nos



fundos com vista aérea para a área de recuo da frente do prédio e o apartamento 114, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga coletiva do edifício, para a guarda de veículo de passeio, pela ordem de chegada, em lugar indeterminado.”

2 - Vistorias e demais diligências complementares.

Devidamente nomeado por V Excia. (fls. 16) 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 Av. Caetés nº 237 - Apto. 112, na Vila Tupi, nesta cidade de Praia Grande.

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 da orla marítima.

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

EDIFÍCIO RESIDENCIAL JOÃO PINTO

Avenida Caetés nº 237 - Apartamento 112 - Vila Tupi

Edifício com quinze pavimentos, fachada revestida com cerâmicas, frente murada com vidros,



entrada com escadaria em granito, porta de entrada do edifício em vidro, piso térreo com cerâmicas.

Hall de entrada com piso cerâmico, paredes em grafiato e textura.

Garagem dos carros no subsolo, térreo e GI.

Elevador social e de serviço em aço inox e piso com cerâmicas.

Salão de jogos, piscina, salão de festas, sauna e área com churrasqueira.

Edifício com 8 apartamentos por andar.

Hall dos apartamentos em piso cerâmico, paredes pintadas.

Apartamento com sala, dois quartos, sendo um suíte, lavanderia, cozinha e banheiro.

A sala tem sacada, piso em cerâmica, porta da sacada em alumínio anodizado e paredes pintadas.



Cozinha e lavanderia com piso cerâmico e azulejo até o teto, forro de gesso com cantoneira.

Banheiro com piso cerâmico e azulejo até o teto. Forro de gesso com cantoneira.

Quartos com piso cerâmico e paredes pintadas.

Zelador do edifício: Marcos - Cel. (13) 3034.3411.

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, 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 corretores e proprietários no local, o signatário pode concluir pelo valor unitário de **R\$ 600,00/m²**.

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 14,45m².

d – Valor da fração ideal do terreno

$V_t = 14,45m^2 \cdot x R\$ 500,00/m^2$.

$V_t = R\$ 7.225,00$

, ou em números redondos:

$V_t = R\$ 7.200,00$

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 **1,41 x H_{82N} x 1,3953**, ou segundo dados publicados em revistas especializadas, o seguinte:

$$V_u = 1,41 \times R\$ 1.500,00/m^2 \times 1,3953$$

$$V_u = R\$ 2.900,00/m^2.$$

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 15 anos, que sobre 60 anos corresponde a uma porcentagem de $15/60 = 0,25 = 25\%$.



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

$$K = 0,841$$

Substituindo-se os símbolos pelos
valores respectivos, obtemos:

$$Foc = 0,20 + 0,841 (1-0,20)$$

$$Foc = 0,873$$

O valor das benfeitorias seria então, de:

$$Vb = 137,08m^2. \times R\$ 2.900,00/m^2. \times 0,873$$

$$Vb = R\$ 347.000,00$$

RESUMO.

O valor total da propriedade seria então, de:

- Valor do terrenoR\$ 7.200,00

- Valor das benfeitoriasR\$ 347.000,00

TOTAL R\$ 354.200,00

, ou em números redondos:



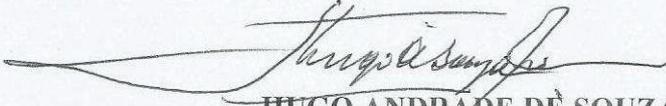
R\$ 350.000,00

(Trezentos e cinquenta mil reais)

TERMO DE ENCERRAMENTO.

O presente laudo consta de 13 (treze) folhas deste papel, computadorizadas de um só lado, rubricadas as anteriores e esta última, datada e assinada pelo perito.

Praia Grande, 21 de fevereiro de 2.018.


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.