

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. 14 houve por bem nomear o signatário como avaliador, mister que este perito judicial honrosamente, ora desempenha.

O presente laudo tem por finalidade a avaliação dos imóveis objetos do **Termo de Penhora e Depósito** de fls. 10, assim descrito e caracterizado no referido documento:

“TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO

Em 19 de março de 2008, no Cartório do Trigésimo Oitavo Ofício Cível Central desta Comarca da Capital do Estado de São Paulo, comigo escrevente ao final assinado, nos termos da ação de Execução de Título ECONAVE ADMINISTRADORA DE NEGÓCIOS S/C LTDA. que move contra 1) GENTIL FIGUEIREDO DOS SANTOS, Rg. 15.951.949, CPF. 053.143.408-79; 2) JOSÉ DE SOUZA, RG. 5.207.253, CPF. 545.994.408/25; 3) ARGENTINO FIGUEIREDO DOS SANTOS, Rg. W-323389-v, CPF. 053.143.408-79, e 4) MARIA DELFINA CARDOSO FIGUEIREDO, Rg. W-496013-U, CPF. 151.789.008-04, indicou o(a) exequente bem(ns) imóvel(is) como penhora 1) A METADE IDEAL PERTENCENTE AOS EXECUTADOS ARGENTINO FIGUEIREDO SANTOS e sua mulher MARIA DELFINA CARDOSO FIGUEIREDO, no

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



3

tocante ao imóvel objeto da Matrícula 20.805, do CRI da Comarca de Praia Grande/SP (fls. 401): Um lote de terreno designado pelo nº 03, da quadra B, Zona A, da planta do Balneário Miami Paulista, situado à Avenida Brasil, no perímetro urbano da comarca de Praia Grande/SP, medindo 11,814m. de frente para a mencionada avenida; 10,629m. nos fundos, onde confina com os lotes nº 21 e 07; 40,313m. da frente aos fundos no lado que confina com o lote nº 02; 45,470m. da frente aos fundos no lado que confina com os lotes nº 06 e 04, sendo todos da quadra B., BEM COMO A TOTALIDADE do imóvel objeto da Matrícula nº 29.320, do 2º CRI da Comarca de Santos (fls. 405): Apartamento nº 13, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Dois Irmãos, à rua Comendador Alfaia Rodrigues nº 436, contendo: sala, um dormitório, cozinha, banheiro completo, hall de circulação e área de serviço com tanque, confrontando pela frente com o hall de circulação do pavimento, onde tem sua entrada, com as escadarias do prédio e com o apartamento 12, de um lado com o espaço vazio da área de recuo lateral direita do prédio e com as escadarias do mesmo, do outro lado com o espaço vazio da área de recuo lateral esquerda do prédio e pelos fundos com o espaço vazio da área de recuo dos fundos do prédio, com a área construída total de 47,00m²., correspondendo-lhe uma parte

Handwritten signature

Hugo Andrade de Souza Junior

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



4

*ideal de 1/9 no todo do terreno, que se acha descrito
na respectiva especificação condominial."*

2 - Vistorias e demais diligências complementares.

Devidamente nomeado por V Excia. (fls. 13) e cientificado pelo cartório desse honroso "munus", dirigiu-se o perito judicial aos imóveis em estudos, onde através detalhadas 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:

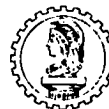
2.1 - Detalhadas pesquisas de valores, que devidamente tratados acompanham o presente.

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 dos imóveis e redondezas para melhor caracterização dos imóveis e locais avaliandos para melhor 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



fls. 816

1028

5

3 - Apreciação técnica.

Os imóveis a serem avaliados, são assim descritos e caracterizados:

3.1 - Um lote de terreno designado pelo nº 03, da quadra B, Zona A, da planta do Balneário Miami Paulista, situado à Avenida Brasil, no perímetro urbano da comarca de Praia Grande/SP, medindo 11,814m. de frente para a mencionada avenida; 10,629m. nos fundos, onde confina com os lotes nº 21 e 07; 40,313m. da frente aos fundos no lado que confina com o lote nº 02; 45,470m. da frente aos fundos no lado que confina com os lotes nº 06 e 04, sendo todos da quadra B.

3.2 - O imóvel objeto da Matrícula nº 29.320, do 2º CRI da Comarca de Santos (fls. 405): Apartamento nº 13, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Dois Irmãos, à rua Comendador Alfaia Rodrigues nº 436, contendo: sala, um dormitório, cozinha, banheiro completo, hall de circulação e área de serviço com tanque, confrontando pela frente com o hall de circulação do pavimento, onde tem sua entrada, com as escadarias do prédio e com o apartamento 12, de um lado com o espaço vazio da área de recuo lateral direita do prédio e com as escadarias do mesmo, do outro lado com o espaço vazio da área de recuo lateral esquerda do prédio e pelos fundos com o espaço vazio da área de recuo dos fundos do prédio, com a área construída total de 47,00m².

rel.

Hugo Andrade de Souza Junior

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



6

Ambos os locais, conforme parcialmente nos demonstram as fotos que acompanham o presente, são dotados de melhoramentos e utilidades públicas, o que se constitui em fator de impulsionamento e progresso.

As características gerais de acabamento dos imóveis em estudos são as seguintes:

3A - Avenida Pres. Castelo Branco

Lote 03 da quadra "B" da planta do Balneário Miami (Antiga Avenida Brasil) Praia Grande (SP)

Trata-se de um lote de terreno murado, localizado entre as ruas MIAMI e LINCOLN. Lote na principal rua local, de frente para a praia. Via pública asfaltada (Seguem plantas e fotos em anexo).

3B - Rua Comendador Alfaia Rodrigues nº 436

Edifício Dois Irmãos

Embaré - Santos (SP)

Gerais

Recuo lateral e frontal - Piso cerâmico.

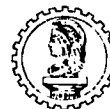
Hall de entrada e dos andares - Piso cerâmico (Escadaria: ladrilhos).

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



7

Piso sob pavimento superior (estacionamento) - Piso com caco cerâmico.

Unidade autônoma

Sala e quarto - Com piso revestido com cerâmica. Paredes revestidas com massa fina.

Cozinha e banheiro - Piso cerâmico. Paredes com azulejos.

Observação: Também neste caso seguem fotos do local.

4 - Avaliação.

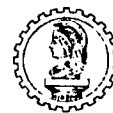
Terreno situado à Av. Pres. Castelo Branco

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

Hugo Andrade de Souza Junior

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



8

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, "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

Assinatura manuscrita do advogado Hugo Andrade de Souza Junior.

Hugo Andrade de Souza Junior

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



9

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.

Terreno situado à Avenida Castelo Branco

No intuito de bem fundamentar o seu laudo, o perito efetuou detalhada pesquisa de valores junto a corretores e proprietários das redondezas, objetivando obter valores de terrenos similares nas proximidades. O resultado dessa pesquisa nos demonstrou que inexistem similares a venda (em número suficiente) na orla da praia, restando ao perito pesquisar opiniões dos corretores relativos aos mesmos, que era da ordem de **R\$ 700,00/m²**.

Em laudo apresentado nos autos do proc. 1283/08, desta mesma E. Vara (2º Ofício), o signatário relacionou uma área a venda, também na Av. Castelo Branco (esquina da rua Maria de Lourdes Simões e Simões), com 2.553,00m²., a venda por R\$ 1.000,00/m². (Tel.: 9.9717.8527 e (11) 5093.8080).

Deduzindo-se 10% por se tratar de oferta e mais 10% por se tratar de esquina, resultaria:

HA

Hugo Andrade de Souza Junior

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



10

$$\text{R\$ } 1.000,00/\text{m}^2 \times 0,9 \times 0,9 = \text{R\$ } 810,00/\text{m}^2.$$

Ainda na Avenida Castelo Branco (orla da praia) a empresa SAVOY IMÓVEIS colocou a venda uma área com 2.386,91m². pelo preço de R\$ 1.100.000,00. Resulta daí, por unidade de área, também considerando oferta e esquina:

$$\frac{\text{R\$ } 1.100.000,00 \times 0,9}{2.386,91} = \text{R\$ } 414,76/\text{m}^2.$$

Considerando-se o valor médio entre as duas ofertas, ou seja:

$$\frac{\text{R\$ } 810,00 + \text{R\$ } 414,76}{2} = \text{R\$ } 612,38/\text{m}^2.$$

, que devidamente atualizado justifica o valor obtido na pesquisa direta obtida com corretores e proprietários do local, ou seja:

R\$ 700,00/m².

Fixado esse índice unitário, teríamos:

a - Fundo equivalente

$$f = \frac{S}{a} = \frac{458,40\text{m}^2}{11,81} = 38,87\text{m}$$

ul.

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



1034

11

$M_i < f < M_a$

b - Fator testada

$(11,81m./10,00m.)^{0,25}$

c – Valor do terreno

$V_t = 458,40m^2. \times R\$ 700,00/m^2. \times (11,81/10,00)^{0,25}$

$V_t = R\$ 334.506,93$

, ou em números redondos:

$V_t = \underline{R\$ 335.000,00}$

(trezentos e trinta e cinco mil reais)

Para a avaliação do apartamento
situado em outra comarca, ou seja, a rua Comendador Alfaia
Rodrigues 436 (apto 13), em Santos, teríamos:

RUA COMENDADOR ALFAIA RODRIGUES 436

Apto 13 -

Santos/SP

Hugo Andrade de Souza Junior

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



1035

12

Valor do terreno

No intuito de bem fundamentar o seu laudo, o signatário efetuou detalhada pesquisa relativa a valores de terreno nas redondezas, que devidamente tratada segue em anexo. Resultou assim a adotar o valor unitário de **R\$ 1.617,24/m²**.

Fixado esse índice unitário, teríamos:

a - Fundo equivalente

Não é de se considerar, pois não tem influência no valor.

b - Fator testada

Também esse fator não é de se considerar.

c - Fração ideal

De 32,85m². (IPTU)

d - Valor da fração ideal do terreno

$V_t = 32,85m^2 \times R\$ 1.617,24/m^2$.

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



13

Vt = R\$ 53.126,33

, ou em números redondos:

Vt = R\$ 53.100,00

- 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 obsoletismo 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 obsoletismo, 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



14

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 1,455 (padrão médio sem elevador) x H_{82N} x 1,3953, ou segundo dados publicados em revistas especializadas, o seguinte:

$$V_u = 1,455 \times R\$ 1.150,00/m^2 \times 1,3953$$

$$V_u = 2.300,00/m^2.$$

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

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



15

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

, 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. "b"

- **TABELA 2** - Idade de 25 anos, que sobre 60 anos
corresponde a uma porcentagem de
 $25/60 = 0,42 = 42\%$.

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

$$K = 0,700$$

Substituindo-se os símbolos pelos
valores respectivos, obtemos:

$$Foc = 0,20 + 0,700 (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,760$$

O valor das benfeitorias seria então, de:

$$Vb = 47,00m^2 \times R\$ 2.300,00/m^2 \times 0,760$$

Hugo Andrade de Souza Junior

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



16

Vb = R\$ 82.200,00

(Oitenta e dois mil e duzentos reais)

RESUMO.

O valor total da propriedade seria então,
de:

- Valor do terreno	R\$ 53.100,00
- Valor das benfeitorias	R\$ 82.200,00
TOTAL	R\$ 135.300,00

, ou em números redondos:

R\$ 135.00,00

(Cento e trinta e cinco mil reais)

RESUMO FINAL

Tendo em vista todos os cálculos
efetuados acima, teríamos os seguintes valores finais:

a) Terreno situado à Avenida Castelo Branco

Terreno ----- R\$ 335.000,00

Hugo Andrade de Souza Junior

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



17

b) Apto 13 - Rua Com. Alfaia Rodrigues 436

Terreno ----- R\$ 53.800,00

Benfeitorias ----- R\$ 135.000,00

Soma ----- R\$ 188.000,00

TERMO DE ENCERRAMENTO.

O presente laudo consta de 17 (dezessete) folhas deste papel, computadorizadas de um só lado, rubricadas as anteriores e esta última, datada e assinada pelo perito.

Praia Grande, 18 de setembro de 2.105.

HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR

- CREA 11.227.
- Membro Titular do IBAPE (licenciado).
- 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.

Hugo Andrade de Souza Junior

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



1091

Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande.

Cartório do 3º Ofício.

CARTA PRECATÓRIA

(Proc. nº 0016970-14.2014.8.26.0477 - Ordem 2.781/14)

Requerente – Econave Administradora de Negócios S/C Ltda.

Requerido – Gentil Figueiredo dos Santos e O.

LAUDO

ANEXO 01

Pesquisas de valores devidamente tratada.

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.

Hugo Andrade de Souza Junior

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



1012
l

ANEXO 1

DETERMINACAO DO VALOR UNITARIO BASICO DO TERRENO

SITUADO A Rua Com. Alfaia Rodrigues.-

SETOR: QUADRA: INDICE LOCAL = 252.00

RELACAO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



4043
1

ELEMENTO : 1

DADOS DE CALCULO

(Ficha nº 9223)

CIDADE : SANTOS

LOCAL : Rua da Constituição, 365.- INDICE LOCAL : 300 TESTADA : 27.00
LOCAL : Rua Marechal Pego Junior, 102.- INDICE LOCAL : 234 TESTADA : 30.00

SETOR : 04

QUADRA : 0

AREA (m²) : 700.00

TESTADA PRINCIPAL (m) : 27.00

INFOR.: Sr. Davi (corretor) "ALEMOA IMOVEIS"-Tel. (13)3219.5611.-

FONTE : Com faixa "VENDE-SE" no local-

COMPARATIVO OFERTADO

DATA : 03/10/2014

INDICE DE TEMPO : 374.46

PRECO : R\$ 1 600 000.00

OBS : Terreno de esquina(2 frentes).*

CONDICOES : A VISTA

PROF. EQUIVALENTE : $700.00/27.00 = 25.93 \text{ m}$

PRECO A VISTA : R\$ 1 600 000.00 x 0.9 = R\$ 1 440 000.00

FATORES DE HOMOGENEIZACAO

FATOR TESTADA : $(10.00/20.00) \frac{1}{4} = 0.841$

FATOR ATUALIZACAO : $388.99/374.46 = 1.039$

FATOR TRANSPORTE : $252/300 = 0.840$

VANTAGEM DAS DEMAIS FRENTES : $\frac{(22 \times 27.00 \times 300 + 30.00 \times 234)}{(20 \times 27.00 \times 300)} = 1.143$

VALOR UNITARIO : $\frac{1\,440\,000.00 \times 0.841 \times 1.039 \times 0.840}{700.00 \times 1.143}$

0(1) = R\$ 1 321.02/ m²

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



1044
15.832

ELEMENTO : 2

DADOS DE CALCULO

(Ficha nº 9225)

CIDADE : SANTOS

LOCAL : Rua Barão Paranapiacaba, 146/148 INDICE LOCAL : 480 TESTADA : 12.00

SETOR : 04

QUADRA : 0

AREA (m²) : 582.00

TESTADA PRINCIPAL (m) : 12.00

INFOR.: Sr Ribamar (corretor)-tel. (13) 3491.5625/9725.4602.-

FONTE : "PONTA PORAN IMOVEIS".*

COMPARATIVO OFERTADO

DATA : 09/10/2014

INDICE DE TEMPO : 374.46

PRECO : R\$ 2 000 000.00

VALOR CONSTRUCAO : R\$ 50 700.00

OBS : 120x0,76x1100/m2x1,3953x0,405=R\$56.690,48-Res.simples-60anos, *

CONDICOES : A VISTA

PROF. EQUIVALENTE : 582.00/12.00 = 48.50 m

PRECO A VISTA : R\$ (2 000 000.00 - 50 700.00)x 0.9 =R\$ 1 754 370.00

FATORES DE HOMOGENEIZACAO

FATOR TESTADA : (10.00/12.00) $\frac{1}{4}$ = 0.955

FATOR ATUALIZACAO : 388.99/374.46 = 1.039

FATOR TRANSPORTE : 252/480 = 0.525

1 754 370.00 x 0.955 x 1.039 x 0.525

VALOR UNITARIO : -----

582.00

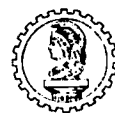
0(2) = R\$ 1 570.28/ m²

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



1045
2

ELEMENTO : 3

DADOS DE CALCULO

(Ficha nº 9227)

CIDADE : SANTOS

LOCAL : Rua Conselheiro João Queiroz, 232 **ÍNDICE LOCAL : 290** **TESTADA : 11.00**

SETOR : 04

QUADRA : 0

AREA (m²) : 440.00

TESTADA PRINCIPAL (m) : 11.00

INFOR.: Sr. Albino (corretor) - Tel. (13) 99739.9190/3221.1016.-

FONTE : Jornal "A TRIBUNA" de 13.11.14

COMPARATIVO OFERTADO

DATA : 25/11/2014

ÍNDICE DE TEMPO : 377.04

PREÇO : R\$ 1 100 000.00

VALOR CONSTRUÇÃO : R\$ 80 300.00

OBS : 170m2x0,76xR\$1.100/m2x1.3953x0,405=R\$80.311,51-Com res.simples-60 anos

CONDIÇÕES : A VISTA

PROF. EQUIVALENTE : 440.00/11.00 = 40.00 m

PREÇO A VISTA : R\$ (1 100 000.00 - 80 300.00)x 0.9 =R\$ 917 730.00

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR TESTADA : (10.00/11.00) $\frac{1}{4}$ = 0.976

FATOR ATUALIZAÇÃO : 388.99/377.04 = 1.032

FATOR TRANSPORTE : 252/290 = 0.869

VALOR UNITÁRIO : -----
917 730.00 x 0.976 x 1.032 x 0.869

440.00

0(3) = R\$ 1 825.62/ m²

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



1046

ELEMENTO : 4

DADOS DE CALCULO

(Ficha nº 9228)

CIDADE : SANTOS

LOCAL : Rua Silva Jardim, 358.-

INDICE LOCAL :

400 TESTADA : 10.00

SETOR : 04

QUADRA : 0

AREA (m²) : 610.00

TESTADA PRINCIPAL (m) : 10.00

INFOR.: Sra Cleide (corretora)-Tel. (13)99107.2853.-

FONTE : Jornal "A TRIBUNA".-

COMPARATIVO OFERTADO

DATA : 16/09/2014

INDICE DE TEMPO :

373.08

PRECO : R\$ 1 350 000.00

VALOR CONSTRUCAO : R\$

82 000.00

OBS : 150m2x0,76xR\$1100/m2x1.3953x0,47=R\$82.236,19*Res.simples-60a.-

CONDICOES : A VISTA

PROF. EQUIVALENTE : $610.00/10.00 = 61.00 \text{ m}$

PRECO A VISTA : R\$ $(1\ 350\ 000.00 - 82\ 000.00) \times 0.9 = R\$ 1\ 141\ 200.00$

FATORES DE HOMOGENEIZACAO

FATOR TESTADA : $(10.00/10.00) \frac{1}{4} = 1.000$

FATOR PROFUNDIDADE : $(61.00/50.00) \frac{1}{4} = 1.105$

FATOR ATUALIZACAO : $388.99/373.08 = 1.043$

FATOR TRANSPORTE : $252/400 = 0.630$

VALOR UNITARIO : $\frac{1\ 141\ 200.00 \times 1.000 \times 1.105 \times 1.043 \times 0.630}{610.00}$

Q(4) = R\$ 1 358.37/ m²

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



1047

ELEMENTO : 5

DADOS DE CALCULO

(Ficha nº 9238)

CIDADE : SANTOS

LOCAL : Rua Luis de Camões, 165/167.- INDICE LOCAL : 446 TESTADA : 15.00

SETOR : 04

QUADRA : 0

AREA (m²) : 600.00

TESTADA PRINCIPAL (m) : 15.00

INFOR.: Sr.Saad (corretor)-Tel. (13)99758.9060/7818.8894.-

FONTE : "JABOR IMOVEIS".-

COMPARATIVO OFERTADO

DATA : 24/10/2014

INDICE DE TEMPO : 374.46

PRECO : R\$ 2 000 000.00

VALOR CONSTRUCAO : R\$ 137 000.00

OBS : 250m2x0,76xR\$1100/m2x1,3953x0,47=R\$137.060,32*res.simples-2lotes-50ano

CONDICOES : A VISTA

PROF. EQUIVALENTE : $600.00/15.00 = 40.00$ m

PRECO A VISTA : R\$ $(2\ 000\ 000.00 - 137\ 000.00) \times 0.9 = R\$ 1\ 676\ 700.00$

FATORES DE HOMOGENEIZACAO

FATOR TESTADA : $(10.00/15.00) \frac{1}{4} = 0.904$

FATOR ATUALIZACAO : $388.99/374.46 = 1.039$

FATOR TRANSPORTE : $252/446 = 0.565$

VALOR UNITARIO : $1\ 676\ 700.00 \times 0.904 \times 1.039 \times 0.565$

600.00

0(5) = R\$ 1 482.98/ m²

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



1048

ELEMENTO : 6

DADOS DE CALCULO

(Ficha nº 9241)

CIDADE : SANTOS

LOCAL : Rua Rodrigo Silva, 76.-

INDICE LOCAL : 290 TESTADA : 8.50

SETOR : 04

QUADRA : 0

AREA (m²) : 443.00

TESTADA PRINCIPAL (m) : 8.50

INFOR.: Sr. Antonio (corretor)-Tel. (13)3227.2525/99741.0188.-

FONTE : Com faixa "VENDE-SE" no local-

COMPARATIVO OFERTADO

DATA : 09/10/2014

INDICE DE TEMPO : 374.46

PRECO : R\$ 1 100 000.00

OBS :

CONDICOES : A VISTA

PROF. EQUIVALENTE : $443.00/8.50 = 52.12$ m

PRECO A VISTA : R\$ 1 100 000.00 x 0.9 = R\$ 990 000.00

FATORES DE HOMOGENEIZACAO

FATOR TESTADA : $(10.00/ 8.50) \frac{1}{4} = 1.041$

FATOR PROFUNDIDADE : $(52.12/50.00) \frac{1}{2} = 1.021$

FATOR ATUALIZACAO : $388.99/374.46 = 1.039$

FATOR TRANSPORTE : $252/290 = 0.869$

VALOR UNITARIO : $990\ 000.00 \times 1.041 \times 1.021 \times 1.039 \times 0.869$

443.00

Q(6) = R\$ 2 144.58/ m²

Hugo Andrade de Souza Junior

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



1049

ELEMENTO : 7

DADOS DE CALCULO

(Ficha nº 9243)

CIDADE : SANTOS

LOCAL : Avenida Washington Luiz, 82.- INDICE LOCAL : 628 TESTADA : 7.50

SETOR : 04

QUADRA : 0

AREA (m²) : 303.00

TESTADA PRINCIPAL (m) : 7.50

INFOR.: Sr. Jose Carlos (corretor)-Tel. (13)3251.7785/3251.7788.-

FONTE : "NOVA POMPEIA IMOVEIS".-

COMPARATIVO OFERTADO

DATA : 07/01/2014

INDICE DE TEMPO : 362.87

PRECO : R\$ 900 000.00

VALOR CONSTRUCAO : R\$ 137 000.00

OBS : 250m2x0,76xR\$1100/m2x1,3953x0,47=R\$137.060,32*sobrado.simples-60anos.-

CONDICOES : A VISTA

PROF. EQUIVALENTE : $303.00/7.50 = 40.40 \text{ m}$

PRECO A VISTA : R\$ $(900\ 000.00 - 137\ 000.00) \times 0.9 = \text{R\$ } 686\ 700.00$

FATORES DE HOMOGENEIZACAO

FATOR TESTADA : $(10.00/7.50)^{\frac{1}{4}} = 1.075$

FATOR ATUALIZACAO : $388.99/362.87 = 1.072$

FATOR TRANSPORTE : $252/628 = 0.401$

VALOR UNITARIO : $\frac{686\ 700.00 \times 1.075 \times 1.072 \times 0.401}{303.00}$

Q(7) = R\$ 1 047.30/ m²

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



1050
1838

ELEMENTO : 8

DADOS DE CALCULO

(Ficha nº 9247)

CIDADE : SANTOS

LOCAL : Avenida Conselheiro Nebias,331.ÍNDICE LOCAL : 446 TESTADA : 16.00

SETOR : 04

QUADRA : 0

AREA (m²) : 880.00

TESTADA PRINCIPAL (m) : 16.00

INFOR.: Sr. Alberto (corretor)-Tel. (13)99706.8492.-

FONTE : Jornal "A TRIBUNA".-

COMPARATIVO OFERTADO

DATA : 10/10/2014

ÍNDICE DE TEMPO : 374.46

PREÇO : R\$ 4 250 000.00

VALOR CONSTRUÇÃO : R\$ 236 000.00

OBS : 500m2x0,76xR\$1100/m2x1,3953x0,405=R\$236.210,38*2sob.simples-60anos.-

CONDIÇÕES : A VISTA

PROF. EQUIVALENTE : 880.00/16.00 = 55.00 m

PREÇO A VISTA : R\$ (4 250 000.00 - 236 000.00)x 0.9 =R\$ 3 612 600.00

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR TESTADA : (10.00/16.00) $\frac{1}{4}$ = 0.889

FATOR PROFUNDIDADE : (55.00/50.00) $\frac{1}{2}$ = 1.049

FATOR ATUALIZAÇÃO : 388.99/374.46 = 1.039

FATOR TRANSPORTE : 252/446 = 0.565

VALOR UNITÁRIO : $\frac{3\ 612\ 600.00 \times 0.889 \times 1.049 \times 1.039 \times 0.565}{880.00}$

0(8) = R\$ 2 247,39/ m²

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



1051

ELEMENTO : 9

DADOS DE CALCULO

(Ficha nº 9248)

CIDADE : SANTOS

LOCAL : Rua Dr. Emilio Ribas, 118.- INDICE LOCAL : 361 TESTADA : 18.45

SETOR : 04 QUADRA : 0

AREA (m²) : 810.00 TESTADA PRINCIPAL (m) : 18.45

INFOR.: SSSSr. Vander (corretor)-Tel. (13)3285.4848.-

FONTE : CasaJardinsConsultoriaImoveis-

COMPARATIVO OFERTADO

DATA : 28/10/2014 INDICE DE TEMPO : 374.46

PRECO : R\$ 2 200 000.00

OBS :

CONDICOES : A VISTA

PROF. EQUIVALENTE : $810.00/18.45 = 43.90 \text{ m}$

PRECO A VISTA : R\$ 2 200 000.00 x 0.9 = R\$ 1 980 000.00

FATORES DE HOMOGENEIZACAO

FATOR TESTADA : $(10.00/18.45) \frac{1}{4} = 0.858$

FATOR ATUALIZACAO : $388.99/374.46 = 1.039$

FATOR TRANSPORTE : $252/361 = 0.698$

VALOR UNITARIO : $\frac{1\ 980\ 000.00 \times 0.858 \times 1.039 \times 0.698}{810.00}$

0(9) = R\$ 1 521.03/ m²



Hugo Andrade de Souza Junior

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

ELEMENTO : 10

DADOS DE CALCULO

(Ficha nº 9252)

CIDADE : SANTOS

LOCAL : Rua Manoel Tourinho, 229.- INDICE LOCAL : 339 TESTADA : 20.00

SETOR : 04 QUADRA : 0

AREA (m²) : 1 200.00 TESTADA PRINCIPAL (m) : 20.00

INFOR.: Sr. La Scala (corretor)-Tel. (13)99787.9800/99138.9323.-

FONTE : Jornal "A TRIBUNA".-

COMPARATIVO OFERTADO

DATA : 02/10/2014 INDICE DE TEMPO : 374.46

PRECO : R\$ 3 600 000.00 VALOR CONSTRUCAO : R\$ 20 100.00

OBS : 80m2x0,30xR\$1100/m2x1,3953x0,546=R\$20.112,42*edif.rustrio-40anos.-

CONDICOES : A VISTA

PROF. EQUIVALENTE : 1200.00/20.00 = 60.00 m

PRECO A VISTA : R\$ (3 600 000.00 - 20 100.00)x 0.9 =R\$ 3 221 910.00

FATORES DE HOMOGENEIZACAO

FATOR TESTADA : (10.00/20.00) $\frac{1}{2}$ = 0.841

FATOR ATUALIZACAO : 388.99/374.46 = 1.039

FATOR TRANSPORTE : 252/339 = 0.743

VALOR UNITARIO : $\frac{3\ 221\ 910.00 \times 0.841 \times 1.039 \times 0.743}{1200.00}$

0(10) = R\$ 1 743.14/ m²



Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

ELEMENTO : 11

DADOS DE CALCULO

(Ficha nº 9263)

CIDADE : SANTOS

LOCAL : Av Conselheiro Nebias, 339/345 INDICE LOCAL : 446 TESTADA : 21.50

SETOR : 04

QUADRA : 0

AREA (m²) : 1 278.00

TESTADA PRINCIPAL (m) : 21.50

INFOR.: Sr. Eduardo-Tel. (13)97548.3235.-

FONTE : Com faixa "VENDE-SE" no local-

COMPARATIVO OFERTADO

DATA : 15/10/2014

INDICE DE TEMPO : 374.46

PRECO : R\$ 9 000 000.00

OBS :

CONDICOES : A VISTA

PROF. EQUIVALENTE : $1278.00/21.50 = 59.44 \text{ m}$

PRECO A VISTA : R\$ 9 000 000.00 x 0.9 = R\$ 8 100 000.00

FATORES DE HOMOGENEIZACAO

FATOR TESTADA : $(10.00/20.00)^{\frac{1}{4}} = 0.841$

FATOR ATUALIZACAO : $388.99/374.46 = 1.039$

FATOR TRANSPORTE : $252/446 = 0.565$

VALOR UNITARIO : $\frac{8\ 100\ 000.00 \times 0.841 \times 1.039 \times 0.565}{1278.00}$

Q(11) = R\$ 3 129.06/ m²



1094

Hugo Andrade de Souza Junior

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

**RESUMO**

Rua Com. Alfaia Rodrigues.-

SETOR: QUADRA: INDICE LOCAL = 252 ZONA 0

Q(1)	1 321.02	9223	Q(2)	1 570.28	9225
Q(3)	1 825.62	9227	Q(4)	1 358.37	9228
Q(5)	1 482.98	9238	Q(6)	2 144.58	9241
Q(7)	1 047.30	9243 *	Q(8)	2 247.39	9247
Q(9)	1 521.03	9248	Q(10)	1 743.14	9252
Q(11)	3 129.06	9263 *			
SOMA	: 19 390.79		MEDIA	: 1 762.80	

VERIFICACAO DOS DISCREPANTES

LIMITE INFERIOR : 1 233.96

LIMITE SUPERIOR : 2 291.64

DESCARTANDO-SE OS DISCREPANTES A NOVA MEDIA, AGORA SANEADA, SERA:

MEDIA SANEADA : 1 690.49/ m²



1055

Hugo Andrade de Souza Junior

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

Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande.

Cartório do 3º Ofício.

CARTA PRECATÓRIA

(Proc. nº 0016970-14.2014.8.26.0477 - Ordem 2.781/14)

Requerente – Econave Administradora de Negócios S/C Ltda.

Requerido – Gentil Figueiredo dos Santos e O.

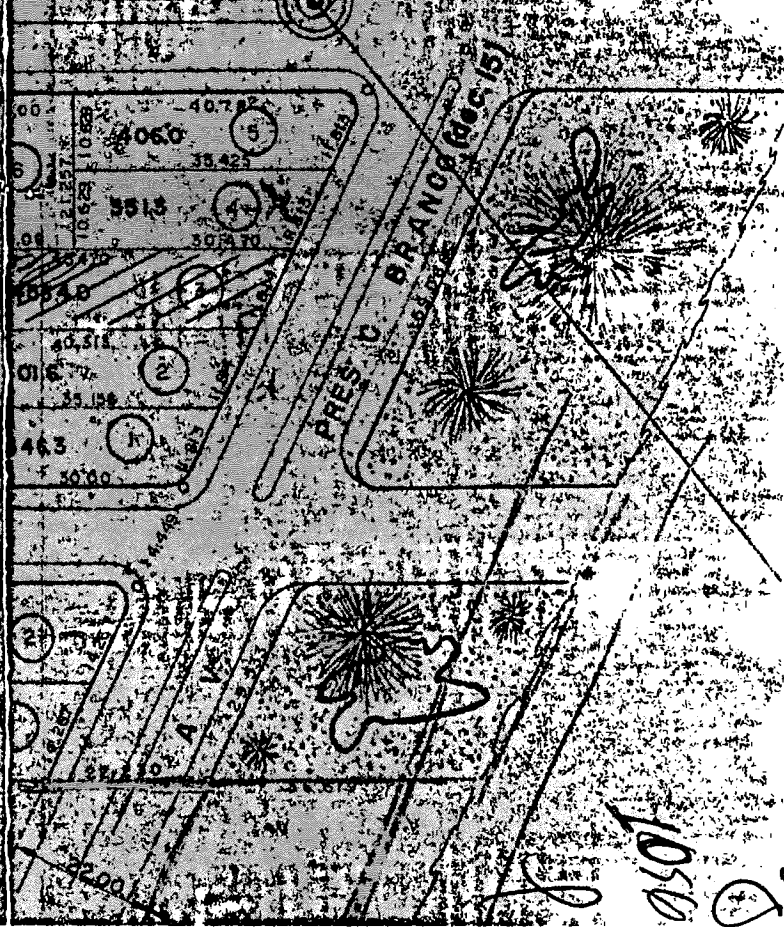
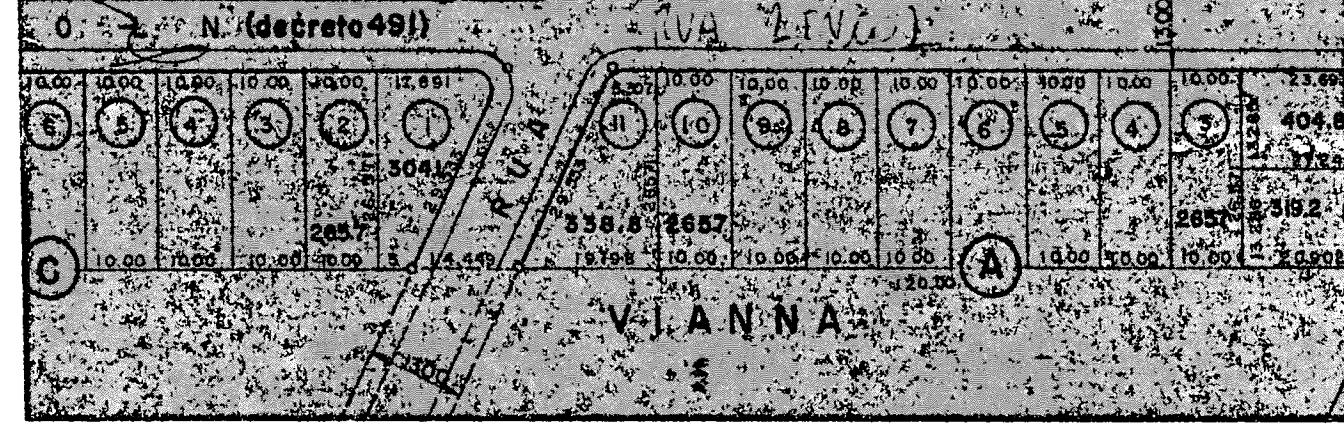
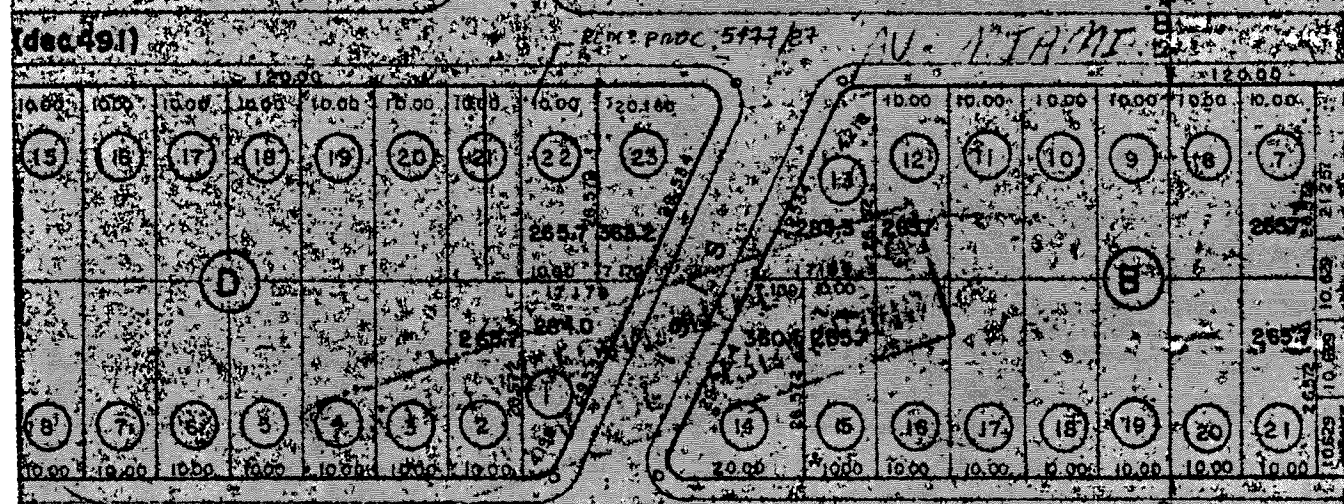
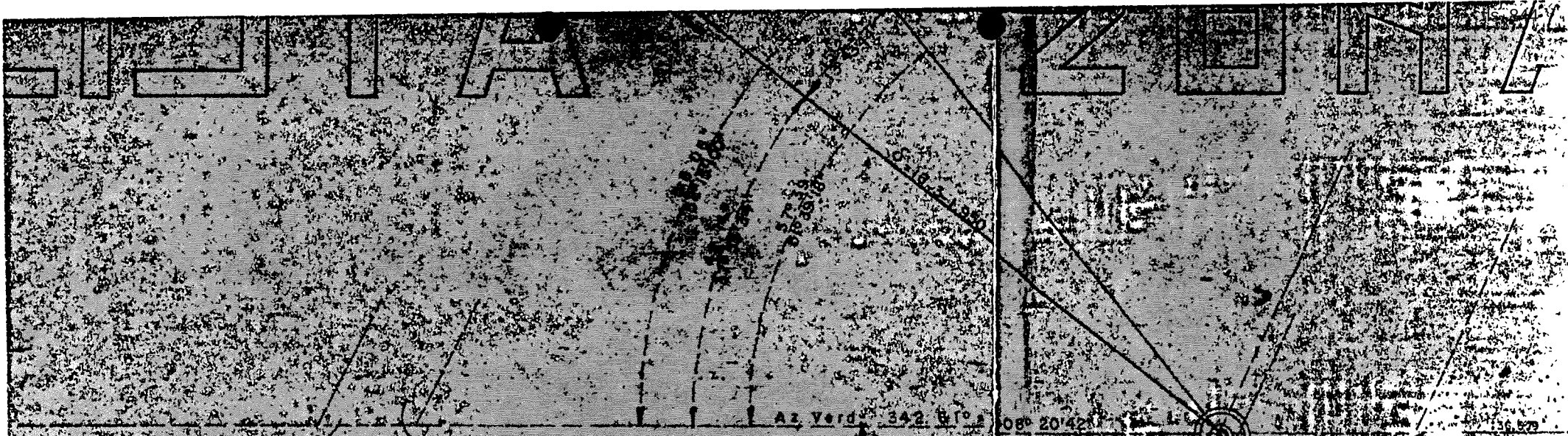
LAUDO

ANEXO 02

**Planta parcial do loteamento “Balneário Miami”, salientando-se o
lote avaliando (lote 03 da quadra B).**

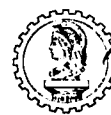
HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR

- Perito Judicial
- CREA 11.227
- Registrado a CONFEDERATION INTER-
NATIONALE DES ASSOCIATIONS
D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC)-
PARIS -, organismo filiado à ONU.



1050

DB



Hugo Andrade de Souza Junior

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

Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande.

Cartório do 3º Ofício.

CARTA PRECATÓRIA

(Proc. nº 0016970-14.2014.8.26.0477 - Ordem 2.781/14)

Requerente – Econave Administradora de Negócios S/C Ltda.

Requerido – Gentil Figueiredo dos Santos e O.

LAUDO

ANEXO 03

**Fotos do imóvel situado no “Balneário Miami”, no Município de
Praia Grande.**

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.



1058
l

Hugo Andrade de Souza Junior

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



ml



1059

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



28



1060

Hugo Andrade de Souza Junior

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

Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande.

Cartório do 3º Ofício.

CARTA PRECATÓRIA

(Proc. nº 0016970-14.2014.8.26.0477 - Ordem 2.781/14)

Requerente – Econave Administradora de Negócios S/C Ltda.

Requerido – Gentil Figueiredo dos Santos e O.

LAUDO

ANEXO 04

Fotos do prédio denominado “Edifício Dois Irmãos” localizado à
rua Comendador Alfaia Rodrigues 436 no Município de Santos
(Embaré).

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.



1001
L

Hugo Andrade de Souza Junior

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



L



1002
L

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



Q



1063

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



set