

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de
Praia Grande / SP

Processo Digital Nº: 1009262-88.2017.8.26.0477
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Fiança
Exeqüente: Gerenciabens Empreendimentos e Participações Ltda.
Executado: KARIN BALDO LAGE e outro

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR,
Corretor de Imóveis, **CRECI nº 142.644**, perito judicial nomeado e
compromissado nos Autos da Ação em epígrafe, tendo procedido às
diligências e após profundos exames, pesquisas, coleta de dados e estudos
diversos, vem apresentar o resultado do seu trabalho, consubstanciado no
presente.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968

1. NOMEAÇÃO.

O R. Despacho de fls. 96, houve por bem nomear o signatário como avaliador, mister que este perito judicial honrosamente, ora desempenha.

2. OBJETIVO.

Este trabalho pericial tem por finalidade e determinação do valor de mercado atual para venda do seguinte imóvel:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de P. Grande - SP.

matricula	ficha	Em	de		de
7.980	01	03	junho		1985.

IMÓVEL: APARTAMENTO térreo nº 17, localizado no pavimento térreo do EDIFÍCIO SANTA AMÉLIA, Bloco C-2, situado na Cidade Ocian, no perímetro urbano desta cidade.

UM APARTAMENTO, ao qual corresponde a fração ideal de - - - - 759/78.240 ávos no terreno, com a área de condomínio de 22,96 m2 (entende-se por tal área, a metragem coberta da unidade autônoma, mais a quota parte proporcional nas áreas comuns do Edifício).

CONTRIBUINTE: 2 05 22 302 001 0017-1 Exercício de 1.985.-

Matriculado no *Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande (SP)* sob o nº 7.980.

Inscrito no cadastro de contribuintes municipais sob o nº: 2.05.22.302.001.0017- 1

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

3. VISTORIA.

Devidamente nomeado por V. Exa. e cientificado pelo cartório desse honroso “*munus*”, executou a visita de vistoria do imóvel no dia 21/03/2019 às 9:45 h.

Dirigiu-se este perito judicial ao referido imóvel, onde gentilmente a Sra. Inquilina do imóvel e o Sr. Síndico, baixo caracterizados, acompanharam todo o procedimento de visita e vistoria, possibilitando e contribuindo para a farta coleta de dados essenciais, tanto do interior do imóvel, quanto das dependências do condomínio:

- Sra. Marilena Baroldi – Doc. de Identidade (RG) nº 3.046.208-3, SSP/SP;
- Sr. Marcos Antônio Cristiano – Doc. De Identidade (RG) nº 34.248.121-6, SSP/SP.

4. LOCALIZAÇÃO.

O imóvel situa-se no município de Praia Grande, Av. Dom Pedro II, nº 407 – Edifício Amélia – Bairro: Ocian - Praia Grande (SP) – CEP 11704-400 (conforme o site dos CORREIOS: www.buscape.com.br), na quadra completada pela Rua Antônio Ferraro, Rua Olavo Bilac, Rua Oceânica Amabile e Rua Fagundes Varela.

4.1 INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS URBANAS.

Trata-se de local dotado de todos os serviços públicos usuais, tais como:

- a) Vias urbanas pavimentadas;
- b) Passeio;

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- c) Guias e sarjetas;
- d) Redes de água tratada e esgoto;
- e) Distribuição de energia elétrica;
- f) Iluminação pública;
- g) Coleta de lixo;
- h) Transportes públicos;
- i) Entrega postal.

O local apresenta características residenciais.

Neste trecho do logradouro, o tráfego tem como característica: de moderado para intenso.

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.**5.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

- Tipo: **KITCHENETTE**;
- Zoneamento: Zona Urbana;
- Endereço do imóvel avaliando: Av. Dom Pedro II nº 407 / unidade residencial nº 17 – Edifício Amélia – Bairro: Ocian - Praia Grande (SP);
- Entrada principal de pessoas: Av. Dom Pedro II nº 407;
- Entrada de carros de passeio: Não há garagem;
- Área Útil: 22,96 m²;
- Fração ideal: 759/78.240 no terreno;

Rua Floriano Peixoto, nº 235 – 28 / Pompéia – Santos (SP) – CEP 11060-303

Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760

e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- Posição do imóvel referente ao logradouro: frente – andar térreo;
- Distribuição Interna do imóvel:
 - 1 Vestíbulo (dormitório/sala);
 - 1 Banheiro;
 - 1 Cozinha;
- Garagem: não há garagem.

5.2 - PADRÃO DE ACABAMENTO

- a) **Pisos (cozinha, banheiro e vestíbulo):** Cerâmico, padrão comercial, revestindo todos os cômodos do imóvel. Bom estado de uso e conservação.
- b) **Paredes (cozinha e banheiro):** Azulejo cerâmico, padrão comercial, até o teto. Bom estado de uso e conservação.
- c) **Paredes (vestíbulo):** Revestidas massa corrida e tinta látex. Bom estado de uso e conservação.
- d) **Teto (todos os cômodos):** Revestido massa corrida e tinta látex. Bom estado de uso e conservação.
- e) **Janelas e Esquadrias:** Alumínio escovado, em todo imóvel. Bom estado de uso e conservação.
- f) **Portas e Batentes:** Na entrada principal, porta de madeira pintada de branco para acesso à cozinha. Para acesso ao banheiro, porta sanfonada em plástico. Bom estado de uso e conservação.
- g) **Instalações Elétricas:** Embutidas. Bom estado de uso e manutenção

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- h) Instalações Hidráulicas:** Embutidas. Bom estado de uso e manutenção.
- i) Equipamentos:** A grande maioria dos equipamentos os acessórios, como: pia, ralos, torneiras, louça sanitária, interruptores de luz, pia de banheiros e pia da cozinha; todos em bom estado de uso e conservação.

5.3- CARACTERIZAÇÃO EDIFÍCIO SANTA AMÉLIA

- Térreo (1º Pavimento): Entrada principal e 22 unidades residenciais neste andar;
- 1º Andar / 2º Pavimento ao 3º andar / 4º Pavimento - andares tipo com 24 apartamentos por andar;

Outras características:

- Elevadores: não há elevadores, acesso por escadaria.
- Itens de segurança: Interfone, circuito de monitoramento, circuito interno de TV, alarme de incêndio, portão eletrônico e zelador;
- Itens de lazer: não há área destinadas ao lazer.

O estado de conservação do condomínio é: **Bom.**

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

6. AVALIAÇÃO.**6.1 METODOLOGIA.**

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº1.066/2007.

Será feita esta avaliação utilizando-se a **NORMALIZAÇÃO PELA ABNT 14653-2 (AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS)**, pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, mediante levantamento e pesquisas no mercado imobiliário da região, para a determinação do valor de mercado.

Para obter-se o resultado desta análise, o mais fiel possível à oscilação do mercado imobiliário, serão utilizados elementos comparativos (amostras coletadas) que respeitarão os seguintes quesitos:

- a) Preferencialmente utilizaremos o mesmo bairro do imóvel avaliando, caso seja necessário, serão utilizados elementos comparativos de bairros que obedeçam as mesmas características urbanas do imóvel avaliando;
- b) Serão utilizados como elementos comparativos, ou seja, imóveis usados que estejam em boas condições de uso, manutenção e habitabilidade e de acabamento semelhante ao imóvel avaliando. Caso seja necessário, posteriormente, serão feitas homogeneizações por fatores, para equiparação dos elementos de comparação em relação ao imóvel analisando.
- c) No mínimo, a mesma configuração relativa aos cômodos do imóvel avaliando, disponibilidade de vagas de garagem e áreas de lazer privativas do imóvel avaliando.

Sendo assim, determinaremos, para cada uma das amostras coletadas, o valor de mercado do imóvel por unidade de metro

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

quadrado (tendo como base de cálculo a metragem quadrada útil). Obtidos estes valores, um para cada uma das amostras, faremos a somatória dos valores e dividiremos pelo número de amostras, estipulando o valor médio de mercado por unidade de metro quadrado.

Finalmente, multiplicaremos o valor da área útil (**22,96 m²**), pelo valor médio de mercado por unidade de metro quadrado, obtendo então valor médio de mercado para o imóvel em questão.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.**7.1- VISITA *IN LOCO*.**

A vistoria “*in loco*” tem como finalidade principal avaliar e mensurar o real estado em que os imóveis se encontram e tudo o que, direta ou indiretamente, possa interessar a presente medida judicial.

7.2 - PESQUISAS

Todas as pesquisas realizadas, dos imóveis que serviram como elementos comparativos para esta avaliação, foram realizados entre os dias 21 e 29 de Março de 2019.

7.3 - ELEMENTOS DE COMPARAÇÃO

Neste trabalho utilizamos apenas elementos de comparação de imóveis ofertados à venda no mercado imobiliário da região. Para utilizarmos elementos de comparação de imóveis vendidos, necessitamos da colaboração de imobiliárias ou corretores de imóveis, que tenham realizado negócios nos últimos 60 dias. Entramos em

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

contato com vários corretores e imobiliárias, mas nenhum dos que foram contactados puderam contribuir, pois, como o mercado de imóveis apresenta retração e a realização de negócios está esporádica, estes não tinham efetuado vendas nos últimos 60 dias, não tendo contribuir com este perito com dados de imóveis vendidos. A falta de elementos de comparação de imóveis vendidos não desmerece em nada este ou qualquer outro trabalho avaliativo, mas, elementos de comparação de imóveis vendidos, sempre são tidos como informações refinadas de posição mercadológica, que enriquecem qualquer trabalho avaliativo. Sendo assim, utilizaremos como elementos de comparação, como já dito, de imóveis ofertados à venda na região e, utilizaremos concomitantemente, deságio de **5%**, para cada elemento de comparação tido à venda, como fator de comercialização.

8. PERSPECTIVAS DO MERCADO.

As condições atuais do mercado imobiliário são de uma ligeira estabilidade, com possível viés de crescimento, dependendo muito do desenvolvimento do novo cenário político do país.

Passamos o período pós-eleitoral e posse do presidente eleito, governadores, deputados (federias e estaduais) e senadores.

Hoje caminhamos para possíveis ajustes e reformas previdenciárias, fiscais e de segurança pública. Legislativo, executivo e judiciário passam por um momento instável e de estranhamento.

Oscilamos entre em altas recordes da Bolsa de Valores de São Paulo, com quedas abruptas devido o estranhamento e falta de diálogo político.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Em meio a esta instabilidade, o cenário econômico e por consequência o ramo imobiliário, tentam buscar um ponto de equilíbrio em meio a esta turbulência inicial.

Importante observar as diferentes perspectivas de mercado, em um curto espaço temporal, e confrontar com o cenário atual:

“PERSPECTIVAS PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO EM 2019”**Gustavo Milaré*****20 Dezembro 2018 | 05h00**

O ESTADO DE SÃO PAULO

<https://politica.estadao.com.br/blogs/fausto-macedo/perspectivas-para-o-mercado-imobiliario-em-2019/>

O próximo ano deve ser o ano da retomada do mercado imobiliário no Brasil. Recentes levantamentos do setor indicam um viés de alta nos últimos meses de 2018. A esperança é que a nova equipe econômica do Governo Federal consiga ajustar as contas públicas, gerar mais empregos, melhorar a renda do trabalhador e manter a tendência de queda dos juros aplicados nos financiamentos de imóveis.

O mercado imobiliário possui um ciclo composto por quatro fases: expansão, excesso, recessão e recuperação. Após a crise que assolou o mercado imobiliário no começo desta década, entramos na fase da recuperação no segundo semestre de 2017. Desde então, o setor passou a demonstrar melhoras gradativas e substanciais, em especial nas vendas, que cresceram cerca de 10% neste ano.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Devido a diversos fatos, entre os quais se pode destacar a queda da inflação, a diminuição da taxa de juros e de financiamento, o crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) nacional, a iminente regulação do distrato e ainda as definições políticas nos cenários estaduais e federal, o mercado imobiliário tem notado um significativo aumento no índice de confiança de empresários e consumidores.

Prova disso é que houve um aumento de 52% no número de unidades comercializadas na cidade de São Paulo de janeiro a junho de 2018, em comparação com o mesmo período de 2017, melhor resultado desde o início da crise em 2013. Outro exemplo que demonstra a reação do mercado imobiliário é que o lançamento de novos projetos cresceu 30% no terceiro trimestre deste ano e, segundo corretores e investidores, a movimentação cresceu ainda mais depois das eleições.

Esse ambiente tem criado expectativas bastante positivas para o setor em 2019. Segundo dados, sinais, indicadores e, sobretudo especialistas, deveremos entrar em um período de normalidade econômica. Com isso, a tendência é de crescimento para o próximo ano, ainda mais considerando que teremos a entrada em vigor de algumas novidades, como o aumento do teto para a compra de imóvel com FGTS para R\$ 1,5 milhão e a ampliação do Programa Minha Casa Minha Vida.

Ao que tudo indica 2019 deve ser um bom ano para quem quer vender ou comprar um imóvel e também para quem quer investir no mercado, seja no setor residencial, cuja tendência são imóveis compactos com

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

infraestrutura e a locação por temporada, seja no setor comercial, no qual as empresas têm apostado em um conceito mais colaborativo, com espaços mais amplos e menos divididos, seja ainda em fundos imobiliários, que voltam a ser uma boa opção de investimento.

*Gustavo Milaré é advogado, mestre e doutor em Direito Processual Civil e sócio do escritório Meirelles Milaré Advogados.

“PRODUÇÃO INDUSTRIAL NO BRASIL CRESCE EM DEZEMBRO, MAS PERDE FORÇA EM 2018”.

- Com isso, o setor terminou 2018 com ganho de 1,1 por cento, mostrando desaceleração em relação ao ano anterior -

Reuters**Publicado em: 1 fev 2019, 09h08.**

Exame / Abril

<https://exame.abril.com.br/economia/producao-industrial-no-brasil-sobe-02-em-dezembro-diz-ibge/>

São Paulo – A produção industrial brasileira frustrou as expectativas de perdas e cresceu em dezembro, terminando 2018 com ganhos, porém em ritmo mais fraco do que no ano anterior.

Em dezembro, a indústria registrou avanço de 0,2 por cento na produção, de acordo com os dados divulgados nesta sexta-feira pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Este resultado compensa o recuo de 0,1 por cento de novembro e foi melhor do que a expectativa apontada em pesquisa da Reuters de recuo de 0,2 por cento.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Na comparação com dezembro de 2017, a produção apresentou queda de 3,6 por cento, contra projeção de contração de 4,2 por cento

Com isso, o setor terminou 2018 com ganho de 1,1 por cento, mostrando desaceleração em relação ao ano anterior, quando houve um avanço de 2,5 por cento que interrompeu três anos seguidos de queda da produção industrial.

No quarto trimestre, a produção industrial teve recuo de 1,1 por cento sobre o mesmo período de 2017, mostrando que a atividade perdeu força ao longo do ano após aumentos de 2,8 por cento no primeiro trimestre, 1,8 por cento no segundo e 1,2 por cento no terceiro, na mesma base de comparação. Foi o resultado mais fraco desde o quarto trimestre de 2016.

“Atividades como alimentos, metalurgia e bebidas, que mostraram comportamento positivo no início do ano, perderam intensidade ao longo dos meses”, disse o gerente da pesquisa no IBGE, André Macedo.

Os dados do IBGE mostraram que, entre as categorias econômicas, a que mais cresceu no ano foi a de Bens de Consumo Duráveis, com alta de 7,6 por cento, impulsionada por automóveis e eletrodomésticos da linha marrom.

Bens de Capital, uma medida de investimento, teve aumento no ano passado de 7,4 por cento, devido principalmente aos bens de capital para equipamentos de transporte e para construção.

Por outro lado, a produção de Bens de Consumo Semiduráveis e não Duráveis teve contração de 0,3 por cento.

Entre os ramos pesquisados, 13 dos 26 apresentaram resultados positivos. A produção de veículos automotores, reboques e carrocerias exerceu a maior influência positiva, com aumento de 12,6 por cento.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

“Embora tenha perdido intensidade nos últimos meses do ano, o setor automobilístico, em 2018, foi especialmente favorecido pela maior demanda do mercado argentino”, completou Macedo.

Em dezembro sobre o mês anterior, entretanto, a fabricação de Bens de Capital recuou 5,7 por cento, enquanto Bens Intermediários cresceram 0,7 por cento.

2018 foi marcado pela greve dos caminhoneiros, um mercado de trabalho fraco, crise na Argentina e instabilidade no período eleitoral, fatores que afetaram a indústria brasileira ao longo do ano.

A mais recente pesquisa Focus do Banco Central mostra que os economistas esperam em 2019 uma expansão da indústria de 3,04 por cento, indo a 3 por cento em 2020.

“PREÇO DE IMÓVEIS FICA QUASE ESTÁVEL EM DEZ CAPITALIS”**IBRAFI – Instituto Brasileiro de Estudos Financeiros e Imobiliários****Publicado em: 25/03/2019.**

Mercado Imobiliário - Economia

<https://www.ibrafi.org.br/noticia/preco-de-imoveis-fica-quase-estavel-em-dez-capitais>

Após ficar praticamente estável em janeiro de 2019 (variando 0,01%), o IGMI-R (Índice Geral do Mercado Imobiliário Residencial) teve uma ligeira aceleração em fevereiro, registrando aumento de 0,04%. Com isso, a tendência medida pela variação acumulada em 12 meses também mostrou uma pequena aceleração (passando de 0,62% em janeiro para 0,68% em fevereiro).

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Os cálculos são da **Abecip (Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança)**.

Apesar de pequena, esta variação interrompeu a sequência de desaceleração observada a partir de dezembro de 2018. Com relação às dez capitais pesquisadas, apenas o Rio de Janeiro e Recife continuam com quedas nas variações de 12 meses no preço dos imóveis residenciais.

No entanto, mesmo com a redução de -0,05% observada em fevereiro, o ritmo de queda na variação acumulada em 12 meses continuou desacelerando para o Rio de Janeiro, passando dos -1,07% de janeiro para -0,88% em fevereiro.

Cidades - De forma geral, os resultados de fevereiro ficaram bem próximos da estabilidade para as dez capitais, com apenas São Paulo e Porto Alegre apresentando variações positivas na primeira casa decimal.

Esta tendência de estabilidade no resultado do mês foi reproduzida na perspectiva das taxas acumuladas em 12 meses para praticamente todas as capitais, podendo-se caracterizar as variações em fevereiro como pequenas oscilações em torno de um patamar baixo de variações nominais, ainda inferior ao da variação dos índices de preços ao consumidor no período.

Variação - Olhando para a variação acumulada no primeiro bimestre do ano contra o último bimestre do ano anterior nos três últimos anos, percebe-se que a recuperação nos preços nominais dos imóveis residenciais neste início de 2019 não manteve o ritmo observado em 2018.

No caso do Brasil, enquanto os preços nominais cresceram 0,15% no primeiro bimestre de 2018 contra o último bimestre do ano anterior, no

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

primeiro bimestre de 2019 este aumento foi de 0,08% contra o último bimestre de 2018.

Este resultado, no entanto, não foi o mesmo no caso das dez capitais: Brasília e Salvador, nesta mesma base de comparação, saíram de variações negativas em 2018 para positivas em 2019, e nos casos do Rio de Janeiro e Recife, apesar destas variações serem negativas nos dois últimos anos, o ritmo de queda neste início de 2019 foi inferior ao de 2018. Os destaques positivos ficaram com Fortaleza e Curitiba, que apresentaram aceleração nesta comparação bimestral em 2019.

Dentro do contexto geral de frustração em relação ao ritmo da retomada do nível de atividades neste início de 2019, o comportamento dos preços dos imóveis residenciais segue refletindo um mercado cuja recuperação é normalmente defasada com relação à da economia em geral, junto com o dos investimentos em ativos reais como um todo.

9. CONCLUSÃO

Fica avaliado este imóvel em **R\$ 87.500,36 (OITENTA E SETE MIL, QUINHENTOS REAIS E TRINTA E SEIS CENTAVOS)**, neste dia 30 de Março de 2019.

10. TERMO DE ENCERRAMENTO

Contém o presente laudo 17 (dezesete) páginas, todas conferidas.

Acompanham 5 (cinco) anexos, com 16 (dezesseis) páginas, sendo todas conferidas, totalizando 33 (trinta e três) páginas.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

11. ANEXOS

ANEXO I – DETERMINAÇÃO DO VALOR MÉDIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.

ANEXO II – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

ANEXO III – FOTOS DO INTERIOR DO IMÓVEL.

ANEXO IV – FOTOS DA ESTRUTURA E DAS CONDIÇÕES DO EDIFÍCIO SANTA AMÉLIA.

ANEXO V – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.

Santos, 30 de Março de 2.019.

Dirceu Assunção Lopes Júnior

Corretor de Imóveis – CRECI/SP 142.644

Cons. Nac. dos Avaliadores de Imóveis / CNAI nº 015.968

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de
Praia Grande / SP.

**ANEXOS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL REFERENTES AO
PROCESSO DIGITAL Nº 1009262-88.2017.8.26.0477**

ANEXO I - DETERMINAÇÃO DO VALOR MÉDIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

AMOSTRA 1



Fonte: NewCore

Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA

Código do Imóvel: 16659

Endereço: Av. Dom Pedro II nº 552 – Ocian / Praia Grande

Edifício: Santa Flávia – **Unid. residencial:** sob sigilo

Características do Imóvel:

➤ **KITCHENETTE**

- Vestíbulo – 1 Banheiro
- Área Útil: 25,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 95.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V1 = 95.000,00 / 25,00$$

$$V1 = \text{R\$ } 3.800,00 / \text{m}^2$$

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

AMOSTRA 2**Fonte:** Nova Tupi Imóveis**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA**Código do Imóvel:** 675**Endereço:** Av. Dom Pedro II nº 552 – Ocian / Praia Grande**Edifício:** Santa Flávia – **Unid. residencial:** sob sigilo**Características do Imóvel:****➤ KITCHENETTE**

- Vestíbulo – 1 Banheiro
- Área Útil: 20,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 90.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

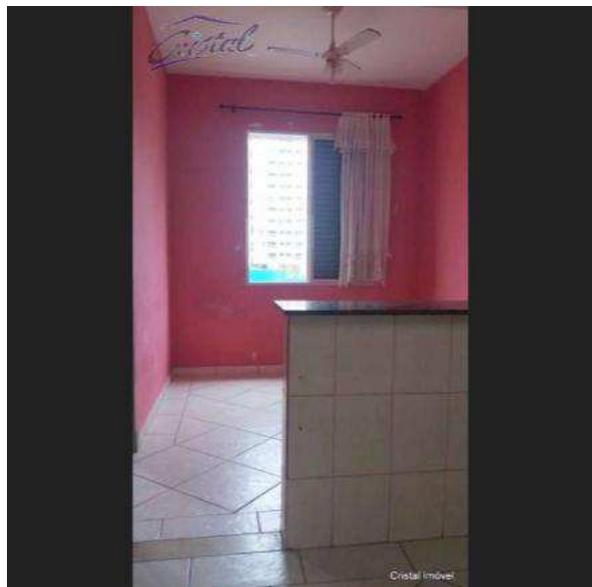
$$V2 = 90.000,00 / 20,00$$

$$V2 = R\$ 4.500,00 / m^2$$

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

AMOSTRA 3**Fonte:** Cristal Consultoria Imobiliária**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA**Código do Imóvel:** 18480**Endereço:** Av. Dom Pedro II nº 106 – Ocian / Praia Grande**Edifício:** Santo Emílio – **Unid. residencial:** sob sigilo**Características do Imóvel:****➤ KITCHENETTE**

- Vestíbulo – 1 Banheiro
- Área Útil: 26,85 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 125.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V3 = 125.000,00 / 26,85$$

$$V3 = \text{R\$ } 4.655,49 / \text{m}^2$$

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

AMOSTRA 4**Fonte:** Aline Caetano Corretora de Imóveis**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA**Código do Imóvel:** ES89**Endereço:** Av. Dom Pedro II nº 519 – Ocian / Praia Grande**Edifício:** Santa Edwiges – **Unid. residencial:** sob sigilo**Características do Imóvel:****➤ KITCHENETTE**

- Vestíbulo – 1 Banheiro
- Área Útil: 23,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 92.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V4 = 92.000,00 / 23,00$$

$$V4 = \text{R\$ } 4.000,00 / \text{m}^2$$

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

AMOSTRA 5**Fonte:** PHD Imóveis**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA**Código do Imóvel:** 49392**Endereço:** Av. Dom Pedro II nº 600 – Ocian / Praia Grande**Edifício:** Santa Ignês – **Unid. residencial:** sob sigilo**Características do Imóvel:****➤ KITCHENETTE**

- Vestíbulo – 1 Banheiro
- Área Útil: 28,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 100.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V5 = 100.000,00 / 28,00$$

$$V5 = \mathbf{R\$ 3.571,42 / m^2}$$

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

AMOSTRA 6**Fonte:** Zequinha Imóveis**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA**Código do Imóvel:** 16018**Endereço:** Av. Dom Pedro II nº 519 – Ocian / Praia Grande**Edifício:** Santa Edwiges – **Unid. residencial:** sob sigilo**Características do Imóvel:****➤ KITCHENETTE**

- Vestíbulo – 1 Banheiro
- Área Útil: 20,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 92.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V6 = 92.000,00 / 20,00$$

$$V6 = \mathbf{R\$ 4.600,00 / m^2}$$

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

AMOSTRA 7**Fonte:** RR Consultoria Imobiliária**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA**Código do Imóvel:** KN0083**Endereço:** Av. Dom Pedro II nº 456 – Ocian / Praia Grande**Edifício:** Santa Martha – **Unid. residencial:** sob sigilo**Características do Imóvel:****➤ KITCHENETTE**

- Vestíbulo – 1 Banheiro
- Área Útil: 25,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 92.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V7 = 92.000,00 / 25,00$$

$$V7 = \text{R\$ } 3.680,00 / \text{m}^2$$

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI – 015.968

**CÁLCULOS PARA A OBTENÇÃO DO VALOR MÉDIO DE MERCADO DO IMÓVEL
AVALIANDO**

- Obtenção do Fator de Depreciação Física Segundo Método de Heidecke:

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIACÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

Conforme visita de vistoria, notou-se que, as condições físicas do imóvel avaliando, conforme o Método de Heidecke: Referência “C” (2,52%).

Sendo assim, será utilizada a média aritmética destas situações:

Fator Depreciação Física = $1 - [(2,52) / 100]$

Fator de Depreciação Física = 0,9748

Parâmetros Utilizados:

- Nº amostras: 7
- Fator de comercialização: 0,90
- Fator de Depreciação / Heidecke: 0,9748
- Intervalo de confiança (%): 80
- Nível de confiança (%): 20

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968

AMOSTRAS	VALOR OFERTADO	ÁREA DO IMÓVEL	VALOR	Fator Comercialização	Fator de Depreciação Física (Kd)	Preço Homogeneizado	$(X_i - \bar{X})^2$
	(R\$)	(m ²)	(R\$ / m ²)				
1	R\$ 95.000,00	25,00	3800,00	0,95	0,974800	3519,03	85242,50
2	R\$ 90.000,00	20,00	4500,00	0,95	0,974800	4167,27	126934,60
3	R\$ 125.000,00	26,85	4655,49	0,95	0,974800	4311,27	250275,19
4	R\$ 92.000,00	23,00	4000,00	0,95	0,974800	3704,24	11395,81
5	R\$ 100.000,00	28,00	3571,43	0,95	0,974800	3307,36	253647,24
6	R\$ 92.000,00	20,00	4600,00	0,95	0,974800	4259,88	201497,58
7	R\$ 92.000,00	25,00	3680,00	0,95	0,974800	3407,90	162481,85
MÉDIA (\bar{X})						3810,99	155924,97
Desvio Padrão (S)						394,87	
Coefficiente de Variância						0,10	
CV%						10%	
Nº amostras coletadas						7	
Grau de Liberdade (Nº dados - 1)						6	
Intervalo de confiança (80%)						0,80	
Nível de confiança - Erro (20%)						0,20	
Distribuição "t" de Student						1,44	

	t*S / Raiz (n-1)	232,10	Valores (R\$)
$LS = \bar{X} + [t * S / \sqrt{(n-1)}]$	Limite Superior	4043,09	98.158,29
* Área Imóvel Avaliando (m²): 22,96	Média	3810,99	87.500,36
$LI = \bar{X} - [t * S / \sqrt{(n-1)}]$	Limite Inferior	3578,89	76.842,43

Portanto,

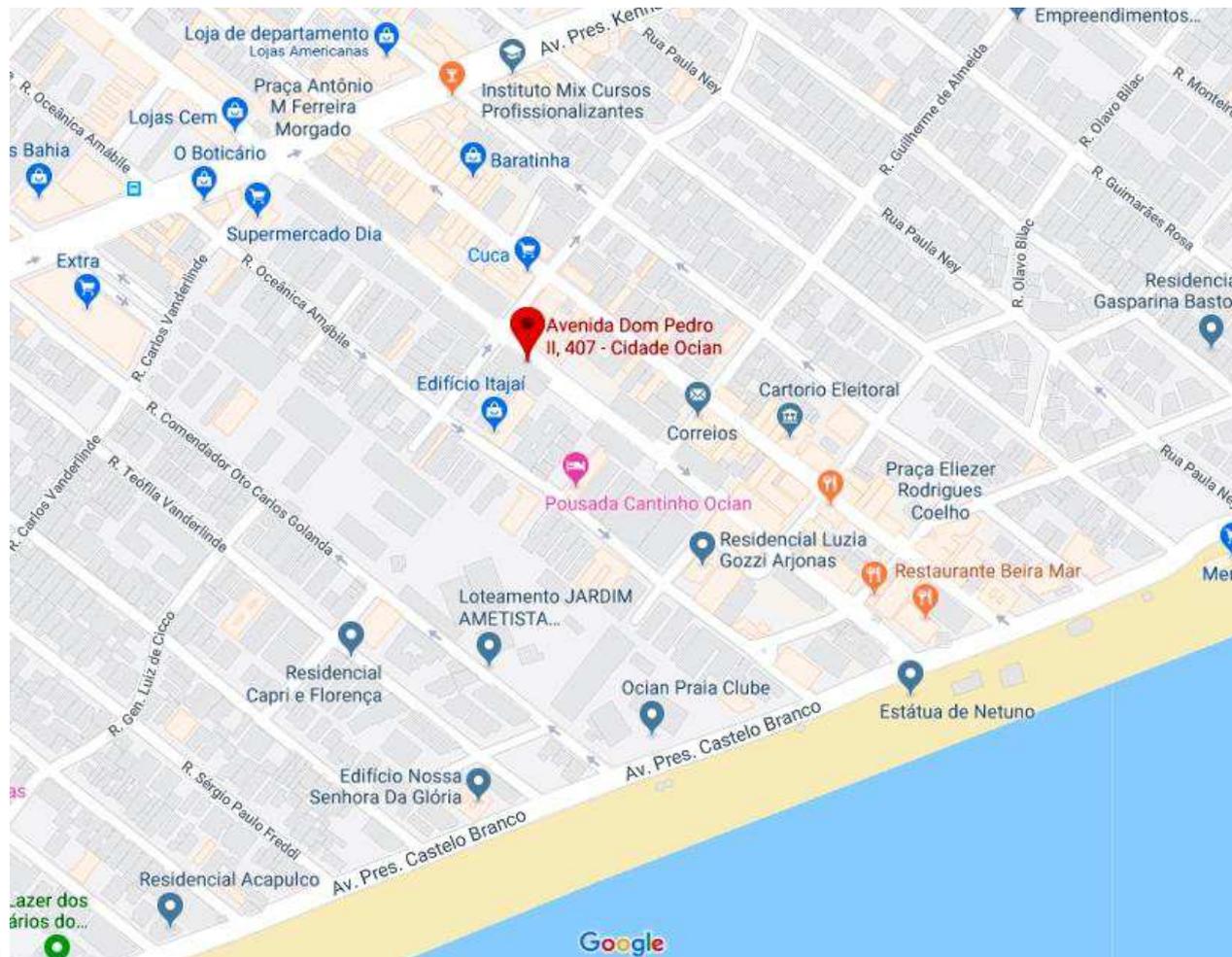
O valor médio de mercado do imóvel avaliando, para esta data, é:

R\$ 87.500,36 (OITENTA E SETE MIL, QUINHENTOS REAIS E TRINTA E SEIS CENTAVOS)

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

ANEXO II - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

1

FOTO 1 (Anexo II) – Mapa gerado à partir da ferramenta digital fornecido pelo Google Maps para localização referencial.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968

ANEXO III - FOTOS DO INTERIOR DO IMÓVEL.



1



2



3



4



5



6

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968



7



8



9



10



11



12

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968



13



14



15

FOTOS 1 à 15 (ANEXO III) - Retratam o estado de conservação do imóvel.

Rua Floriano Peixoto, nº 235 - 28 / Pompéia - Santos (SP) - CEP 11060-303
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968

ANEXO IV - FOTOS DA ESTRUTURA E DAS CONDIÇÕES DO EDIFÍCIO SANTA AMÉLIA.



Rua Floriano Peixoto, nº 235 - 28 / Pompéia - Santos (SP) - CEP 11060-303
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br

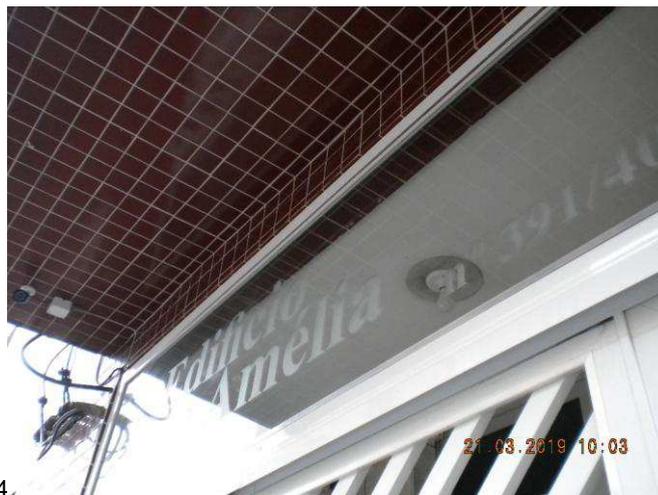
DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968



3



4



5



6



7



8

FOTOS 1 à 8 (Anexo IV) – Fotos de caracterização do condomínio.

Rua Floriano Peixoto, nº 235 – 28 / Pompéia – Santos (SP) – CEP 11060-303
 Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
 e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/03/2019 às 14:39, sob o número WPGE19700613542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009262-88.2017.8.26.0477 e código 39845AC.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968

ANEXO V – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.



FOTOS 1 e 2 (Anexo V) – Fotos de caracterização das imediações.

Rua Floriano Peixoto, nº 235 - 28 / Pompéia - Santos (SP) - CEP 11060-303
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br